

PROJEKT

# Komisja Nadzoru Finansowego

---

## **Rekomendacja S**

dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami  
kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie

---

Warszawa,

2018 r.

## Wstęp

Niniejsza Rekomendacja wydana jest na podstawie art. 137 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r., poz. 1876, z późn. zm.) i stanowi zbiór zasad dotyczących dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.

Celem wydania znowelizowanej Rekomendacji S jest rozszerzenie jej o zasady dotyczące zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, tak aby uwzględnić ryzyko związane z tymi kredytami oraz wskazanie, że banki powinny posiadać wśród kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych również takie rodzaje kredytów. Dodatkowo, znowelizowana Rekomendacja S wskazuje, że bank powinien umożliwić klientowi zamianę kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt oprocentowany stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową – dotyczy to również umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie niniejszej Rekomendacji. Rekomendacja wskazuje jednocześnie, że bank powinien przygotować się organizacyjnie do obsługi składanych przez klientów wniosków o zamianę kredytu, jak również uwzględnia możliwość informowania kolejno grup klientów o możliwości zamiany kredytu w przypadku, gdy bank przewiduje, że nie będzie w stanie obsłużyć wszystkich spodziewanych wniosków.

Ponadto, znowelizowana Rekomendacja S wprowadza postanowienia dotyczące kredytów z opcją zwolnienia ze zobowiązania wobec banku z tytułu ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej w przypadku przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości, określanych dalej jako kredyty z opcją „klucz za dług”.

Ze względu na szczególnie charakter należności hipotecznych, z zakresu Rekomendacji wyłączone są ekspozycje kredytowe finansujące nieruchomości, które nie są zabezpieczone hipotecznie.

W Rekomendacji uwzględniono rekomendacje i zalecenia dotyczące kredytowania w walutach obcych, wydane przez Europejską Radę ds. Ryzyka Systemowego (ang. ESRB), Narodowy Bank Polski, Bazylejski Komitet ds. Nadzoru Bankowego, jak też przez inne organizacje i ciała kolegialne odpowiedzialne za kwestie stabilności systemu finansowego w skali międzynarodowej. Podczas projektowania zmian regulacyjnych, dokonano również przeglądu rozwiązań regulacyjnych oraz praktyki międzynarodowej z tego zakresu i niektóre z tych rozwiązań uwzględniono przy opracowaniu ostatecznego kształtu Rekomendacji.

Jednym z celów regulacyjnych jest dążenie do uzyskania 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 minionych lat, warunkiem osiągnięcia sukcesu w procesie 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.

Bank, prowadząc własną działalność, powinien być świadomy jej wpływu na ryzyko systemowe. Jest jednak rzeczą naturalną, że jego władze, opracowując strategię działania, kierują się celem nadrzędnym, jakim jest interes danej instytucji, a nie bezpieczne i stabilne funkcjonowanie 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, w tym możliwość dochodzenia roszczeń z danego rodzaju nieruchomości w trybie przymusowym, co rodzi obawy o skuteczność realizacji zabezpieczeń oraz jej ewentualny wpływ na sytuację na rynku nieruchomości,
- konieczność dalszych prac ukierunkowanych na rozwój baz danych o rynku nieruchomości,
- umiarkowane doświadczenia uczestników tego rynku w Polsce,
- brak wypracowanych standardów w zakresie aspektów socjalnych związanych z egzekucją należności oraz z realizacją zabezpieczenia.

Rekomendacja rozszerza zasady zarządzania ryzykiem oraz relacji z klientami na te kategorie kredytów hipotecznych, które dotąd nie były uwzględnione w Rekomendacji S. Są to: kredyty oprocentowane stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową oraz kredyty z opcją „klucz za dług”. Nie można też zapominać o produktach stanowiących połączenie kilku różnych produktów, będących kombinacją wymienionych powyżej kategorii.

Banki mogą oferować różnego rodzaju produkty będące dowolnym połączeniem kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, okresowo stałą stopą procentową, oraz stałą stopą procentową. Należy przy tym wskazać, że dopuszczalne jest, aby bank oferował wyłącznie kredyty hipoteczne oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Banki powinny w pełni uwzględniać wszelkie postanowienia Rekomendacji odnoszące się do ich elementów składowych. Należy przy tym mieć na względzie, że decyzje dotyczące oferowania poszczególnych rodzajów produktów powinny uwzględniać apetyt na ryzyko banku.

Najistotniejsze elementy wprowadzone w znowelizowanej Rekomendacji dotyczą:

- wskazania, że banki powinny posiadać wśród kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych, również kredyty oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową (oznacza to, że możliwe jest oferowanie obydwu tych rodzajów kredytów) oraz umożliwiać klientom zamianę kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt oprocentowany stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą

procentową;

- konieczności wyraźnego wskazania w polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, które spośród wymienionych kategorii kredytów hipotecznych bank będzie oferować klientom: oprocentowane zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową, lub też okresowo stałą stopą procentową, a także z opcją „klucz za dług”, wraz ze wskazaniem grup klientów, którym mogą być oferowane poszczególne kategorie produktów lub kryteriów, które powinny spełniać grupy klientów;
- konieczności uwzględnienia specyfiki wybranych przez bank produktów w polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie;
- sposobu informowania o oferowanych przez bank różnych rodzajach kredytów oraz zakresu przekazywanych klientom informacji dotyczących specyfiki oferowanych produktów;
- konieczności prowadzenia szerokiej akcji edukacyjnej i informacyjnej, przedstawiającej cechy tych kredytów, zwłaszcza związanych z nimi czynników ryzyka, z uwzględnieniem specyfiki poszczególnych rodzajów oferowanych produktów – istotne jest, aby oferta poszczególnych rodzajów kredytów była przedstawiana w sposób rzetelny, czytelny oraz zrozumiały dla klienta.

Bank po wdrożeniu postanowień znowelizowanej Rekomendacji powinien poinformować KNF o tym, które spośród wymienionych kategorii kredytów hipotecznych będzie oferować klientom: oprocentowane zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową lub też okresowo stałą stopą procentową, a także z opcją „klucz za dług”. Bank powinien również informować KNF o wprowadzanych zmianach w tym zakresie.

Należy w tym miejscu podkreślić, że kredyty z opcją „klucz za dług” mogą mieć różne konstrukcje oraz w zależności od ich rodzaju, mogą różnić się pod względem ceny. Rekomendacja nie wyróżnia żadnego rodzaju kredytów z tej kategorii, a jedynie określa zasady zarządzania ich ryzykiem.

Należy równocześnie wskazać, że z uwagi na szczególny charakter kredytów z opcją „klucz za dług” oraz potrzebę zapewnienia – w celu ograniczenia ryzyka systemowego – bezpiecznych zasad zarządzania ryzykiem związanym z tymi kredytami, we wszystkich obszarach objętych Rekomendacją – począwszy od rekomendacji dotyczących zarządu i rady nadzorczej, po rekomendacje dotyczące relacji z klientami – zostały wprowadzone szczegółowe uregulowania dotyczące kredytów z opcją „klucz za dług”. Banki oferujące kredyty z opcją „klucz za dług” powinny się w każdym przypadku stosować się do – odnoszących się do nich – postanowień Rekomendacji 1, 1.4.b, 1.10, 1.15, 1.17, 4.1, 4.2, 8.13, 10.3, 12.2.c, 12.4, 12.6, 14.15, 20.3, 20.5, 23.8, 25.2, 25.3, 25.4.

### **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.

Za pośrednictwem poszczególnych rekomendacji, KNF przedstawia sposób 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, wartość, jakość i struktura portfela ekspozycji kredytowych poszczególnych banków znacznie się różnią. Polityka kredytowa banków powinna być zatem wypadkową regulacji i limitów ustalonych przez władze nadzorcze oraz wewnątrzbankowych standardów.

