Komisja Nadzoru Finansowego

Rekomendacja S

dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie

Warszawa, czerwiec 2013 r.

Wstęp

Dokument wydany jest na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r., poz. 1376, z późn. zm.) i stanowi zbiór zasad dotyczących dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Wydanie zmienionej Rekomendacji S wynika z doświadczeń rozwoju akcji kredytowej, jak również z doświadczeń i wniosków wynikających z kryzysu finansowego, jaki dotknął globalną gospodarkę w ostatnich latach. U podstaw tego kryzysu leżało m.in. nadmierne rozluźnienie standardów kredytowych w obszarze kredytów mieszkaniowych i nadmierne zadłużenie części gospodarstw domowych.

Z zakresu Rekomendacji wyłączono ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości, które nie są zabezpieczone hipotecznie, co wynika ze szczególnego charakteru należności hipotecznych. Za takim wyłączeniem przemawiają następujące przesłanki:

- zabezpieczenie hipoteczne, które ma szczególną charakterystykę zmian wartości w porównaniu z innymi rodzajami zabezpieczeń,
- znacznie dłuższy, niż w przypadku innych kredytów, okres kredytowania,
- dość częste zabezpieczanie kredytu na kredytowanej nieruchomości.

W Rekomendacji uwzględniono dotyczące kredytowania w walutach obcych zalecenia Europejskiej Rady ds. Ryzyka Systemowego (ang. ESRB), rekomendacje Narodowego Banku Polskiego, Bazylejskiego Komitetu ds. Nadzoru Bankowego, jak też rekomendacje innych organizacji i ciał kolegialnych odpowiedzialnych za kwestie stabilności systemu finansowego w skali międzynarodowej. Podczas projektowania zmian regulacyjnych, dokonano również przeglądu rozwiązań regulacyjnych oraz praktyki międzynarodowej i niektóre z tych rozwiązań uwzględniono przy opracowaniu ostatecznego kształtu Rekomendacji.

Jednym z celów regulacyjnych jest zapewnienie wysokiej jakości portfeli kredytowych budowanych przez banki, co leży w interesie nie tylko banków, ale także wszystkich innych uczestników rynku nieruchomości, jak również gospodarki. Przyjęte rozwiązania pozwolą na stworzenie solidnych fundamentów dla rozwoju rynku instrumentów dłużnych opartych o jednorodne portfele kredytów mieszkaniowych. Zważywszy na negatywne doświadczenia ostatnich lat, warunkiem sukcesu rozwoju tego rynku jest tworzenie wystandaryzowanych portfeli kredytowych o wysokiej jakości, co ułatwia oszacowanie ryzyka. Wymaga to m.in. utrzymania odpowiednich parametrów tych kredytów (waluty kredytu, okresu kredytowania, LtV, DtI). Tylko taka oferta może zapewnić zainteresowanie ze strony inwestorów oraz długookresowe bezpieczeństwo tego rynku.

Konieczność podjęcia działań regulacyjnych wynika także z tego, że banki prowadząc własną działalność nie są w stanie uwzględnić ryzyka systemowego wynikającego z ich działalności. Naturalne jest to, że ich strategie działania obejmują krótkie lub średnie okresy i opracowywane są często z punktu widzenia krótkoterminowych celów danej instytucji, a nie całego sektora bankowego i gospodarki. Trzeba też zwrócić uwagę, na zjawisko negatywnej presji konkurencji, które powoduje, że banki stosujące bardziej ostrożne modele rozwoju mogą być wypierane z rynku przez banki akceptujące istotnie wyższy poziom ryzyka. Jednocześnie ryzyko wygenerowane przez te banki może być przenoszone do banków zarządzanych w oparciu o konserwatywne standardy, w szczególności przez obciążenia na rzecz systemu gwarantowania depozytów. Dlatego niezbędne są działania regulacyjne instytucji nadzorczych, które z jednej strony nie powinny ograniczać rozwoju sektora, a z drugiej muszą zapewnić jego bezpieczne i stabilne funkcjonowanie w długim okresie, co ma kluczowe znaczenie dla stabilnego rozwoju gospodarki.

W kontekście ryzyka związanego z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych

hipotecznie należy mieć też na uwadze:

- ograniczoną płynność na rynku nieruchomości, co rodzi obawy o skuteczność realizacji zabezpieczeń oraz jej ewentualny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości,
- niezadowalające bazy danych o rynku nieruchomości,
- brak długookresowych doświadczeń uczestników tego rynku w Polsce,
- trudności w oszacowaniu jakości portfela kredytów hipotecznych oraz niską skuteczność dochodzenia roszczeń przez banki,
- ograniczony zakres posiadanych przez banki procedur dotyczących monitorowania wartości i jakości zabezpieczeń,
- brak wypracowanych standardów w zakresie aspektów socjalnych związanych z egzekucją należności oraz z realizacją zabezpieczenia.

W stosunku do postanowień dotychczas obowiązującej Rekomendacji S, w niektórych obszarach nastąpiło złagodzenie lub uelastycznienie działań regulacyjnych, a w niektórych zaszła konieczność ich zaostrzenia lub doprecyzowania (m.in. w zakresie relacji z klientami oraz roli rady nadzorczej).

W szczególności zmiany dotyczą kwestii: kredytów walutowych, długości maksymalnego okresu kredytowania, długości maksymalnego okresu branego dla potrzeb wyliczania zdolności kredytowej, limitów nałożonych na wskaźniki DtI oraz LtV, jak też minimalnego wkładu własnego oraz klientów otrzymujących nieregularne lub niestabilne dochody.

W kontekście dokonanych zmian regulacyjnych trzeba stwierdzić, że nadmierne złagodzenie regulacyjne mogłoby przynieść skutek odwrotny do zamierzonego. W szczególności, nadmierne złagodzenie zasad badania zdolności kredytowej mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego wzrostu cen nieruchomości (zwłaszcza w połączeniu z możliwym łagodzeniem polityki pieniężnej), a tym samym do pogorszenia sytuacji przeciętnych gospodarstw domowych na rynku nieruchomości, które musiałyby zaciągnąć wyższe zobowiązania w celu zakupu tej samej nieruchomości.

Obszary objęte Rekomendacją

Wszystkie rekomendacje odnoszą się do ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie i dotyczą następujących obszarów:

1. zarząd i rada nadzorcza,
2. identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,
3. zabezpieczenia,
4. monitorowanie i raportowanie w zakresie ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,
5. kontrola wewnętrzna,
6. relacje z klientami.

Poszczególne rekomendacje są wskazaniem przez KNF pożądanego sposobu prowadzenia przez bank działalności, w tych przypadkach, gdy przepisy prawa nie regulują tego lub czynią to w sposób niedookreślony, a istnieją przesłanki dla ukształtowania dobrej praktyki rynkowej

w obszarze ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Rekomendacje stanowią ramy dla poprawnej identyfikacji, nadzoru i zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie; są zbiorem zaleceń w stosunku do wewnętrznych systemów kontroli, które pośrednio i bezpośrednio powinny zapewniać integrację rekomendacji w ramach wszystkich procesów związanych z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Rekomendacja S przewiduje, iż proces kredytowania w zakresie ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie będzie wynikał z zasad polityki opracowanych przez bank i zatwierdzonych przez zarząd banku, a cały proces będzie podlegał nadzorowi ze strony rady nadzorczej banku.

Ze względu na wielkość zgromadzonych aktywów, prowadzoną politykę, doświadczenie oraz stopień konkurencji na danym rynku, pomiędzy poszczególnymi bankami występują znaczne różnice co do wartości, jakości i struktury portfela ekspozycji kredytowych. Polityka kredytowa banków powinna być zatem wypadkową regulacji i limitów ustalonych przez władze nadzorcze oraz wewnątrzbankowych standardów.

Rekomendacje nie dotyczą obszarów ujętych bezpośrednio w innych regulacjach, takich jak: wymogi kapitałowe, ryzyko kursowe i ryzyko stopy procentowej ponoszone przez bank, płynność itp. Kwestie te zostały ujęte tylko w zakresie niezbędnym dla stosowania danej rekomendacji.

Zakres stosowania

Rekomendacja S odnosi się do wszystkich banków objętych przepisami prawa polskiego. W odniesieniu do niektórych banków, ze względu na ich specyfikę, skalę działalności oraz możliwość generowania ryzyka systemowego, Rekomendacja wprowadza dodatkowe wymogi. Przypadki te dotyczą banków, dla których udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie dla całego sektora bankowego w Polsce[1]. Przy czym banki odrębnie analizują zaangażowanie w zakresie portfeli kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych i komercyjnych. Na potrzeby niniejszej Rekomendacji banki te zostały określone jako banki istotnie zaangażowane. Bank powinien raz do roku określać poziom udziału w rynku, na podstawie publikowanych przez KNF danych dla całego rynku według stanu na koniec roku[2].

Z wyłączeniem tych obszarów, gdzie ze względu na specyfikę działalności, przyjęto odmienne podejście do poszczególnych rodzajów banków, wszystkie rekomendacje odnoszą się bezpośrednio do banków uniwersalnych, banków spółdzielczych oraz banków hipotecznych, o ile zakres rekomendacji nie został odrębnie uregulowany ustawą o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz aktami wykonawczymi wydanymi na jej podstawie. W zakresie ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych banki zobowiązane są do stosowania wszystkich postanowień Rekomendacji (z wyłączeniem Rekomendacji 1.5, Rekomendacji 8.15 – 8.17, Rekomendacji 15.8 oraz Rekomendacji 22.11). W zakresie ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych banki zobowiązane są w każdym przypadku stosować się do postanowień Rekomendacji 1 – 5 (z wyłączeniem Rekomendacji 1.7, 1.12c oraz 1.13), 8.15 – 8.17, 15.8 i 22.11. W odniesieniu do pozostałych zagadnień, banki mogą samodzielnie opracować rozwiązania alternatywne, jednakże spójne z celami Rekomendacji S, w zakresie w jakim mogą wykazać, że nie jest możliwe bezpośrednie

[1] Dyrektywa CRD podaje kryteria systemowości, w związku z definicją systemowo ważnych oddziałów instytucji kredytowych. Jednym z kryteriów jest 2% udział oddziału w depozytach sektora bankowego kraju goszczącego.

[2] Dane są publikowane okresowo przez KNF, dane na koniec roku publikowane są w terminie do 15 lutego kolejnego roku.

stosowanie się do postanowień tych rekomendacji z uwagi na specyfikę portfela banku.

Na banki istotnie zaangażowane w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, nałożone zostały dodatkowe wymogi określone w opisach następujących rekomendacji: Rekomendacja 1.6, Rekomendacja 4.1, Rekomendacja 11.4, Rekomendacja 12.2.e, 12.6, Rekomendacja 14.7, Rekomendacja 16.6, Rekomendacja 17.1, Rekomendacja 20.4, 20.5 oraz Rekomendacja 23.6.

