Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja A-SKOK

dotycząca dobrych praktyk zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

Warszawa, czerwiec 2015 r.

Wstęp

Niniejszy dokument jest wydany na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych i stanowi zbiór dobrych praktyk w zakresie zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych dla sektora spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych. Kasa, dostosowując swoją działalność do niniejszej Rekomendacji, uwzględnia przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

Prawidłowe zarządzanie ryzykiem kredytowym ma fundamentalne znaczenie dla bezpieczeństwa i rozwoju sektora spółdzielczych kas oszczędnościowo – kredytowych, bezpośrednio przekładając się na bezpieczeństwo depozytów członków kas, stabilne funkcjonowanie kas oraz wyniki finansowe tego sektora.

Postanowienia Rekomendacji A-SKOK są ukierunkowane na ograniczanie ryzyka kredytowego występującego w działalności kas i wspierają prowadzenie przez nie zrównoważonej działalności w obszarze kredytów udzielanych członkom kas, przy zachowaniu niezbędnego poziomu bezpieczeństwa. Postanowienia Rekomendacji dotyczą kredytów i pożyczek zabezpieczonych i niezabezpieczonych. W zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych uwzględniono specyfikę przyjmowanych zabezpieczeń, w szczególności najpopularniejszych w kasach zabezpieczeń – w formie poręczeń oraz zabezpieczeń na nieruchomościach.

W opinii nadzoru, jeżeli kasy oferują takie same produkty, jak banki, to w tym zakresie ryzyko kredytowe jest takie samo. W konsekwencji oczekiwania w tym zakresie – zarówno jakościowe, jak i ilościowe – powinny być podobne. Zastosowanie odmiennego, w tym łagodniejszego podejścia, może dotyczyć głównie kwestii organizacyjnych samych kas, a nie oferowanych przez nie produktów. Oznacza to, że postanowienia Rekomendacji A-SKOK w wybranych obszarach są analogiczne lub zbliżone do określonych w stosunku do sektora bankowego.

Postanowienia Rekomendacji wynikają z nieprawidłowości w działalności kas, które zidentyfikowano w trakcie procesów inspekcyjnych oraz nadzoru analitycznego. Wzięto również pod uwagę sytuację finansową kas i jakość ich portfeli kredytowych. W związku z tym, w niektórych przypadkach postanowienia zawarte w dokumencie są odmienne lub ostrzejsze, niż określone dla banków.

Przygotowując postanowienia Rekomendacji, nadzór opierał się na:

- standardach Bazylejskiego Komitetu Nadzoru Bankowego, dostosowanych do specyfiki sektora spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych,
- wytycznych opracowanych przez Światową Radę Unii Kredytowych (WOCCU),
- ryzyku i nieprawidłowościach w działalności kas, które zostały zidentyfikowane na podstawie wyników inspekcji oraz bieżącego nadzoru analitycznego prowadzonego „zza biurka".

Najważniejsze postanowienia Rekomendacji

Zarząd i rada nadzorcza oraz oczekiwania organizacyjne

Rekomendacja określa wzajemne relacje pomiędzy zarządem i radą nadzorczą kasy, w odniesieniu do kluczowych obszarów zarządzania ryzykiem kredytowym, na etapie określania i realizacji polityki zarządzania ryzykiem kredytowym, w tym określania kluczowych parametrów LtV i DtI, oceny zdolności kredytowej oraz dokonywanych przeglądów tej polityki i raportowania w zakresie ponoszonego ryzyka kredytowego.

Rekomendacja wskazuje na konieczność posiadania przez wszystkie kasy sformalizowanych zasad zarządzania ryzykiem kredytowym, spójnych z celami strategicznymi i ogólnymi założeniami kas w zakresie zarządzania ryzykiem występującym w ich działalności.

W szczególności przewiduje ona, iż zarząd zatwierdza maksymalne poziomy wskaźników DtI oraz LtV, a następnie informuje radę nadzorczą i Kasę Krajową o przyjętych parametrach. Rekomendacja wskazuje czynniki, jakie powinny być brane pod uwagę przy ustalaniu parametrów DtI i LtV.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia odpowiedniej jakości procesu kredytowego, Rekomendacja określa, co powinno wchodzić w skład polityki zarządzania ryzykiem kredytowym kas. Stosowana przez kasę polityka zarządzania ryzykiem kredytowym powinna podlegać corocznemu przeglądowi.

Rekomendacja określa także rolę zarządu i rady nadzorczej w procesie zarządzania ryzykiem kredytowym. W celu umożliwienia efektywnej realizacji swoich zadań przez radę nadzorczą, kasa powinna posiadać system raportowania wewnętrznego uwzględniający m.in. poziom ponoszonego przez kasę ryzyka oraz informacje o stanie realizacji przyjętej polityki zarządzania ryzykiem kredytowym, przy czym raportowanie powinno mieć miejsce przynajmniej raz w roku dla ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie oraz przynajmniej co pół roku dla pozostałych ekspozycji.

Rekomendacja zaleca podział realizowanych w kasie zadań, w celu zapewnienia niezależności funkcji akceptacji ryzyka od funkcji sprzedaży.

Przedstawione zostały też minimalne oczekiwania w zakresie podejścia do ekspozycji wysokokwotowych oraz kredytów zabezpieczonych hipotecznie. W odniesieniu do ekspozycji wysokokwotowych, kasy powinny zachować szczególną ostrożność w zakresie oceny zdolności kredytowej, monitorowania spłaty kredytu, monitorowania zdolności kredytowej kredytobiorcy, a także w zakresie przyjmowanych zabezpieczeń. W opinii nadzoru, należy również uzależnić możliwość otrzymania kredytu wysokokwotowego, od długości współpracy członka kasy z kasą.

Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych

Ustawowe wymogi stawiane spółdzielczym kasom oszczędnościowo-kredytowym w zakresie zasad oceny zdolności kredytowej, są takie same, jak dla banków (art. 36 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, odwołuje się do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe). Dlatego też postanowienia odnoszące się do zasad oceny zdolności kredytowej członków są zbliżone do rozwiązań, jakie funkcjonują w przypadku banków. Ocena zdolności kredytowej powinna opierać się na ocenie kryteriów ilościowych oraz jakościowych. W dokumencie wskazano kluczowe elementy procesu oceny zdolności kredytowej, takie jak określenie rzeczywistej wielkości dochodów jakie są do dyspozycji wnioskodawcy oraz uwzględnienie faktycznej wielkości kosztów jakie ponosi wnioskodawca. W przypadku oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, analiza cech jakościowych powinna uwzględniać m.in.: analizę cech osobowych wnioskodawcy, analizę historii współpracy członka kasy z kasą, analizę jego historii kredytowej w oparciu o informacje dostępne w bazach danych oraz, w miarę możliwości, w bazach danych gospodarczych.

Rekomendacja przewiduje możliwość stosowania uproszczonych zasad oceny zdolności kredytowej. Dopuszczając uproszczone zasady oceny zdolności kredytowej należy jednakże zminimalizować ryzyko szybkiego wdrożenia przez część kas metod statystycznych, tj. przy braku wystarczającego doświadczenia w ich stosowaniu. Rezultatem nieprawidłowo sparametryzowanych metod statystycznych może być opieranie się na etapie podejmowania decyzji kredytowych na fałszywych wynikach oceny zdolności kredytowej. W konsekwencji warunkiem dopuszczenia do stosowania uproszczonych zasad oceny zdolności kredytowej jest posiadanie minimum rocznego doświadczenia w wykorzystywaniu tych narzędzi oraz uzyskiwanie wyników porównywalnych do wyników oceny zdolności kredytowej w oparciu o zasady standardowe.

Ustawodawca w art. 9 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, przewidział korzystanie przez kredytodawców, a więc także przez kasy, z baz danych przy ocenie zdolności kredytowej. Rekomendacja zawiera stosowne postanowienia w tym zakresie. Dzięki temu informacje przekazywane przez kredytobiorców mogą być skutecznie weryfikowane (m.in. w zakresie ich ewentualnego obciążenia innymi kredytami). Rekomendacja zawiera stosowne postanowienia w tym zakresie. Przewidziany wyjątek od generalnej zasady aby każdorazowo korzystać z baz danych przy ocenie zdolności kredytowej warunkowany jest m.in. długością stażu członkowskiego oraz wysokością kwoty wnioskowanej ekspozycji.

Odniesiono się także do zagadnień związanych z restrukturyzacją kredytów.

Narzędzia wspierające proces zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych

Rekomendacja uwzględnia postanowienia dotyczące narzędzi wspierających proces zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych, jakie powinna wykorzystywać kasa – wewnętrznych systemów informacyjnych, baz danych oraz narzędzi analitycznych wspierających pomiar poziomu ryzyka.

Dokument zawiera postanowienia dotyczące przeprowadzania testów warunków skrajnych, będących jednym z narzędzi skutecznego zarządzania ryzykiem kredytowym. Ich wyniki stanowić mogą bowiem istotne źródło danych na temat potencjalnej sytuacji kasy w przypadku zjawisk niekorzystnych, np. istotnej zmiany stóp procentowych. Równocześnie, mając na uwadze wymogi organizacyjne i techniczne związane z ich skutecznym przeprowadzeniem, dokonywanie testów warunków skrajnych rekomendowane jest największym kasom. Przewidziano także możliwość przeprowadzania testów przy wsparciu Kasy Krajowej.

Oczekiwania w zakresie przyjmowanych zabezpieczeń

W kontekście przyjmowanych przez kasy zabezpieczeń, wskazana została maksymalna kwota ekspozycji wobec członka kasy, w przypadku której zabezpieczenie nie jest wymagane, tj. poziom 3-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw ogłaszanego przez GUS.

Oczekiwania nadzoru w zakresie zabezpieczeń hipotecznych są zbliżone do postanowień Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Łagodniejsze oczekiwania przewidziano w przypadku, gdy pierwotne LtV nie przekracza 40% i ekspozycja kredytowa jest zabezpieczona na nieruchomości mieszkalnej.

Rekomendacja szczegółowa 20.7 określa limity wskaźnika LtV w „*przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych*". Wskazując generalne obowiązujące poziomy limitu (docelowy oraz dla kolejnych lat w okresie przejściowym), Rekomendacja przewiduje możliwość uwzględniania ich podwyższonego poziomu, o ile część ekspozycji przekraczająca generalnie określony limit „*jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP*". Za równoważne pod względem ekonomicznym – blokadzie środków, o ile zostaną należycie zabezpieczone interesy kasy, mogą być uznane środki zgromadzone na IKE lub IKZE, ze względu na ich charakter, w tym możliwość określenia ich wartości oraz dokonania zastawu na rzecz kasy. Równocześnie, z uwagi na to, że gromadzeniu przez oszczędzających środków na IKE lub IKZE przyświeca cel emerytalny, wskazuje się na konieczność umieszczenia przez kasę w umowie kredytowej zapisu umożliwiającego kredytobiorcy, po spełnieniu warunków wynikających z art. 34 ust. 1 oraz 34a ust. 1 ustawy (dotyczących wypłaty), dostęp do zgromadzonych na koncie emerytalnym środków, pod warunkiem przeznaczenia środków pochodzących z IKE lub IKZE obciążonego zastawem na spłatę zaciągniętego kredytu.

Należy również zwrócić uwagę, iż na skutek dalszych wpłat na IKE lub IKZE, jak również na skutek alokacji środków po podpisaniu umowy kredytowej, następuje wzrost wartości środków na rachunku IKE lub IKZE. Z tego powodu istotne jest określenie w umowie kredytowej wartości zastawu na rzecz kasy, w przypadku konieczności wykorzystania przez kasę tego zastawu do zaspokojenia roszczeń z tytułu zawartej umowy. Źródłem dochodzenia roszczeń kasy z tytułu niewypełnienia zobowiązań przez kredytobiorcę, winna być kwota wskazana w umowie kredytowej. Pozostałą częścią zgromadzonych na rachunku IKE lub IKZE środków winien dysponować oszczędzający na IKE lub IKZE, decydując się na zwrot (w przypadku braku uprawnień do wypłaty) lub wypłatę i ewentualną spłatę zobowiązań wobec kasy.

Należy równocześnie podkreślić, że w przypadku środków zgromadzonych w ramach IKE lub IKZE, celem zastosowania wyższego limitu LtV, należy uwzględnić kwotę, jaka realnie zostanie wypłacona klientowi, a nie wartość nominalną zgromadzonych środków.

Rekomendacja zawiera także postanowienia w zakresie zabezpieczeń w formie poręczeń, w tym m.in. dotyczące przeprowadzania oceny zdolności kredytowej poręczycieli analogicznie do wymagań wobec kredytobiorcy w momencie udzielania kredytu oraz w momencie jego ewentualnej restrukturyzacji.

Monitorowanie i raportowanie ryzyka ekspozycji kredytowych

Monitoring kredytowy to system bieżącej weryfikacji zdolności kredytowej członka kasy oraz zabezpieczeń prawnych. Ważnym aspektem monitoringu jest jego funkcja zabezpieczająca, sprowadzająca się do działań zapobiegawczych oraz eliminowania następstw aktywnego ryzyka kredytowego. Postanowienia Rekomendacji A-SKOK dotyczące zasad raportowania, obejmują określenie podstawowych celów systemu raportowania, minimalny jego zakres oraz częstotliwość raportowania.

Kasy powinny posiadać limity pozwalające kontrolować i ograniczać ryzyko całego portfela ekspozycji kredytowych, jak i portfeli poszczególnych rodzajów ekspozycji. Limity powinny odzwierciedlać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i przyjmowanych zabezpieczeń. Każdy produkt powinien mieć określony maksymalny poziom pojedynczej ekspozycji, z uwzględnieniem segmentacji członków.

Mając na uwadze, iż głównym źródłem finansowania działalności kas są krótkoterminowe (do roku) depozyty członków (przede wszystkim oszczędności osób fizycznych), Rekomendacja wskazuje na konieczność przeprowadzania pogłębionej analizy źródeł finansowania, opracowania planu ich pozyskiwania (a następnie monitorowania jego realizacji), jak również posiadania procedur w zakresie zarządzania luką płynności oraz ryzykiem niedopasowania terminów przeszacowania w zakresie zarządzania ryzykiem stóp procentowych. W przypadku kredytów udzielanych na okres powyżej 15 lat, kasa powinna wskazać finansujące te kredyty pasywa o odpowiednim okresie wymagalności.