Rekomendacje nie wyczerpują zagadnień ujętych bezpośrednio w innych regulacjach, takich jak: wymogi kapitałowe, ryzyko kursowe, ryzyko koncentracji, ryzyko prawne 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 oraz – we wskazanym poniżej zakresie – do oddziałów instytucji kredytowych w Polsce. 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<sup>1</sup>. Ze względu na odmiennosć mieszkalnych i komercyjnych kredytów hipotecznych banki analizują swój udział w rynku dla każdego z tych dwóch portfeli

---

<sup>1</sup> 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.

oddzielnie. Na potrzeby niniejszej Rekomendacji banki te zostały określone jako banki istotnie zaangażowane. Bank powinien raz do roku określać swój udział w rynku na podstawie publikowanych przez KNF danych dla całego rynku według stanu na koniec roku<sup>2</sup>.

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 rekomendacji dotyczących oferowania kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, oczekiwaniem nadzoru jest, aby banki zrzeszające oraz niezrzeszone banki spółdzielcze posiadały takie kredyty w ofercie kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych.

Banki zrzeszające powinny także udostępniać te produkty zrzeszonym bankom spółdzielczym, tak aby miały one możliwość oferowania swoim klientom kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Niezależnie od tego, banki zrzeszone mogą też samodzielnie oferować takie kredyty.

W zakresie ekspozycji zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych banki powinny stosować wszystkie postanowienia Rekomendacji (z wyłączeniem Rekomendacji 1.5, Rekomendacji 8.18-8.20, Rekomendacji 10.5-10.6 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, 1.23.c oraz 1.24), 8.18-8.20, 10.5-10.6 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 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 14.9, Rekomendacja 16.5, Rekomendacja 17.1, Rekomendacja 20.4, 20.5 oraz Rekomendacja 23.7.

W przypadku banków spółdzielczych i banków zrzeszających działających w systemie ochrony, oczekiwaniem nadzoru jest, aby postanowienia dotyczące przyjmowanej polityki były opracowywane przy wsparciu jednostek zarządzających systemami ochrony. W przypadku banku spółdzielczego funkcjonującego w zrzeszeniu, lecz niebędącego uczestnikiem systemu ochrony, oczekiwaniem nadzoru jest, aby postanowienia dotyczące przyjmowanej polityki były opracowywane przy wsparciu banku zrzeszającego. Założenia polityki winny uwzględniać indywidualną specyfikę i profil ryzyka każdego banku oraz zasadę proporcjonalności. O zakresie i stopniu zaawansowania przyjmowanych procedur powinna decydować skala działalności. Proces tworzenia regulacji wewnętrznych w banku spółdzielczym, pomimo aktywnej roli

---

<sup>2</sup> Dane są publikowane okresowo przez KNF, dane na koniec roku publikowane są w terminie do 15 lutego kolejnego roku.

jednostki zarządzającej systemem ochrony lub banku zrzeszającego, nie może 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. Zakłada ono, że zarządy poszczególnych banków, realizując zasadę proporcjonalności, ustalać będą i zatwierdzać maksymalne poziomy wskaźnika Dtl, wskaźnika LtV, minimalne wymagania w zakresie wkładu własnego oraz zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych, a następnie o przyjętych parametrach lub rozwiązaniach, informować będą nie tylko radę nadzorczą, ale także bank zrzeszający (w przypadku banku zrzeszonego niebędącego uczestnikiem systemu ochrony) lub jednostkę zarządzającą systemem ochrony (w przypadku banku należącego do systemu ochrony – dotyczy to także banku zrzeszającego).

W przypadku banku należącego do systemu ochrony, bank musi również zapewnić zgodność swojego podejścia z obowiązującymi w systemie ochrony jednolitymi mechanizmami monitorowania i klasyfikowania ryzyka.

Jednostki zarządzające systemami ochrony i banki zrzeszające odpowiednio 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.

W przypadku banku należącego do systemu ochrony (dotyczy to także banku zrzeszającego), bank musi również uzyskać akceptację przyjmowanych postanowień od jednostki zarządzającej systemem ochrony.

Jednostki zarządzające systemem ochrony powinny wspierać banki spółdzielcze w zakresie jak najsprawniejszego wdrożenia postanowień Rekomendacji, w tym określać m.in. maksymalne poziomy wskaźników Dtl, LtV oraz limity minimalnego wkładu własnego kredytobiorcy.

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 kontrola wewnętrzna, w rozumieniu audytu wewnętrznego wykonywana jest zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy Prawo bankowe - przez jednostkę zarządzającą systemem ochrony lub – zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy – Prawo bankowe – może być wykonywana przez bank zrzeszający na zasadach określonych w umowie zrzeszenia.

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 przy tym z baz danych, zgodnie z wytycznymi zawartymi 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 27.

Mając na uwadze, że w dniu 22 lipca 2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, postanowienia Rekomendacji S mogą być zbieżne z przepisami ustawy.

Natomiast zakres Rekomendacji S nie ogranicza się do kredytów udzielanych konsumentom i obejmuje zarówno kredyty zabezpieczone na nieruchomościach mieszkalnych, jak i komercyjnych. Ponadto, nawet w obszarach, w których przepisy ustawy i postanowienia Rekomendacji są ze sobą zbieżne, Rekomendacja może zawierać dodatkowe, czy też bardziej szczegółowe rozwiązania niż przepisy ustawy. Dotyczy to w szczególności postanowień Rekomendacji dotyczących relacji z klientami. W związku z tym, w odniesieniu do nowo udzielanych kredytów objętych ustawą o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, banki powinny stosować:

- przepisy ustawy – w przypadku pełnej zbieżności postanowień Rekomendacji i przepisów ustawy,
- postanowienia Rekomendacji – w przypadku, gdy postanowienia Rekomendacji odnoszą się do kwestii nie uregulowanych w ustawie,
- zarówno przepisy ustawy jak i postanowienia Rekomendacji – w przypadku zbieżności postanowień Rekomendacji i przepisów ustawy, gdy ich zakres nie jest taki sam.

Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, stanowiąca załącznik do uchwały Nr .....Komisji Nadzoru Finansowego z dnia ..... 2018 r. (Dz. Urz. KNF poz. ....), zostanie wprowadzona nie później niż do dnia ..... 2018 r.



## Słowniczek stosowanych pojęć

1. **Aktualizacja wyceny** – czynności rzeczoznawcy majątkowego, o których mowa w art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.).
2. **Aktualizacja wartości zabezpieczenia** – czynności banku mające na celu określenie aktualnej wartości zabezpieczenia w konsekwencji ustaleń wynikających z monitorowania wartości nieruchomości.
3. **Apetyt na ryzyko** – wyrażony w postaci wskaźników ilościowych, wyznaczony przez bank maksymalny, dopuszczalny poziom narażenia na ryzyko ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie.
4. **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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876, z późn. zm.).
5. **Bank istotnie zaangażowany** – bank, w którym udział portfela<sup>3</sup> 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.
6. **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 2016 r. poz. 1771).
7. **Baza danych gospodarczych** – wystandaryzowane zbiory danych prowadzone przez biura informacji gospodarczej, o których mowa w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu

---

<sup>3</sup> 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, FBN17051, FBN17054.

informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1015, z późn. zm.).