W przypadku banków spółdzielczych działających w zrzeszeniu oczekiwaniem nadzoru jest, aby postanowienia dotyczące przyjmowanej polityki były opracowywane przy wsparciu banków zrzeszających, z uwzględnieniem indywidualnej specyfiki i profilu ryzyka każdego zrzeszonego banku oraz zasady proporcjonalności. O zakresie i stopniu zaawansowania przyjmowanych procedur powinna decydować skala działalności. Proces tworzenia regulacji wewnętrznych w tych bankach, pomimo aktywnej roli banku zrzeszającego, nie może jednak stać w sprzeczności ze zdefiniowanym w poszczególnych rekomendacjach zakresem obowiązków i odpowiedzialnością statutowych organów zrzeszonych banków spółdzielczych.

Należy zwrócić uwagę na przyjęte rozwiązanie w odniesieniu do banków spółdzielczych zobowiązanych do działania w zrzeszeniu. Realizując zasadę proporcjonalności, zakłada ono, że to zarząd zatwierdza maksymalne poziomy wskaźnika DtI, wskaźnika LtV, minimalne wymagania w zakresie wkładu własnego oraz zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach lub rozwiązaniach.

Banki zrzeszające powinny wspierać zrzeszone banki spółdzielcze w zakresie opracowania narzędzi analitycznych na potrzeby pomiaru poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, jak również opracowania i przeprowadzania testów warunków skrajnych.

Należy zaznaczyć, że polityka i procedury powinny być adekwatne do skali prowadzonej działalności, stopnia złożoności struktury i terenu działania banku. Im są one większe, tym większe powinny być wymagania dotyczące przyjętych rozwiązań. Banki spółdzielcze o znacznej wielkości, w tym zwłaszcza banki o funduszach własnych przekraczających równowartość 5 mln euro (przeliczoną według średniego kursu wynikającego z tabeli kursów ogłaszanej przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na koniec roku poprzedzającego rok osiągnięcia określonego poziomu funduszy własnych), powinny posiadać procedury w pełni uwzględniające wymagania zawarte w rekomendacjach.

Postanowienia rekomendacji dotyczące systemu kontroli wewnętrznej stosuje się odpowiednio w stosunku do banków spółdzielczych, w których zgodnie z art. 10 ustawy – Prawo bankowe kontrola wewnętrzna wykonywana jest przez bank zrzeszający.

Rekomendacja zwraca także uwagę na istotne znaczenie tworzenia baz danych dotyczących rynku nieruchomości (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych). Funkcjonowanie tego typu baz danych może być w znacznym stopniu pomocne w sporządzaniu ocen wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz jej monitorowaniu, a tym samym sprzyjać wzrostowi jakości utrzymywanych przez banki zabezpieczeń hipotecznych. Banki powinny korzystać z własnych baz danych lub, jeśli ich nie posiadają, z zewnętrznych baz danych. Wytyczne w tym zakresie zawarte są w Rekomendacji J.

Postanowienia Rekomendacji S, które mają na celu wyeliminowanie nadmiernego ryzyka, wprowadzają ograniczenia działalności kredytowej banków. Wynikająca stąd ich słabsza pozycja konkurencyjna wobec działających na polskim rynku podmiotów podlegających jurysdykcji państw obcych musiałaby nieuchronnie prowadzić do wzrostu ryzyka systemowego. Dlatego, kierując się zasadą dobra ogólnego, a także w celu ograniczenia ryzyka systemowego, Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że oddziały instytucji kredytowych w Polsce będą

w odpowiednim zakresie przestrzegać postanowień Rekomendacji S, w szczególności Rekomendacji 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 25 oraz 26.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, stanowiąca załącznik do uchwały Nr 148/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 18 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. KNF poz. ….), zostanie wprowadzona nie później niż do dnia 1 stycznia 2014 r. z wyjątkiem:

- Rekomendacji 6,
- Rekomendacji 9.1,
- Rekomendacji 12,
- Rekomendacji 14.10,
- Rekomendacji 15.8,
- Rekomendacji 20,

w zakresie których Rekomendacja powinna zostać wprowadzona nie później niż do dnia 1 lipca 2014 r.

Słowniczek stosowanych pojęć:

1. **Apetyt na ryzyko** – wyrażony w postaci wskaźników ilościowych, wyznaczony przez bank maksymalny, dopuszczalny poziom narażenia na ryzyko ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie.
2. **Baza danych** - wystandaryzowane wewnętrzne oraz zewnętrzne zbiory danych prowadzone dla celów oceny ryzyka kredytowego przez bank oraz instytucje, o których mowa w art. 105 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe.
3. **Bank istotnie zaangażowany** – bank, w którym udział portfela[3] ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie dla całego sektora bankowego, przy czym:
   - przez bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych należy rozumieć bank, w którym udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych dla całego sektora bankowego,
   - przez bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone na nieruchomościach komercyjnych należy rozumieć bank, w którym udział portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych przekracza 2% wartości ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych dla całego sektora bankowego.
4. **Bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości** – wartość nieruchomości ustalona zgodnie z art. 2, pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r., Nr 99, poz. 919, z późn. zm.).
5. **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 (Dz. U. Nr 81, poz. 530, z późn. zm.).
6. **Baza danych o rynku nieruchomości** – wewnętrzny lub niezależny od banku 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 bankowych lub wiarygodnych źródeł pozabankowych.
7. **Detaliczna ekspozycja kredytowa –** ekspozycja kredytowa wobec osoby fizycznej, udzielona na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem

[3] Bank określa swój udział na podstawie formularza FINREP FBN017, gdzie wielkość ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych oznacza sumę pozycji: FBN17014, FBN17015, FBN17026, FBN17027, natomiast wielkość ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych oznacza sumę pozycji: FBN17010, FBN17011, FBN17018, FBN17019, FBN17022, FBN17023, FBN17030, FBN17031.

gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem ekspozycji kredytowej niezabezpieczonej hipotecznie.

8. **Ekspozycja kredytowa –** należność banku 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.
9. **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.
10. **Gospodarstwo domowe** – osoby spokrewnione lub niespokrewnione, wspólnie zamieszkujące i utrzymujące się. Osoby samotne, utrzymujące się samodzielnie, to jednoosobowe gospodarstwa domowe.
11. **Indywidualnie istotna ekspozycja kredytowa –** ekspozycja kredytowa, w przypadku której zmiana wartości może mieć istotny wpływ na wynik finansowy banku. Bank zobowiązany jest do określenia, które ekspozycje kredytowe są dla niego indywidualnie istotne. Kryteria wyznaczania ekspozycji indywidualnie istotnych powinny być dostosowane do profilu ryzyka banku. Niezależnie od wewnętrznych ustaleń banku, za indywidualnie istotne ekspozycje kredytowe należy uznawać ekspozycje, które przekraczają równowartość 3 mln euro lub stanowią więcej niż 5% funduszy własnych banku.
12. **Klient detaliczny** – osoba fizyczna ubiegająca się w banku o detaliczną ekspozycję kredytową lub posiadająca w banku detaliczną ekspozycję kredytową.
13. **Monitorowanie wartości nieruchomości**[4] **–** obserwowanie przez bank zmian wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami ograniczania ryzyka kredytowego stosowanymi dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.
14. **Nieruchomość komercyjna** - nieruchomość niebędącą nieruchomością mieszkalną.
15. **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,

[4] Jest to pojęcie tożsame z monitorowaniem wartości nieruchomości o którym mowa w art. 208 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady z 26 marca 2013 w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 dopuszczającym wykorzystywanie metod statystycznych do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny

komórka, garaż), działka budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego.

16. **Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości –** oszacowanie przez bank 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.
17. **Ocena zdolności kredytowej** – ocena czy klient 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,
    2) analizy jakościowej – polegającej na ocenie cech klienta, które mają istotny wpływ na skłonność klienta do spłaty zaciągniętego kredytu w terminach określonych w umowie.
18. **Walutowa ekspozycja kredytowa –** ekspozycja kredytowa denominowana lub indeksowana do waluty innej niż ta, w której klient uzyskuje dochody.
19. **Wartość rynkowa nieruchomości –** wartość nieruchomości ustalona zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).
20. **Wskaźnik DtI (ang. debt to income) –** wskaźnik wyrażający stosunek wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe do dochodu klienta detalicznego.
21. **Wskaźnik LtV (ang. loan to value) –** wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości.
22. **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 banku jest odpowiedzialny za zatwierdzenie i wprowadzenie sporządzonej w formie pisemnej polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Polityka w tym zakresie powinna wynikać z zatwierdzonej przez radę nadzorczą strategii zarządzania ryzykiem prowadzonej działalności, w szczególności odzwierciedlać określone w strategii i zaakceptowane przez radę nadzorczą banku: apetyt na ryzyko, jak również maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach.

Rekomendacja 2

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

Rekomendacja 3

Zarząd banku powinien co najmniej raz w roku dokonywać oceny przyjętej polityki w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie pod względem sposobu jej stosowania oraz ewentualnej konieczności wprowadzenia zmian. Zarząd banku powinien poinformować radę nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

Rekomendacja 4

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

Rekomendacja 5

Struktura organizacyjna banku, w sposób odpowiadający skali działalności i profilowi ryzyka, powinna zapewniać rozdzielenie funkcji:

a) sprzedaży,

b) akceptacji ryzyka,

c) monitorowania i kontroli ryzyka

ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie

Rekomendacja 6

Bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach.

Rekomendacja 7

Bank powinien rekomendować klientom detalicznym okres spłaty zobowiązań nie dłuższy niż 25 lat. W przypadku podjęcia przez klienta decyzji o dłuższym okresie spłaty, bank nie powinien udzielić kredytu, którego okres spłaty przekraczałby 35 lat.

Rekomendacja 8

Przed podjęciem przez bank decyzji o zaangażowaniu się w ekspozycję kredytową zabezpieczoną hipotecznie, konieczna jest rzetelna i kompleksowa ocena zdolności kredytowej klienta w oparciu o przedstawione źródła spłaty zobowiązania, koszty utrzymania typowe dla danego kredytobiorcy, wszystkie zobowiązania finansowe oraz ustalony okres kredytowania. Wymogi w zakresie dostarczanych przez klientów dokumentów niezbędnych do oceny zdolności kredytowej powinny pozwalać na pełną i obiektywną ocenę zdolności kredytowej oraz ryzyka związanego z brakiem spłaty zadłużenia.

Rekomendacja 9

Zarząd banku 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 klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do dochodów klientów detalicznych. Poziomy wskaźnika DtI powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy DtI a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach.

Rekomendacja 10

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

Rekomendacja 11

W ramach procesu oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego konieczne jest każdorazowe korzystanie przez bank 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. Bank powinien, gdy to jest uzasadnione, korzystać z danych dostępnych w bazach danych gospodarczych.

Rekomendacja 12

Bank zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie przeprowadza testy warunków skrajnych badające wpływ czynników ze środowiska wewnętrznego i otoczenia zewnętrznego banku na ryzyko tych ekspozycji.

Zabezpieczenia

Rekomendacja 13

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

Rekomendacja 14

Bank powinien posiadać regulacje wewnętrzne pozwalające na ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości, monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę faktycznej możliwości wykorzystania zabezpieczenia na danej nieruchomości jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń.

