PREZES UOKiK STAWIA ZARZUTY SANTANDER BANK POLSKA

* **Santander Bank Polska to pierwszy bank, któremu Prezes UOKiK postawił zarzuty za nierozliczanie się z pobranych opłat w przypadku całkowitej wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego.**
* **Jeśli spłacasz całkowicie przed terminem kredyt hipoteczny, który wziąłeś po
21 lipca 2017 r., bank powinien rozliczyć proporcjonalnie koszty pobrane w związku z zawarciem umowy.**

**[Warszawa, 5 października 2022 r.]** W maju tego roku Prezes UOKiK wszczął [17 postępowań wyjaśniających](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=17679) wobec banków w związku z sygnałami od konsumentów dotyczącymi problemów z rozliczaniem kosztów kredytu hipotecznego w przypadku jego wcześniejszej spłaty. Urząd ustalił, że Santander Bank otrzymał wiele reklamacji od konsumentów, którzy spłacili przed terminem kredyty hipoteczne udzielone od 22 lipca 2017 r. do 16 maja 2022 r. Kredytobiorcy wnosili o proporcjonalne rozliczenie kosztów pobranych w związku z udzieleniem kredytu, w tym np. prowizji. Z dotychczasowych ustaleń Prezesa UOKiK wynika, że bank negatywnie rozpatruje takie roszczenia.

**Obowiązek rozliczenia się ze wszystkich opłat**

W związku ze wzrostem stóp procentowych WIBOR 3M i 6M, od których zależy oprocentowanie kredytów hipotecznych w PLN, wzrastają raty kredytów hipotecznych spłacanych przez konsumentów. Dlatego część klientów decyduje się na wcześniejszą spłatę kredytu. W takiej sytuacji bank powinien rozliczyć się z kredytobiorcą i **zwrócić proporcjonalnie pobrane opłaty stanowiące całkowity koszt kredytu, niezależnie od tego, kiedy zostały poniesione. Rozliczeniu podlegają pobrane przez bank m.in. prowizje, koszty pośrednictwa czy przygotowania umowy**. Należy pamiętać, że zasada ta dotyczy umów zawartych po 21 lipca 2017 r. W przypadku kredytów hipotecznych zaciągniętych wcześniej kwestię przedterminowej spłaty regulują umowy kredytowe.

Możliwość wcześniejszej spłaty lub nadpłaty kredytu hipotecznego wynika z art. 38 [ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami,](https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20170000819) a obowiązek rozliczenia się z konsumentem z art. 39 tej ustawy. Interpretację tych przepisów zawiera [stanowisko Prezesa UOKiK](https://finanse.uokik.gov.pl/produkcja/wp-content/uploads/stanowisko-prezesa-uokik-ws-interpretacji-art-39-o-kredycie-hipotecznym.pdf) opublikowane w maju 2022 r. na stronie finanse.uokik.gov.pl.

**Zarzuty wobec Santander Bank Polska**

Prezes UOKiK postawił Santander Bank Polska zarzuty stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

*- Zarzut dotyczy niezwracania konsumentom, którzy całkowicie spłacili kredyt hipoteczny przed terminem, należnej im w takich sytuacjach kwoty. Przypominam, że w przypadku wcześniejszej spłaty, banki mają obowiązek rozliczenia się z kredytobiorcami. Takie rozliczenie powinno obejmować wszystkie koszty kredytu. W naszej opinii wynika to z obowiązujących przepisów prawa. Przepisy te są analogiczne jak w przypadku kredytów konsumenckich, gdzie banki początkowo stanowczo kwestionowały działania Urzędu, zaś ostatecznie dostosowały się do wyroku* [*TSUE z 2019 r.*](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=15765) *i* [*wytycznych Prezesa UOKiK*](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=16264)*. Rozliczenie pobranych opłat powinno się odbywać według najprostszej i najbardziej sprawiedliwej metody liniowej. W postępowaniach wyjaśniających przyglądamy się również praktykom innych banków i nie wykluczamy stawiania dalszych zarzutów* – mówi Tomasz Chróstny, Prezes UOKiK.

Santander Bank Polska za naruszenie zbiorowych interesów konsumentów grozi kara finansowa do 10 proc. rocznego obrotu.

**Spłaciłeś kredyt hipoteczny przed terminem, pamiętaj:**

* Proporcjonalny zwrot opłat przysługuje ci, gdy przed terminem spłacasz całość lub część kredytu i wybierasz opcję skrócenia okresu kredytowania.
* Bank powinien się rozliczyć ze wszystkich kosztów kredytu m.in. z pobranej prowizji, kosztów pośrednictwa, przygotowania umowy czy wyceny nieruchomości.
* Rozliczenie powinno nastąpić według metody liniowej. Polega ona na tym, że instytucja finansowa dzieli wszystkie koszty przez liczbę dni, w których miała obowiązywać umowa. Wynik mnoży przez liczbę dni, o które skrócono okres kredytowania - tę sumę bank powinien oddać konsumentowi.
* Bank odmówił rozliczenia się z opłat i prowizji w związku z wcześniejszą spłatą kredytu? Zawiadom UOKiK, napisz do nas pod adresem uokik@uokik.gov.pl. Możesz również skorzystać z bezpłatnej pomocy Rzecznika Finansowego.

**Kalkulator finansowy**

UOKiK przygotował [**kalkulator finansowy**](https://finanse.uokik.gov.pl/kalkulator-zmiany-oprocentowania/), dzięki któremu sprawdzisz, jak orientacyjnie będzie się kształtować rata twojego kredytu, gdy dokonasz nadpłaty kredytu hipotecznego. Zobaczysz też, czy w przypadku nadpłaty lepsze dla ciebie będzie zmniejszenie raty, czy skrócenie okresu kredytowania. Możesz też poznać wysokość raty w przypadku zmiany oprocentowania. Kalkulator znajdziesz na stronie jest na [finanse.uokik.gov.pl](https://finanse.uokik.gov.pl).

**Pomoc dla konsumentów:**

Tel. 801 440 220 lub 222 66 76 76 – infolinia konsumencka
E-mail: porady@dlakonsumentow.pl
[Rzecznik Finansowy](https://rf.gov.pl/jak-pomaga-rzecznik-finansowy/porady/) – po odrzuceniu reklamacji przez instytucję finansową
[Rzecznicy konsumentów](https://uokik.gov.pl/pomoc.php) – w twoim mieście lub powiecie