8. **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.
9. **Bufor dochodowy** – nadwyżka dochodów kredytobiorcy nad wydatkami związanymi z obsługą przez kredytobiorcę zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których kredytobiorca nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny).
10. **Detaliczna ekspozycja kredytowa** – ekspozycja kredytowa wobec osoby fizycznej, udzielona na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z wyłączeniem ekspozycji kredytowej niezabezpieczonej hipotecznie.
11. **Dochód rozporządzalny** – dochód pozostający do dyspozycji kredytobiorcy po potrąceniu wszelkich należnych podatków, opłat, składek i innych obciążeń finansowych o stałym charakterze.
12. **Ekspozycja kredytowa** – należność banku z tytułu kredytu i pożyczki, limitu zadłużenia (w tym z tytułu karty kredytowej i obciążeniowej), nabytej wierzytelności, czeku i weksła, zrealizowanej gwarancji, innej wierzytelności o podobnym charakterze oraz udzielone zobowiązanie pozabilansowe.
13. **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.
14. **Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie oprocentowana zmienną stopą procentową** – ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie, w przypadku której stopa procentowa jest zmienna okresowo i zależy od ustalonego w momencie podpisania umowy mechanizmu zmiany, w szczególności od stosowanych na danym rynku wskaźników referencyjnych.
15. **Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie oprocentowana stałą stopą procentową** – ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie, w przypadku której stopa

procentowa jest negocjowana przed podpisaniem umowy kredytowej, ustalana jest w momencie zawarcia umowy i pozostaje niezmienna do końca trwania umowy.

16. **Ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie oprocentowana okresowo stałą stopą procentową** – ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie, w przypadku której stopa procentowa ma stały poziom w pewnym okresie kredytowania, po którym jest ustalana na kolejny okres w nowej wysokości, lub zastępowana jest stopą zmienną. Okres, dla którego stopa procentowa ma stały poziom powinien wynosić minimum 5 lat.
17. **Gospodarstwo domowe** – przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez kredytobiorcę samodzielnie albo wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami stale z nim zamieszkującymi i gospodarującymi.
18. **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.
19. **Klient detaliczny** – osoba fizyczna ubiegająca się w banku o detaliczną ekspozycję kredytową lub posiadająca w banku detaliczną ekspozycję kredytową.
20. **Kredyt z opcją „klucz za dług”** – ekspozycja kredytowa zabezpieczona hipotecznie na kredytowanej nieruchomości mieszkalnej, w przypadku której warunki umowy przewidują możliwość skorzystania przez kredytobiorcę z opcji zwolnienia z zobowiązań wobec banku z tytułu tej ekspozycji, pod warunkiem przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości.
21. **Monitorowanie wartości nieruchomości<sup>4</sup>** – obserwowanie przez bank zmian wartości nieruchomości, zgodnie z zasadami ograniczania ryzyka kredytowego stosowanymi dla celów obliczania wymogów kapitałowych z tytułu ryzyka kredytowego.
22. **Nieruchomość komercyjna** – nieruchomość niebędącą nieruchomością mieszkalną.
23. **Nieruchomość mieszkalna** – nieruchomość przeznaczona na cele mieszkaniowe, która jest lub będzie zamieszkała lub przeznaczona pod wynajem przez właściciela (z wyłączeniem działalności gospodarczej), tj. dom albo lokal mieszkalny, stanowiący odrębną nieruchomość wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bądź też wykorzystywanymi zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne (części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż), działka

---

<sup>4</sup> Jest to pojęcie tożsame z monitorowaniem wartości nieruchomości o którym mowa w art. 208 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012, dopuszczającym wykorzystywanie metod statystycznych do monitorowania wartości nieruchomości i określania nieruchomości wymagających aktualizacji wyceny.

budowlana lub jej część, przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego lub budynku mieszkalnego.

24. **Ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – dokonywane przez bank oszacowanie 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. Dokonywanej przez bank oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości nie należy utożsamiać ze sporządzaną przez rzeczoznawcę majątkowego wyceną nieruchomości, ze względu na inny cel tych procesów i – w konsekwencji – sposób (zasady i tryb) ich przeprowadzania.
25. **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.
26. **Trwały nośnik** – materiał lub urządzenie, o którym mowa w art. 4 pkt 22, ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. 2017, poz. 819).
27. **Walutowa ekspozycja kredytowa** – ekspozycja kredytowa denominowana lub indeksowana do waluty innej niż ta, w której klient uzyskuje dochody.
28. **Wartość rynkowa nieruchomości** – wartość nieruchomości ustalona zgodnie z art. 151 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.).
29. **Weryfikacja wartości zabezpieczenia na nieruchomości** – czynności, które mogą być podejmowane przez bank w dowolnym momencie istnienia ekspozycji, mające na celu sprawdzenie przez bank wartości zabezpieczenia na nieruchomości.
30. **Wkład własny** – udział klienta w finansowaniu kredytowanej nieruchomości.
31. **Wskaźnik Dtl (ang. debt to income)** – wskaźnik wyrażający stosunek wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i zobowiązań finansowych innych niż zobowiązania kredytowe (z których klient detaliczny nie może się wycofać, tj. wynikających m.in. z przepisów prawa lub mających charakter trwały i nieodwołalny) do dochodu klienta detalicznego.
32. **Wskaźnik LtV (ang. loan to value)** – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do aktualnej (bieżącej) wartości zabezpieczenia na nieruchomości.
33. **Wycena nieruchomości** – postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.)<sup>5</sup>.

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

---

<sup>5</sup> Bank na potrzeby wyznaczania rezerw celowych/odpisów aktualizujących oraz na potrzeby obliczania parametrów adekwatności kapitałowej może wykorzystywać wycenę nieruchomości.

## **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. Polityka zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna zawierać zasady określania maksymalnej wysokości wskaźnika DtI dla danego klienta, którą bank może zaakceptować w zależności od sytuacji finansowej poszczególnych klientów.

W przypadku banku spółdzielczego, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy wskaźnika DtI oraz wskaźnika LtV a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeczający (w przypadku banku zrzeszonego niebędącego uczestnikiem systemu ochrony) lub jednostkę zarządzającą systemem ochrony (w przypadku banku należącego do systemu ochrony – dotyczy to także banku zrzeczającego).

W przypadku banku należącego do systemu ochrony, przyjęte przez bank parametry DtI i LtV podlegają akceptacji przez jednostkę zarządzającą systemem ochrony.

Bank powinien odpowiednio uwzględnić w swojej polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie pełną posiadaną ofertę w zakresie kredytów hipotecznych, tj. zarówno kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową, jak i kredytów oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową, jak również kredytów z opcją „klucz za dług”.

#### ***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***

W przypadku klientów detalicznych (lub gospodarstw domowych) uzyskujących dochód w kilku walutach, na potrzeby kalkulacji zdolności kredytowej, bank powinien założyć deprecjację o 30% innych walut niż waluta, w której kredytobiorca (lub gospodarstwo domowe) uzyskuje najwyższe dochody.

### ***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 do dochodów klientów detalicznych. Poziomy wskaźnika DtI powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W Rekomendacji 1 określone są zasady dotyczące zatwierdzania i informowania o maksymalnych poziomach wskaźnika DtI przez bank spółdzielczy, a także zasady dotyczące akceptacji parametrów DtI w przypadku banku należącego do systemu ochrony.

### ***Rekomendacja 10***

W przypadku ekspozycji związanej z finansowaniem nieruchomości, bank powinien żądać od kredytobiorcy wniesienia wkładu własnego.

### ***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 zabezpieczenia na nieruchomości, w całym okresie spłaty ekspozycji. Poziomy wskaźnika LtV powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W Rekomendacji 1 określone są zasady dotyczące zatwierdzania i informowania o maksymalnych poziomach wskaźnika LtV przez bank spółdzielczy, a także zasady dotyczące akceptacji parametrów LtV w przypadku banku należącego do systemu ochrony.