Kontrola wewnętrzna

Zgodnie z ustawą z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, w kasach powinna funkcjonować kontrola wewnętrzna. W celu zapewnienia odpowiedniej jakości kontroli wewnętrznej, w kasie niezbędne jest sformalizowanie jej funkcjonowania, poprzez przyjęcie przez zarząd kasy pisemnej regulacji wewnętrznej określającej zasady i sposób sprawowania kontroli. W celu wzmocnienia mechanizmów kontrolnych, określono jakie elementy procesu kredytowego powinny być w szczególności kontrolowane.

Relacje z członkami kasy

Dokument zawiera również postanowienia odnoszące się do relacji z członkami, w związku z zawarciem umowy kredytowej. Przed zawarciem umowy kredytowej, członkowie powinni

otrzymać odpowiednie informacje na temat warunków i kosztów kredytu. Postanowienia Rekomendacji określają dobrą praktykę w zakresie wymogów, jakie stawiane są kredytodawcom w ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim.

Zakres stosowania Rekomendacji oraz rola Kasy Krajowej

Z uwagi na duże zróżnicowanie kas, co do skali prowadzonej przez nie działalności (wielkość sumy bilansowej, wielkość portfela kredytowego, liczba członków, liczba zatrudnionych, itd.) i związanego z nią ryzyka, na potrzeby określenia zakresu stosowania wybranych postanowień Rekomendacji A-SKOK , kasy zostały podzielone na trzy grupy:

- GRUPA I - to kasy spełniające łącznie dwa kryteria: suma bilansowa kasy jest mniejsza, niż 50 mln zł oraz liczba członków jest niższa niż 10 tys.;
- GRUPA - II to kasy o sumie bilansowej co najmniej 50 mln zł, lecz nie więcej niż 200 mln zł (niezależnie od liczby członków) oraz kasy o sumie bilansowej poniżej 50 mln zł i liczbie członków co najmniej 10 tys.;
- GRUPA - III to kasy o sumie bilansowej powyżej 200 mln zł (niezależnie od liczby członków).

Do najmniejszych kas (GRUPA I), odnoszą się bezpośrednio tylko rekomendacje główne (tj. Rekomendacja 1, Rekomendacja 2, itd.), a w zakresie objętym rekomendacjami szczegółowymi (tj. rekomendacjami 1.1, 1.2, itd.), kasy mogą wprowadzić własne rozwiązania, mając oczywiście na uwadze, aby rozwiązania te zapewniały realizację celów określonych w poszczególnych rekomendacjach.

W przypadku największych kas (GRUPA III), nadzór oczekuje wdrożenia Rekomendacji w pełnym zakresie, tj. rekomendacji głównych oraz szczegółowych.

W przypadku kas średnich (z GRUPY II), nadzór również oczekuje wdrożenia rekomendacji głównych oraz szczegółowych, przy czym kasy mogą zdecydować o niestosowaniu rekomendacji 12.4 dotyczącej m.in. procedur określających sposób gromadzenia i przetwarzania informacji o współpracy kasy z członkami, a także sposób kontroli kompletności i rzetelności tych informacji.

Dodatkowo, kasy z GRUPY I i GRUPY II mogą zadecydować o niestosowaniu Rekomendacji 15 dotyczącej przeprowadzania testów warunków skrajnych.

Rekomendacje 19.6 oraz 19.7 dotyczące korzystania z baz danych o nieruchomościach, kierowane są przede wszystkim do kas, dla których udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (wycena według wartości bilansowej), stanowi powyżej 5% sumy bilansowej lub powyżej 10% portfela kredytowego (wycena według wartości bilansowej) danej kasy.

Rekomendacja w kilku obszarach porusza kwestię współpracy kas z Kasą Krajową, co wynika ze szczególnej roli Kasy Krajowej w sektorze skok. Uwzględniając zadania Kasy Krajowej określone w art. 44 ust. 2 ustawy o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, w celu zapewnienia jak najsprawniejszego wdrożenia postanowień Rekomendacji przez spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe oraz ograniczenia obciążeń organizacyjnych dla kas związanych z tym procesem, nadzór liczy, że Kasa Krajowa weźmie aktywny udział w tym procesie. Powinno to w znaczący sposób ułatwić (zwłaszcza mniejszym kasom) dostosowanie się do Rekomendacji, a z drugiej strony sprzyjać poprawie standardów zarządzania ryzykiem kredytowym.

Proponuje się, aby Kasa Krajowa wspierała kasy w procesie poprawy zarządzania ryzykiem kredytowym i dostosowywania się do postanowień Rekomendacji także w innych obszarach – stosownie do potrzeb zgłaszanych przez poszczególne kasy (np. w zakresie organizacji

poszczególnych procesów, określenia limitów ograniczających ryzyko kredytowe odnoszących się do całego portfela oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych).

Stosowany w Rekomendacji zwrot „kredytobiorca" oznacza członka kasy wnioskującego o udzielenie kredytu lub któremu kasa udzieliła kredytu. Ilekroć w poszczególnych rekomendacjach mowa jest o „kredytobiorcy" lub „kredycie", postanowienia tych rekomendacji mają zastosowanie także do „pożyczkobiorców" i „pożyczek", o ile nie określono inaczej lub też brak możliwości dostosowania się kasy do danego postanowienia wynika ze specyfiki pożyczek. Ponadto, na potrzeby Rekomendacji, termin „członek kasy" oraz „kredytobiorca" są stosowane zamiennie.

W niektórych obszarach, zgodnie z postanowieniami Rekomendacji, mowa jest o minimalnym okresie współpracy członka kasy z kasą (co najmniej 6 miesięcy lub co najmniej 12 miesięcy). Przyjęte podejście (ograniczenie), wynika z wyższego ryzyka związanego z zagadnieniami poruszanymi w wybranych Rekomendacjach.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych, stanowiąca załącznik do uchwały Nr …./2015 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 23 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. KNF poz. ….), zostanie wprowadzona nie później niż do dnia 31 marca 2016 r., z wyjątkiem:

- Rekomendacji 10 oraz
- Rekomendacji 13,

które kasy zaklasyfikowane do GRUPY II powinny wdrożyć do dnia 30 września 2016 r.

Słowniczek stosowanych pojęć:

1. **Apetyt na ryzyko** – wyrażony w postaci wskaźników ilościowych, wyznaczony przez kasę, maksymalny, dopuszczalny poziom narażenia na ryzyko ekspozycji kredytowych.
2. **Baza danych** – wystandaryzowane wewnętrzne oraz zewnętrzne zbiory danych, prowadzone dla celów oceny ryzyka kredytowego przez kasy, banki oraz instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
3. **Baza danych gospodarczych** – wystandaryzowane zbiory danych prowadzone przez biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.
4. **Baza danych o rynku nieruchomości** – wewnętrzny lub niezależny od kasy wystandaryzowany system gromadzenia i przetwarzania danych, w którym gromadzone są w sposób systematyczny dane o rynku nieruchomości, obejmujące w szczególności charakterystyki nieruchomości oraz informacje dotyczące cen i wartości nieruchomości, umożliwiające przeprowadzanie analiz i monitorowanie zjawisk zachodzących na rynku nieruchomości. Dane wprowadzane do bazy mogą pochodzić ze źródeł kas i banków lub wiarygodnych źródeł pozabankowych.
5. **Detaliczna ekspozycja kredytowa** – ekspozycja kredytowa wobec osoby fizycznej, udzielona na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie.
6. **Ekspozycja kredytowa** – należność kasy z tytułu kredytu i pożyczki, limitu zadłużenia (w tym z tytułu karty kredytowej i obciążeniowej), nabytej wierzytelności, czeku i weksla, zrealizowanej gwarancji, innej wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązanie pozabilansowe.
7. **Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie** – ekspozycja kredytowa związana z finansowaniem nieruchomości, w przypadku której zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki lub hipoteka stanowi zabezpieczenie docelowe. Jeżeli w Rekomendacji mowa jest o „ekspozycji kredytowej zabezpieczonej na nieruchomości", rozumieć przez to należy „ekspozycję kredytową zabezpieczoną hipotecznie". W przypadku ekspozycji kredytowych niezwiązanych z finansowaniem nieruchomości, za ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie uznaje się ekspozycje kredytowe, w przypadku których:

   1) pierwotny okres zapadalności jest dłuższy niż trzy lata oraz

   2) hipoteka jest lub będzie zabezpieczeniem dominującym.
8. **Gospodarstwo domowe** – osoby spokrewnione lub niespokrewnione, wspólnie zamieszkujące i utrzymujące się. Osoby samotne, utrzymujące się samodzielnie, to jednoosobowe gospodarstwa domowe.
9. **Kasa Krajowa** – Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa, o której mowa w art. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych.
10. **Monitorowanie wartości nieruchomości** – obserwowanie przez kasę zmian wartości nieruchomości.
11. **Nieruchomość komercyjna** – nieruchomość niebędąca nieruchomością mieszkalną.
12. **Nieruchomość mieszkalna** – nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest

lub będzie zamieszkana lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela (z wyłączeniem działalności gospodarczej), tj. dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele, niż mieszkalne (części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż), działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego.

13. **Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – oszacowanie przez kasę możliwej do uzyskania wartości zabezpieczenia na nieruchomości danej ekspozycji kredytowej, aktualnej na moment udzielenia kredytu lub na moment dokonania kolejnej wyceny, dokonane w oparciu o metody statystyczne lub na podstawie analizy rynku nieruchomości.
14. **Ocena zdolności kredytowej** – ocena, czy kredytobiorca będzie zdolny do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych umową, z uwzględnieniem dwóch zasadniczych obszarów:
    1) analizy ilościowej – polegającej na ustaleniu wysokości i stabilności źródeł spłaty zaciągniętego kredytu oraz
    2) analizy jakościowej – polegającej na ocenie cech kredytobiorcy, które mają istotny wpływ na skłonność do spłaty zaciągniętego kredytu w terminach określonych w umowie.
15. **Restrukturyzacja kredytu** – zmiana dotychczasowych warunków spłaty kredytu, o charakterze okresowym lub stałym, celem dostosowania wysokości bieżących zobowiązań kredytowych do pogorszonej sytuacji finansowej kredytobiorcy, skutkującej trudnościami w regulowaniu przez kredytobiorcę tych zobowiązań, która nie zostałaby dokonana, gdyby kredytobiorca nie miał tych trudności. Restrukturyzacja wynikająca z pogorszonej sytuacji finansowej kredytobiorcy może dotyczyć np. zmiany okresu kredytowania, odroczenia płatności, zmiany wysokości raty kredytu, zmiany dnia spłaty raty, itd.
16. **Terminowa spłata** – spłata kredytu / pożyczki zgodnie z postanowieniami umowy kredytu (w takim przypadku opóźnienie w spłacie części należnej raty kapitałowej lub odsetkowej nie przekracza kwoty 200 zł lub miesiąca).
17. **Współpraca z kasą** – systematyczne wpływy na rachunek w kasie członka kasy, prowadzony w danej kasie lub posiadanie przez członka kasy w danej kasie produktu o charakterze kredytowym, spłacanego terminowo przez ostatnie 6 miesięcy albo posiadanie przez członka kasy w danej kasie produktu o charakterze kredytowym, spłacanego terminowo przez ostatnie 6 miesięcy do momentu całkowitej spłaty, zakończonego nie wcześniej, niż w okresie ostatnich 6 miesięcy.
18. **Wartość rynkowa nieruchomości** – wartość nieruchomości ustalona zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
19. **Wskaźnik DtI (ang. debt to income)** – wskaźnik wyrażający stosunek wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych, niż zobowiązania kredytowe do dochodu.
20. **Wskaźnik LtV (ang. loan to value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji

kredytowej do wartości nieruchomości.

21. **Zabezpieczenie dominujące** – zabezpieczenie w postaci hipoteki, które stanowi jedyne zabezpieczenie ekspozycji lub jego udział stanowi ponad 50% pierwotnej wartości danej ekspozycji kredytowej.

Spis rekomendacji

Zarząd i rada nadzorcza

Rekomendacja 1

Zarząd kasy jest odpowiedzialny za zatwierdzenie i wprowadzenie, sporządzonej w formie pisemnej, polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych, zawierającej w szczególności maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV (o ile kasa posiada ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie). Zarząd informuje radę nadzorczą i Kasę Krajową o przyjętych parametrach.

Rekomendacja 2

Zarząd kasy powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za wprowadzenie i realizację polityki kasy w zakresie zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych.

Rekomendacja 3

Zarząd kasy powinien co najmniej raz w roku dokonywać oceny przyjętej polityki w zakresie zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych, pod względem sposobu jej stosowania oraz ewentualnej konieczności wprowadzenia zmian. Zarząd kasy powinien poinformować radę nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

Rekomendacja 4

Rada nadzorcza, w ramach wypełniania swoich funkcji i odpowiedzialności za system zarządzania ryzykiem w kasie, powinna nadzorować realizację polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych.

Rekomendacja 5

Struktura organizacyjna kasy powinna odpowiadać skali działalności oraz profilowi ryzyka i zapewniać rozdzielenie funkcji:

a) sprzedaży,
b) podejmowania decyzji kredytowych,
c) monitorowania i kontroli ryzyka,

ekspozycji kredytowych.

Rekomendacja 6

Kasa powinna stosować konserwatywne podejście w przypadku udzielania kredytów wysokokwotowych oraz kredytów zabezpieczonych hipoteczne, które wymagają posiadania kompetencji w zakresie oceny wartości zabezpieczenia hipotecznego.

Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych

Rekomendacja 7

Kasa powinna określić szczegółowe zasady, na jakich przeprowadzana będzie restrukturyzacja kredytów.

Rekomendacja 8

Przed podjęciem decyzji kredytowej, konieczna jest rzetelna i kompleksowa ocena zdolności kredytowej członka kasy, w oparciu o przedstawione źródła spłaty zobowiązania, koszty utrzymania kredytobiorcy, inne zobowiązania finansowe członka oraz ustalony okres kredytowania. Wymogi w zakresie dostarczanych przez członków kasy dokumentów niezbędnych do oceny zdolności kredytowej, powinny pozwalać na pełną i obiektywną ocenę zdolności kredytowej.

Rekomendacja 9

W przypadku, udzielanych członkom kasy, detalicznych ekspozycji kredytowych, w zakresie:

a) kredytów i pożyczek ratalnych, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza dwukrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,
b) kredytów i pożyczek:
   i. dla członków kasy, o współpracy z kasą trwającej od co najmniej sześciu miesięcy, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza trzykrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,
   ii. dla członków kasy, o współpracy z kasą trwającej od co najmniej dwunastu miesięcy, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,
   iii. dla pozostałych członków kasy, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza połowy przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,

kasa może zastosować uproszczone zasady oceny zdolności kredytowej.