Rekomendacja 15

Zarząd banku ustala poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości nieruchomości, w całym okresie spłaty ekspozycji. Poziomy wskaźnika LtV powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy LtV a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach.

Rekomendacja 16

Bank powinien śledzić zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz monitorować wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

Rekomendacja 17

Bank powinien 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 ekspozycji kredytowej banku.

Monitorowanie i raportowanie w zakresie ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie

Rekomendacja 18

Bank powinien posiadać systemy monitorowania ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów przepisów prawa i regulacji wewnętrznych.

Rekomendacja 19

Bank powinien posiadać wewnętrzne systemy informacyjne, bazy danych oraz narzędzia analityczne, wspierające pomiar poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

Rekomendacja 20

Bank powinien posiadać zatwierdzone przez zarząd wewnętrzne limity ograniczające ryzyko kredytowe odnoszące się do całego portfela, oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Limity te powinny odzwierciedlać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i przyjętych zabezpieczeń, strukturę i stabilność źródeł finansowania oraz poziom apetytu na ryzyko banku.

Rekomendacja 21

Bank powinien szczegółowo analizować i dostosowywać strukturę terminową źródeł finansowania i strukturę terminową aktywów.

Rekomendacja 22

Bank powinien na bieżąco kontrolować, czy wszystkie warunki umowy są wypełniane przez klienta oraz czy środki finansowe wypłacane przez bank wykorzystywane są zgodnie z umową.

Rekomendacja 23

Bank powinien zapewnić skuteczny system raportowania realizacji polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz poziomu ryzyka z tytułu tych ekspozycji, dostarczający informacji umożliwiających podjęcie działań zapewniających utrzymanie przyjętego poziomu apetytu na ryzyko.

Kontrola wewnętrzna

Rekomendacja 24

Bank powinien posiadać efektywny system kontroli wewnętrznej obejmujący działalność banku w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Relacje z klientami

Rekomendacja 25

Z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715, z późn. zm.), bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta ubiegającego się o kredyt zabezpieczony hipotecznie. Bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne. Dotyczy to informacji przedstawianych zarówno przed, jak i po podpisaniu umowy. Bank powinien uwzględniać poziom wiedzy klienta.

Rekomendacja 26

Z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, w relacjach z klientami, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie bank powinien stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

I. Zarząd i rada nadzorcza

Rekomendacja 1

Zarząd banku jest odpowiedzialny za zatwierdzenie i wprowadzenie sporządzonej w formie pisemnej polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Polityka w tym zakresie powinna wynikać z zatwierdzonej przez radę nadzorczą strategii zarządzania ryzykiem prowadzonej działalności, w szczególności odzwierciedlać określone w strategii i zaakceptowane przez radę nadzorczą banku: apetyt na ryzyko, jak również maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach.

1.1. Zarząd banku powinien zdefiniować kluczowe obszary polityki zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, które będą podlegać jego bezpośredniej kontroli.

1.2. Zarząd banku powinien przypisać odpowiedzialność za realizację poszczególnych obszarów polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie poszczególnym członkom zarządu.

1.3. Zarząd banku może delegować funkcje związane z realizacją pozostałych (poza kluczowymi) obszarów polityki na wyznaczone przez siebie osoby.

1.4. Rekomenduje się, aby elementami polityki zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych były w szczególności:

a) w zakresie identyfikacji, pomiaru i oceny ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie zasady:

- oceny zdolności kredytowej klientów, zawierające m.in. opis procesu akceptacji wniosku kredytowego oraz opis sposobu uwzględniania w ocenie zdolności kredytowej klientów ryzyka stopy procentowej,
- ustalania i akceptacji założeń i parametrów przyjmowanych w procesie oceny zdolności kredytowej,
- ustalania maksymalnej dopuszczalnej wartości wskaźnika DtI,
- ustalania maksymalnej dopuszczalnej wartości wskaźnika LtV, obejmujące w szczególności przyjęty przez bank sposób uwzględniania analiz dotyczących przewidywanego poziomu odzysków z przyjmowanych zabezpieczeń na nieruchomościach,
- przyjmowania wkładu własnego, w tym uwzględniania środków pochodzących z programów wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z przepisów prawa (np. programy rządowe i inne o podobnym charakterze),
- określania zakresu oraz sposobu dokumentowania informacji niezbędnej do oceny zdolności kredytowej, w tym zasady korzystania z baz danych i baz danych gospodarczych,
- wprowadzania, wykorzystywania i oceny efektywności statystycznych narzędzi wspierających ocenę zdolności kredytowej klientów detalicznych,

b) w zakresie akceptacji oraz ograniczania ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie zasady:

- uwzględniania w procesie zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie ryzyka wynikającego ze specyfiki produktowej tych ekspozycji,
- określania akceptowalnego poziomu ryzyka dla poszczególnych portfeli kredytowych,
- uwzględniania poziomu ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie w polityce cenowej banku,
- zabezpieczania i ograniczania ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, w tym szczegółowe zasady ustalania i stosowania:
  - maksymalnego poziomu portfela produktowego,
  - maksymalnego poziomu pojedynczej ekspozycji,
  - maksymalnego poziomu ekspozycji wobec klienta,
  - maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości nieruchomości (LtV),
- dotyczące ustalania, weryfikacji i aktualizacji wartości zabezpieczenia,
- przeprowadzania testów warunków skrajnych badających wpływ zmiany warunków makroekonomicznych na możliwość spłaty przez klientów detalicznych posiadanych zobowiązań kredytowych,
- przeprowadzania testów warunków skrajnych badających wpływ czynników ze środowiska wewnętrznego i otoczenia zewnętrznego banku, w tym w szczególności warunków makroekonomicznych, na ryzyko ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,
- ustalania, nadawania i przeglądu upoważnień do akceptacji ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

c) w zakresie monitorowania ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie zasady:
- monitorowania przestrzegania limitów wewnętrznych dotyczących tych ekspozycji kredytowych,
- monitorowania portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, pozwalającego na identyfikację zagrożeń płynących z nadmiernej koncentracji wokół jednej z cech (np. koncentracja ze względu na typ nieruchomości, sektor gospodarki, długość okresu umowy, sposób oprocentowania), dla której wskaźniki jakościowe są znacząco gorsze,
- administrowania portfelem ekspozycji kredytowych, tj. gromadzenia i archiwizowania dokumentów, dotyczących wypłat kolejnych transz oraz dochodzenia roszczeń w przypadku naruszenia przez dłużnika warunków umowy,
- postępowania banku w przypadku przekroczenia wyznaczonych maksymalnych dopuszczalnych poziomów relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości nieruchomości (LtV).

1.5. W przypadku ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych bank samodzielnie określa elementy polityki zarządzania ekspozycjami, 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 role), 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 bank zabezpieczeń[5] 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.

1.6. Dodatkowymi elementami polityki zarządzania ekspozycjami zabezpieczonymi hipotecznie, w przypadku banków istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinny być:

a) rodzaj i zakres analiz przeprowadzanych w procesie badania zdolności kredytowej oraz podstawowe założenia i parametry przyjmowane w tych analizach,

b) zasady przeglądu efektywności stosowanych narzędzi wspierających ocenę zdolności kredytowej i ich zmian,

c) opis i zakres stosowania, sposób wykorzystania systemów informatycznych wykorzystywanych w zarządzaniu ryzykiem ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości.

1.7. Ustalając politykę zarządzania ryzykiem portfela detalicznych ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie zarząd banku powinien brać pod uwagę cykliczność procesów ekonomicznych, zmiany zachodzące w portfelu ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz na rynku nieruchomości, jak również uwzględniać informacje z baz danych o rynku nieruchomości, bankowych baz danych oraz, w miarę możliwości z baz danych gospodarczych. Bank powinien dokonywać porównania jakości portfela detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie z jakością portfela analogicznych ekspozycji kredytowych dla całego sektora bankowego w Polsce. Polityka zarządzania ryzykiem powinna być okresowo weryfikowana, niemniej jednak w dłuższej perspektywie powinna być stabilna i realizować podstawowe założenia strategii banku.

1.8. Polityka banku powinna uwzględniać odmienną charakterystykę ryzyka związaną z zabezpieczeniem na nieruchomościach mieszkalnych i komercyjnych, nieruchomościach na rynku pierwotnym i wtórnym oraz potencjalnym źródłem spłaty ekspozycji kredytowej (np. z dochodów uzyskiwanych z nieruchomości).

1.9. Podstawą prowadzenia działalności w obszarze związanym z ekspozycjami zabezpieczonymi hipotecznie powinny być opracowane i wprowadzone przez bank, w formie pisemnej, procedury dotyczące zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie (tj. identyfikacji, pomiaru, monitorowania, kontroli oraz

[5] Pomimo stosowania innych zabezpieczeń niż nieruchomość komercyjna, bank jest zobligowany do wyznaczania na potrzeby Rekomendacji 15 parametru LtV zgodnie z definicją przedstawioną w słowniczku.

raportowania tego ryzyka). Procedury wewnętrzne powinny być zgodne z przepisami prawa, zdefiniowane zgodnie ze standardami wewnętrznymi oraz odpowiadać charakterowi i profilowi prowadzonej przez bank działalności. Procedury wewnętrzne powinny uwzględniać m.in. skalę, obszar działalności oraz zaawansowanie techniczne i organizacyjne banku.

1.10. Polityka banku dotycząca zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna w szczególności określać kluczowe założenia w odniesieniu do procedur stosowanych w przypadku zagrożonych ekspozycji kredytowych oraz ekspozycji kredytowych z utratą wartości. Wewnętrzne procesy kontroli powinny umożliwiać wczesną identyfikację ekspozycji kredytowych, których jakość zaczyna się pogarszać. Odpowiedzialność za realizację tych zadań powinna spocząć na komórce organizacyjnej banku niezależnej od komórek zajmujących się analizą kredytową i podejmowaniem decyzji o udzieleniu kredytu.