### ***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 wynikających z 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***

Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta ubiegającego się o kredyt zabezpieczony hipotecznie oraz uwzględniające wymogi w tym zakresie wynikające z przepisów ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne. Dotyczy to informacji przedstawianych zarówno przed, w trakcie, jak i po podpisaniu umowy. Bank powinien uwzględniać poziom wiedzy klienta.

### ***Rekomendacja 26***

Bank powinien przedstawiać klientom pełną posiadaną ofertę w zakresie kredytów hipotecznych, tj. zarówno kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową, jak i kredytów oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową.

### ***Rekomendacja 27***

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 Dtl oraz wskaźnika LtV. Polityka zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna zawierać zasady określania maksymalnej wysokości wskaźnika Dtl dla danego klienta, którą bank może zaakceptować w zależności od sytuacji finansowej poszczególnych klientów.

W przypadku banku spółdzielczego, zarząd zatwierdza maksymalne poziomy wskaźnika Dtl oraz wskaźnika LtV a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeczający (w przypadku banku zrzeszonego niebędącego uczestnikiem systemu ochrony) lub jednostkę zarządzającą systemem ochrony (w przypadku banku należącego do systemu ochrony – dotyczy to także banku zrzeczającego).

W przypadku banku należącego do systemu ochrony, przyjęte przez bank parametry Dtl i LtV podlegają akceptacji przez jednostkę zarządzającą systemem ochrony.

Bank powinien odpowiednio uwzględnić w swojej polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie pełną posiadaną ofertę w zakresie kredytów hipotecznych, tj. zarówno kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową, jak i kredytów oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową, jak również kredytów z opcją „klucz za dług”.

- 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, w tym procentowy spadek bufora dochodowego w stosunku do aktualnego jego poziomu, a w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową oraz okresowo stałą stopą procentową, także zmianę poziomu stóp procentowych wyższą o nie mniej niż 250 punktów bazowych od aktualnego ich poziomu,
  - ustalania maksymalnej dopuszczalnej wartości wskaźnika DtI, z zastrzeżeniem Rekomendacji 1.15 lit. e,
  - 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 (z rozróżnieniem co najmniej na ryzyko związane z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową oraz z uwzględnieniem opcji „klucz za dług”),
  - 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),
  - postępowania banku z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie w przypadku klientów o wysokim Dtl i niskim buforze dochodowym.

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<sup>6</sup> 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. Bank w ofercie kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych powinien posiadać kredyty oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Bank powinien określić docelowe poziomy udziału ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową w portfelu

---

<sup>6</sup> Pomimo stosowania innych zabezpieczeń niż nieruchomość komercyjna, bank jest zobligowany do wyznaczania na potrzeby Rekomendacji 15 parametru LtV zgodnie z definicją przedstawioną w słowniczku.

kredytów hipotecznych oraz określić termin osiągnięcia tych poziomów.

- 1.10. Bank w polityce zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinien precyzyjnie określić, które z następujących rodzajów kredytów będzie oferował: kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane zmienną stopą procentową, kredyty oprocentowane stałą stopą procentową, kredyty oprocentowane okresowo stałą stopą procentową, kredyty z opcją „klucz za dług”.
- 1.11. Rekomenduje się, aby bank oferujący kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane okresowo stałą stopą procentową, wydłużał minimalny 5-letni okres, dla którego stopa procentowa jest stała.
- 1.12. Kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową powinny być w szczególności oferowane w przypadku konwersji kredytu walutowego, którego zapadalność jest nie dłuższa niż okres obowiązywania stałej stopy.
- 1.13. Bank powinien umożliwić klientowi zamianę kredytu zabezpieczonego hipotecznie oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt zabezpieczony hipotecznie oprocentowany stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Dotyczy to również umów kredytowych zawartych przed wejściem w życie niniejszej Rekomendacji.  
Bank powinien przygotować się organizacyjnie do obsługi składanych przez klientów wniosków o zamianę kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt oprocentowany stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową.
- 1.14. Banki wprowadzając kredyty oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, powinny uwzględniać ich specyfikę w procesie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, tak aby zostały uwzględnione czynniki ryzyka wynikające z odmiennej konstrukcji tych kredytów. Polityka banku w zakresie zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna więc uwzględniać odmienną charakterystykę ryzyka związaną z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie oprocentowanymi zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową.
- 1.15. Banki wprowadzając kredyty z opcją „klucz za dług”, powinny uwzględniać ich specyfikę w procesie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, tak aby zostały uwzględnione czynniki ryzyka wynikające z odmiennej konstrukcji tych kredytów. W szczególności bank powinien więc brać pod uwagę, że wartość nieruchomości w momencie przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości, może różnić się od wartości nieruchomości w momencie udzielania kredytu.  
Polityka banku oferującego kredyty z opcją „klucz za dług” w zakresie zarządzania ryzykiem portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie powinna w szczególności uwzględniać:
  - a) odmienną charakterystykę ryzyka związaną z kredytami z opcją „klucz za dług”,
  - b) sposób zarządzania ryzykiem związanym z udzielaniem kredytów z opcją „klucz za

- dług”, w tym zarządzania nowym ryzykiem związanym ze wzrostem liczby przejmowanych nieruchomości znajdujących się w posiadaniu banku, skorelowanym z negatywną koniunkturą na rynku nieruchomości,
- c) wskazanie komórki organizacyjnej lub osób odpowiedzialnych za monitorowanie portfela kredytów z opcją „klucz za dług”, posiadających niezbędne kwalifikacje i doświadczenie,
  - d) wskazanie, że kredyty z opcją „klucz za dług” mogą być oferowane wyłącznie klientom o dochodach wyższych od przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania oraz spełniającym kryteria określone w Rekomendacji 8.13,
  - e) wskazanie, że maksymalna dopuszczalna wartość wskaźnika Dtl dla kredytów z opcją „klucz za dług”, powinna być nie wyższa niż 35%.
- 1.16. Bank określając swój apetyt na ryzyko powinien uwzględnić stopień, w jakim zamierza się angażować w ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie oprocentowane zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową. Należy przy tym przeprowadzić szczegółową analizę korzyści i ryzyka z nim związanego, w tym również w porównaniu z kredytami na stopę zmienną.
- 1.17. Bank oferujący kredyty z opcją „klucz za dług” powinien określić maksymalny udział tych kredytów w portfelu kredytów hipotecznych.
- 1.18. Zarząd banku, powinien otrzymywać regularne informacje umożliwiające monitorowanie szybkości/poziomu przedpłat kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową (prepayment speed).
- 1.19. W terminie nie dłuższym niż 3 lata od daty wejścia w życie niniejszej Rekomendacji lub daty rozpoczęcia udzielania kredytów, o których mowa w Rekomendacji 1.18, bank powinien rozpocząć szacowanie prepayment speed oraz wdrożyć do stosowania tzw. prepayment model, tj. model dostarczający metodyki opisu wcześniejszych spłat, opracowany na podstawie informacji, o których mowa w Rekomendacji 1.18.
- 1.20. 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 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.
- 1.21. 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.

- 1.22. Bank powinien posiadać politykę pozyskiwania długoterminowych źródeł finansowania zapewniającą stabilne zarządzanie ryzykiem ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.
- 1.23. 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, jak również stosowanego przez bank 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, a także od zasad jego oprocentowania (o stopie zmiennej, stałej lub okresowo stałej),
  - 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.