Rekomendacja 10

Zarząd kasy ustala poziomy wartości wskaźnika DtI odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i innych, niż kredytowe, zobowiązań finansowych (z których kredytobiorca nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny), do dochodów członka kasy. Następnie zarząd kasy informuje radę nadzorczą i Kasę Krajową o przyjętych parametrach.

Rekomendacja 11

W przypadku ekspozycji kredytowej związanej z finansowaniem nieruchomości, kasa nie powinna kredytować pełnej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Przy czym kasa może za wkład własny uznać wartość nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie nieruchomość stanowiąca przedmiot kredytowania.

Rekomendacja 12

W ramach procesu oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, konieczne jest każdorazowe korzystanie przez kasę z zewnętrznych baz danych, w tym w szczególności międzybankowych baz danych budowanych przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Kasa powinna, gdy to jest uzasadnione, korzystać z danych dostępnych w bazach danych gospodarczych.

Narzędzia wspierające proces zarządzania ryzykiem kredytowym

Rekomendacja 13

Kasa powinna posiadać wewnętrzne systemy informacyjne, bazy danych oraz narzędzia analityczne wspierające pomiar poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi.

Rekomendacja 14

Kasa powinna określić zakres stosowania, sposób wykorzystania oraz interpretowania wyników uzyskanych przy pomocy modeli. W celu zapewnienia wiarygodnych, skutecznych modeli, kasa regularnie weryfikuje ich wykorzystanie i skuteczność.

Rekomendacja 15

Kasa powinna przeprowadzać testy warunków skrajnych, badające wpływ czynników z otoczenia wewnętrznego i zewnętrznego kasy na ryzyko ekspozycji kredytowych.

Zabezpieczenia

Rekomendacja 16

Jednym ze sposobów ograniczania ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych jest przyjmowanie przez kasę zabezpieczenia. Kasa powinna w procedurach wewnętrznych określić maksymalną wartość ekspozycji kredytowej, powyżej której wymagane jest przyjęcie zabezpieczenia. Limit ten powinien uwzględniać poziom apetytu kasy na ryzyko i być zatwierdzony przez zarząd kasy.

Rekomendacja 17

Przyjmując zabezpieczenie w formie poręczenia, kasa powinna dokonać oceny zdolności kredytowej poręczycieli.

Rekomendacja 18

Kasa powinna posiadać zasady polityki i procedury w zakresie przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego ekspozycji kredytowych, a w szczególności powinna określić sposób wyceny oraz rodzaj przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego. Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria płynności, wartości oraz możliwości ich kontroli.

Rekomendacja 19

Kasa powinna w regulacjach wewnętrznych określić sposób oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, zasady monitorowania wartości zabezpieczenia oraz ocenę faktycznej możliwości wykorzystania zabezpieczenia na danej nieruchomości, jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń, w przypadku niewywiązania się kredytobiorcy z umowy.

Rekomendacja 20

Zarząd kasy ustala poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie, do wartości nieruchomości w całym okresie spłaty ekspozycji kredytowej. Poziomy wskaźnika LtV powinny być zatwierdzone przez zarząd, a informacja o przyjętych parametrach powinna być przekazana Kasie Krajowej.

Rekomendacja 21

W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach, kasa powinna śledzić zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz monitorować wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez kasę ekspozycji kredytowych.

Rekomendacja 22

Kasa powinna posiadać odpowiednie pisemne procedury pozwalające na podjęcie szybkich środków zaradczych na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie, w odniesieniu do wartości ekspozycji kredytowej kasy.

Monitorowanie i raportowanie ryzyka ekspozycji kredytowych

Rekomendacja 23

Kasa powinna posiadać systemy monitorowania ekspozycji kredytowych, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów przepisów prawa i regulacji wewnętrznych.

Rekomendacja 24

Kasa powinna posiadać, zatwierdzone przez zarząd, wewnętrzne limity ograniczające ryzyko kredytowe odnoszące się do całego portfela, oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych. Limity te powinny odzwierciedlać skalę działalności kasy, zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i przyjętych zabezpieczeń, strukturę i stabilność źródeł finansowania

oraz poziom apetytu kasy na ryzyko.

Rekomendacja 25

Kasa powinna szczegółowo analizować i dostosowywać strukturę terminową źródeł finansowania i strukturę terminową aktywów.

Rekomendacja 26

Kasa powinna posiadać system raportowania zgodności działania z polityką zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych oraz poziomu ryzyka z tytułu tych ekspozycji, dostarczający informacji umożliwiających podjęcie działań zapewniających utrzymanie przyjętego poziomu apetytu na ryzyko.

Kontrola wewnętrzna

Rekomendacja 27

Kontrola wewnętrzna w kasie powinna obejmować działalność kasy w zakresie ekspozycji kredytowych.

Relacje z członkami kasy

Rekomendacja 28

Z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, w relacjach z członkami kasy, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi, kasa powinna stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

I. Zarząd i rada nadzorcza

Rekomendacja 1

Zarząd kasy jest odpowiedzialny za zatwierdzenie i wprowadzenie, sporządzonej w formie pisemnej, polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych, zawierającej w szczególności maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV (o ile kasa posiada ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie). Zarząd informuje radę nadzorczą i Kasę Krajową o przyjętych parametrach.

1.1. Polityka zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych, powinna określać kluczowe obszary zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych, wskazywać członka zarządu bezpośrednio odpowiedzialnego za jej realizację oraz wskazywać osoby odpowiedzialne za poszczególne obszary.

1.2. Polityka zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych powinna w szczególności określać ogólne zasady:

a) identyfikacji, pomiaru i oceny ryzyka ekspozycji kredytowych,

b) akceptacji oraz ograniczania ryzyka ekspozycji kredytowych,

c) monitorowania ryzyka ekspozycji kredytowych.

1.3. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, kasa samodzielnie określa elementy polityki zarządzania ekspozycjami kredytowymi, przy czym polityka ta powinna zawierać co najmniej elementy takie, jak:

a) metodologia ilościowej i jakościowej oceny zdolności kredytowej,

b) procedury oraz wskazanie uczestników (lub ról) zaangażowanych w proces, wraz z ich zakresem odpowiedzialności, w tym zwłaszcza zasady ustalania, nadawania i przeglądu upoważnień do akceptacji ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

c) opisany proces ustalania, weryfikacji i aktualizacji wartości zabezpieczenia, w tym tryb przyjmowania przez kasę zabezpieczeń[1] innych, niż zabezpieczenie na nieruchomości komercyjnej,

d) zasady uwzględniania w procesie zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, ryzyka wynikającego ze specyfiki produktowej ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych,

e) zasady ustalania maksymalnej dopuszczalnej wartości wskaźnika LtV.

1.4. Podstawą prowadzenia działalności w obszarze związanym z ekspozycjami kredytowymi powinny być opracowane i wprowadzone przez kasę, w formie pisemnej, procedury dotyczące zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych. Procedury wewnętrzne powinny być zgodne z przepisami prawa, zdefiniowane zgodnie ze standardami wewnętrznymi oraz odpowiadać charakterowi i profilowi prowadzonej przez kasę działalności. Procedury wewnętrzne powinny uwzględniać m.in. skalę, obszar działalności oraz zaawansowanie techniczne i organizacyjne kasy.

1.5. Polityka kasy dotycząca zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych powinna określać kluczowe założenia w odniesieniu do procedur stosowanych w przypadku

[1] Pomimo stosowania innych zabezpieczeń, niż nieruchomość komercyjna, kasa jest zobligowana do wyznaczania, na potrzeby Rekomendacji 20, parametru LtV zgodnie z definicją przedstawioną w słowniczku.

ekspozycji kredytowych z utratą wartości (nieregularnych).

1.6. Kasa powinna posiadać procedury w zakresie zabezpieczania ekspozycji kredytowych. W szczególności, kasa powinna określić, kiedy zabezpieczenie jest wymagane i kryteria pozwalające na rezygnację z tego zabezpieczenia.

1.7. Kasa powinna posiadać regulacje w zakresie prewindykacji (rozumianej, jako łagodny sposób na odzyskiwanie długów i mobilizowanie kredytobiorców / dłużników do regularnego i terminowego wywiązywania się z zobowiązań kredytowych), restrukturyzacji i windykacji oraz spisywania należności z tytułu ekspozycji kredytowych.

1.8. Opracowane przez kasę procedury powinny m.in. określać tryb i metody:

a) podejmowania decyzji kredytowych, w tym zadania, obowiązki, kompetencje oraz zakres odpowiedzialności związanej z procesem oceny zdolności kredytowej oraz podejmowania decyzji kredytowej i ustalania zasad spłaty kredytu,

b) oceny i monitorowania zdolności kredytowej członka kasy oraz poręczycieli,

c) prowadzenia monitoringu spłat, restrukturyzacji i windykacji oraz spisywania należności,

d) informowania kredytobiorcy o ponoszonym ryzyku (w tym ryzyku stopy procentowej) oraz informowania o całkowitych kosztach kredytu, w zależności od długości okresu kredytowania i wysokości wkładu własnego,

e) dokumentowania danych wykorzystywanych w procesie oceny zdolności kredytowej,

f) korzystania z narzędzi wspierających proces oceny zdolności kredytowej,

g) dokonywania zmian postanowień umów kredytowych w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów,

h) w obszarze procesu akceptacji wniosku kredytowego, skuteczności stosowanych zasad oceny zdolności kredytowej oraz ich składowych, przestrzegania limitów, jakości portfeli kredytowych, skuteczności monitoringu i odzyskiwania należności, skuteczności zabezpieczeń, poziomu odpisów aktualizujących i strat kredytowych,

i) wykorzystywania systemów informatycznych stosowanych w zarządzaniu ryzykiem ekspozycji kredytowych,

j) przeprowadzania testów warunków skrajnych,

k) zabezpieczania ekspozycji kredytowych i monitorowania wartości zabezpieczenia w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Pozostałe obszary, w których wymagane jest opracowanie pisemnych procedur wewnętrznych, wskazane zostały w poszczególnych rekomendacjach.

1.9. W odniesieniu do ekspozycji kredytowych o niestandardowych, „balonowych" harmonogramach spłat (np. gdy określona część kapitału lub odsetek spłacana jest jednorazowo na koniec okresu kredytowania), dla których wnioskowana kwota zobowiązania przekracza przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, procedury kasy powinny dopuszczać możliwość zaangażowania się kasy w takie ekspozycje kredytowe, wyłącznie w odniesieniu do kredytobiorców o co najmniej rocznej, udokumentowanej historii współpracy z kasą, pod warunkiem ustanowienia skutecznego zabezpieczenia. Wyjątki od stosowania niniejszej rekomendacji określono w rekomendacjach 1.10 oraz 1.12.

1.10. W przypadku ekspozycji kredytowych, o których mowa w rekomendacji 1.9 procedury

kasy mogą dopuszczać możliwość zaangażowania się kasy w takie ekspozycje kredytowe, w odniesieniu do kredytobiorców o krótszej, udokumentowanej historii współpracy z kasą, wyłącznie w przypadku, gdy źródłem spłaty kredytu są dopłaty wynikające z programów rządowych, unijnych i inne o podobnym charakterze (np. dopłaty ARiMR), których harmonogram wypłat uzasadnia udzielenie takiego kredytu.

1.11. Przyjęty przez kasę system motywacyjny pracowników zaangażowanych w proces kredytowy, powinien być powiązany z zarządzaniem ryzykiem, poprzez mierniki obejmujące przestrzeganie wewnętrznych regulacji mających na celu ograniczanie ryzyka oraz przestrzeganie wynikających z apetytu na ryzyko, wewnętrznych standardów kredytowych.

1.12. Z zastrzeżeniem postanowień rekomendacji 1.13–1.14, rekomendacja 1.9 nie dotyczy detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących zakup nowych oraz używanych, lecz nie starszych niż 5 lat od daty produkcji, pojazdów silnikowych (w rozumieniu art. 2 pkt. 32 ustawy – Prawo o ruchu drogowym), o ile na rzecz kasy zostanie ustanowiona co najmniej cesja z umowy ubezpieczenia.

1.13. Kasa może przyjąć inne zabezpieczenie, niż cesja z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w rekomendacji 1.12, o ile przeprowadzi analizę skuteczności takiego zabezpieczenia, jako źródła zaspokojenia się kasy w przypadku niewypłacalności kredytobiorcy. Dodatkowo, kasa powinna przyjąć cesję z umowy ubezpieczenia.

1.14. W okresie kredytowania, kasa powinna wymagać od kredytobiorcy, aby pojazd silnikowy był objęty ubezpieczeniem.

<u>Rekomendacja 2</u>

Zarząd kasy powinien wyznaczyć osoby odpowiedzialne za wprowadzenie i realizację polityki kasy w zakresie zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych.

2.1. Osoby wyznaczone przez zarząd kasy, powinny być odpowiedzialne za przygotowanie, wprowadzenie i prawidłowe stosowanie procedur wewnętrznych związanych z zarządzaniem ryzykiem ekspozycji kredytowych. Zasady działania w ramach kluczowych obszarów polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych powinny być zatwierdzone przez zarząd kasy.

2.2. Do podstawowych zadań osób wyznaczonych przez zarząd kasy powinno ponadto należeć:

a) zapewnienie zgodności procedur wewnętrznych z przyjętą przez zarząd polityką,

b) określenie zakresu zadań, obowiązków i kontroli oraz odpowiedzialności poszczególnych pracowników,

c) zapewnienie okresowej, niezależnej kontroli przyjętych procedur wewnętrznych oraz sposobu ich realizacji.

2.3. Przyjęte procedury dotyczące zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych powinny być w określonym przez kasę trybie i terminie przedstawione pracownikom kasy zaangażowanym w ten proces. Wyznaczone przez zarząd osoby powinny zapewnić zapoznanie się przez pracowników z regulacjami oraz zapewnić kontrolę prawidłowości ich realizacji.

<u>Rekomendacja 3</u>

Zarząd kasy powinien co najmniej raz w roku dokonywać oceny przyjętej polityki w zakresie zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych, pod względem sposobu

jej stosowania oraz ewentualnej konieczności wprowadzenia zmian. Zarząd kasy powinien poinformować radę nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

3.1. Ocena przyjętej polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych powinna w szczególności obejmować sprawdzenie prawidłowości prowadzonej działalności oraz badanie rzetelności składanych sprawozdań i informacji.