1.11. Bank powinien posiadać politykę pozyskiwania długoterminowych źródeł finansowania zapewniającą stabilne zarządzanie ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

1.12. Opracowane przez bank procedury powinny m.in. określać tryb i metody:

a) angażowania się banku w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, w tym zadania, obowiązki, kompetencje oraz zakres odpowiedzialności związane z procesem oceny zdolności kredytowej oraz podejmowania decyzji o zaangażowaniu się banku, stosowanego podejścia względem nietypowych ekspozycji kredytowych, m.in. ekspozycji o niestandardowych harmonogramach spłat, w tym „balonowych" harmonogramach spłat (np. gdy określona część kapitału spłacana jest jednorazowo na koniec okresu kredytowania),

b) oceny i monitorowania zdolności kredytowej klienta,

c) informowania klientów o ponoszonym ryzyku (w tym ryzyku stóp procentowych oraz ryzyku walutowym) oraz całkowitych kosztach kredytu w zależności od długości okresu kredytowania i wysokości wkładu własnego,

d) dokumentowania danych wykorzystywanych w procesie oceny zdolności kredytowej,

e) korzystania z narzędzi wspierających proces oceny zdolności kredytowej,

f) zabezpieczania ekspozycji i monitorowania wartości zabezpieczenia,

g) wypłaty środków na finansowanie nieruchomości,

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

i) dokonywania zmian warunków umów kredytowych (zarówno na wniosek klienta, jak i z inicjatywy banku) w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów,

j) refinansowania ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie wynikających z innych umów,

k) monitorowania procesu zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów określonych w przepisach prawa oraz regulacjach wewnętrznych,

l) raportowania (w tym zakres, częstotliwość, odbiorców raportów, komórki odpowiedzialne za ich sporządzenie) w obszarze procesu akceptacji, skuteczności stosowanych zasad oceny zdolności kredytowej oraz ich składowych, przestrzegania

limitów, jakości portfeli kredytowych, skuteczności monitoringu i odzyskiwania należności, skuteczności zabezpieczeń, poziomu strat kredytowych,

m) wykorzystywania (w tym opis, zakres i sposób wykorzystania) systemów informatycznych stosowanych w zarządzaniu ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

n) przeprowadzania testów warunków skrajnych.

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

1.13. Bank zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, w ramach procesów tworzenia swoich procedur, powinien wykorzystywać informacje z baz danych oraz, w miarę możliwości z baz danych gospodarczych, m.in. w zakresie poziomu oraz historii spłat zobowiązań kredytowych klientów. Informacje te mogą być wykorzystane przez bank do sporządzania analiz w zakresie pozycji banku na tle całego sektora.

1.14. Przyjęty w zakresie polityki wynagrodzeń banku system motywacyjny pracowników zaangażowanych w proces kredytowy w obszarze ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, 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.

Rekomendacja 2

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

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

2.2. Do podstawowych zadań osób wyznaczonych przez zarząd banku 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 zabezpieczonych hipotecznie powinny być w określonym przez bank trybie i terminie przedstawione pracownikom banku zaangażowanym w ten proces. Wyznaczone przez zarząd osoby powinny zapewnić zapoznanie się i zrozumienie przez pracowników stosowanych procedur oraz zapewnić kontrolę prawidłowości ich realizacji.

Rekomendacja 3

Zarząd banku powinien co najmniej raz w roku dokonywać oceny przyjętej polityki w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie pod względem sposobu jej stosowania oraz ewentualnej konieczności wprowadzenia zmian. Zarząd banku powinien poinformować radę nadzorczą o wynikach dokonanej oceny.

3.1. Ocena przyjętej polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 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 banku, powinna nadzorować realizację polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

4.1. Rada nadzorcza powinna otrzymywać nie rzadziej niż raz na rok, a w przypadku banku istotnie zaangażowanego, nie rzadziej niż raz na pół roku, raporty o poziomie ponoszonego przez bank ryzyka z tytułu ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, wykorzystaniu limitów wewnętrznych oraz jakości i skuteczności procesów kredytowych.

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

Rekomendacja 5

Struktura organizacyjna banku, w sposób odpowiadający skali działalności i profilowi ryzyka, powinna zapewniać rozdzielenie funkcji:

a) sprzedaży,
b) akceptacji ryzyka,
c) monitorowania i kontroli ryzyka
ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

5.1. Powyższy podział powinien być utrzymany na wszystkich szczeblach struktury organizacyjnej banku, z wyjątkiem zarządu, na poziomie którego powinna być rozdzielona funkcja sprzedaży od funkcji akceptacji ryzyka oraz monitorowania i kontroli ryzyka.

5.2. W przypadku procesów, w których wykorzystywane są w szerokim zakresie narzędzia wspierające proces oceny zdolności kredytowej (np. systemy scoringowe) realizacja tego wymogu powinna być zapewniona poprzez:

a) niezależność procesów budowy i walidacji narzędzi wspierających proces akceptacji ryzyka od funkcji sprzedażowych i operacyjnych,

b) ograniczenie możliwości akceptacji odstępstw od wskazań narzędzi wspierających i przypisanie kompetencji w tym zakresie z zachowaniem zasady rozdzielenia funkcji związanych z działalnością operacyjną, z której wynika podejmowanie ryzyka przez bank, oraz pomiarem, monitorowaniem i kontrolowaniem ryzyka (wyłączenie komórek odpowiedzialnych za pozyskanie klientów i sprzedaż produktów).

II. Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie

Rekomendacja 6

Bank powinien udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach.

6.1. Bank powinien wyeliminować ryzyko walutowe klienta detalicznego poprzez zapewnienie w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów pełnej zgodności waluty ekspozycji i przychodów, z których będzie ona spłacana. W przypadku klientów (lub gospodarstw domowych) uzyskujących dochód w kilku walutach bank powinien zapewnić zgodność waluty kredytu z walutą, w której kredytobiorca (lub gospodarstwo domowe) uzyskuje najwyższe dochody z przyjmowanych do kalkulacji zdolności kredytowej a w przypadku pozostałych walut bank powinien założyć ich deprecjację o 20 %.

6.2. Kredyty walutowe, indeksowane lub denominowane w walutach obcych powinny być produktem oferowanym wyłącznie klientom uzyskującym trwałe dochody w walucie kredytu, zapewniające regularną obsługę i spłatę kredytu.

6.3. [6] Bank powinien posiadać politykę dotyczącą przypadków zmiany waluty, w której kredytobiorca osiąga dochody w trakcie spłaty kredytu.

Rekomendacja 7

Bank powinien rekomendować klientom detalicznym okres spłaty zobowiązań nie dłuższy niż 25 lat. W przypadku podjęcia przez klienta decyzji o dłuższym okresie spłaty, bank nie powinien udzielić kredytu, którego okres spłaty przekraczałby 35 lat.

7.1. Nadmiernie wydłużony okres kredytowania powoduje istotny wzrost ryzyka po stronie kredytobiorcy i banku (wydłużenie okresu kredytowania skutkuje zarówno zwiększoną wrażliwością wysokości raty spłaty na zmiany stóp procentowych jak również niskimi kwotami spłaty kapitału w znacznej części życia produktu), jak też silny wzrost łącznych kosztów ponoszonych przez kredytobiorcę. Jednocześnie uzyskany w drodze wydłużenia okresu spłaty wzrost zdolności kredytowej lub obniżenie wysokości raty spłaty są niewielkie w stosunku do wzrostu kosztów obsługi oraz skali podejmowanego ryzyka. Dlatego bank powinien rekomendować klientom detalicznym 25-letni okres spłaty, a jednocześnie ustalić maksymalny okres spłaty kredytu na 35 lat, przy uwzględnieniu postanowień Rekomendacji 7.2. oraz Rekomendacji 7.3.

7.2. Jeśli przewidywany okres spłaty ekspozycji jest dłuższy niż 30 lat, bank powinien przyjmować w procesie oceny zdolności kredytowej okres spłaty ekspozycji wynoszący maksymalnie 30 lat, przy uwzględnieniu postanowień Rekomendacji 7.3.

7.3. Przy ustalaniu długości okresu kredytowania klienta detalicznego, bank powinien uwzględnić zdolność kredytobiorcy do kreowania dochodów w całym okresie trwania

[6] Rekomendacja 6.3. w brzmieniu ustalonym przez uchwałę nr 181/2013 Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 23 lipca 2013 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki w uchwale Nr 148/2013 w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

umowy, zwracając szczególną uwagę na okres, w którym należy oczekiwać osiągnięcia przez kredytobiorcę wieku emerytalnego.

Rekomendacja 8

Przed podjęciem przez bank decyzji o zaangażowaniu się w ekspozycję kredytową zabezpieczoną hipotecznie, konieczna jest rzetelna i kompleksowa ocena zdolności kredytowej klienta w oparciu o przedstawione źródła spłaty zobowiązania, koszty utrzymania typowe dla danego kredytobiorcy, wszystkie zobowiązania finansowe oraz ustalony okres kredytowania. Wymogi w zakresie dostarczanych przez klientów dokumentów niezbędnych do oceny zdolności kredytowej powinny pozwalać na pełną i obiektywną ocenę zdolności kredytowej oraz ryzyka związanego z brakiem spłaty zadłużenia.

8.1. Bank powinien dokonać rzetelnej i w pełni obiektywnej oceny zdolności kredytowej klienta pod względem ilościowym i jakościowym, na podstawie przedstawionych źródeł spłaty, kosztów utrzymania typowych dla danego kredytobiorcy (w przypadku klientów detalicznych), wszystkich zobowiązań kredytowych i innych niż kredytowe zobowiązań finansowych jeśli klient 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 9, 10 i 11.

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

8.3. Elementami, które w szczególności bank powinien uwzględniać w analizie ilościowej oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego, są dochody i wydatki wszystkich wnioskodawców i poręczycieli wnioskowanej ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie.

8.4. Bank powinien 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 klientów detalicznych, którzy uzyskują nieregularne lub niestabilne dochody ocena zdolności kredytowej powinna prowadzić do oceny możliwości regularnej obsługi i spłaty zobowiązań. Jeżeli ocena jest pozytywna, bank może udzielić takim klientom kredytu, pomimo nieregularności lub niestabilności ich dochodów.

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

8.7. W analizie ilościowej bank powinien 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 bank powinien brać pod uwagę, w miarę możliwości, wszystkie wydatki gospodarstwa domowego, które mogą obciążać klienta detalicznego. Bank powinien uwzględnić wydatki związane z obsługą zobowiązań kredytowych, jak również obciążenia spłatą z tytułu zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe, jeśli klient 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 klienta detalicznego, bank powinien podjąć działania, które pozwolą na uzyskanie wiarygodnych i kompletnych informacji na temat całkowitego zadłużenia wnioskodawców i poręczycieli ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie, zarówno wobec banków, jak i innych podmiotów, niebędących bankami, a prowadzących działalność w zakresie udzielania kredytów i pożyczek. W tym celu bank powinien przyjąć od klienta detalicznego pisemne oświadczenie na temat stanu jego całkowitego zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów.

8.11. Bank powinien brać pod uwagę wszystkie typowe wydatki kredytobiorcy, przy czym analizując je powinien uwzględniać kwoty odpowiadające ich rzeczywistemu poziomowi, w szczególności biorąc pod uwagę liczbę osób pozostających na jego utrzymaniu, status mieszkaniowy i miejsce zamieszkania. Bank powinien weryfikować deklarowany przez klientów 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. Bank powinien wykazać zasadność założeń przyjętych do weryfikacji poziomu wydatków klienta detalicznego.

8.12. Bank powinien określić w procedurach wewnętrznych zasady uwzględniania w procesie oceny zdolności kredytowej klientów detalicznych, przyznanych tym klientom określonych produktów kredytowych, w tym również wynikających z nich limitów.

8.13. Bank powinien ocenić ryzyko wzrostu wysokości zobowiązań kredytowych związane z udzielonymi przez klientów detalicznych poręczeniami (wynikające z ich wartości), uwzględniając w analizie terminowość i okres spłaty poręczanej ekspozycji. W szczególności bank powinien uwzględniać w ocenie zdolności kredytowej potencjalne obciążenie klientów z tego tytułu, w przypadku gdy poręczana ekspozycja spłacana jest z opóźnieniami.