- 1.24. 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.
- 1.25. 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. Raport powinien odnosić się do całego portfela kredytów zabezpieczonych hipotecznie oraz do poszczególnych rodzajów udzielanych przez bank kredytów (na zmienną stopę, na okresowo stałą stopę, na stałą stopę oraz kredytów z opcją „klucz za dług”).
- 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. Sprawozdanie powinno odnosić się do całego portfela kredytów zabezpieczonych hipotecznie oraz do poszczególnych rodzajów udzielanych przez bank kredytów (na zmienną stopę, na okresowo stałą stopę, na stałą stopę oraz kredytów z opcją „klucz za dług”).

### **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**

**W przypadku klientów detalicznych (lub gospodarstw domowych) uzyskujących dochód w kilku walutach, na potrzeby kalkulacji zdolności kredytowej, bank powinien założyć deprecjację o 30% innych walut niż waluta, w której kredytobiorca (lub gospodarstwo domowe) uzyskuje najwyższe dochody.**

- 6.1. 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 okres spłaty nie dłuższy niż 25 lat, 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 25 lat, bank powinien przyjmować w procesie oceny zdolności kredytowej okres spłaty ekspozycji wynoszący maksymalnie 25 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 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 uiszczenia (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 uwzględnić 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 uwzględnić 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 uwzględnić dochód rozporządzalny w analizie ilościowej oceny zdolności kredytowej klienta detalicznego.
- 8.7. W analizie ilościowej bank powinien uwzględnić ryzyko zmniejszenia się dochodu rozporządzalnego klienta (np. na skutek spadku wynagrodzenia lub wzrostu wydatków stałych) i jego wpływ na zdolność kredytową kredytobiorcy. Rekomenduje się, aby bank w tym celu stosował w procesie oceny zdolności kredytowej bufor dochodowy, zakładając jego procentowy spadek, określony w polityce zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie na nieruchomościach mieszkalnych.

- 8.8. W analizie ilościowej bank powinien uwzględnić ryzyko stopy procentowej i jego wpływ na zdolność kredytową kredytobiorcy. Rekomenduje się, aby bank uwzględnił w procesie oceny zdolności kredytowej poziom stóp procentowych, określony w polityce zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, zgodnie z Rekomendacją 1.4 lit. a.
- 8.9. 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.
- 8.10. Przy ocenie zdolności kredytowej niedopuszczalne jest zaniżanie kosztów utrzymania w celu uzyskania wyższej zdolności kredytowej. Przy ustalaniu minimalnych kosztów utrzymania, bank powinien wykorzystywać zarówno własne dane, jak też obiektywne analizy niezależnych instytucji i ośrodków badawczych. Rekomenduje się stosowanie kosztów utrzymania gospodarstwa domowego na poziomie nie niższym od minimum socjalnego ogłoszonego przez niezależne źródło, w tym m.in. wyniki badań budżetów gospodarstw domowych opracowywane przez Główny Urząd Statystyczny.
- 8.11. Bank nie powinien udzielać kredytu, w przypadku którego po opłaceniu miesięcznej raty spłaty kredytobiorcy pozostałoby na przeżycie kwota niższa niż wynosi minimum socjalne wyliczane przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych.
- 8.12. 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 uiszczenia (m.in. wynikające z przepisów prawa lub mające charakter trwałe i nieodwołalny np. zasądzone alimenty, wypłacane renty).
- 8.13. Celem ograniczania ryzyka zaciągania kredytów w celach spekulacyjnych zakupów na rynku nieruchomości, bank powinien zwracać szczególną uwagę przy weryfikacji klientów ubiegających się o kredyt z opcją „klucz za dług”, czy kredytobiorcy lub osoby pozostające z nimi w gospodarstwie domowym nie posiadają, innych zobowiązań kredytowych.
- 8.14. 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.
- 8.15. 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.
- 8.16. 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 uwzględnić w ocenie zdolności kredytowej potencjalne obciążenie klientów z tego tytułu, w przypadku gdy poręczana ekspozycja spłacana jest z opóźnieniami.
- 8.17. 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.
- 8.18. 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.
- 8.19. 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 (w zakresie kwot spłat poszczególnych rat i/lub ich rozłożenia w czasie) harmonogramem spłat.
- 8.20. 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).

### **Rekomendacja 9**

**Zarząd banku ustala poziomy wartości wskaźnika Dtl odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych i innych niż kredytowe zobowiązań finansowych do dochodów klientów detalicznych. Poziomy wskaźnika Dtl powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem W Rekomendacji 1 określone są zasady dotyczące zatwierdzania i informowana o maksymalnych poziomach wskaźnika Dtl przez bank spółdzielczy, a także zasady dotyczące akceptacji parametrów Dtl w przypadku banku należącego do systemu ochrony.**

- 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 (Dtl) bank powinien uwzględnić 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 Dtl, 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 Dtl 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 Dtl.
- 9.5. Dokumentacja banku w zakresie wskaźnika Dtl 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.

## **Rekomendacja 10**

**W przypadku ekspozycji związanej z finansowaniem nieruchomości, bank powinien żądać od kredytobiorcy wniesienia wkładu własnego.**

- 10.1. Bank powinien ustalić wewnętrzne limity minimalnych wymagań w zakresie wkładu własnego, które powinny zostać zatwierdzone przez radę nadzorczą. W przypadku banku spółdzielczego, wewnętrzne limity minimalnych wymagań w zakresie wkładu własnego zatwierdza zarząd a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeczający (w przypadku banku zrzeszonego niebędącego uczestnikiem systemu ochrony) lub jednostkę zarządzającą systemem ochrony (w przypadku banku należącego do systemu ochrony – dotyczy to także banku zrzeczającego).  
Bank należący do systemu ochrony musi uzyskać od jednostki zarządzającej systemem ochrony akceptację przyjętych wewnętrznych limitów.
- 10.2. Na poczet wkładu własnego, bank może zaliczyć wartość nieruchomości gruntowej, na której docelowo znajdować się będzie nieruchomość stanowiąca przedmiot kredytowania.

10.3. Z zastrzeżeniem Rekomendacji 10.4, w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, wkład własny klienta w momencie udzielenia kredytu powinien wynosić nie mniej niż 20% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

W przypadku kredytów z opcją „klucz za dług”, wkład własny w momencie udzielenia kredytu powinien wynosić nie mniej niż 30% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. W przypadku kredytów z opcją „klucz za dług” nie mają zastosowania Rekomendacje 10.2 oraz 10.4 i 10.7.

Dodatkowo, ustalając marżę związaną z udzieleniem kredytu z opcją „klucz za dług”, bank powinien ocenić ryzyko związane z tymi kredytami i odpowiednio je uwzględnić.

10.4. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, za wkład własny do wysokości 10% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia można uznać:

- umowę ubezpieczenia kredytu zawartą przez kredytobiorcę z zakładem ubezpieczeń (ubezpieczenie części ekspozycji odpowiadającej brakującej wartości wkładu własnego),
- przedstawione przez kredytobiorcę dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw rejestrowy na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,
- przeniesienie określonej kwoty w złotych lub w innej walucie na własność banku, zgodnie z art. 102 ustawy – Prawo bankowe (przy czym w przypadku innej waluty niż waluta kredytu, bank powinien założyć jej deprecjację o 30%),
- środki klienta zgromadzone na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE)<sup>7</sup>.

10.5. Z zastrzeżeniem Rekomendacji 10.6, w przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, wkład własny klienta w momencie udzielenia kredytu powinien wynosić nie mniej niż 25% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

10.6. W przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych, za wkład własny do wysokości 5% wartości kredytowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia można uznać:

- umowę ubezpieczenia kredytu zawartą przez kredytobiorcę z zakładem ubezpieczeń (ubezpieczenie części ekspozycji odpowiadającej brakującej wartości wkładu własnego),

---

<sup>7</sup> Zgromadzone w ramach tych dobrowolnych planów emerytalnych środki podlegają przepisom ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. *o indywidualnych kontach emerytalnych oraz indywidualnych kontach zabezpieczenia emerytalnego* (Dz. U. z 2014 r. Nr. 116, poz. 1205).

