

DRR-DRRZ1.070.3.2019

Warszawa, dnia / 12 / 2019 r.

Pani
Małgorzata Kosińska
Przewodnicząca Zarządu
Mazowieckiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych

Szanowna Pani Przewodnicząca,

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 3 grudnia br. w sprawie uwag Mazowieckiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych do projektu nowelizacji Rekomendacji S dotyczącej zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (dalej: Rekomendacja S) w zakresie dotyczącym definicji „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości”, przesyłam poniższe stanowisko UKNF.

Na wstępie należy podkreślić, że konsultacje projektu znowelizowanej Rekomendacji S miały szeroki charakter z uwagi na istotę wprowadzanych zmian i objęły swoim zakresem konsultacje publiczne ze Związkiem Banków Polskich, Krajowym Związkiem Banków Spółdzielczych, Ministerstwem Finansów, Narodowym Bankiem Polskim, Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Rzecznikiem Finansowym oraz PwC, Deloitte, EY i KPMG. Projekt Rekomendacji S podlegał także opiniowaniu przez Komitet Stabilności Finansowej, jak też udostępniony został na stronie internetowej UKNF.

Urząd Komisji, co do zasady nie prowadzi korespondencji z podmiotami zgłaszającymi uwagi w procesie konsultacji publicznych. Wszystkie zgłoszone w ten sposób uwagi podlegają analizie UKNF i są odpowiednio uwzględniane w opracowywanym projekcie.

Odnosząc się do podnoszonych w Pani piśmie zastrzeżeń dotyczących definicji „oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości”, informuję, że w przyjętym przez KNF w dniu 3 grudnia br., brzmieniu Rekomendacji S¹⁾, znalazły się postanowienia wprost odsyłające do obowiązujących przepisów w zakresie wymogów dotyczących zabezpieczenia w formie nieruchomości (art. 208 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych

¹⁾ W dniu 3 grudnia 2019 r. podczas 48. posiedzenia KNF, Komisja przyjęła uchwałę Nr 492/2019 KNF z dnia 3 grudnia 2019 r. w sprawie wydania Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie (Dz. Urz. KNF poz. 39).

i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (dalej: rozporządzenie CRR)), w tym w szczególności w zakresie należytego rozumienia terminów „wartość nieruchomości” i „wycena nieruchomości”.

W tym kontekście należy również zauważyć, że o ile kwestia monitorowania wartości nieruchomości została szczegółowo uregulowana w art. 208 rozporządzenia CRR, o tyle rozporządzenie nie przesądza o konieczności przeprowadzania wyceny nieruchomości na moment udzielania kredytu zabezpieczonego hipotecznie.

Zapewnienie bezpieczeństwa rynku finansowego, w tym sektora bankowego jest jednym z celów KNF, określonych w art. 2 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym. Ukierunkowane na ten cel oczekiwania nadzoru są formułowane na podstawie wiedzy o praktykach stosowanych przez banki i doświadczeń zbieranych podczas wykonywania czynności nadzorczych, zarówno zza biurka, jak i na miejscu. Ich przejawem jest między innymi treść szczegółowych postanowień rekomendacji kierowanych do sektora bankowego, poświęconych zarządzaniu ryzykiem generowanym przez poszczególne obszary działalności banków.

Przywołana w Pani piśmie, występująca w Rekomendacji S, kategoria „ocena wartości zabezpieczenia na nieruchomości” została precyzyjnie zdefiniowana z naciskiem na aspekty ostrożnościowe, jak również wskazano w treści zarówno zakres jej stosowania oraz odrębność od procesu wyceny realizowanego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zawarta w Rekomendacji S rekomendacja 14, nakłada na bank obowiązek posiadania regulacji wewnętrznych pozwalających na ocenę wartości zabezpieczenia na nieruchomości, które umożliwiają dokonanie przez bank oszacowania kwoty możliwej do uzyskania ze sprzedaży na warunkach rynkowych nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie danej ekspozycji kredytowej. Przyjęte podejście wynika z konieczności jasnego wyartykułowania oczekiwania nadzoru co do zawartego w przepisach ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, obowiązku przyjęcia przez bank ostatecznej odpowiedzialności za system zarządzania ryzykiem, w szczególności w zakresie zarządzania ryzykiem ekspozycji zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach, w tym w odniesieniu do przyjmowanych zabezpieczeń.

2 poważaniem,

DYREKTOR
Departament Rozwoju Regulacji
Kamil Liberadzki
Kamil Liberadzki