8.14. Analiza cech jakościowych w przypadku oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego powinna uwzględniać m.in.:

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

b) analizę historii współpracy klienta z bankiem (np. historia operacji na rachunku, terminowość spłat dotychczasowych zobowiązań, korzystanie z innych produktów banku),

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

8.15. Analiza ilościowa zdolności kredytowej klienta niedetalicznego powinna uwzględniać np. sytuację ekonomiczno-finansową, analizę wrażliwości finansowanej inwestycji, ewentualne scenariusze alternatywne dla inwestycji, w szczególności parametry takie jak

zmiana stóp procentowych, zmiana kursów walut, wzrost kosztów inwestycji, wydłużenie okresu realizacji inwestycji, zmiany cen.

8.16. W przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomości komercyjnej bank powinien dokonać ostrożnej oceny możliwości spłaty kredytu, w tym w szczególności oceny planu finansowego inwestycji. Bank powinien zachować ostrożne podejście w przypadku kredytu z niestandardowym harmonogramem spłat, w tym z „balonowym" harmonogramem spłat.

8.17. Analiza cech jakościowych w przypadku oceny zdolności kredytowej klienta niedetalicznego w przypadku finansowania inwestycji powinna uwzględniać m.in.:

a) informacje dotyczące inwestycji (opis, koszty, źródła finansowania, dokumentacja kosztorysowo-projektowa z uwzględnieniem poziomu rezerw na nieprzewidziane wydatki, harmonogram inwestycji, wypełnienie wymogów administracyjnych),

b) informacje dotyczące struktury transakcji (status prawny kredytobiorcy, sposób wypłaty środków, zabezpieczenia, warunki umowne, informacje dotyczące założycieli spółki celowej – SPV),

c) informacje dotyczące rynku (ocena podaży i popytu oraz ich źródeł, cen, konkurencji),

d) informacje odnośnie poziomu przyjętych parametrów istotnych dla przepływów finansowych oraz przeciętnych parametrów na rynku (np. porównanie kosztu inwestycji z przeciętnymi kosztami/normatywami, porównanie poziomu czynszów, cen),

e) informacje o kredytobiorcy (m.in. struktura własnościowa, doświadczenie i pozycja na rynku),

f) informacje o innych podmiotach istotnych dla procesu inwestycyjnego,

g) strategię rynkową kredytobiorcy (polityka sprzedaży, marketing, grupy docelowe),

h) inne zidentyfikowane czynniki ryzyka i sposób ich ograniczenia oraz zgodność z polityką kredytową banku (odstępstwa od polityki).

<u>Rekomendacja 9</u>

Zarząd banku 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 klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do dochodów klientów detalicznych. Poziomy wskaźnika DtI powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy DtI a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach.

9.1. Określając poziom wskaźnika odnoszącego się do maksymalnego poziomu relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i innych niż kredytowe zobowiązań finansowych do dochodów klientów detalicznych (DtI) bank powinien uwzględniać m.in.:

a) skalę oraz rodzaj prowadzonej przez bank działalności,

b) apetyt na ryzyko,

c) jakość portfela kredytowego banku,

d) zmiany zachodzące w strukturze portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

e) rodzaj produktu,

f) grupę klientów do których skierowanych jest dany produkt,

g) długość okresu zaangażowania banku w finansowanie ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie,

h) zmiany zachodzące w otoczeniu banku.

9.2. W celu ustalenia poziomu maksymalnego wskaźnika DtI, bank powinien 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.

9.3. W procesie oceny zdolności kredytowej klientów detalicznych, szczególną uwagę bank powinien zwracać, na sytuacje w których wskaźnik DtI przekracza 40% dla klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie zamieszkania oraz 50% dla pozostałych klientów. Wynika to z bardzo długiego okresu spłaty większości ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie oraz tego, że w przypadku większości gospodarstw domowych koszty utrzymania przekraczają połowę ich dochodów netto. Bank może przekraczać, te wartości, ale powinna być to świadoma akceptacja podwyższonego ryzyka tak po stronie banku, jak i klienta. W szczególności, bank powinien poinformować klienta o podwyższonym ryzyku takiego produktu oraz negatywnym wpływie na możliwość realizacji przez klienta większych wydatków lub tworzenia oszczędności.

9.4. Bank powinien co najmniej raz w roku dokonywać oceny adekwatności poziomu wartości przyjętego wskaźnika DtI.

9.5. Dokumentacja banku w zakresie wskaźnika DtI powinna zawierać co najmniej:

a) szczegółowy opis założeń przyjętych do ustalenia poziomu wskaźnika,

b) analizę uzasadniającą przyjętą przez bank wysokość wskaźnika,

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

d) wyniki testowania historycznego wpływu ustalonej przez bank wysokości wskaźnika na poziom ryzyka poszczególnych portfeli kredytowych banku.

<u>Rekomendacja 10</u>

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

10.1. Bank powinien ustalić wewnętrzne limity minimalnych wymagań w zakresie wkładu własnego, które powinny zostać zatwierdzone przez radę nadzorczą. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, wewnętrzne limity minimalnych wymagań w zakresie wkładu własnego zatwierdza zarząd, który następnie informuje radę nadzorczą oraz bank zrzeszający o przyjętych rozwiązaniach.

10.2. Ustalone przez bank limity w zakresie minimalnego wkładu własnego nie powinny być sprzeczne z postanowieniami w zakresie LtV zawartymi w Rekomendacji 15.7 i Rekomendacji 15.8.

10.3. Bank może dopuścić wniesienie wkładu własnego (całości lub części) w drodze realizacji programów wsparcia rozwoju budownictwa mieszkaniowego wynikających z przepisów prawa (np. programy rządowe i inne o podobnym charakterze).

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

10.5. Bank powinien przyjąć od klienta oświadczenie, że środki finansowe kredytobiorcy przeznaczone na wkład własny nie pochodzą z kredytu.

Rekomendacja 11

W ramach procesu oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego konieczne jest każdorazowe korzystanie przez bank 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. Bank powinien, gdy to jest uzasadnione, korzystać z danych dostępnych w bazach danych gospodarczych.

11.1 Bank powinien korzystać z międzybankowych baz danych w celu potwierdzenia wielkości wydatków klientów detalicznych na spłatę posiadanych zobowiązań oraz w celu analizy historii kredytowej klienta.

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

11.3 Bank powinien aktywnie uczestniczyć w zasilaniu międzybankowych baz danych przekazując kompletne i aktualne informacje na temat wszystkich zobowiązań kredytowych klientów.

11.4 Bank może, a bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien, gromadzić informacje o współpracy banku z klientami w zakresie przydatnym do zarządzania ryzykiem kredytowym i operacyjnym, w szczególności historii kredytowej. Informacje te powinny wspomagać proces oceny i monitorowania zdolności kredytowej, m.in. poprzez rozwój i wykorzystanie statystycznych narzędzi wspierających ocenę zdolności kredytowej.

11.5 Bank, który gromadzi informacje o współpracy banku z klientami, powinien posiadać procedury w formie pisemnej określające sposób gromadzenia i przetwarzania tych informacji, sposób kontroli kompletności i rzetelności tych informacji, weryfikacji ich wiarygodności oraz wskazujące osoby odpowiedzialne za wykonywanie poszczególnych czynności.

Rekomendacja 12

Bank zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie przeprowadza testy warunków skrajnych badające wpływ czynników ze środowiska wewnętrznego i otoczenia zewnętrznego banku na ryzyko tych ekspozycji.

12.1. Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej i zatwierdzone przez swoją radę nadzorczą zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych. W przypadku

banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych zatwierdza zarząd, który następnie informuje radę nadzorczą oraz bank zrzeszający o przyjętych rozwiązaniach.

12.2. Testy warunków skrajnych w odniesieniu do ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie obejmują co najmniej:

a) wpływ zmian stóp procentowych i kursów walut na adekwatność przyjętego przez bank maksymalnego poziomu relacji wydatków do dochodów klienta,

b) wpływ zmian stóp procentowych i kursów walut na adekwatność przyjętego przez bank maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości zabezpieczenia hipotecznego,

c) wpływ zmian stóp procentowych w szczególności na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz poziom odpisów (rezerw),

d) wpływ zmian kursów walut na jakość portfela walutowych ekspozycji kredytowych oraz poziom odpisów (rezerw),

e) wpływ gwałtownej zmiany wartości zabezpieczenia na przewidywaną wielkość strat z portfela zabezpieczonych hipotecznie ekspozycji kredytowych – wyłącznie w przypadku banków istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie.

12.3. Co najmniej raz w roku, bank powinien analizować wpływ ryzyka stóp procentowych i ryzyka kursowego zarówno na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, jak i adekwatność przyjętego przez bank maksymalnego poziomu LtV.

12.4. Co najmniej raz w roku, bank zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinien przeprowadzać testy warunków skrajnych w zakresie wpływu zmiany stóp procentowych na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Częstsze dokonywanie testów warunków skrajnych rekomendowane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Jako wymóg minimalny rekomenduje się przeprowadzanie testów warunków skrajnych przy założeniu wzrostu stóp procentowych o 400 punktów bazowych, przy czym należy przyjąć, że wzrost poziomu stóp procentowych będzie utrzymywał się przez okres 12 miesięcy.

12.5. Co najmniej raz w roku, bank zaangażowany w walutowe ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, powinien przeprowadzać testy warunków skrajnych w zakresie wpływu ryzyka kursowego kredytobiorcy na ryzyko kredytowe ponoszone przez bank. Częstsze dokonywanie testów warunków skrajnych rekomendowane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych. Jako wymóg minimalny rekomenduje się przeprowadzanie testów warunków skrajnych przy założeniu spadku kursu złotego, w stosunku do poszczególnych walut obcych o większą z dwóch wartości:

a) 50%,

b) maksymalna roczna zmiana kursu z ostatnich 5 lat

- przy czym należy przyjąć, ze spadek kursu walutowego będzie utrzymywał się przez okres 12 miesięcy.

12.6. Bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, co najmniej raz w roku powinien przeprowadzać testy warunków skrajnych w celu oceny wpływu gwałtownej zmiany wartości zabezpieczenia na przewidywaną wielkość strat z portfela zabezpieczonych hipotecznie ekspozycji kredytowych. Częstsze dokonywanie testów warunków skrajnych rekomendowane jest w razie istotnych zmian warunków rynkowych.

12.7. 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 banku. Rekomenduje się, aby bank przesyłał wyniki przeprowadzanych testów warunków skrajnych oraz założeń do tych testów również do Komisji Nadzoru Finansowego.

12.8. W przypadku banków spółdzielczych funkcjonujących w zrzeszeniach informacje dotyczące założeń i wyników testów w tym obszarze należy przekazać przy kwestionariuszu BION.