Rekomendacja 4

Rada nadzorcza, w ramach wypełniania swoich funkcji i odpowiedzialności za system zarządzania ryzykiem w kasie, powinna nadzorować realizację polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych.

4.1. Rada nadzorcza powinna otrzymywać, nie rzadziej, niż raz na pół roku, raporty o poziomie ponoszonego przez kasę ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych – w kontekście przyjętego apetytu na ryzyko, wykorzystaniu limitów wewnętrznych oraz jakości i skuteczności procesu kredytowego.

4.2. Rada nadzorcza powinna otrzymywać, nie rzadziej, niż raz na rok, sprawozdanie zarządu zawierające informacje o realizacji polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych.

4.3. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, rada nadzorcza powinna otrzymywać, nie rzadziej, niż raz na rok, raporty o: poziomie ponoszonego przez kasę ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, wykorzystaniu limitów wewnętrznych oraz jakości i skuteczności procesów kredytowych. Raporty te mogą stanowić element sprawozdań, o których mowa w rekomendacji 4.2.

Rekomendacja 5

Struktura organizacyjna kasy powinna odpowiadać skali działalności oraz profilowi ryzyka i zapewniać rozdzielenie funkcji:

a) sprzedaży,
b) podejmowania decyzji kredytowych,
c) monitorowania i kontroli ryzyka,

ekspozycji kredytowych.

5.1. Powyższy podział powinien być utrzymany na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej kasy, z wyjątkiem zarządu, na poziomie którego powinna być rozdzielona funkcja sprzedaży, od funkcji podejmowania decyzji kredytowych oraz monitorowania i kontroli ryzyka. Jeżeli, z uwagi na wielkość kasy, nie jest możliwe zachowanie rozdziału na poziomie komórek organizacyjnych, to powinien on zostać zachowany przynajmniej na poziomie poszczególnych osób.

5.2. W przypadku kas z GRUPY I i II, członek zarządu odpowiedzialny za komórkę sprzedaży, może podejmować decyzję kredytową tylko i wyłącznie wspólnie z innym członkiem zarządu oraz o ile w procedurze kredytowej funkcjonuje na etapie opiniotwórczym, oprócz komisji kredytowej, stanowisko analityka kredytowego, niepodporządkowanego bezpośrednio członkowi zarządu odpowiedzialnemu za komórki sprzedaży.

Rekomendacja 6

Kasa powinna stosować konserwatywne podejście w przypadku udzielania kredytów wysokokwotowych oraz kredytów zabezpieczonych hipoteczne, które wymagają

posiadania kompetencji w zakresie oceny wartości zabezpieczenia hipotecznego.

6.1. Kredytowe ekspozycje wysokokwotowe powinny być udzielane wyłącznie w formie kredytu, a nie pożyczki. Kasa powinna zdefiniować w polityce zarządzania ryzykiem kredytowym kwotę kredytu, której przekroczenie kwalifikować będzie kredyt jako wysokokwotowy. W polityce kasa określa także ustalony w relacji do wielkości portfela kredytowego kasy (wycena według wartości bilansowej) limit łącznego zaangażowania w kredyty wysokokwotowe. Dla takiego kredytu kasa powinna zachować szczególną ostrożność w zakresie oceny zdolności kredytowej, monitorowania spłaty kredytu oraz zdolności kredytowej kredytobiorcy, a także przyjmowanych zabezpieczeń. Kasa powinna dokonywać regularnego przeglądu jakości portfela takich ekspozycji oraz co najmniej raz na pół roku dokonywać weryfikacji adekwatności przyjętej wielkości kwalifikującej kredyt do kategorii kredytów wysokokwotowych.

6.2. Niezależnie od kwoty kredytu zdefiniowanej zgodnie z rekomendacją 6.1, kasa, jako kredyt wysokokwotowy, powinna traktować każdą ekspozycję kredytową powyżej 500 tys. zł.

6.3. Zarząd kasy powinien zapewnić, aby osoby związane z oceną wartości zabezpieczenia hipotecznego posiadały odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe, w tym posiadały umiejętność szacowania ryzyka w zakresie zabezpieczania hipotecznego.

6.4. Zarząd kasy powinien zapewnić, aby osoby związane z podejmowaniem decyzji kredytowych, posiadały odpowiednie doświadczenie i kompetencje w tym zakresie. Decyzja o udzieleniu kredytu wysokokwotowego jest podejmowana przez zarząd kasy.

6.5. W przypadku kredytów, dla których zastosowane jest zabezpieczenie hipoteczne oraz kredytów wysokokwotowych, rekomenduje się, aby pracownik kasy analizujący wniosek kredytowy, opiniujący lub rekomendujący decyzję posiadał co najmniej 2-letnie doświadczenie w zakresie udziału w procesie podejmowania decyzji kredytowych dotyczących tego typu kredytów.

6.6. W okresie do dnia 30 czerwca 2017 r., kasa może nie stosować się do warunku co najmniej 2-letniego doświadczenia w zakresie udziału w procesie podejmowania decyzji kredytowych (określonego w rekomendacji 6.5), w przypadku ekspozycji kredytowych, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości mieszkalnej przyjmowanej, jako zabezpieczenie na moment powstania tej ekspozycji (pierwotne LtV), będzie nie wyższa niż 50%, a kwota ekspozycji kredytowej będzie nie wyższa niż 150 tys. zł.

6.7. Biorąc pod uwagę wyższe, niż w przypadku pozostałych ekspozycji kredytowych, ryzyko towarzyszące kredytowym ekspozycjom wysokokwotowym, kasa powinna uzależnić możliwość otrzymania kredytu wysokokwotowego nie tylko od wyników oceny zdolności kredytowej oraz stosowanych zabezpieczeń, ale także od długości współpracy kredytobiorcy z kasą. Rekomenduje się wymaganie minimum rocznego stażu członkowskiego w przypadku kredytobiorców ubiegających się o takie kredyty.

6.8. W przypadku kredytów wysokokwotowych, kasa powinna szczegółowo analizować deklarowany cel kredytu oraz monitorować sposób faktycznego wykorzystania środków przekazanych kredytobiorcy.

II. Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych

Rekomendacja 7

Kasa powinna określić szczegółowe zasady, na jakich przeprowadzana będzie restrukturyzacja kredytów.

7.1. Restrukturyzacja kredytu nie może mieć na celu unikania wykazywania kredytów, które nie są regularnie spłacane w celu poprawy wyniku finansowego kasy, lecz powinna opierać się na podejmowaniu odpowiednich działań restrukturyzacyjnych zmierzających do zabezpieczenia sytuacji finansowej kasy oraz ograniczenia ryzyka kredytowego.

7.2. W przypadku restrukturyzacji kredytu, konieczne jest ponowne przeprowadzenie oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy oraz poręczycieli (jeżeli dla ekspozycji kredytowej ustanowiono zabezpieczenie w formie poręczenia), a także – o ile przyjęte zostało zabezpieczenie – ponowne przeprowadzenie oceny wartości zabezpieczenia.

7.3. Kasa powinna ewidencjonować oraz analizować portfel kredytów restrukturyzowanych. Zarząd kasy powinien regularnie otrzymywać raporty na temat wielkości portfela kredytów restrukturyzowanych oraz ich udziału w całym portfelu kredytowym kasy.

Rekomendacja 8

Przed podjęciem decyzji kredytowej, konieczna jest rzetelna i kompleksowa ocena zdolności kredytowej członka kasy, w oparciu o przedstawione źródła spłaty zobowiązania, koszty utrzymania kredytobiorcy, inne zobowiązania finansowe członka oraz ustalony okres kredytowania. Wymogi w zakresie dostarczanych przez członków kasy dokumentów niezbędnych do oceny zdolności kredytowej, powinny pozwalać na pełną i obiektywną ocenę zdolności kredytowej.

8.1. Kasa powinna dokonać rzetelnej i w pełni obiektywnej oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy pod względem ilościowym i jakościowym, na podstawie przedstawionych źródeł spłaty, kosztów utrzymania typowych dla danego kredytobiorcy, wszystkich zobowiązań kredytowych i innych niż kredytowe zobowiązań finansowych, jeśli kredytobiorca nie może zrezygnować z ich uiszczania (m.in. wynikające z przepisów prawa lub mające charakter trwały i nieodwołalny, np. zasądzone alimenty, wypłacane renty) oraz ustalonego okresu kredytowania, uwzględniając przy tym postanowienia Rekomendacji 8 oraz Rekomendacji 10, 11 i 12.

8.2. Kasa powinna weryfikować, czy pozyskiwane od kredytobiorców informacje służące do oceny zdolności kredytowej oraz oceny ryzyka ekspozycji kredytowej są kompletne oraz zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. W ocenie ryzyka ekspozycji kredytowej, kasa powinna opierać się na potwierdzonych informacjach. Kasa powinna tak ustalać zakres wymaganych informacji oraz sposób ich potwierdzenia, aby umożliwić obiektywną, pełną i efektywną ich ocenę. Kasa powinna wykazać, że przyjęty zakres informacji oraz sposób ich weryfikacji jest wystarczający do wykonania obiektywnej oceny zdolności kredytowej i ryzyka ekspozycji kredytowej.

8.3. Elementami, które kasa powinna w szczególności uwzględniać w analizie ilościowej oceny zdolności kredytowej członka kasy, są dochody i wydatki wnioskodawcy.

8.4. Kasa powinna uwzględniać w analizie ilościowej dochody charakteryzujące się stabilnością w całym okresie spłaty zobowiązania kredytowego. W przypadku osiągania dochodów nieregularnych, ustalenie okresu kredytowania powinno uwzględniać indywidualną ocenę poziomu i stabilności osiąganych dochodów, a w niektórych przypadkach ich cykliczność.

8.5. W przypadku członków kasy, którzy uzyskują nieregularne lub niestabilne dochody, ocena zdolności kredytowej powinna prowadzić do oceny możliwości regularnej obsługi i spłaty zobowiązań. Jeżeli ocena jest pozytywna, kasa może udzielić takim kredytobiorcom kredytu, pomimo nieregularności lub niestabilności ich dochodów.

8.6. Kasa powinna uwzględniać w analizie ilościowej oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy dochody pozostające do dyspozycji po potrąceniu wszelkich należnych podatków, opłat, składek i innych obciążeń finansowych o stałym charakterze.

8.7. W analizie ilościowej kasa powinna uwzględnić ryzyko stopy procentowej i jego wpływ na zdolność kredytową kredytobiorcy.

8.8. Przy ocenie zdolności kredytowej, niedopuszczalne jest zaniżanie kosztów utrzymania, w celu uzyskania wyższej zdolności kredytowej.

8.9. Dodatkowo kasa powinna brać pod uwagę, w miarę możliwości, wszystkie wydatki gospodarstwa domowego, które mogą obciążać członka kasy. Kasa powinna uwzględnić wydatki związane z obsługą zobowiązań kredytowych, jak również obciążenia spłatą z tytułu zobowiązań finansowych innych, niż zobowiązania kredytowe, jeśli kredytobiorca nie może zrezygnować z ich uiszczania (m.in. wynikające z przepisów prawa lub mające charakter trwały i nieodwołalny np. zasądzone alimenty, wypłacane renty).

8.10. W ramach procesu oceny zdolności kredytowej członka kasy, kasa powinna podjąć działania, które pozwolą jej na uzyskanie wiarygodnych i kompletnych informacji na temat całkowitego zadłużenia wnioskodawców i poręczycieli ekspozycji kredytowej, zarówno wobec kasy, banków, jak i innych podmiotów prowadzących działalność w zakresie udzielania kredytów i pożyczek. W tym celu, poza informacjami pozyskanymi z baz, kasa powinna przyjąć od członka kasy pisemne oświadczenie na temat stanu jego całkowitego zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów, przy czym w przypadku kredytów i pożyczek udzielanych za pośrednictwem elektronicznych kanałów dostępu, dopuszczalna jest również postać elektroniczna oświadczenia.

8.11. W przypadku detalicznych ekspozycji kredytowych finansujących zakup nowych oraz używanych, lecz nie starszych niż 3 lata od daty produkcji, pojazdów silnikowych, dla których wniesiony został wkład własny nie niższy, niż 50% finansowanego pojazdu, kasa może przyjąć do oceny zdolności kredytowej, dochody deklarowane przez klientów, jeśli dokonuje, przynajmniej na wybranej próbie klientów, weryfikacji deklarowanego poziomu dochodów oraz posiada zasady doboru takiej próby i przeprowadzania weryfikacji.

8.12. Kasa powinna brać pod uwagę wszystkie typowe wydatki kredytobiorcy, przy czym analizując je, należy uwzględnić kwoty odpowiadające ich rzeczywistemu poziomowi, w szczególności biorąc pod uwagę liczbę osób pozostających na jego utrzymaniu, status mieszkaniowy i miejsce zamieszkania. Kasa powinna weryfikować deklarowany przez kredytobiorców poziom wydatków. Weryfikacja ta powinna być oparta na obiektywnych danych dotyczących kosztów utrzymania i wydatków gospodarstw domowych. W szczególności, przyjmowane do oceny zdolności kredytowej wydatki, inne niż związane z obsługą zobowiązań kredytowych, nie powinny być niższe, niż wynikające z niezależnych i obiektywnych analiz w zakresie poziomu wydatków gospodarstw domowych. Kasa powinna wykazać zasadność założeń przyjętych do weryfikacji poziomu wydatków członków kasy.

8.13. Kasa powinna określić w procedurach wewnętrznych, zasady uwzględniania w procesie oceny zdolności kredytowej kredytobiorców, przyznanych im określonych produktów kredytowych, w tym również wynikających z nich limitów.

8.14. Kasa powinna ocenić ryzyko wzrostu wysokości zobowiązań kredytowych związane z poręczeniami udzielonymi przez członków kasy (wynikające z ich wartości), uwzględniając w analizie terminowość i okres, jaki pozostał do spłaty poręczanej ekspozycji kredytowej. W szczególności kasa powinna uwzględniać w ocenie zdolności kredytowej potencjalne obciążenie członków kasy z tego tytułu, w przypadku gdy poręczana ekspozycja kredytowa spłacana jest z opóźnieniami.

8.15. Kasa powinna określić poziomy zaangażowań, w przypadku których wymagana jest zgoda / poręczenie współmałżonka pozostającego we wspólnocie majątkowej, z wnioskującym o kredyt (np. powyżej miesięcznego dochodu netto).