- przedstawione przez kredytobiorcę dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw rejestrowy na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP,
  - przeniesienie określonej kwoty w złotych lub w innej walucie na własność banku, zgodnie z art. 102 ustawy – Prawo bankowe (przy czym w przypadku innej waluty niż waluta kredytu, bank powinien założyć jej deprecjację o 30%),
  - środki klienta zgromadzone na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE)<sup>8</sup>.
- 10.7. 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).
- 10.8. 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 hipoteką. W sytuacji, gdy bank ustalił, iż nieruchomość – na której docelowo znajdować się będzie kredytowana nieruchomość – jest obciążona hipoteką, bank ocenia w jakiej części wartość tej nieruchomości może zostać uznana jako wkład własny.
- 10.9. Bank powinien przyjąć od klienta oświadczenie, że środki finansowe kredytobiorcy przeznaczone na wkład własny nie pochodzą z kredytu, pożyczki lub dotacji.
- 10.10. W przypadku nieruchomości użytkowanych w sposób mieszany tj. o przeznaczeniu mieszkalno-gospodarczym, gdy ponad 50% wartości zabezpieczenia na nieruchomości stanowi wartość zabezpieczenia na części nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym, bank powinien stosować postanowienia Rekomendacji w zakresie wkładu własnego dotyczące ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych. W przeciwnym przypadku, bank powinien stosować postanowienia Rekomendacji w zakresie wkładu własnego dotyczące ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach komercyjnych.

### **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.**

---

<sup>8</sup> Zgromadzone w ramach tych dobrowolnych planów emerytalnych środki podlegają przepisom ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. *o indywidualnych kontach emerytalnych oraz indywidualnych kontach zabezpieczenia emerytalnego* (Dz. U. z 2014 r. Nr. 116, poz. 1205).

- 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, zarząd zatwierdza zasady przeprowadzania testów warunków skrajnych, a następnie informuje radę nadzorczą i bank zrzeczający (w przypadku banku zrzeszonego niebędącego uczestnikiem systemu ochrony) lub jednostkę zarządzającą systemem ochrony (w przypadku banku należącego do systemu ochrony – dotyczy to także banku zrzeczającego).  
Bank należący do systemu ochrony musi następnie uzyskać od jednostki zarządzającej systemem ochrony akceptację przyjętych zasad.
- 12.2. Testy warunków skrajnych w odniesieniu do:
  - a) ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową obejmują co najmniej:
    - wpływ zmian stóp procentowych i kursów walut na adekwatność przyjętego przez bank maksymalnego poziomu relacji wydatków do dochodów klienta,

- wpływ zmian stóp procentowych i kursów walut na adekwatność przyjętego przez bank maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości zabezpieczenia hipotecznego,
  - wpływ zmian stóp procentowych w szczególności na jakość portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oraz poziom odpisów (rezerw),
- b) walutowych ekspozycji kredytowych obejmują co najmniej:
- wpływ zmian kursów walut na jakość portfela walutowych ekspozycji kredytowych oraz poziom odpisów (rezerw),
- c) kredytów z opcją „klucz za dług” obejmują co najmniej:
- wpływ znacznego spadku cen nieruchomości na wielkość strat z portfela kredytów z opcją „klucz za dług”, w przypadku skorzystania przez kredytobiorców z opcji przeniesienia na bank własności do kredytowanej nieruchomości i jednoczesnego zwolnienia z zobowiązań wobec banku z tytułu tych ekspozycji.
- 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.
- Testy należy przeprowadzać zarówno dla całego portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, jak i subportfeli takich ekspozycji (co najmniej dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową, zmienną stopą procentową oraz kredytów z opcją „klucz za dług”).
- 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, że spadek kursu walutowego będzie utrzymywał się przez okres 12 miesięcy.

12.6. Bank 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.

Testy należy przeprowadzać zarówno dla całego portfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, jak i subportfela ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie z opcją „klucz za dług”.

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 przysyłał 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 przejścia 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. 831 i 1046 Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), wymogi ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196, z późn. zm.), wymogi ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 8), wymogi rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie określenia przedmiotów należących do rolnika prowadzącego gospodarstwo, które nie podlegają egzekucji 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 uwzględnić 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 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 każdym momencie istnienia ekspozycji.
- 14.6. 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).
- 14.7. 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.
- 14.8. 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.
- 14.9. 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.
- 14.10. Systemy motywacyjne osób odpowiedzialnych za oceny wartości zabezpieczeń na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości powinny sprzyjać osiągnięciu i zachowaniu wysokiej jakości procesu oceny zmierzającej do ustalenia wartości, jaką bank będzie w stanie odzyskać z przedmiotu zabezpieczenia.
- 14.11. Przyjęte przez bank regulacje powinny jednoznacznie opisywać stosowane kryteria oceny i monitorowania, sposób ich stosowania oraz dokumentowania tych procesów.
- 14.12. Procesy oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości i monitorowania wartości nieruchomości powinny być każdorazowo dokumentowane a ich wyniki w sposób systematyczny ewidencjonowane.
- 14.13. 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.

- 14.14. 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, od terminu nadania klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu. 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).
- 14.15. W przypadku skorzystania przez kredytobiorcę z opcji „klucz za dług”, bank powinien w sposób szczególnie staranny ocenić wartość przejmowanej nieruchomości mieszkalnej. Dodatkowo, bank może w tym celu zlecić wykonanie oddzielnej wyceny nieruchomości niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu. Szczegółowe zasady w tym zakresie powinny zostać określone w umowie kredytowej.

### **Rekomendacja 15**

**Zarząd banku ustala poziomy wartości wskaźnika (LtV) odnoszące się do maksymalnego poziomu relacji wartości ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie do wartości zabezpieczenia na nieruchomości w całym okresie spłaty ekspozycji. Poziomy wskaźnika LtV powinny być określone w zatwierdzonej przez radę nadzorczą banku strategii zarządzania ryzykiem. W Rekomendacji 1 określone są zasady dotyczące zatwierdzania i informowania o maksymalnych poziomach wskaźnika LtV przez bank spółdzielczy, a także zasady dotyczące akceptacji parametrów LtV w przypadku banku należącego do systemu ochrony.**

- 15.1. 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.
- 15.2. 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).

15.3. 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).

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

15.5. W przypadku pożyczek hipotecznych, kredytów obrotowych oraz ekspozycji kredytowych nie związanych z finansowaniem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie, wartość wskaźnika LtV w momencie powstania zobowiązania nie powinna przekraczać poziomu 75%.

## **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. W przypadku ekspozycji, dla których relacja wartości ekspozycji kredytowej do wartości zabezpieczenia na nieruchomości mieszkalnej (bieżące LtV) będzie niższa niż 80%,

monitorowanie wartości nieruchomości powinno odbywać się nie rzadziej niż raz na trzy lata. W pozostałych przypadkach monitorowanie powinno się odbywać w cyklach rocznych.

- 16.3. 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.
- 16.4. 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.
- 16.5. 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.
- 16.6. 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.
- 16.7. Dla indywidualnie istotnych ekspozycji kredytowych na dzień sporządzania wyceny, aktualizacja wyceny wartości nieruchomości powinna odbywać się przynajmniej raz na trzy lata, bez względu na poziom LtV.

### **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 wynikających z 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 subportfeli 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<sup>9</sup>.

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.