III. Zabezpieczenia

Rekomendacja 13

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

13.1. Podstawowym źródłem spłaty kredytu powinny być dla banku 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.

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

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

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

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

13.6. Bank analizując ryzyko związane z danym zabezpieczeniem hipotecznym powinien uwzględniać takie czynniki jak:

a) rodzaj i przedmiot zabezpieczenia (w tym różnice w i sposób 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.

13.7. Rekomenduje się, aby szczególnej uwadze poddane były te ekspozycje, dla których ustanowione zabezpieczenie nie jest własnością danych kredytobiorców.

13.8. Analizując ryzyko związane z daną nieruchomością, stanowiącą zabezpieczenie ekspozycji kredytowej, a w szczególności analizując faktyczną możliwość zaspokojenia się z danej nieruchomości, bank powinien uwzględniać wymogi art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 11). Bank powinien posiadać procedury postępowania w przypadku konieczności zaspokojenia się z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, uwzględniające wymogi wskazanych powyżej przepisów.

Rekomendacja 14

Bank powinien posiadać regulacje wewnętrzne pozwalające na ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości, monitorowanie wartości nieruchomości oraz ocenę faktycznej możliwości wykorzystania zabezpieczenia na danej nieruchomości jako ewentualnego źródła dochodzenia swoich roszczeń.

14.1. Bank powinien określić wymagania jakościowe (w tym w zakresie aktualności oceny) stawiane źródłom informacji.

14.2. Zarząd banku powinien być odpowiedzialny za przyjęcie regulacji wewnętrznych dotyczących oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości, a osoby wyznaczone przez zarząd banku powinny odpowiadać za wprowadzenie przyjętych przez zarząd regulacji.

14.3. Bank powinien 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.

14.4. W ramach oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości bank powinien 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 banku z przedmiotu zabezpieczenia.

14.5. Bank niezależnie od ustalenia zasad oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości ekspozycji kredytowych powinien 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.

14.6. Bank powinien 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. Bank powinien dokonać krytycznej analizy jakości danych zawartych w bazach, katalogach i opracowaniach oraz określić zasady korzystania z tych źródeł.

14.7. 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, a w bankach istotnie zaangażowanych w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, także od pracowników komórek akceptacji ryzyka.

14.8. 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 bank będzie w stanie odzyskać z przedmiotu zabezpieczenia.

14.9. Przyjęte przez bank regulacje powinny jednoznacznie opisywać stosowane kryteria oceny i monitorowania, sposób ich stosowania oraz dokumentowania tych procesów.

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

14.11. Bank powinien 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.

14.12. W przypadku dochodzenia roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia bank powinien dokonywać bieżącej oceny jego wartości uwzględniając zaawansowanie procesu dochodzenia roszczeń i jego efekty. Bank nie powinien brać pod uwagę wartości zabezpieczenia hipotecznego, którego nie udało się zbyć w okresie 3 lat. Bank powinien 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).

Rekomendacja 15

Zarząd banku ustala poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości nieruchomości , w całym okresie spłaty ekspozycji. Poziomy wskaźnika LtV powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W przypadku banku spółdzielczego zobowiązanego do działania w zrzeszeniu, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy LtV a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeszający o przyjętych parametrach.

15.1. Bank powinien zapewnić sobie prawo do weryfikacji wartości zabezpieczenia poprzez pozyskiwanie niezbędnych informacji oraz zapewnienie możliwości inspekcji i oceny stanu przedmiotu zabezpieczenia zarówno przez pracownika banku, jak i powołanych przez bank ekspertów w całym okresie trwania umowy.

15.2. Bank powinien ustalić zasady zabezpieczania ekspozycji kredytowych w przypadku, gdy nie ustanowiono hipoteki (ze względu na czas tego procesu) lub kontroli inwestycji, gdy nieruchomość jest w trakcie budowy lub remontu (istotnie wpływającego na jej wartość).

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

15.4. Jednym z najistotniejszych czynników branych pod uwagę przy ustaleniu maksymalnego poziomu wskaźnika LtV powinien być przewidywany stopień odzysku zaangażowanych przez bank środków z danego typu zabezpieczenia. Bank powinien 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) historyczna zmienność cen na rynku nieruchomości.

Bank powinien 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).

15.5. Dodatkowe kryteria, jakie bank powinien 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 banku. Bank może pominąć wpływ wskazanych czynników w procesie wyznaczania poziomu wskaźnika LtV, gdy w stosowanych metodach oceny wartości zabezpieczenia uwzględnia wpływ wskazanych czynników na długoterminową wartość zabezpieczenia (np. w regulaminie oceny bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości).

15.6. Bank powinien wykazać zasadność przyjęcia maksymalnego poziomu wskaźnika LtV dla danego typu zabezpieczenia na podstawie własnych danych empirycznych lub obiektywnych analiz zewnętrznych.

15.7. 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 bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,

przy czym:

- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie do 31 grudnia 2014 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 95%,
- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu 90%,

- dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powstałych w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wartość wskaźnika LtV nie powinna przekraczać poziomu:

a) 85% lub,

b) 90% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 85% LtV 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.

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

a) 75% lub,

b) 80% w przypadku, gdy część ekspozycji przekraczająca 75% LtV 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.

Rekomendacja 16

Bank powinien śledzić zmiany zachodzące na rynku nieruchomości oraz monitorować wartość nieruchomości stanowiących zabezpieczenie posiadanych przez bank ekspozycji kredytowych.

16.1. Bank powinien monitorować wartość nieruchomości nie rzadziej niż raz w roku w odniesieniu do zabezpieczenia na nieruchomości komercyjnej i nie rzadziej niż co trzy lata w odniesieniu do zabezpieczenia na nieruchomości mieszkalnej.

16.2. Z zastrzeżeniem Rekomendacji 16.3, w przypadku ekspozycji, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości mieszkalnej (bieżące LtV) będzie niższa niż 80%, monitorowanie wartości nieruchomości powinno się odbywać się nie rzadziej niż raz na trzy lata. W pozostałych przypadkach monitorowanie powinno się odbywać w cyklach rocznych.

16.3. W przypadku ekspozycji, 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%.

16.4. Jeżeli istnieją przesłanki wskazujące, że wartość nieruchomości mogła istotnie się obniżyć w stosunku do wartości rynkowych innych nieruchomości o podobnych cechach, bank powinien dokonać wyceny nieruchomości przyjętej jako zabezpieczenie.

16.5. Częstsze monitorowanie wartości nieruchomości może być konieczne w przypadku, gdy wystąpiły istotne zmiany warunków rynkowych lub zachodzą przesłanki utraty wartości nieruchomości i powstaje zagrożenie, że wartość ta będzie niższa od wartości ekspozycji kredytowej.

16.6. Bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien monitorować sytuację na rynku nieruchomości oraz założenia i ramy prawno-ekonomiczne, które zostały przyjęte do sporządzenia ocen wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz monitorowania wartości nieruchomości, a które mają istotny wpływ

na ich wartość.

16.7. W przypadku ekspozycji kredytowych, które nie są indywidualnie istotne, bank ma możliwość stosowania uproszczonych procedur oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości oraz monitorowania wartości nieruchomości w oparciu o metody statystyczne.

16.8. Dla indywidualnie istotnych ekspozycji kredytowych na dzień sporządzania wyceny, aktualizacja wyceny wartości nieruchomości powinna odbywać się przynajmniej raz na trzy lata.

Rekomendacja 17

Bank powinien 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 ekspozycji kredytowej banku.

17.1. W banku istotnie zaangażowanym w ekspozycje zabezpieczone hipotecznie, procedury te powinny uwzględniać testy warunków skrajnych, pozwalające na symulację zachowania całego portfela i poszczególnych ekspozycji kredytowych, w sytuacji wystąpienia istotnych zmian wartości nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie, a przede wszystkim na ocenę efektów tych zmian.

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

17.3. Bank powinien zapewnić sobie, w umowie kredytowej, możliwość podjęcia stosownych kroków przewidzianych procedurami oraz wskazać, kiedy takie działania może podjąć.

IV. Monitorowanie i raportowanie w zakresie ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie

Rekomendacja 18

Bank powinien posiadać systemy monitorowania ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, ze szczególnym uwzględnieniem procedur zapewniających spełnienie wymogów przepisów prawa i regulacji wewnętrznych.

18.1. 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 banku z regulacjami zewnętrznymi.

18.2. Bank powinien określić komórki organizacyjne lub grupy osób odpowiedzialne za monitorowanie portfela takich ekspozycji.

18.3. Jakość, szczegółowość oraz terminowość gromadzonych i prezentowanych wyników analiz powinna umożliwiać określenie przez zarząd banku, czy i w jakim stopniu realizowane są zasady polityki banku w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

18.4. Celem monitorowania portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie jest:

a) zapewnienie zgodności rozwoju portfela ze strategią banku,

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

c) identyfikacja ekspozycji dotkniętych utratą wartości (zagrożonych) dla tworzenia odpisów (rezerw) na pokrycie strat,

d) ocena adekwatności poziomu odpisów (rezerw),

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

18.5. Monitorowanie portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinno uwzględniać różnice wynikające z cech poszczególnych produktów kredytowych, ich docelowych grup klientów, 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, klienta, profilu ryzyka lub sposobu zabezpieczenia.

Rekomendacja 19

Bank powinien posiadać wewnętrzne systemy informacyjne, bazy danych oraz narzędzia analityczne, wspierające pomiar poziomu ryzyka związanego z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie.

19.1. Podstawowym celem zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie jest utrzymanie poziomu ryzyka związanego z tym portfelem ekspozycji w ramach i w zakresie przewidzianym w zasadach polityki przyjętej przez bank.

19.2. Posiadane przez bank systemy powinny umożliwiać uzyskiwanie niezbędnych informacji dotyczących struktury portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie w różnych przekrojach, jego jakości i zmian w nim zachodzących.

19.3. Bank powinien posiadać techniki służące do mierzenia ryzyka poszczególnych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz całego portfela tych ekspozycji. Pomiar ryzyka powinien brać pod uwagę w szczególności:

a) specyfikę ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

b) profil ekspozycji na ryzyko uwzględniający cel kredytowania, „wiek" ekspozycji, charakterystykę kredytobiorców, informacje o zachowaniu kredytobiorców (z baz danych oraz, w miarę możliwości, z baz danych gospodarczych, np. historia spłat, zmiany w poziomie zadłużenia), a także zmiany zachodzące na rynku nieruchomości,

c) wielkość łącznej ekspozycji banku wobec klienta,

d) istnienie możliwości stosowania dodatkowych zabezpieczeń,

e) potencjalną wielkość straty kredytowej[7].

Analiza danych określających poziom ryzyka powinna być dokonywana co najmniej raz na kwartał. Techniki pomiaru powinny być dostosowane do poziomu złożoności i wielkości ryzyka zawartego w portfelu oraz możliwości technicznych banku.

Rekomendacja 20

Bank powinien posiadać zatwierdzone przez zarząd wewnętrzne limity ograniczające ryzyko kredytowe odnoszące się do całego portfela, oraz poszczególnych rodzajów ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Limity te powinny odzwierciedlać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i przyjętych zabezpieczeń, strukturę i stabilność źródeł finansowania oraz poziom apetytu na ryzyko banku.