8.16. Analiza cech jakościowych, w przypadku oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, powinna uwzględniać m.in.:

a) analizę cech osobowych członka kasy (np. stan cywilny, liczba osób pozostających na utrzymaniu, wykształcenie, staż pracy, wykonywany zawód, zajmowane stanowisko itp.),

b) analizę historii współpracy członka kasy z kasą (np. historia operacji na rachunku, terminowość spłat dotychczasowych zobowiązań, korzystanie z innych produktów kasy),

c) analizę historii kredytowej kredytobiorcy, w oparciu o informacje dostępne w bazach danych oraz, w miarę możliwości, bazach danych gospodarczych.

8.17. W przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomości komercyjnej, kasa powinna dokonać ostrożnej oceny możliwości spłaty kredytu, w tym w szczególności oceny planu finansowego inwestycji.

<u>Rekomendacja 9</u>

W przypadku, udzielanych członkom kasy, detalicznych ekspozycji kredytowych, w zakresie:

a) kredytów i pożyczek ratalnych, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza dwukrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,

b) kredytów i pożyczek:

i. dla członków kasy, o współpracy z kasą trwającej od co najmniej sześciu miesięcy, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza trzykrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,

ii. dla członków kasy, o współpracy z kasą trwającej od co najmniej dwunastu miesięcy, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,

iii. dla pozostałych członków kasy, dla których kwota kredytu lub pożyczki nie przekracza połowy przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw,

kasa może zastosować uproszczone zasady oceny zdolności kredytowej.

9.1. W przypadku, gdy kredytobiorca posiada już zadłużenie w danej kasie, górny limit wysokości zobowiązania, ustalony jako wielokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, dotyczy jedynie kwot zaciągniętych dodatkowo ponad dotychczasowe zadłużenie kredytobiorcy wobec kasy, o ile dotychczasowe zadłużenie jest obsługiwane terminowo, a wzrost zadłużenia nie spowoduje przekroczenia maksymalnego poziomu DtI.

9.2. Stosując zasady uproszczone, kasa powinna oceniać zdolność kredytową członka kasy w oparciu o:

a) modele scoringowe, drzewa decyzyjne lub inne metody statystyczne,

b) oświadczenie członka kasy o wysokości osiąganych dochodów oraz ponoszonych wydatkach, przy czym, wysokość osiąganych dochodów można ustalić na podstawie analizy historii rachunku z ostatniego półrocza.

9.3. Stosując zasady uproszczone, kasa dokonuje analizy historii kredytowej kredytobiorcy w szczególności na podstawie informacji dostępnych w międzybankowych bazach danych, budowanych przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Kasa powinna, gdy to jest uzasadnione, korzystać z danych dostępnych w bazach danych gospodarczych.

9.4. Oświadczenie kredytobiorcy o wysokości osiąganych dochodów oraz ponoszonych wydatkach powinno zawierać co najmniej następujące elementy:

a) klauzulę, że wszystkie informacje zawarte w przedmiotowym oświadczeniu są zgodne ze stanem faktycznym, z przywołaniem art. 297 Kodeksu karnego,

b) upoważnienie dla kasy do weryfikacji informacji zamieszczonych w oświadczeniu.

W przypadku, gdy oświadczenie kredytobiorcy nie zawiera ww. upoważnienia, w celu ustalenia osiąganych dochodów oraz ponoszonych wydatków, kasa stosuje zasady oceny zdolności kredytowej, o których mowa w Rekomendacji 8.

9.5. Kasa może stosować uproszczone zasady oceny zdolności kredytowej, o ile posiada co najmniej roczne doświadczenie w wykorzystywaniu metod statystycznych, o potwierdzonej – na podstawie wyników ich monitoringu lub walidacji – odpowiedniej skuteczności działania (w tym zwłaszcza wysokiej mocy predykcyjnej), uzyskuje wyniki oceny zdolności kredytowej porównywalne do wyników oceny zdolności kredytowej w oparciu o zasady standardowe.

9.6. Metody statystyczne (modele scoringowe, drzewa decyzyjne lub inne metody statystyczne), o których mowa w rekomendacji 9.2., powinny spełniać warunki jakościowe określone w Rekomendacji 14.

9.7. Kasa powinna poinformować Komisję Nadzoru Finansowego o stosowaniu uproszczonych zasad oceny zdolności kredytowej.

9.8. Wyniki analizy wpływu, stosowanych przez kasę, uproszczonych zasad oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy na jakość portfela kredytowego kasy są, co najmniej z roczną częstotliwością, uwzględniane w konstrukcji metod statystycznych.

9.9. Kasa powinna porównywać jakość portfela detalicznych ekspozycji kredytowych, do których stosuje uproszczone zasady oceny zdolności kredytowej z zaakceptowanym przez zarząd i radę nadzorczą apetytem na ryzyko. W przypadku przekroczenia przyjętego apetytu na ryzyko, kasa podejmuje niezwłocznie działania mające na celu ograniczenie ryzyka detalicznych ekspozycji kredytowych, do akceptowalnego poziomu.

<u>Rekomendacja 10</u>

Zarząd kasy ustala poziomy wartości wskaźnika DtI odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i innych, niż kredytowe, zobowiązań finansowych (z których kredytobiorca nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny), do dochodów członka kasy. Następnie zarząd kasy informuje radę nadzorczą i Kasę Krajową o przyjętych parametrach.

10.1. Określając poziom wskaźnika odnoszącego się do maksymalnego poziomu relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i innych, niż kredytowe, zobowiązań finansowych, do dochodów członka kasy (DtI), kasa powinna uwzględniać m.in.:

a) skalę oraz rodzaj prowadzonej przez kasę działalności,

b) apetyt na ryzyko,

c) jakość portfela kredytowego kasy,

d) zmiany zachodzące w strukturze portfela ekspozycji kredytowych,

e) rodzaj produktu,

f) grupę członków kasy, do których skierowanych jest dany produkt,

g) ryzyko związane z ewentualnym zastosowaniem uproszczonych zasad oceny zdolności kredytowej,

h) długość okresu zaangażowania kasy w finansowanie ekspozycji kredytowej,

i) zmiany zachodzące w otoczeniu kasy.

10.2. W celu ustalenia poziomu maksymalnego wskaźnika DtI, kasa powinna uwzględnić analizę wydatków typowych dla poszczególnych gospodarstw domowych (ze względu na ich liczebność, region zamieszkania i inne charakterystyczne cechy), wykorzystując zarówno własne dane, jak też obiektywne analizy niezależnych instytucji i ośrodków badawczych, w tym m.in. wyniki badań budżetów gospodarstw domowych opracowywane przez GUS.

10.3. W procesie oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, szczególną uwagę kasa powinna zwracać na sytuacje, w których wskaźnik DtI przekracza 40% dla kredytobiorców o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania oraz 50% dla pozostałych kredytobiorców. Kasa może przekraczać te wartości, ale powinna być to świadoma akceptacja podwyższonego ryzyka, tak po stronie kasy, jak i kredytobiorcy. W szczególności, kasa powinna poinformować członka kasy o podwyższonym ryzyku takiego produktu oraz jego negatywnym wpływie na możliwość realizacji przez kredytobiorcę większych wydatków lub możliwość oszczędzania.

10.4. W zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, kasa powinna co najmniej raz w roku dokonywać oceny adekwatności poziomu wartości przyjętego wskaźnika DtI.

10.5. Dokumentacja kasy w zakresie wskaźnika DtI powinna zawierać co najmniej:

a) szczegółowy opis założeń przyjętych do ustalenia poziomu wskaźnika,

b) analizę uzasadniającą przyjętą przez kasę wysokość wskaźnika,

c) analizy poziomu ryzyka kredytowego, w zależności od zmienności tego wskaźnika,

d) wyniki testowania historycznego wpływu, ustalonej przez kasę wysokości wskaźnika na poziom ryzyka poszczególnych portfeli kredytowych kasy.

<u>Rekomendacja 11</u>

W przypadku ekspozycji kredytowej związanej z finansowaniem nieruchomości, kasa nie powinna kredytować pełnej wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Przy czym kasa może za wkład własny uznać wartość nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie nieruchomość stanowiąca przedmiot

kredytowania.

11.1. Zarząd kasy zatwierdza wewnętrzne limity minimalnych wymagań w zakresie wkładu własnego, a następnie informacja o przyjętych rozwiązaniach przekazywana jest do rady nadzorczej oraz Kasy Krajowej.

11.2. Ustalone przez kasę limity w zakresie minimalnego wkładu własnego, nie powinny być sprzeczne z postanowieniami w zakresie LtV zawartymi w rekomendacji 20.7 i rekomendacji 20.8.

11.3. W przypadku uznania przez kasę za wkład własny wartości nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie kredytowana nieruchomość, konieczne jest zweryfikowanie, czy nieruchomość ta nie jest obciążona kredytem.

11.4. Kasa powinna przyjąć od kredytobiorcy oświadczenie, że środki finansowe kredytobiorcy przeznaczone na wkład własny nie pochodzą z kredytu.

<u>Rekomendacja 12</u>

W ramach procesu oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, konieczne jest każdorazowe korzystanie przez kasę z zewnętrznych baz danych, w tym w szczególności międzybankowych baz danych budowanych przez instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Kasa powinna, gdy to jest uzasadnione, korzystać z danych dostępnych w bazach danych gospodarczych.

12.1. Kasa powinna korzystać z międzybankowych baz danych w celu potwierdzenia wielkości wydatków kredytobiorców na spłatę posiadanych zobowiązań oraz w celu analizy historii kredytowej członka kasy.

12.2. Korzystając z zewnętrznych, w tym międzybankowych baz danych lub baz danych gospodarczych, kasa powinna ocenić ich wiarygodność. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości w tym zakresie, kasa powinna dążyć do potwierdzenia otrzymanych danych z danymi z innych źródeł.

12.3. Kasa powinna aktywnie uczestniczyć w zasilaniu międzybankowych baz danych, przekazując kompletne i aktualne informacje na temat wszystkich zobowiązań (kredytowych, udzielonych poręczeń) członków kasy.

12.4. Kasa powinna posiadać procedury w formie pisemnej określające sposób gromadzenia i przetwarzania informacji o współpracy kasy z członkami, sposób kontroli kompletności i rzetelności tych informacji, weryfikacji ich wiarygodności oraz osoby odpowiedzialne za wykonywanie poszczególnych czynności.

12.5. Oceniając zdolność kredytową członka kasy (przy zastosowaniu standardowych lub uproszczonych zasad oceny zdolności kredytowej), kasa może nie korzystać z międzybankowych baz danych, o których mowa w Rekomendacji 12, o ile spełnione są łącznie następujące kryteria:

a) kwota wnioskowanego kredytu nie przekracza 1000 zł,

b) kredytobiorca nie ma przyznanego kredytu, w przypadku którego w procesie oceny zdolności kredytowej skorzystano z niniejszej możliwości,

c) współpraca z kredytobiorcą trwa co najmniej od 6 miesięcy.

III. Narzędzia wspierające proces zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych

Rekomendacja 13

Kasa powinna posiadać wewnętrzne systemy informacyjne, bazy danych oraz narzędzia analityczne wspierające pomiar poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi.

13.1. Bez względu na przyjęty model sprzedaży (tj. zarówno w przypadku obsługi członków kas w swoich placówkach, jak i w przypadku placówek prowadzonych przez podmioty zewnętrzne), kasa powinna gromadzić komplet informacji przekazywanych przez członków kasy, wykorzystywanych m.in. na potrzeby oceny zdolności kredytowej, zarządzania portfelem kredytowym, czy ustalania limitów wewnętrznych. Kasa nie powinna dopuszczać do sytuacji, gdy informacjami na temat kredytobiorców dysponują jedynie podmioty zewnętrzne, z którymi kasa współpracuje.

13.2. Posiadane przez kasę systemy oraz bazy danych powinny umożliwiać uzyskiwanie niezbędnych informacji dotyczących konstrukcji portfela ekspozycji kredytowych w różnych przekrojach, jak również jego jakości i zachodzących w nim zmian.

13.3. Kasa powinna posiadać opracowane przez siebie techniki służące do mierzenia ryzyka zawartego w poszczególnych ekspozycjach kredytowych oraz w całym portfelu tych ekspozycji. Pomiar ryzyka powinien brać pod uwagę w szczególności:

a) specyfikę produktową ekspozycji kredytowych,

b) poziom ryzyka kredytobiorcy,

c) wielkość łącznej ekspozycji kredytowej kasy wobec członka kasy,

d) wyodrębnianie grup ekspozycji kredytowych z zastosowaniem kryterium opóźnienia w spłacie (w szczególności kasa powinna zwrócić uwagę na specyfikę ekspozycji odnawialnych),

e) stosowane zabezpieczenia,

f) informacje o zachowaniu kredytobiorców (np. historia spłat, zmiany w poziomie zadłużenia),

g) potencjalną wielkość straty kredytowej wynikającą z niedotrzymania warunków umowy.

Analiza danych określających poziom ryzyka powinna być dokonywana na bieżąco. Techniki pomiaru powinny być dostosowane do poziomu złożoności i wielkości ryzyka wynikającego z portfela oraz możliwości technicznych kasy.

Rekomendacja 14

Kasa powinna określić zakres stosowania, sposób wykorzystania oraz interpretowania wyników uzyskanych przy pomocy modeli. W celu zapewnienia wiarygodnych, skutecznych modeli, kasa regularnie weryfikuje ich wykorzystanie i skuteczność.

14.1. Kasa stosująca modele, powinna określić zasady tworzenia, zatwierdzania, wdrażania, monitoringu / walidacji, wprowadzania zmian do modeli oraz ich wykorzystywania, wraz z przypisaniem odpowiedzialności na wymienionych etapach.

14.2. Kasa stosująca modele, opracowuje dokumentację stosowanych modeli. Dokumentacja modeli powinna zawierać założenia przyjęte do ich budowy, algorytmy przetwarzania danych i otrzymywania wyników, zakres ich stosowania oraz sposób interpretacji otrzymanych wyników.

14.3. Kasa stosująca modele, powinna przeprowadzać regularną weryfikację ich wykorzystania i skuteczności w ramach monitoringu lub walidacji. Celem tej weryfikacji jest ocena adekwatności działania modeli w stosunku do zmian zachodzących w badanej populacji, objętej pomiarem ryzyka, w szczególności poprzez analizę ich zdolności do klasyfikowania członków kasy według poziomu ryzyka niewykonania zobowiązania.

