



# KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Zastępca Przewodniczącego  
Wojciech Kwaśniak

DRB/DRBI/7111/7/8/2015

Warszawa, dnia 29 / 05 / 2015 r.

**Prezesi Zarządów Banków**

**Dyrektorzy Oddziałów Instytucji Kredytowych**

*Szanowni Państwo,*

W związku z pytaniami dotyczącymi stosowania postanowień Rekomendacji S *dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, kierowanymi do Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, pragnę zwrócić uwagę na praktyczne aspekty stosowania niektórych kluczowych postanowień tego dokumentu.

**I. Kwestia interpretacji rekomendacji szczegółowej 15.7 pod kątem instrumentów, które bank może wykorzystać jako zabezpieczenie, o którym mowa w rekomendacji 15.7 lit. b.**

Rekomendacja szczegółowa 15.7 określa limity wskaźnika LtV w „*przypadku ekspozycji kredytowych zabezpieczonych na nieruchomościach mieszkalnych*”. Wskazując generalne obowiązujące poziomy limitu (docelowy oraz dla kolejnych lat w okresie przejściowym), rekomendacja przewiduje możliwość uwzględniania ich podwyższonego poziomu, o ile część ekspozycji przekraczająca generalnie określony limit „*jest odpowiednio ubezpieczona, lub kredytobiorca przedstawił dodatkowe zabezpieczenie w formie blokady środków na rachunku bankowym lub poprzez zastaw na denominowanych w złotych dłużnych papierach wartościowych Skarbu Państwa lub NBP*”.

Celem tego rozwiązania było pogodzenie dwóch przeciwstawnych celów, tj. umożliwienia osobom nabywającym nieruchomości przeznaczoną na cele mieszkaniowe, posiłkowania się w większym stopniu kredytem, ułatwiając im w ten sposób zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, przy równoczesnym zapewnieniu – co jest kluczowe z punktu widzenia nadzoru bankowego – zachowania odpowiednio wysokiej jakości portfeli kredytowych budowanych przez banki. Biorąc pod uwagę brzmienie oraz cel omawianej rekomendacji, chcielibyśmy wskazać, że za

instrumenty spełniające określone w niej oczekiwania nadzoru, należy uznać środki klienta zgromadzone na rachunku III filarowym, w ramach systemu emerytalnego tj. na Indywidualnym Koncie Emerytalnym (IKE) lub Indywidualnym Koncie Zabezpieczenia Emerytalnego (IKZE).

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. poz. 1147) (dalej: ustawa). W szczególności:

- zgodnie z art. 5 ustawy:  
*„Na IKE lub IKZE może gromadzić oszczędności wyłącznie jeden oszczędzający.”*,
- zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy:  
*„Środki zgromadzone na IKE lub IKZE mogą być obciążone zastawem. Zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej zastawem z IKE jest traktowane jako częściowy zwrot albo zwrot. Zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej zastawem z IKZE jest traktowane jako zwrot.”*,
- zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy:  
*„Środki gromadzone przez oszczędzającego na IKE lub IKZE są rejestrowane na wyodrębnionym:*
  - 1) *zapisie w rejestrze uczestników funduszu inwestycyjnego;*
  - 1a) *rachunku w dobrowolnym funduszu emerytalnym;*
  - 2) *rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnym służącym do jego obsługi w podmiocie prowadzącym działalność maklerską;*
  - 3) *rachunku w ubezpieczeniowym funduszu kapitałowym;*
  - 4) *rachunku bankowym w banku.”*

Środki zgromadzone na IKE lub IKZE, ze względu na ich charakter, w tym możliwość określenia ich wartości oraz dokonania zastawu na rzecz banku, mogą więc być uznane za równoważne pod względem ekonomicznym – blokadzie środków, o ile zostaną należycie zabezpieczone interesy banku. Równocześnie, z uwagi na to, że gromadzeniu przez oszczędzających środków na IKE lub IKZE przyświeca cel emerytalny, wskazujemy na konieczność umieszczenia przez bank w umowie kredytowej zapisu umożliwiającego kredytobiorcy, po spełnieniu warunków wynikających z art. 34 ust. 1 oraz 34a ust. 1 ustawy (dotyczących wypłaty), dostęp do zgromadzonych na koncie emerytalnym środków, pod warunkiem przeznaczenia środków pochodzących z IKE lub IKZE obciążonego zastawem na spłatę zaciągniętego kredytu.

Należy również zwrócić uwagę, iż na skutek dalszych wpłat na IKE lub IKZE, jak również na skutek alokacji środków po podpisaniu umowy kredytowej, następuje wzrost wartości środków na rachunku IKE lub IKZE. Z tego powodu istotne jest określenie w umowie kredytowej wartości zastawu na rzecz banku w przypadku konieczności wykorzystania przez bank tego zastawu do zaspokojenia roszczeń z tytułu zawartej umowy. Źródłem dochodzenia roszczeń

banku z tytułu niewypełnienia zobowiązań przez kredytobiorcę winna być kwota wskazana w umowie kredytowej. Pozostałą częścią zgromadzonych na rachunku IKE lub IKZE środków winien dysponować oszczędzający na IKE lub IKZE decydując się na zwrot (w przypadku braku uprawnień do wypłaty) lub wypłatę i ewentualną spłatę zobowiązań wobec banku.