20.1. Wprowadzone procedury powinny zapewniać odpowiednią dywersyfikację portfela i zgodność z ogólną strategią banku. Dlatego istotnym elementem procesu zarządzania ryzykiem związanym z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, jest ustalenie przez bank limitów zaangażowania banku ograniczających nadmierną ekspozycję na ryzyko. Limity te powinny być zgodne z wymogami Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie zasad funkcjonowania systemu zarządzania ryzykiem w bankach. Limity te powinny ponadto odzwierciedlać wielkość apetytu na ryzyko banku.

20.2. Bank powinien posiadać co najmniej limity ograniczające ryzyko ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz portfeli poszczególnych rodzajów tych ekspozycji, w tym m.in. ekspozycji wobec podmiotów gospodarczych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych lub komercyjnych. Limity powinny uwzględniać zróżnicowanie ekspozycji kredytowych i zabezpieczeń.

20.3. Aby ustalone limity spełniały swoje funkcje bank powinien przed ich wprowadzeniem przeprowadzić i udokumentować efektywny pomiar potencjalnego poziomu ekspozycji

[7] Pomiar wielkości straty kredytowej nie musi być związany z koniecznością stosowania przez bank metod zaawansowanych.

na ryzyko. Limity, ustalane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, powinny gwarantować odpowiednią dywersyfikację portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Przyjęte limity powinny odnosić się w szczególności do:

a) grup (segmentów) klientów, w tym sektorów gospodarki,

b) celu finansowania,

c) rodzajów produktów,

d) zabezpieczeń, w tym maksymalnego poziomu wskaźnika LtV,

e) długości okresu umowy,

f) waluty ekspozycji kredytowej,

g) ekspozycji geograficznej (klientów lub zabezpieczeń z danego obszaru).

Wymienione kryteria tworzenia limitów są kryteriami możliwymi do zastosowania w zależności od skali i struktury zaangażowania banku w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie. W merytorycznie uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest stosowanie przez bank własnych rozwiązań w tym zakresie.

20.4. Przy ustalaniu wielkości limitów bank istotnie zaangażowany powinien uwzględniać testy warunków skrajnych badające wrażliwość dłużników i banku na zmiany otoczenia gospodarczego. W szczególności bank powinien uwzględniać:

a) cykle koniunkturalne,

b) zmiany w poziomie dochodów gospodarstw domowych,

c) zmiany w poziomie bezrobocia,

d) zmiany płynności rynków finansowych,

e) wahania stóp procentowych,

f) zmiany kursów walutowych,

g) zmiany na rynku nieruchomości.

Bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien przeprowadzać testy warunków skrajnych przynajmniej raz w roku. Częstsze dokonywanie testów zalecane jest w razie zaistnienia istotnych zmian warunków rynkowych.

20.5. Bank istotnie zaangażowany w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie powinien określić poziom apetytu na ryzyko także poprzez określenie dla portfela i subportfeli takich ekspozycji dodatkowych parametrów, które w szczególności powinny odnosić się do:

a) średniego prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania przez kredytobiorców[8],

b) średniego poziomu odzysku ze stosowanych zabezpieczeń[9],

c) potencjalnego maksymalnego poziomu nieodzyskanych kredytów,

d) poziomu akceptowalnych klas (ratingów) wyznaczonych dla klienta.

[8] Pojęcie to nie jest tożsame z Probability of Default (PD) i nie wymaga stosowania przez banki metod zaawansowanych.

[9] Określenie poziomu odzysku nie wymaga stosowania przez bank metod zaawansowanych.

20.6. Informacja o przekroczeniu limitów każdorazowo powinna być przedstawiona zarządowi banku i zawierać przyczynę przekroczenia limitów.

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

Rekomendacja 21

Bank powinien szczegółowo analizować i dostosowywać strukturę terminową źródeł finansowania i strukturę terminową aktywów.

21.1. Bank powinien poddawać szczególnej analizie narażenie banku na ryzyko utraty płynności związane z portfelem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

21.2. Co najmniej raz w roku, bank powinien przeprowadzać pogłębioną analizę źródeł finansowania ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

21.3. W zależności od struktury portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie analiza powinna zawierać przynajmniej następujące elementy:

a) strukturę terminową ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, w tym ich analizę jakości,

b) wskazanie wiarygodnych źródeł refinansowania długoterminowych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie adekwatnie do waluty ekspozycji,

c) symulację dotyczącą wpływu na sytuację banku w zakresie płynności i rentowności możliwych zmian warunków rynkowych, np. zmian na rynku finansowania hurtowego, rynku instrumentów zabezpieczających przed ryzykiem i rynku walutowym,

d) skutki negatywnych zmian w zakresie płynności rynków finansowych (testy warunków skrajnych), w tym ryzyko odnowienia niedopasowanych terminowo źródeł finansowania oraz wpływ na koszt pozyskiwanych funduszy.

21.4. Bank powinien podejmować działania zmierzające do dywersyfikacji źródeł finansowania działalności w celu ograniczania ryzyka płynności, szczególnie długoterminowej (np. poprzez sekurytyzację, emisję listów zastawnych, emisję innych długoterminowych papierów wartościowych w tym zabezpieczonych hipotecznie).

21.5. Bank powinien opracować plan pozyskiwania długoterminowych źródeł finansowania, w tym działań awaryjnych oraz monitorować jego realizację (nie rzadziej niż w okresach analizy).

Rekomendacja 22

Bank powinien na bieżąco kontrolować, czy wszystkie warunki umowy są wypełniane przez klienta oraz czy środki finansowe wypłacane przez bank wykorzystywane są zgodnie z umową.

22.1. Bank powinien określić w swoich procedurach zakres i częstotliwość kontroli oraz jednostki odpowiedzialne za jej przeprowadzenie.

22.2. Zakres kontroli powinien obejmować adekwatnie do finansowanej transakcji przynajmniej:

a) ustanowienie zabezpieczeń,

b) wniesienie wkładu własnego,

c) spełnienie warunków uruchomienia środków (transz),

d) spełnienie dodatkowych warunków w trakcie umowy (covenants),

e) realizację inwestycji zgodnie z kosztorysem i harmonogramem,

f) uzyskiwanie niezbędnych zgód przez kredytobiorcę.

22.3. Kontrola powinna się odbywać na podstawie dokumentów przedkładanych przez kredytobiorcę lub informacji i danych gromadzonych przez bank.

22.4. Częstotliwość kontroli powinna być adekwatna do kontrolowanego zakresu oraz terminów przyjętych w umowie kredytu (wypłacanego w transzach). W przypadku finansowania inwestycji, kontrola powinna być prowadzona w szczególności:

a) w zakresie wniesienia wkładu własnego,

b) przed wypłatą drugiej i kolejnych transz kredytu,

c) po zakończeniu inwestycji.

22.5. Dodatkowe kontrole powinny zostać przeprowadzone, jeśli bank znajdzie się w posiadaniu informacji wskazujących na negatywną zmianę ekspozycji na ryzyko, wynikającej np. z pogorszenia się sytuacji finansowej kredytobiorcy lub zalegania w spłacie kredytu. Wszelkie tego typu informacje powinny zostać bezzwłocznie zgłoszone i przekazane odpowiedzialnym w tym zakresie komórkom i pracownikom banku.

22.6. W przypadku, gdy kontrola realizowana jest na rzecz banku przez podmioty zewnętrzne, bank powinien określić zasady i procedury jej przeprowadzania oraz weryfikacji jakości. Bank powinien zapewnić, aby weryfikacja jakości kontroli była dokonywana przez pracowników banku niezależnych od obszaru sprzedaży.

22.7. Bank powinien ustanowić taką strukturę finansowania inwestycji, aby zapewnić podział ryzyka pomiędzy kredytobiorcę i bank, głównie poprzez odpowiednie zaangażowanie środków własnych kredytobiorcy (wkład własny).

22.8. Z zastrzeżeniem przepisów prawa (w szczególności dotyczących programów rządowych i innych o podobnym charakterze) wprowadzających odrębne zasady w tym zakresie oraz z wyjątkiem przypadków uzasadnionych szczególnym charakterem transakcji (np. finansowanie wkładu własnego ze zbycia posiadanej i wykorzystywanej nieruchomości mieszkalnej lub zaangażowanie środków finansowych kredytobiorcy w lokatę bankową o terminie zapadalności krótszym niż okres kredytowania) bank powinien uruchamiać środki z kredytu po wniesieniu minimalnego wymaganego wkładu własnego przez kredytobiorcę.

22.9. Bank powinien zapewnić, aby kontrola wniesienia wkładu własnego, realizacji inwestycji, uzyskiwania zgód była wykonywana z zachowaniem niezależności i obiektywizmu przez osoby dysponujące niezbędnymi kwalifikacjami w zakresie objętym kontrolą. Kontrola taka powinna odbywać się poprzez weryfikację ze stanem faktycznym przedstawianych przez kredytobiorcę dokumentów lub bezpośrednią ocenę stanu faktycznego.

22.10. W przypadku ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie uruchamianej w transzach wypłata kolejnej transzy, uwzględniając specyfikę (charakter) inwestycji, powinna następować po rozliczeniu wykorzystania transzy poprzedniej, tj. po dokonaniu weryfikacji czy poprzednia transza została wykorzystana w sposób określony w umowie, zgodnie z jej celem i przeznaczeniem.

22.11. Z wyłączeniem detalicznych ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, struktura oraz sposób uruchamiania kolejnych transz finansowanej inwestycji powinny zapewnić bankowi możliwość kontroli:

a) jakości i stabilności przyjętego źródła spłaty kredytu,

b) zmiany parametrów zidentyfikowanych jako wrażliwe z punktu widzenia poziomu ryzyka ekspozycji,

c) wykorzystania uruchamianych środków,

d) zaawansowania technicznego, kosztowego i terminowego finansowanej inwestycji,

e) wniesienia środków własnych przez kredytobiorcę,

f) wypełnienia przez kredytobiorcę innych warunków zawartych w umowie kredytowej

oraz ograniczyć negatywny wpływ innych rodzajów ryzyka niezwiązanych z finansowaną inwestycją, ale ponoszonych przez kredytobiorcę.

22.12. Warunki spłaty ekspozycji kredytowej powinny uwzględniać charakterystykę finansowanej transakcji/inwestycji, ale jednocześnie umożliwiać pośrednią kontrolę poprzez systematyczne monitorowanie spłat. W szczególności bank, uwzględniając specyfikę (charakter) transakcji, powinien unikać:

a) okresów karencji w spłacie odsetek,

b) okresów karencji w spłacie kapitału, m.in. po okresie realizacji inwestycji/transakcji, jeśli źródłem spłaty są przychody z finansowanej inwestycji/transakcji lub źródło spłaty zależy od wartości finansowanej nieruchomości,

c) nadmiernie wydłużonych terminów spłaty ekspozycji wynikających z ich niskiej rentowności (i w konsekwencji wysokiej wrażliwości na ryzyko),

d) nadmiernej koncentracji ekspozycji o balonowym harmonogramie spłat w portfelu kredytowym.