14.4. Zarówno proces monitoringu, jak i walidacji (o ile proces ten jest prowadzony przez kasę), powinien ograniczać ryzyko operacyjne nieprawidłowego działania modeli i procesów oraz nieprawidłowego wykorzystania modeli przez pracowników.

14.5. Zatwierdzone, zgodnie z obowiązującymi w kasie zasadami wdrażania regulacji wewnętrznych, procedury dotyczące monitoringu lub walidacji, powinny wskazywać sposób przeprowadzania monitoringu lub walidacji, w tym ich częstotliwość. Zarówno monitoring, jak i walidacja, powinny opierać się w szczególności, na:

a) raportach predyktywności modelu – wykorzystywanych do śledzenia zdolności modelu do generowania prognoz będących celem jego działania, np. klasyfikowania członków kasy według poziomu ryzyka niewykonania zobowiązania,

b) raportach stabilności modelu – wykorzystywanych do śledzenia zmiany struktury nowych członków kasy, w porównaniu z danymi wykorzystanymi do budowy modelu.

14.6. W przypadku negatywnego wyniku monitoringu lub walidacji modelu, kasa powinna podjąć decyzję o ewentualnym jego dostosowaniu, zmianie lub też budowie nowego modelu.

14.7. Sposób budowy modelu, jak również wstępne (testowe) wyniki uzyskane przy jego użyciu, powinny podlegać ocenie eksperckiej przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę i doświadczenie (np. związane z oceną ryzyka niewykonania zobowiązania), przed jego produkcyjnym wdrożeniem.

14.8. Kasa, która stosuje modele, lecz nie buduje ich we własnym zakresie, powinna posiadać odpowiednią dokumentację stosowanych modeli oraz raporty z ich monitoringu lub walidacji.

Rekomendacja 15

Kasa powinna przeprowadzać testy warunków skrajnych, badające wpływ czynników z otoczenia wewnętrznego i zewnętrznego kasy na ryzyko ekspozycji kredytowych.

15.1. Kasa powinna posiadać sporządzone w formie pisemnej zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych. Zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych zatwierdza zarząd, który następnie informuje radę nadzorczą oraz Kasę Krajową o przyjętych rozwiązaniach. Przy opracowywaniu scenariuszy testów warunków skrajnych, kasa może korzystać ze wsparcia Kasy Krajowej.

15.2. Testy warunków skrajnych w odniesieniu do ekspozycji kredytowych obejmują co najmniej:

a) wpływ pogorszenia się jakości portfela ekspozycji kredytowych na wartość odpisów aktualizujących, a w konsekwencji na wynik finansowy,

b) wpływ zmiany stóp procentowych na jakość portfela ekspozycji kredytowych (np. w oparciu o poziom relacji wydatków do dochodów członka kasy).

15.3. Co najmniej raz w roku, kasa powinna analizować wpływ pogorszenia się jakości portfela ekspozycji kredytowych na wartość odpisów aktualizujących oraz wpływ ryzyka stóp procentowych na jakość portfela ekspozycji kredytowych.

15.4. Wnioski z wymienionych powyżej testów warunków skrajnych powinny być regularnie raportowane przez zarząd – radzie nadzorczej, celem wykorzystania ich w ramach przeglądu i aktualizacji polityki zarządzania ekspozycjami kredytowymi kasy. Rekomenduje się, aby kasa przesyłała wyniki przeprowadzanych testów warunków skrajnych oraz założeń do tych testów do Komisji Nadzoru Finansowego.

IV. Zabezpieczenia

Rekomendacja 16

Jednym ze sposobów ograniczania ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych jest przyjmowanie przez kasę zabezpieczenia. Kasa powinna w procedurach wewnętrznych określić maksymalną wartość ekspozycji kredytowej, powyżej której wymagane jest przyjęcie zabezpieczenia. Limit ten powinien uwzględniać poziom apetytu kasy na ryzyko i być zatwierdzony przez zarząd kasy.

16.1. Kasa, w polityce kredytowej, powinna określić katalog preferowanych zabezpieczeń i zasady ustalania ich wartości.

16.2. Kasa, przyjmując zabezpieczenie, powinna dokonać weryfikacji podstawowych kryteriów decydujących o jego skuteczności: płynności zabezpieczenia, wartości oraz dostępu i możliwości kontroli w całym okresie trwania zaangażowania z tytułu ekspozycji kredytowej.

16.3. Kasa, analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem, powinna m.in. uwzględniać:

a) rodzaj zabezpieczenia i sposób egzekucji z zabezpieczenia,

b) kolejność zaspokajania się z zabezpieczenia,

c) wpływ zużycia, w tym zużycia technologicznego, przedmiotu zabezpieczenia, na jego wartość,

d) koszty utrzymania zabezpieczenia i egzekucji z zabezpieczenia.

16.4. Kasa powinna oceniać rzetelność procesu monitorowania wartości zabezpieczeń ekspozycji kredytowych, z uwzględnieniem wysokości środków odzyskiwanych w drodze egzekucji z zabezpieczenia. W tym celu kasa powinna wprowadzić wewnętrzną procedurę określającą zakres, metody i częstotliwość oceny skuteczności monitorowania oraz tryb postępowania w przypadku stwierdzenia istotnych rozbieżności. W sytuacji, gdy w kasie stwierdzono występowanie częstych przypadków istotnych rozbieżności pomiędzy wynikiem monitorowania wartości, a wysokością środków odzyskiwanych w drodze egzekucji z zabezpieczenia, zarząd kasy powinien zmodyfikować przyjęte podejście w zakresie monitorowania wartości zabezpieczenia.

16.5. Niezależnie od powyższych rekomendacji, maksymalna łączna wartość ekspozycji kredytowych kasy wobec członka, dla której nie jest wymagane stosowanie zabezpieczenia, nie powinna być wyższa niż trzykrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, ogłaszanego przez GUS.

Rekomendacja 17

Przyjmując zabezpieczenie w formie poręczenia, kasa powinna dokonać oceny zdolności kredytowej poręczycieli.

17.1. Kasa powinna dokonywać oceny zdolności kredytowej poręczycieli analogicznie do wymagań wobec kredytobiorcy, które określone zostały w Rekomendacji 8 i z zachowaniem określonych tam procedur. Kasa powinna uwzględniać wszystkie poręczenia udzielone przez poręczyciela.

17.2. Kasa powinna posiadać procedury w zakresie zawiadamiania poręczycieli w przypadku, gdy kredytobiorca opóźnia się z terminową realizacją zobowiązań kredytowych oraz

procedury w zakresie uzyskiwania zgody poręczyciela na restrukturyzację kredytu lub inną zmianę warunków umowy kredytowej.

17.3. Kasa powinna określić maksymalny poziom wszystkich poręczeń, których udzielić może jeden poręczyciel. Realizacja przedmiotowego oczekiwania może odbywać się np. poprzez przyjęcie oświadczenia od poręczyciela w zakresie liczby udzielonych przez niego poręczeń.

Rekomendacja 18

Kasa powinna posiadać zasady polityki i procedury w zakresie przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego ekspozycji kredytowych, a w szczególności powinna określić sposób wyceny oraz rodzaj przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego. Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria płynności, wartości oraz możliwości ich kontroli.

18.1. Podstawowym źródłem spłaty kredytu powinny być dla kasy dochody kredytobiorcy, w tym z prowadzonej działalności gospodarczej. Zabezpieczenie hipoteczne ekspozycji kredytowej nie powinno zastępować lub rekompensować braku lub słabości podstawowego źródła spłaty. Przyjęcie zabezpieczenia nie powinno ograniczać lub wpływać na kompletność, rzetelność i obiektywność procesu oceny ryzyka, w tym zdolności kredytowej.

18.2. Kasa, przyjmując zabezpieczenie, powinna dokonać weryfikacji podstawowych kryteriów decydujących o jego skuteczności: płynności zabezpieczenia, wartości oraz dostępu i możliwości kontroli w całym okresie kredytowania.

18.3. Kasa może uznać zabezpieczenie za płynne, jeśli możliwe jest jego zbycie bez istotnego obniżenia jego ceny w czasie, który nie naraża kasy na zmianę wartości zabezpieczenia hipotecznego ze względu na właściwą danemu rodzajowi zabezpieczenia fluktuację cen. Kasa powinna określić w swoich zasadach polityki kryteria płynności dla poszczególnych rodzajów zabezpieczeń hipotecznych: istotnej zmiany ceny i czasu zbycia zabezpieczenia.

18.4. W ramach wycen wartości nieruchomości przyjmowanych jako zabezpieczenie, przygotowywanych zarówno na zlecenie kasy, jak i dostarczonych przez kredytobiorców, kasa powinna dokonać kontroli wiarygodności i rzetelności założeń i parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby wyceny. Poziom parametrów przyjętych przez sporządzającego wycenę, powinien być przez kasę weryfikowany na podstawie dostępnych: baz danych o rynku nieruchomości, katalogów branżowych i innych opracowań analitycznych oraz posiadanego doświadczenia. Zweryfikowana w ten sposób wartość nieruchomości przyjmowanej jako zabezpieczenie powinna stanowić punkt odniesienia dla ustalenia kwoty kredytu w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (np. przy uwzględnieniu założonego poziomu LtV).

18.5. Kasa może odstąpić od realizacji oczekiwań określonych w rekomendacji 18.4 w zakresie kontroli wiarygodności i rzetelności założeń i parametrów rynkowych przyjętych na potrzeby wyceny, o ile poziom parametru LtV w momencie udzielania kredytu (pierwotne LtV), nie przekracza poziomu 40%.

18.6. Kasa powinna zapewnić sobie możliwość kontroli zabezpieczenia hipotecznego, zabezpieczenia (w tym ubezpieczenia) od skutków zniszczenia oraz prawo do kontroli jego stanu. Kasa nie powinna nakładać w tym zakresie dodatkowych obowiązków na kredytobiorcę, jeśli posiadana przez kredytobiorcę ochrona ubezpieczeniowa spełnia określone przez kasę warunki. Kasa powinna przedstawić kredytobiorcy swoje wymagania odnośnie ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia przed zawarciem umowy kredytowej oraz potwierdzić te warunki w umowie kredytowej.

18.7. Kasa analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem hipotecznym powinna uwzględniać takie czynniki, jak:

a) rodzaj i przedmiot zabezpieczenia (w tym różnice w sposobie egzekucji z zabezpieczenia),

b) kolejność zaspokajania się z zabezpieczenia (m.in. kolejność hipotek, opróżnione miejsce hipoteczne),

c) stan techniczny przedmiotu zabezpieczenia,

d) koszty utrzymania zabezpieczenia i egzekucji z zabezpieczenia (w tym koszty ewentualnego przejęcia zabezpieczenia),

lub czynniki o podobnym charakterze do wskazanych.

18.8. Rekomenduje się, aby w przypadku ekspozycji kredytowych, dla których ustanowione zabezpieczenie nie jest własnością kredytobiorców, obowiązywało szczególnie ostrożne podejście (np. poprzez obniżenie maksymalnego akceptowalnego limitu LtV, określenie ograniczonego katalogu osób trzecich, których nieruchomości mogą być przyjmowane jako zabezpieczenie ekspozycji kredytowych).

18.9. Analizując ryzyko związane z daną nieruchomością, stanowiącą zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, a w szczególności analizując faktyczną możliwość zaspokojenia się z danej nieruchomości, kasa powinna uwzględniać wymogi art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego oraz wymogi rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości. Kasa powinna posiadać procedury postępowania w przypadku konieczności zaspokojenia się z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, uwzględniające wymogi wskazanych powyżej przepisów.

<u>Rekomendacja 19</u>

Kasa powinna w regulacjach wewnętrznych określić sposób oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, zasady monitorowania wartości zabezpieczenia oraz ocenę faktycznej możliwości wykorzystania zabezpieczenia na danej nieruchomości, jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń, w przypadku niewywiązania się kredytobiorcy z umowy.

19.1. Kasa powinna określić wymagania jakościowe (w tym w zakresie aktualności oceny), stawiane źródłom informacji.

19.2. Zarząd kasy jest odpowiedzialny za przyjęcie regulacji wewnętrznych dotyczących oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości, a osoby wyznaczone przez zarząd kasy powinny odpowiadać za wprowadzenie przyjętych przez zarząd regulacji.

19.3. Kasa powinna określić proces oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości oraz osoby odpowiedzialne za jego realizację. Osoby te powinny posiadać niezbędne kwalifikacje i doświadczenie w zakresie oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości.

19.4. W ramach oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, kasa powinna uwzględniać wartość zabezpieczenia hipotecznego możliwą do uzyskania podczas ewentualnego postępowania windykacyjnego, biorąc pod uwagę ograniczenia prawne, ekonomiczne (m.in. koszty zbycia zabezpieczenia) oraz inne mogące wpływać na rzeczywistą możliwość zaspokojenia się kasy z przedmiotu zabezpieczenia.

19.5. Kasa, niezależnie od ustalenia zasad oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości ekspozycji kredytowych, powinna ustalić zasady monitorowania wartości nieruchomości, spełniające wymagania w tym zakresie przewidziane dla zabezpieczeń na nieruchomości w technikach ograniczania ryzyka kredytowego stosowanych dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.

19.6. Kasa powinna wykorzystywać dostępne dane z wiarygodnych baz danych o rynku nieruchomości, katalogów branżowych lub obiektywnych opracowań analitycznych, na potrzeby oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości, oceny rynku nieruchomości oraz wyliczania wskaźnika LtV. Kasa powinna dokonać krytycznej analizy jakości danych zawartych w bazach, katalogach i opracowaniach oraz określić zasady korzystania z tych źródeł.

19.7. W szczególności, z baz danych o rynku nieruchomości, powinna na potrzeby monitorowania wartości przyjętych zabezpieczeń hipotecznych korzystać kasa, w której udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (wycena według wartości bilansowej), stanowi powyżej 5% sumy bilansowej lub powyżej 10% portfela kredytowego (wycena według wartości bilansowej).

19.8. Proces oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinien zapewniać zachowanie niezależności i obiektywności. Osoby dokonujące oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, powinny być niezależne od pracowników komórek sprzedaży.

19.9. Systemy motywacyjne osób odpowiedzialnych za oceny wartości zabezpieczeń na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości, powinny sprzyjać osiąganiu i zachowaniu wysokiej jakości procesu oceny zmierzającej do ustalenia wartości, jaką kasa będzie w stanie odzyskać z przedmiotu zabezpieczenia.