- 19.4. Bank powinien co najmniej raz na rok aktualizować bieżącą wartość wskaźnika DtI dla poszczególnych klientów.
- 19.5. Bank powinien identyfikować klientów, których kredyty charakteryzują się wysokim wskaźnikiem DtI (przekraczającym 30% w przypadku klientów o dochodach nieprzekraczających przeciętnego poziomu wynagrodzeń w gospodarce lub danym regionie zamieszkania, lub 40% dla pozostałych klientów) i niskim buforze dochodowym oraz co najmniej raz na rok analizować ich sytuację i odporność na wzrost stóp procentowych, szczególnie w środowisku niskich stóp procentowych.
- 19.6. Bank powinien aktywnie podejmować działania, w szczególności przedkładając propozycje modyfikacji zawartych umów kredytowych, mające na celu ograniczenie ryzyka związanego z ewentualnymi problemami klientów ze spłatą kredytów w przypadku wzrostu stóp procentowych.

---

<sup>9</sup> Pomiar wielkości straty kredytowej nie musi być związany z koniecznością stosowania przez bank metod zaawansowanych.



- 19.7. W przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową bank powinien nie później niż dwa miesiące przed terminem zmiany formuły oprocentowania, przedstawić kredytobiorcy informacje o oprocentowaniu kredytu według wszystkich oferowanych przez bank formuł oprocentowania. Informacje przekazywane przez bank powinny być jasne, precyzyjne i kompletne, tak aby pozwalały kredytobiorcy na dokonanie świadomego wyboru formuły oprocentowania kredytu. Przedstawiając kredytobiorcy informacje w tym zakresie, bank powinien uwzględnić Rekomendacje dotyczące relacji z klientami.

## **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 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 (w szczególności do kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową, okresowo stałą stopą procentową, zmienną stopą procentową oraz kredytów z opcją „klucz za dług”),
  - 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 uwzględnić testy warunków skrajnych badające wrażliwość dłużników i banku na zmiany otoczenia gospodarczego. W szczególności bank powinien uwzględnić:

- 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 (w tym, m.in. uwzględniając podział na ekspozycje kredytowe zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową, okresowo stałą stopą procentową, zmienną stopą procentową oraz kredyty z opcją „klucz za dług”) dodatkowych parametrów, które w szczególności powinny odnosić się do:

- a) średniego prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania przez kredytobiorców<sup>10</sup>,
- b) średniego poziomu odzysku ze stosowanych zabezpieczeń<sup>11</sup>,
- c) potencjalnego maksymalnego poziomu nieodzyskanych kredytów,
- d) poziomu akceptowalnych klas (ratingów) wyznaczonych dla klienta.

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

---

<sup>10</sup> Pojęcie to nie jest tożsame z Probability of Default (PD) i nie wymaga stosowania przez banki metod zaawansowanych.

<sup>11</sup> Określenie poziomu odzysku nie wymaga stosowania przez bank metod zaawansowanych.

- 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 i rodzaju oprocentowania,
  - 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.

### **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.**

- 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. Dla ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych, raportowanie w zakresie bieżącego poziomu LtV, powinno odbywać się w okresach miesięcznych.
- 23.7. W banku istotnie zaangażowanym w ekspozycje kredytowe zabezpieczone na nieruchomościach komercyjnych 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.
- 23.8. 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).

Raportowanie powinno uwzględniać w szczególności podział produktów na kredyty hipoteczne oprocentowane stałą stopą procentową, okresowo stałą stopą procentową, zmienną stopą procentową oraz kredyty z opcją „klucz za dług”.

- 23.9. 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 zapewnić, aby system kontroli wewnętrznej, funkcjonujący zgodnie z postanowieniami Rekomendacji H dotyczącej systemu kontroli wewnętrznej w bankach, obejmował 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

**Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta ubiegającego się o kredyt zabezpieczony hipotecznie oraz uwzględniające wymogi w tym zakresie wynikające z przepisów ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Bank powinien dążyć wszelkimi staraniami, aby przekazywane klientom informacje były zrozumiałe, jednoznaczne i czytelne. Dotyczy to informacji przedstawianych zarówno przed, w trakcie, jak i po podpisaniu umowy. Bank powinien uwzględniać poziom wiedzy klienta.**

25.1. Co najmniej na 14 dni przed zawarciem umowy, klient powinien otrzymać pisemnie informacje istotne dla oceny ryzyka i kosztów związanych z zawarciem umowy o kredyt zabezpieczony hipotecznie oprocentowany zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową z uwzględnieniem specyfiki konkretnego produktu, w tym w szczególności informacje na temat:

- a) charakterystyki czynników ryzyka związanych z poszczególnymi rodzajami kredytu,
- b) wysokości raty kredytu w funkcji okresu kredytowania dla poszczególnych rodzajów kredytu,
- c) tempa spłacania kapitału w funkcji okresu kredytowania dla poszczególnych rodzajów kredytu,
- d) całkowitego kosztu kredytu (z uwzględnieniem ubezpieczeń zawartych w związku z tym kredytem) w funkcji okresu kredytowania dla poszczególnych rodzajów kredytu,
- e) ryzyka zmiany oprocentowania dla poszczególnych rodzajów kredytu.

Informacje te powinny być przedstawione w formie pisemnej (np. określonej w Rekomendacji 25.12).

25.2. Rekomenduje się, aby bank oferujący kredyty z opcją „klucz za dług” – w zakresie swojej oferty kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową oraz kredytów oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową – dla każdego z oferowanych rodzajów kredytów, przedstawiał klientom ofertę zarówno kredytów z opcją „klucz za dług”, jak też bez takiej opcji.

25.3. Zakres przekazywanych informacji powinien zapewnić klientowi uzyskanie niezbędnej wiedzy na temat specyfiki danego produktu, w szczególności na temat charakterystyki czynników ryzyka z nim związanych, w kontekście zróżnicowania oferty w zakresie kredytów zabezpieczonych hipotecznie:

- a) oprocentowanych zmienną stopą procentową, stałą stopą procentową i okresowo stałą stopą procentową,
- b) z opcją „klucz za dług” oraz bez takiej opcji.

25.4. Przekazywane klientowi informacje dotyczące kredytów zabezpieczonych hipotecznie powinny w sposób jednoznaczny i przejrzysty odnosić się do rodzaju oferowanych produktów i wskazywać w szczególności czynniki wpływające na koszt obsługi kredytu, jak również jasno opisywać zmiany sposobu oprocentowania kredytu (przejście z oprocentowania stopą stałą na oprocentowanie stopą zmienną lub zamiana na nową stałą stopę), jeśli umowa to przewiduje.

W przypadku banku oferującego kredyty z opcją „klucz za dług”, bank powinien poinformować klienta, wraz z uzasadnieniem, o potencjalnie wyższym koszcie obsługi kredytu z opcją „klucz za dług” ze wskazaniem kosztów i czynników ryzyka związanych z tego rodzaju kredytami. Bank powinien również poinformować klienta o konieczności poniesienia kosztów podatkowych z tytułu umorzenia części zobowiązania klienta – w przypadku, gdy klient skorzysta z opcji „klucz za dług” i kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości będzie mniejsza niż wysokość zadłużenia w momencie przeniesienia przez kredytobiorcę na bank własności do kredytowanej nieruchomości.