<u>Rekomendacja 23</u>

Bank powinien zapewnić skuteczny system raportowania realizacji polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz poziomu ryzyka z tytułu tych ekspozycji, dostarczający informacji umożliwiających podjęcie działań zapewniających utrzymanie przyjętego poziomu apetytu na ryzyko.

23.1. Podstawowym zadaniem systemu raportowania jest przedstawienie niezbędnej informacji pozwalającej na ocenę ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie przez zarząd banku i podejmowanie decyzji.

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

23.3. Bank określa w polityce zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie zakres i częstotliwość raportowania, odbiorców raportów oraz komórki odpowiedzialne za ich sporządzanie.

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

23.5. Bank określając zakres i częstotliwość raportowania uwzględnia stopień zaangażowania banku w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie, rodzaj produktów, poziom apetytu na ryzyko, profil ryzyka, przyjęty poziom zabezpieczenia ekspozycji kredytowych oraz zmiany w otoczeniu banku.

23.6. W banku istotnie zaangażowanym w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie raportowanie powinno odbywać się w okresach, co najmniej kwartalnych, a w przypadku przekroczenia przyjętych limitów lub, gdy przeciętny poziom bieżącego LtV jest wyższy niż 80%, w okresach miesięcznych. W pozostałych bankach raportowanie powinno odbywać się w okresach, co najmniej rocznych.

23.7. Zakres raportowania powinien w szczególności obejmować:

a) jakość ekspozycji kredytowych (np. wielkość opóźnień oraz poziom migracji między klasami opóźnień, w tym według grup klientów, czasu udzielenia zaangażowania (*ang.: vintage*)),

b) poziom i adekwatność odpisów (rezerw),

c) wykorzystanie i przestrzeganie przyjętych limitów,

d) przebieg procesu akceptacji, skalę odstępstw (przełamań),

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

f) wyniki procesu monitorowania ekspozycji i dochodzenia roszczeń (w tym określenie zaawansowania procesów),

g) kwoty nieodzyskane (straty kredytowe),

h) zaawansowanie procesu ustanawiania zabezpieczeń,

i) poziom pokrycia ekspozycji zabezpieczeniami (w szczególności hipotecznymi),

j) wartości odzysku z zabezpieczeń (w tym z poszczególnych scenariuszy dochodzenia należności, np. egzekucji komorniczej, uzgodnionej sprzedaży nieruchomości przez kredytobiorcę).

23.8. W sytuacji istotnych zmian w otoczeniu banku oraz w samym banku wpływających na przebieg procesu kredytowego lub profil ryzyka ponoszonego przez bank, częstotliwość raportowania powinna ulec zwiększeniu, a jego zakres stosownym modyfikacjom.

V. Kontrola wewnętrzna

Rekomendacja 24

Bank powinien posiadać efektywny system kontroli wewnętrznej obejmujący działalność banku w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

24.1. Regulacje wewnętrzne określające zasady i sposoby kontrolowania powinny być sporządzone w formie pisemnej i przyjęte przez zarząd banku. Wprowadzając lub zmieniając regulacje dotyczące zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie bank powinien uwzględnić:

a) jakość i skuteczność wszystkich operacji związanych z procesem oceny zdolności kredytowej,

b) jakość i skuteczność zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

c) dokładność oraz terminowość okresowego raportowania do zarządu,

d) podział obowiązków w procesie kredytowym,

e) zgodność procedur i regulaminów z zewnętrznymi regulacjami.

24.2. Bank powinien zidentyfikować podstawowe obszary podlegające kontroli wewnętrznej. Wśród najistotniejszych należy wskazać:

a) przestrzeganie polityki zarządzania ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

b) skuteczność limitów ograniczających ryzyko ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

c) wymogi dokumentowe w zakresie badania zdolności kredytowej,

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

e) minimalne wymogi w zakresie przyjętych formuł oceny zdolności kredytowej, dochodów i wydatków klientów oraz przyjętych w tym zakresie limitów,

f) skuteczność systemu uprawnień do akceptacji ryzyka,

g) skuteczność ograniczania strat poprzez zabezpieczanie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie,

h) jakość administracji ekspozycjami kredytowymi,

i) skuteczność procesów monitorowania ekspozycji kredytowych i dochodzenia roszczeń,

j) przeprowadzanie testów warunków skrajnych,

k) statystyczne narzędzia wspierające ocenę zdolności kredytowej.

24.3. Czynności wykonywane w ramach systemu kontroli wewnętrznej w obszarze działalności banku w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinny być dokonywane regularnie, w zależności od zidentyfikowanego profilu i poziomu ryzyka.

24.4. System kontroli wewnętrznej powinien również zapewnić, aby informacja o wyjątkach od przyjętych zasad, obowiązujących procedur, regulacji i limitów lub ich naruszeniu była w odpowiednim czasie przekazywana zarządowi banku.

VI. Relacje z klientami

Rekomendacja 25

Z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. Nr 126, poz. 715, z późn. zm.), bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta ubiegającego się o kredyt zabezpieczony hipotecznie. Bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne. Dotyczy to informacji przedstawianych zarówno przed, jak i po podpisaniu umowy. Bank powinien uwzględniać poziom wiedzy klienta.

25.1. Przed zawarciem umowy klient 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 25.11).

25.2. Rekomenduje się, aby bank oferował klientowi kredyty lub inne produkty w walucie w jakiej uzyskuje dochód.

25.3. W przypadku klientów zamierzających zaciągnąć kredyt na okres powyżej 25 lat, bank powinien rekomendować klientowi 25-letni okres kredytowania. W szczególności bank, jako profesjonalny uczestnik rynku, powinien przedstawić klientowi w formie pisemnej:

a) różnicę pomiędzy wysokością maksymalnej zdolności kredytowej a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej uzyskanej w oparciu o 25-letni okres kredytowania,

b) różnicę pomiędzy wysokością raty spłaty uzyskanych dzięki wydłużeniu okresu kredytowania powyżej 25 lat, a wysokością raty spłaty uzyskanych w oparciu o 25-letni okres kredytowania oraz

c) różnicę w całkowitym koszcie kredytu (odsetkowym i innym) pomiędzy kredytem zaciąganym na planowany okres spłaty (przekraczający 25 lat), a kredytem udzielonym na okres 25 lat.

25.4. W przypadku klientów 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 klientów, bank jako profesjonalny uczestnik rynku, powinien zwrócić klientom uwagę na bardzo długi okres spłaty zobowiązania, a w związku z tym konieczność zachowania odpowiedniego bufora (nadwyżki dochodów nad wydatkami związanymi z obsługą zobowiązań) na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków.

25.5. W przypadku, gdy jednym z zabezpieczeń umowy kredytu jest umowa ubezpieczenia, a ubezpieczenie zostało zaoferowane klientowi przez bank, bank powinien jednoznacznie wskazać w jakiej występuje roli, tj. ubezpieczającego czy też pośrednika

ubezpieczeniowego. Klient 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.

25.6. Przedkładając klientowi do podpisania umowę bank powinien zapewnić klientowi czas niezbędny do zapoznania się z treścią umowy oraz analizy zaproponowanych w niej warunków, tak aby umożliwić klientowi podjęcie decyzji o podpisaniu umowy przy pełnej znajomości zawartych w umowie warunków po dostarczeniu niezbędnych informacji i wyjaśnień.

25.7. Bank powinien regularnie dostarczać swoim klientom wszelkich informacji dotyczących warunków oraz praw i obowiązków wynikających z umowy. W szczególności, w formie pisemnej, klient 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, zasad ustalania spreadu walutowego). Za zgodą klienta informacje te mogą być przekazywane w innej niż pisemna formie (np. poprzez internet).

25.8. Bank powinien 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.

25.9. Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej, procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta 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 klientowi przez odpowiednio wyszkolonego pracownika, posiadającego niezbędną wiedzę na temat zagrożeń związanych z ryzykiem stopy procentowej ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Zaleca się, aby klient zaciągający kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową podpisał oświadczenie, iż został poinformowany przez bank o ponoszeniu ryzyka stopy procentowej oraz, że jest świadomy jego ponoszenia. Powyższe zasady odnoszą się również do innych niż kredyty ekspozycji kredytowych.

25.10. W celu zapewnienia porównywalności stosowanych przez banki polityk dotyczących wyznaczania spreadów walutowych bank powinien zapewnić możliwość nieodpłatnego dostępu klientów do informacji o kursach walutowych stosowanych przez bank, w szczególności w postaci zestawienia informacji w zakresie:

a) stosowanych przez bank kursów kupna i sprzedaży waluty obcej,

b) odrębnego zestawienia stosowanych przez bank spreadów walutowych.

Minimalny zakres przedstawianych informacji powinien obejmować okres od 1 stycznia 2008 r. o ile bank nie ma możliwości dostarczenia dłuższej historii danych.

25.11. Rekomenduje się, aby bank przedstawiając klientowi ofertę kredytu lub innego produktu, oprocentowanego zmienną stopą procentową informował klienta o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej w wypadku niekorzystnej dla klienta 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 klientowi 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.

Rekomendacja 26

Z zastrzeżeniem przepisów ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, w relacjach z klientami, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie bank powinien stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.

26.1. Bank oferując produkty objęte postanowieniami niniejszej Rekomendacji powinien zapewnić:

a) rzetelność rozpowszechnianych informacji reklamowych dotyczących oferowanych produktów,

b) rzetelność i kompletność informacji przekazywanych klientom 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 klienta decyzji o zaciągnięciu zobowiązania kredytowego,

d) doręczenie klientom wszelkich dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji przed zawarciem umowy.

26.2. W każdej umowie, która dotyczy ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 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) warunków i konsekwencji zmiany sposobu oprocentowania.

26.3. Rekomenduje się aby, w przypadku klienta ubiegającego się o detaliczną ekspozycję kredytową bank uzyskał od niego pisemne oświadczenie potwierdzające, że:

a) klient otrzymał od banku wszelkie informacje niezbędne do podjęcia decyzji w zakresie zaciąganego zobowiązania kredytowego,

b) klient uzyskał od pracownika banku wszystkie wyjaśnienia do zgłaszanych wątpliwości,

c) w przypadku klientów dla których DTI przekracza 40%/50% (zgodnie z zaleceniem Rekomendacji 25.4), klient został poinformowany o podwyższonym ryzyku tego produktu oraz niekorzystnym wpływie na możliwość realizacji większych wydatków,

d) klient ma pełną świadomość ryzyka związanego z zaciąganym zobowiązaniem kredytowym.

Spis treści

Wstęp 2

Słowniczek stosowanych pojęć: 7

Spis rekomendacji 10

I. Zarząd i rada nadzorcza 14

II. Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 20

III. Zabezpieczenia 28

IV. Monitorowanie i raportowanie w zakresie ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie 34

V. Kontrola wewnętrzna 41

VI. Relacje z klientami 42

Spis treści 46