19.10. Przyjęte przez kasę regulacje powinny precyzyjnie opisywać stosowane kryteria oceny i monitorowania, sposób ich stosowania oraz dokumentowania tych procesów.

19.11. Procesy oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości powinny być każdorazowo dokumentowane, a ich wyniki w sposób systematyczny ewidencjonowane.

19.12. Kasa powinna systematycznie (co najmniej raz na rok), dokonywać przeglądu skuteczności procesu oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości i adekwatnie do wyników tego przeglądu dokonywać oceny skuteczności zasad i procedur oceny i monitorowania.

19.13. W przypadku dochodzenia roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia, kasa powinna dokonywać bieżącej oceny jego wartości uwzględniając zaawansowanie procesu dochodzenia roszczeń i jego efekty. Kasa nie powinna brać pod uwagę wartości zabezpieczenia hipotecznego, którego nie udało się zbyć w okresie 5 lat. Kasa powinna uzasadnić przyjęcie odmiennych założeń na podstawie oceny historycznych zmian zachodzących w zakresie kwot odzyskiwanych z zabezpieczeń (nie należy jednak uwzględniać przypadków nadmiernego zwlekania z podjęciem działań zmierzających do realizacji zabezpieczenia).

<u>Rekomendacja 20</u>

Zarząd kasy ustala poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie, do wartości nieruchomości w całym okresie spłaty ekspozycji kredytowej. Poziomy wskaźnika LtV powinny być zatwierdzone przez zarząd, a informacja o przyjętych parametrach powinna być przekazana Kasie Krajowej.

20.1. Kasa powinna zapewnić sobie prawo do weryfikacji wartości zabezpieczenia poprzez pozyskiwanie niezbędnych informacji oraz zapewnienie możliwości inspekcji i oceny stanu przedmiotu zabezpieczenia zarówno przez pracownika kasy, jak i powołanych przez kasę ekspertów, w całym okresie trwania umowy.

20.2. Kasa powinna określić zasady zabezpieczania ekspozycji kredytowych do czasu ustanowienia hipoteki (ze względu na czas tego procesu) lub kontroli inwestycji, gdy nieruchomość jest w trakcie budowy lub remontu (istotnie wpływającego na jej wartość).

20.3. Wskaźnikiem wykorzystywanym do oceny adekwatności zabezpieczenia jest wskaźnik LtV. Kasa powinna badać poziom tego wskaźnika przed podjęciem decyzji o udzieleniu kredytu, a także w trakcie trwania umowy monitorować jego poziom.

20.4. Jednym z najistotniejszych czynników branych pod uwagę przy ustaleniu maksymalnego poziomu wskaźnika LtV powinien być przewidywany stopień odzysku zaangażowanych przez kasę środków z danego typu zabezpieczenia. Kasa powinna analizować czynniki wpływające na przewidywany poziom odzysku z zabezpieczenia, tj.:

a) jakość i obiektywność procesu oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości (poprzez porównanie oceny wartości zabezpieczenia w momencie udzielania kredytu i ceny zbycia zabezpieczenia lub ponownej oceny wartości zabezpieczenia w procesie dochodzenia należności), po wyeliminowaniu wpływu innych czynników takich, jak zmienność rynku nieruchomości, czy wpływu przyjętego scenariusza zbycia zabezpieczenia,

b) scenariusz zbycia zabezpieczenia (w porozumieniu z kredytobiorcą, w procedurze egzekucyjnej),

c) efektywność procesu dochodzenia roszczeń,

d) historyczną zmienność cen na rynku nieruchomości.

Kasa powinna gromadzić dane o wielkości odzyskiwanych środków z poszczególnych rodzajów zabezpieczeń i odpowiednio korygować stosowaną politykę kredytową (np. w zakresie maksymalnych poziomów LtV, zmian w zakresie zasad oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, zmian procesu dochodzenia roszczeń).

20.5. Dodatkowe kryteria, jakie kasa powinna uwzględnić przy ustalaniu maksymalnych poziomów wskaźnika LtV, to m.in.:

a) rodzaj nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie,

b) okres, na jaki została zawarta umowa (im dłuższa umowa, tym bardziej ostrożny poziom wskaźnika LtV),

c) rodzaj oprocentowania,

d) wartość ewentualnego dodatkowego obligatoryjnego zabezpieczenia ekspozycji kredytowej (np. ubezpieczenie spłat).

Ustalone na podstawie powyższych kryteriów maksymalne poziomy wskaźnika LtV powinny zostać określone w wewnętrznych procedurach kasy.

20.6. Kasa powinna wykazać zasadność przyjęcia maksymalnego poziomu wskaźnika LtV dla danego typu zabezpieczenia, na podstawie własnych danych empirycznych lub obiektywnych analiz zewnętrznych.

20.7. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, wartość wskaźnika LtV w momencie udzielenia kredytu nie powinna przekraczać poziomu:

a) 80% lub,

b) 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 80% LtV jest odpowiednio ubezpieczona lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku w kasie lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP[2],

przy czym:

- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, powstałych w okresie do 30 września 2016 r., wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 95%,
- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, powstałych w okresie od 1 października 2016 r. do 30 września 2017 r., wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 90%,
- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, powstałych w okresie od 1 października 2017 r. do 30 września 2018 r., wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu:

  a) 85% lub,

  b) 90% w przypadku, gdy część ekspozycji kredytowej przekraczająca 85% LtV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku w kasie lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

20.8. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, wartość wskaźnika LtV w momencie udzielenia kredytu nie powinna przekraczać poziomu:

a) 50% lub,

b) 60% w przypadku, gdy część ekspozycji kredytowej przekraczająca 50% LtV jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku w kasie lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP.

<u>Rekomendacja 21</u>

W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach, kasa powinna śledzić zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz monitorować wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez kasę ekspozycji kredytowych.

21.1. Monitorowanie wartości nieruchomości przez Kasę powinno odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

a) wartość nieruchomości jest monitorowana regularnie, nie rzadziej niż raz w roku w odniesieniu do nieruchomości komercyjnych i nie rzadziej niż co trzy lata w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych,

---

[2] Środki zgromadzone na IKE lub IKZE mogą być uznane za równoważne pod względem ekonomicznym – blokadzie środków, o ile zostaną należycie zabezpieczone interesy kasy (vide także Wstęp do niniejszej Rekomendacji).

b) w przypadku istotnych zmian warunków rynkowych, należy przeprowadzać monitorowanie wartości nieruchomości z częstotliwością większą, niż określona w lit. a,

c) do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających ponownej wyceny, mogą być wykorzystywane metody statystyczne,

d) aktualizacja wyceny nieruchomości jest dokonywana przez niezależnego rzeczoznawcę, jeżeli istnieją przesłanki wskazujące, że wartość nieruchomości mogła istotnie obniżyć się w stosunku do ogółu cen rynkowych na rynku nieruchomości,

e) w przypadku kredytów przekraczających równowartość w złotych kwoty 300 000 euro obliczonej według średniego kursu euro ogłaszanego przez NBP obowiązującego w dniu sprawozdawczym (tj. w dniu przeprowadzania monitorowania), wycena nieruchomości podlega aktualizacji przeprowadzanej przez niezależnego rzeczoznawcę przynajmniej raz na trzy lata.

21.2. Z zastrzeżeniem rekomendacji 21.3, w przypadku ekspozycji kredytowych, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości mieszkalnej (bieżące LtV), będzie niższa niż 80%, monitorowanie wartości nieruchomości powinno odbywać się nie rzadziej, niż raz na trzy lata. W pozostałych przypadkach monitorowanie powinno się odbywać w cyklach rocznych.

21.3. W przypadku ekspozycji kredytowych, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości mieszkalnej przyjmowanej, jako zabezpieczenie na moment powstania tej ekspozycji (pierwotne LtV), będzie wyższa niż 80%, monitorowanie wartości zabezpieczenia na nieruchomości powinno się odbywać w cyklach rocznych. Powyższe zalecenie nie dotyczy przypadków, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości mieszkalnej (bieżące LtV) będzie niższa, niż 50%.

Rekomendacja 22

Kasa powinna posiadać odpowiednie pisemne procedury pozwalające na podjęcie szybkich środków zaradczych na wypadek nieprzewidzianych zdarzeń skutkujących spadkiem wartości nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie, w odniesieniu do wartości ekspozycji kredytowej kasy.

22.1. Kasa powinna monitorować zmiany poziomu wskaźnika LtV w celu szybkiego reagowania na wzrost poziomu wskaźnika LtV, zwłaszcza przekroczenia określonych przez kasę maksymalnych limitów. Kasa powinna posiadać przygotowane na podstawie zatwierdzonej przez zarząd polityki kasy, w formie pisemnej, procedury wewnętrzne określające sposób reakcji kasy na negatywne zmiany wartości wskaźnika LtV. W szczególności procedury te powinny uwzględniać sytuacje, w których bieżąca wartość LtV przekroczy 100%.

22.2. Umowa kredytowa powinna określać możliwość podjęcia stosownych kroków przewidzianych procedurami w przypadku przekroczenia wskaźnika LtV oraz wskazać, kiedy takie działania może podjąć.

V. Monitorowanie i raportowanie ryzyka ekspozycji kredytowych

Rekomendacja 23

Kasa powinna posiadać systemy monitorowania ekspozycji kredytowych, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów przepisów prawa i regulacji wewnętrznych.

23.1. Procedury i regulaminy wewnętrzne powinny zapewniać:

a) jakość i skuteczność wszystkich operacji administrowania ekspozycjami kredytowymi,

b) dokładność oraz terminowość okresowego raportowania do zarządu,

c) podział obowiązków,

d) zgodność procedur i regulaminów zatwierdzanych przez zarząd kasy z regulacjami zewnętrznymi.

23.2. Kasa powinna określić komórki organizacyjne lub grupy osób odpowiedzialne za monitorowanie portfela ekspozycji kredytowych.

23.3. Jakość, szczegółowość oraz terminowość gromadzonych i prezentowanych wyników analiz powinna umożliwiać określenie przez zarząd kasy, czy i w jakim stopniu realizowane są polityki kasy w zakresie ekspozycji kredytowych.

23.4. Celem monitorowania portfela ekspozycji kredytowych jest:

a) zapewnienie zgodności rozwoju portfela ze strategią kasy,

b) pomiar i ocena poziomu ryzyka w relacji do założonego apetytu na ryzyko,

c) identyfikacja ekspozycji kredytowych dotkniętych utratą wartości (nieregularnych) dla tworzenia odpisów aktualizujących na pokrycie strat,

d) ocena adekwatności poziomu odpisów aktualizujących,

e) identyfikacja słabych stron w zakresie procesu zarządzania ryzykiem w celu podjęcia działań naprawczych.

23.5. Monitorowanie portfela ekspozycji kredytowych powinno uwzględniać różnice wynikające z cech poszczególnych produktów kredytowych, ich docelowych grup kredytobiorców, przyjętych modeli akceptacji, sposobu dystrybucji, profilu ryzyka, stosowanych zabezpieczeń, monitoringu spłat i odzyskiwania należności. Monitorowanie w takim przypadku powinno być prowadzone na poziomie podportfeli o istotnym zróżnicowaniu cech produktu, celu finansowania, kredytobiorcy, profilu ryzyka lub sposobu zabezpieczenia.

23.6. W przypadku ekspozycji kredytowych o niestandardowych, „balonowych" harmonogramach spłat (np. gdy określona część kapitału lub odsetek spłacana jest jednorazowo na koniec okresu kredytowania), dla których wartość bilansowa przekracza trzykrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, za wyjątkiem ekspozycji kredytowych finansujących zakup pojazdów silnikowych, o których mowa w rekomendacjach 1.12–1.14, kasa powinna w całym okresie obowiązywania umowy, co najmniej z roczną częstotliwością, oceniać zdolność kredytową kredytobiorcy.

23.7. System monitorowania ekspozycji kredytowych powinien umożliwiać generowanie informacji i raportów pozwalających zarządowi kasy prawidłowo wypełniać swoje obowiązki związane z zarządzaniem kasą. Jakość, szczegółowość oraz terminowość

gromadzonych i prezentowanych wyników analiz powinna umożliwiać określenie przez zarząd kasy, czy i w jakim stopniu realizowana jest polityka kasy w zakresie tych ekspozycji.

23.8. Zapewnienie stałej, bieżącej kontroli ekspozycji kredytowych, powinno umożliwić pozyskiwanie w szybki sposób informacji zarządczej i szybką reakcję kasy na zaistniałe zagrożenia.

Rekomendacja 24

Kasa powinna posiadać, zatwierdzone przez zarząd, wewnętrzne limity ograniczające ryzyko kredytowe odnoszące się do całego portfela, oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych. Limity te powinny odzwierciedlać skalę działalności kasy, zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i przyjętych zabezpieczeń, strukturę i stabilność źródeł finansowania oraz poziom apetytu kasy na ryzyko.

24.1. Wprowadzone procedury powinny zapewniać odpowiednią dywersyfikację portfela i zgodność z ogólną strategią kasy. Dlatego istotnym elementem procesu zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi, jest ustalenie przez kasę limitów zaangażowania kasy ograniczających nadmierną ekspozycję na ryzyko. Limity te powinny ponadto odzwierciedlać wielkość apetytu na ryzyko kasy.

24.2. Kasa powinna posiadać limity ograniczające ryzyko ekspozycji kredytowych. Limity powinny uwzględniać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i zabezpieczeń.

24.3. Aby ustalone limity spełniały swoje funkcje, kasa powinna przed ich wprowadzeniem przeprowadzić i udokumentować efektywny pomiar potencjalnego poziomu ekspozycji na ryzyko. Limity, ustalane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, powinny gwarantować odpowiednią dywersyfikację portfela ekspozycji kredytowych. Przyjęte limity powinny odnosić się w szczególności do:

a) grup (segmentów) członków kasy,

b) rodzajów produktów,

c) zabezpieczeń,

d) długości okresu umowy,

e) ekspozycji kredytowych wysokokwotowych,

f) spłat jednorazowych[3].

Wymienione kryteria tworzenia limitów są kryteriami możliwymi do zastosowania w zależności od skali i struktury zaangażowania kasy w ekspozycje kredytowe. Przestrzeganie limitów winno być w trybie ciągłym monitorowane, a informacja o przekroczeniu limitów każdorazowo powinna być przedstawiona zarządowi kasy i zawierać przyczynę przekroczenia limitów.

24.4. Wysoki poziom wykorzystania przyjętych limitów powinien być przesłanką do weryfikacji polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych w celu przeciwdziałania ich przekroczeniu.