Należy równocześnie podkreślić, że w przypadku środków zgromadzonych w ramach IKE lub IKZE, celem zastosowania wyższego limitu LtV, należy uwzględnić kwotę, jaka realnie zostanie wypłacona klientowi, a nie wartość nominalną zgromadzonych środków. Należy więc w szczególności mieć na uwadze przepisy art. 37 ust. 3, 4 oraz 7 ustawy, zgodnie z którymi:

*„3. W przypadku gdy na IKE oszczędzającego przyjęto wypłatę transferową z programu emerytalnego, instytucja finansowa przed dokonaniem zwrotu, w ciągu 7 dni, licząc od dnia złożenia przez oszczędzającego wypowiedzenia, przekazuje na rachunek bankowy wskazany przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych kwotę w wysokości 30% sumy składek podstawowych wpłaconych do programu emerytalnego.*

*4. Kwota, o której mowa w ust. 3, stanowi przychody Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.*

*7. Instytucja finansowa, w przypadku wypowiedzenia umowy o prowadzenie IKE przez którąkolwiek ze stron, jest obowiązana pouczyć oszczędzającego, że zwrotowi podlegają środki zgromadzone na IKE pomniejszone o należny podatek, a w przypadku, o którym mowa w ust. 3, również o kwotę stanowiącą 30% sumy składek podstawowych wpłaconych do programu emerytalnego. Ponadto instytucja finansowa dokonując wypowiedzenia umowy, informuje oszczędzającego o możliwości dokonania wypłaty transferowej.”.*

Chcielibyśmy także wskazać, że wynikające z rekomendacji daty rozpoczęcia stosowania wskazanych tam limitów, w powiązaniu z instrumentami, tj. 1 stycznia 2016 r. oraz 1 stycznia 2017 r., są datami krańcowymi i nic nie stoi na przeszkodzie, aby banki stosowały określone w tej rekomendacji podejście z wyprzedzeniem.

**II. Kwestia interpretacji rekomendacji szczegółowej 7.3 odnośnie zwracania szczególnej uwagi na okres, w którym należy oczekiwać osiągnięcia przez kredytobiorcę wieku emerytalnego, przy uwzględnianiu zdolności kredytobiorcy do kreowania dochodów.**

Rekomendacja 7.3. wskazuje, iż ustalając długość okresu kredytowania klienta detalicznego, bank powinien uwzględniać zdolność kredytobiorcy do generowania dochodów, przy czym szczególną uwagę należy zwrócić na wejście przez kredytobiorcę w wiek emerytalny. Kwestia prawidłowego oszacowania przyszłych potencjalnych dochodów kredytobiorcy, ma bowiem kluczowe znaczenie z punktu widzenia oceny jego zdolności kredytowej.

Dokonanie weryfikacji posiadania przez klienta zdolności kredytowej jest procesem, w którym należy wziąć pod uwagę wszystkie dostępne w przyszłości źródła dochodów klienta, które można przewidzieć na każdym etapie działalności zawodowej klienta. Oznacza to, że chociaż najczęściej dochody osób w wieku emerytalnym są – z uwagi na zakończenie aktywności zawodowej – niższe od dochodów uzyskiwanych przez te osoby przed osiągnięciem wieku emerytalnego, to przejście na zabezpieczenie emerytalne nie musi automatycznie oznaczać pogorszenia sytuacji finansowej.

Związane to może być z kontynuowaniem aktywności zawodowej po osiągnięciu wieku emerytalnego, w szczególności przez określone grupy zawodowe (np. prokuratorzy, sędziowie, służby mundurowe, przedsiębiorcy).

W przypadku, gdy okres umowy wykracza poza okres aktywności zawodowej klienta, pozytywnie na jego sytuację finansową może wpłynąć możliwość generowania dochodów z innych źródeł, niż aktywność zawodowa. W szczególności więc, przy uwzględnianiu zdolności kredytobiorcy do kreowania dochodów mogą być brane pod uwagę potwierdzone źródła wynikające z posiadanych produktów o charakterze świadczeń emerytalnych w ramach II lub III filara (w tym drugim przypadku, o ile oczywiście nie zostaną one wykorzystane przez bank, jako zabezpieczenie w kontekście rekomendacji szczegółowej 15.7). W powyższym kontekście na szczególną uwagę zasługują oszczędności potencjalnych kredytobiorców w pracowniczych programach emerytalnych oraz w ramach IKE. Inaczej niż w pozostałych formach zabezpieczenia emerytalnego uczestnik pracowniczego programu emerytalnego oraz oszczędzający w ramach IKE co do zasady może zażądać wypłaty zgromadzonych środków już po osiągnięciu 60 roku życia, niezależnie od tego, czy jest kobietą, czy mężczyzną. Powyższa okoliczność może zwiększać zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań, szczególnie w przypadku długoterminowych umów kredytowych.

  
Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO  
Komisji Nadzoru Finansowego

**Wojciech Kwaśniak**