25.5. Bank powinien rekomendować klientom detalicznym okres spłaty nie dłuższy niż 25 lat, a w przypadku klientów zamierzających zaciągnąć kredyt na okres powyżej 25 lat bank, jako profesjonalny uczestnik rynku, powinien przedstawić klientowi w formie pisemnej:

- a) różnicę pomiędzy wysokością maksymalnej zdolności kredytowej wynikająca z wydłużenia okresu kredytowania na okres dłuższy niż 25 lat a wysokością maksymalnej zdolności kredytowej ustalonej w oparciu o 25-letni okres kredytowania,
- b) różnicę pomiędzy wysokością raty spłaty wynikającą z wydłużenia okresu kredytowania powyżej 25 lat, a wysokością raty spłaty wynikającą z 25-letniego okresu 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.

25.6. 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 w przypadku przekroczenia przez wskaźnik DtI 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 na wypadek pogorszenia ich sytuacji dochodowej lub realizacji większych wydatków.

25.7. 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 ewentualne prawo zakładu ubezpieczeń do wystąpienia z roszczeniem regresowym w stosunku do

kredytobiorcy), status i uprawnienia kredytobiorcy oraz zakres i warunki określone w umowie ubezpieczenia.

- 25.8. Bank powinien regularnie dostarczać swoim klientom wszelkich informacji dotyczących warunków umowy kredytowej oraz ich praw i obowiązków wynikających z tej 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 trwałe nośniki).
- 25.9. Bank powinien przedstawiać klientom informacje o całkowitym koszcie kredytu oraz rzeczywistej rocznej stopie procentowej uwzględniające koszty znane w momencie zawarcia umowy. W tym celu bank powinien zamieszczać w ogłoszeniach i reklamach dotyczących kredytu zawierających warunki udzielania kredytu, rzeczywistą roczną stopę procentową, wyliczoną od całkowitego kosztu kredytu.
- 25.10. Bank powinien posiadać sporządzone w formie pisemnej, procedury wewnętrzne określające sposób i zakres informowania każdego klienta zaciągającego kredyt 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. Klient zaciągający kredyt oprocentowany zmienną stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową powinien podpisać 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 hipoteczne ekspozycji kredytowych.
- 25.11. W celu zapewnienia porównywalności stosowanych przez banki polityk dotyczących wyznaczania spreadów walutowych bank powinien zapewnić klientom możliwość nieodpłatnego dostępu 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.

- 25.12. Rekomenduje się, aby bank przedstawiając klientowi ofertę kredytu lub innego produktu, oprocentowanego zmienną stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową informował klienta o kosztach obsługi ekspozycji kredytowej w wypadku niekorzystnej dla klienta zmiany oprocentowania kredytu. Informacje takie powinny być przekazane na przykład w postaci symulacji wysokości rat ekspozycji kredytowej. Informacje przekazywane klientowi powinny w szczególności zawierać porównanie kosztów obsługi ekspozycji kredytowej przy:
- a) aktualnym poziomie oprocentowania kredytu,

- b) wzroście oprocentowania kredytu o 400 p.b.,
  - c) wzroście oprocentowania kredytu w skali odpowiadającej różnicy między maksymalnym i minimalnym poziomem oprocentowania kredytu w ciągu ostatnich 12 miesięcy,
  - d) oprocentowaniu kredytu na poziomie 3%, 5% oraz 10%, powiększonym o marżę kredytu.
- 25.13. W celu uniknięcia wpływu w jednym czasie dużej liczby wniosków o zamianę kredytu zabezpieczonego hipotecznie oprocentowanego zmienną stopą procentową na kredyt zabezpieczony hipotecznie oprocentowanego stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, bank może z zachowaniem odstępów czasowych informować klientów o możliwości i sposobach dokonania zamiany kredytu. Bank może określić w procedurach wewnętrznych zasady wyznaczania kolejności informowania klientów o możliwości dokonania zamiany kredytu.

### **Rekomendacja 26**

**Bank powinien przedstawiać klientom pełną posiadaną ofertę w zakresie kredytów hipotecznych, tj. zarówno kredytów oprocentowanych zmienną stopą procentową, kredytów oprocentowanych stałą stopą procentową, jak i kredytów oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową.**

- 26.1. Bank powinien w jasny i przejrzysty sposób informować o ofercie kredytów na stałą i okresowo stałą stopę procentową, z uwzględnieniem specyfiki oferowanych przez siebie produktów, przekazując wyczerpującą informację dotyczącą charakterystyki czynników ryzyka związanych z każdym rodzajem oferowanego produktu, poprzez wykorzystanie zróżnicowanych środków przekazu (reklamy komercyjne, materiały reklamowe, broszury informacyjne). Informacje powinny być tak sformułowane, aby przedstawiały wady i zalety poszczególnych produktów w sposób prosty i rzetelny oraz aby nie wprowadzały w błąd.
- 26.2. W przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową, bank powinien dołożyć wszelkich starań, aby skutecznie poinformować i przekazać klientowi niezbędne wyjaśnienia do zgłaszanych wątpliwości o ograniczonym okresie obowiązywania stałej stopy procentowej z uwzględnieniem specyfiki konkretnego produktu.
- 26.3. Bank powinien w czytelny i wyczerpujący sposób informować klientów o kosztach związanych z wcześniejszą spłatą kredytu, w szczególności w przypadku kredytów zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową. Informacje te powinny zostać zawarte w umowie kredytowej.

### **Rekomendacja 27**

**W relacjach z klientami, w obszarze działalności związanej z ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie bank powinien stosować zasady profesjonalizmu, rzetelności, staranności oraz najlepszej wiedzy.**

27.1. 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 temat oferowanych produktów, 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.

27.2. W każdej umowie, która dotyczy ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych zmienną stopą procentową lub okresowo stałą 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.

27.3. W każdej umowie, która dotyczy ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie oprocentowanych okresowo stałą stopą procentową powinny znaleźć się co najmniej:

- a) informacje o ograniczonym okresie obowiązywania stałej stopy,
- b) postanowienia dotyczące zasad i sposobu ustalania stopy procentowej po okresie obowiązywania stałej stopy procentowej ze wskazaniem, że jeżeli kredytobiorca nie zdecyduje inaczej, to po okresie obowiązywania stałej stopy procentowej, okresowo stała stopa procentowa, zastępowana jest zmienną stopą procentową (z uwzględnieniem, że stopa procentowa kredytu będzie oparta o marżę określoną w umowie kredytowej, w chwili jej zawarcia).

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

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

- b) klient otrzymał od banku wyczerpującą informację dotyczącą charakterystyki czynników ryzyka związanych z poszczególnymi rodzajami kredytu (na zmienną stopę procentową, okresowo stałą stopę procentową lub stałą stopę procentową),
- c) klient otrzymał od banku oferującego kredyty zabezpieczone hipotecznie oprocentowane stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową, ofertę zarówno kredytu oprocentowanego zmienną stopą procentową, jak i oprocentowanego stałą stopą procentową lub okresowo stałą stopą procentową,
- d) klient uzyskał od pracownika banku wszystkie wyjaśnienia do zgłaszanych wątpliwości,
- e) w przypadku klientów, dla których DtI przekracza 40% lub 50% (zgodnie z postanowieniem Rekomendacji 25.6), klient został poinformowany o podwyższonym ryzyku tego produktu oraz niekorzystnym wpływie na sytuację ekonomiczną klienta, w tym na możliwość realizacji większych wydatków,
- f) klient ma pełną świadomość ryzyka związanego z zaciąganym zobowiązaniem kredytowym.

## Spis treści

Wstęp

Słowniczek stosowanych pojęć .....	9
Spis rekomendacji .....	14
I. Zarząd i rada nadzorcza .....	19
II. Identyfikacja, pomiar i ocena ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie ....	29
III. Zabezpieczenia .....	40
IV. Monitorowanie i raportowanie w zakresie ryzyka ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.....	47
V. Kontrola wewnętrzna.....	56
VI. Relacje z klientami .....	58
Spis treści .....	64