[3] tj. w szczególności w zakresie kredytów balonowych i rat balonowych.

Rekomendacja 25

Kasa powinna szczegółowo analizować i dostosowywać strukturę terminową źródeł finansowania i strukturę terminową aktywów.

25.1. Co najmniej raz w roku, kasa powinna przeprowadzać pogłębioną analizę źródeł finansowania ekspozycji kredytowych, w tym zabezpieczonych hipotecznie.

25.2. Kasa powinna opracować plan pozyskiwania długoterminowych źródeł finansowania, w tym działań awaryjnych oraz monitorować jego realizację (nie rzadziej, niż w okresach analizy).

25.3. W przypadku kredytów udzielanych na okres powyżej 15 lat (zarówno w przypadku kredytów detalicznych, jak i kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach), kasa powinna wskazać, finansujące te kredyty, pasywa o odpowiednim okresie zapadalności.

25.4. Kasa powinna posiadać procedury w zakresie zarządzania luką płynności oraz ryzykiem niedopasowania terminów przeszacowania[4] w zakresie zarządzania ryzykiem stóp procentowych.

Rekomendacja 26

Kasa powinna posiadać system raportowania zgodności działania z polityką zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych oraz poziomu ryzyka z tytułu tych ekspozycji, dostarczający informacji umożliwiających podjęcie działań zapewniających utrzymanie przyjętego poziomu apetytu na ryzyko.

26.1. Podstawowym zadaniem systemu raportowania jest przedstawienie niezbędnej informacji pozwalającej na ocenę ryzyka ekspozycji kredytowych przez zarząd kasy i podejmowanie decyzji.

26.2. Proces raportowania służy określeniu skuteczności zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych, identyfikacji źródeł i czynników ryzyka, pomiarowi kosztów ryzyka, ograniczaniu poziomu ryzyka, przestrzeganiu przyjętych limitów oraz umożliwieniu podjęcia odpowiednich działań naprawczych i profilaktycznych.

26.3. Kasa określa w polityce zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zakres i częstotliwość raportowania, odbiorców raportów oraz komórki odpowiedzialne za ich sporządzanie.

26.4. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, raporty odnośnie tych ekspozycji mogą być wyodrębnioną częścią systemu raportowania ekspozycji kredytowych.

26.5. Kasa, określając zakres i częstotliwość raportowania, uwzględnia stopień zaangażowania kasy w ekspozycje kredytowe, rodzaj produktów, poziom apetytu na ryzyko, profil ryzyka, przyjęty poziom zabezpieczenia ekspozycji kredytowych oraz zmiany w otoczeniu kasy. Przy czym raporty te powinny być przekazywane zarządowi kasy z częstotliwością co najmniej kwartalną.

26.6. Zakres raportowania powinien w szczególności obejmować:

---

[4] tj. ryzyka, którego źródłem jest niedopasowanie wielkości przeszacowywanych w danym czasie aktywów, pasywów i pozycji pozabilansowych, a które wyraża się zagrożeniem przychodów odsetkowych kasy w sytuacji niekorzystnych zmian stóp procentowych lub istotnej zmiany struktury przeszacowania pozycji w bilansie powodującej zmiany w wyniku z tytułu odsetek.

a) jakość ekspozycji kredytowych (np. wielkość opóźnień w spłacie kredytu lub odsetek oraz poziom migracji między klasami opóźnień, w tym według grup klientów, czasu udzielenia zaangażowania),

b) poziom i adekwatność odpisów aktualizujących oraz rezerw,

c) wykorzystanie i przestrzeganie przyjętych limitów,

d) kwoty nieodzyskane z tytułu udzielonych przez kasę kredytów lub pożyczek (straty kredytowe),

e) analizę ilości wyrażonej w procentach wniosków zaakceptowanych, odrzuconych, przełamanych (tj. w przypadku, których ostateczna decyzja była podjęta niezgodnie z propozycją), z podziałem na segmenty klientów, powody odrzucenia, sposoby dystrybucji, cechy produktu itp.,

f) wyniki działania i skuteczność narzędzi wspierających ocenę zdolności kredytowej,

g) wyniki procesu monitorowania ekspozycji kredytowych i dochodzenia roszczeń,

h) wartości odzysku z zabezpieczeń.

26.7. W sytuacji istotnych zmian w otoczeniu kasy oraz w samej kasie, wpływających na przebieg procesu kredytowego lub profil ryzyka ponoszonego przez kasę, częstotliwość raportowania powinna ulec zwiększeniu, a jego zakres stosownym modyfikacjom.

VI. Kontrola wewnętrzna

Rekomendacja 27

Kontrola wewnętrzna w kasie powinna obejmować działalność kasy w zakresie ekspozycji kredytowych.

27.1. Celem kontroli wewnętrznej, w odniesieniu do działalności kasy w zakresie ekspozycji kredytowych, jest przede wszystkim skuteczne zapewnienie:

a) jakości i skuteczności wszystkich operacji związanych z procesem oceny zdolności kredytowej,

b) jakości i skuteczności zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych,

c) dokładności oraz terminowości okresowego raportowania do zarządu,

d) zgodności procedur i regulaminów z zewnętrznymi regulacjami.

27.2. W ramach kontroli wewnętrznej, kasa powinna w szczególności ocenić ryzyko nieosiągnięcia celów kontroli wewnętrznej w odniesieniu do działalności kasy w zakresie ekspozycji kredytowych oraz stosować adekwatne i skuteczne procedury i mechanizmy kontrolne zapewniające realizację tych celów, w tym zwłaszcza mechanizmy i procedury dotyczące:

a) przestrzegania polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych,

b) limitów ograniczających ryzyko ekspozycji kredytowych,

c) wymogów dokumentowych w zakresie badania zdolności kredytowej,

d) korzystania z wewnętrznych i zewnętrznych źródeł informacji, np. baz danych,

e) minimalnych wymogów w zakresie przyjętych formuł oceny zdolności kredytowej, dochodów i wydatków kredytobiorców oraz przyjętych w tym zakresie limitów,

f) systemu uprawnień do akceptacji ryzyka,

g) ograniczania strat poprzez zabezpieczanie ekspozycji kredytowych,

h) jakości administracji ekspozycjami kredytowymi,

i) procesów monitorowania ekspozycji kredytowych i dochodzenia roszczeń,

j) przeprowadzania testów warunków skrajnych.

27.3. Zarząd powinien zaprojektować, wprowadzić oraz zapewnić działanie adekwatnej do rozmiarów i specyfiki działalności oraz skutecznej kontroli wewnętrznej (komórki organizacyjnej lub funkcji), obejmującej działalność kasy w zakresie ekspozycji kredytowych.

27.4. Rada nadzorcza powinna nadzorować kontrolę wewnętrzną w odniesieniu do działalności kasy w zakresie ekspozycji kredytowych i oceniać ją w ramach corocznej oceny adekwatności i skuteczności kontroli wewnętrznej kasy.

27.5. Komórka audytu wewnętrznego, o ile została ustanowiona, powinna w sposób niezależny i obiektywny, dokonywać oceny adekwatności i skuteczności kontroli wewnętrznej w zakresie ryzyka kredytowego.

VII. Relacje z członkami kasy

Rekomendacja 28

Z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, w relacjach z członkami kasy, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi, kasa powinna stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

28.1. Kasa, oferując produkty objęte postanowieniami niniejszej Rekomendacji, powinna zapewnić:

a) rzetelność rozpowszechnianych informacji reklamowych dotyczących oferowanych produktów,

b) rzetelność i kompletność informacji przekazywanych członkom kasy na etapie przedkontraktowym, w tym w szczególności informacji o wszystkich czynnikach ryzyka związanych z danym produktem,

c) jednoznaczność i zrozumiałość postanowień zawartych we wzorcach umowy, regulaminach, taryfach opłat i prowizji oraz treści zamieszczanych w innych dokumentach, a mających znaczenie dla podjęcia przez członka kasy decyzji o zawarciu umowy kredytu,

d) dostarczenie członkom kasy wszelkich dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji przed zawarciem umowy.

28.2. W każdej umowie, która dotyczy ekspozycji kredytowych oprocentowanych zmienną stopą procentową, powinny znaleźć się co najmniej postanowienia dotyczące:

a) sposobów i terminów ustalania stopy procentowej, na podstawie której wyliczana jest wysokość rat kapitałowo-odsetkowych,

b) informacji, że zmiana stopy procentowej będzie miała wpływ na wartość ekspozycji kredytowej oraz wysokość rat kapitałowo-odsetkowych,

c) przesłanek i konsekwencji zmiany sposobu oprocentowania.

28.3. Rekomenduje się, aby kasa uzyskała od członka kasy ubiegającego się o ekspozycję kredytową pisemne oświadczenie potwierdzające, że:

a) otrzymał on wszelkie informacje niezbędne do podjęcia decyzji w zakresie zawarcie umowy kredytu,

b) uzyskał od pracownika kasy wszystkie wyjaśnienia do zgłaszanych wątpliwości,

c) w przypadku kredytobiorców dla których DtI przekracza 40% / 50% (zgodnie z zaleceniem rekomendacji 28.4), kredytobiorca został poinformowany o podwyższonym ryzyku tego produktu oraz niekorzystnym wpływie na możliwość realizacji większych wydatków,

d) ma pełną świadomość ryzyka związanego z zawarciem umowy kredytu.

28.4. W przypadku kredytobiorców o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, dla których wstępna analiza wniosków kredytowych wskazuje na przekroczenie przez wskaźnik DtI 40% lub 50% dla pozostałych kredytobiorców, kasa jako profesjonalny uczestnik rynku, powinna zwrócić kredytobiorcy uwagę na konieczność zachowania odpowiedniego bufora (nadwyżki dochodów nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań), na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków.

28.5. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, przed zawarciem umowy kredytobiorca powinien otrzymać wszystkie informacje istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy, w tym w szczególności informacje na temat:

a) wysokości raty kredytu w funkcji okresu kredytowania,

b) tempa spłacania kapitału w funkcji okresu kredytowania,

c) całkowitego kosztu kredytu (z uwzględnieniem ubezpieczeń zawartych w związku z tym kredytem) w funkcji okresu kredytowania,

d) ryzyka zmiennej stopy procentowej.

Informacje te powinny być przedstawione w formie pisemnej (np. określonej w rekomendacji 28.11).

28.6. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, gdy jednym z zabezpieczeń umowy kredytu jest umowa ubezpieczenia, a ubezpieczenie zostało zaoferowane kredytobiorcy przez kasę, kasa powinna jednoznacznie wskazać w jakiej występuje roli, tj. ubezpieczającego czy też pośrednika ubezpieczeniowego. Kredytobiorca powinien otrzymać również wszystkie istotne informacje dotyczące umowy ubezpieczenia. W szczególności, informacja powinna jednoznacznie wskazywać strony umowy ubezpieczenia, ich prawa i obowiązki (w tym o ewentualnym prawie zakładu ubezpieczeniowego do wystąpienia z roszczeniem regresowym w stosunku do kredytobiorcy), status i uprawnienia kredytobiorcy w kontekście tej umowy oraz zakres i warunki umowy ubezpieczenia.

28.7. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, przedkładając kredytobiorcy do podpisania umowę, kasa powinna zapewnić czas niezbędny do zapoznania się z treścią umowy oraz analizy zaproponowanych w niej warunków, tak aby umożliwić kredytobiorcy podjęcie decyzji o podpisaniu umowy, przy pełnej znajomości zawartych w umowie warunków po dostarczeniu niezbędnych informacji i wyjaśnień.

28.8. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, kasa powinna regularnie dostarczać swoim członkom wszelkich informacji dotyczących warunków oraz praw i obowiązków wynikających z umowy, którą zawarli. W szczególności, w formie pisemnej, kredytobiorca powinien być informowany o wszelkich zmianach, które wpływają bezpośrednio na warunki umowy kredytowej, szczególnie na poziom obciążeń z tytułu spłaty kredytu (np. zmianach stóp procentowych). Za zgodą członka kasy, informacje te mogą być przekazywane w innej, niż pisemna, formie (np. poprzez Internet).

28.9. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, kasa powinna przedstawiać kredytobiorcom informacje o całkowitym koszcie kredytu oraz rzeczywistej rocznej stopie procentowej, uwzględniające koszty znane w momencie zawarcia umowy. Służyć temu powinno również zamieszczanie w ogłoszeniach i reklamach dotyczących kredytu, zawierających warunki udzielania kredytu rzeczywistej rocznej stopy procentowej, wyliczonej od całkowitego kosztu kredytu.

28.10. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, kasa powinna posiadać sporządzone w formie pisemnej, procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego kredytobiorcy zaciągającego kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową o związanym z tym ryzyku, jak i jego konsekwencjach. Wszystkie pytania i wątpliwości w tym zakresie powinny zostać wyjaśnione kredytobiorcy przez odpowiednio wyszkolonego pracownika, posiadającego niezbędną wiedzę na temat zagrożeń związanych z ryzykiem stopy procentowej ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Zaleca się, aby kredytobiorca zaciągający

kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową podpisał oświadczenie, iż został poinformowany przez kasę o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz, że jest świadomy jego ponoszenia. Powyższe zasady odnoszą się również do innych, niż kredyty ekspozycji kredytowych.

28.11. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, rekomenduje się, aby kasa, przedstawiając kredytobiorcy ofertę kredytu lub innego produktu, oprocentowanego zmienną stopą procentową, informowała kredytobiorcę o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej w wypadku niekorzystnej dla kredytobiorcy zmiany poziomu stopy procentowej, od której zależy oprocentowanie ekspozycji kredytowej. Informacje takie powinny być przekazane na przykład w postaci symulacji wysokości rat ekspozycji kredytowej. Informacje przekazywane kredytobiorcy powinny w szczególności zawierać koszty obsługi ekspozycji kredytowej przy:

a) aktualnym poziomie stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie,

b) wzroście stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie o 400 p.b.,

c) wzroście stopy procentowej, od której zależy jej oprocentowanie w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem stopy procentowej w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

Spis treści

Wstęp 2

Słowniczek stosowanych pojęć: 8

Spis rekomendacji 11

I. Zarząd i rada nadzorcza 15

II. Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych 20

III. Narzędzia wspierające proces zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych 26

IV. Zabezpieczenia 29

V. Monitorowanie i raportowanie ryzyka ekspozycji kredytowych 36

VI. Kontrola wewnętrzna 40

VII. Relacje z członkami kasy 41