

Pytania z czatu (webinarium)

Uwagi szczególne:

LP.	TREŚĆ PYTANIA do UKNF	Odpowiedź UKNF
1.	Czy z punktu widzenia wymogu "zasilania międzybankowej bazy danych" wystarczającym jest przekazywanie przez dany bank danych do innej niż AMRON zewnętrznej bazy danych, do której dane przekazywane są również przez kilka innych banków ?	<p>Rekomendacja 5 Rekomendacji J:</p> <p>„5. Bank powinien aktywnie uczestniczyć w systemie zewnętrznej (międzybankowej) wymiany informacji w zakresie rynku nieruchomości, tworząc w tym celu wspólną dla wszystkich banków zewnętrzną (międzybankową) bazę danych, zasilaną również z wiarygodnych źródeł pozabankowych. Baza ta powinna być systematycznie zasilana przez wszystkie banki objęte Rekomendacją J.</p> <p>5.1. Wspólna baza danych dla całego sektora bankowego powinna być systematycznie i na bieżąco zasilana przez banki.”</p> <p>Powyższa rekomendacja nie wskazuje na konkretną bazę danych, która jest lub mogłaby być zewnętrzną, międzybankową bazą danych. Oczekiwaniem nadzoru jest aktywne współuczestnictwo banku w tworzeniu takiej bazy. Do decyzji banku należy czy będzie przekazywał dane do innych międzybankowych baz danych, które nie są zasilane przez wszystkie banki objęte Rekomendacją J.</p>
2.	Czy możemy korzystać np. przy wycenie gruntów rolnych z bazy GUS, a jak tak czy musimy dokonać weryfikacji bazy danych GUS?	Rekomendacja J nie zabrania korzystać bankom z dostępnych baz danych, jak również nie wskazuje, które dostępne bazy danych mogą być wykorzystywane – to nie jest to celem rekomendacji. Należy jednak zgodnie z rekomendacją 6 Rekomendacji J dokonać weryfikacji wiarygodności wybranej przez bank bazy.
3.	Jeśli Bank wycenia nieruchomości metodą portfelową korzysta do tego z raportów z GUS i NBP to powinien ocenić wiarygodność tych baz?	Zgodnie z Rekomendacją 1.1.4. Rekomendacji J „Bazy danych o rynku nieruchomości powinny spełniać kryteria wiarygodności określone w rekomendacjach 6 i 7.” . Jeśli bank ocenia nieruchomości metodą portfelową powinien dochować należytej staranności i korzystać ze źródeł zapewniających dane o jak najwyższej jakości. Rekomendacja 1.1.4 nie przewiduje żadnych zwolnień w ocenie wiarygodności dla dostępnych i wykorzystywanych przez bank baz danych o rynku nieruchomości.
4.	Czy wiarygodność zewnętrznej bazy nieruchomości za Banki Spółdzielcze może dokonać np. SGB Bank S.A.?	W tej sytuacji rekomendujemy odpowiednią analizę przepisów prawnych dot. stosunków pomiędzy bankami spółdzielczymi i bankiem zrzeszającym, pod kątem tego czy przepisy nie zabraniają takiego proceduru. Z punktu widzenia Rekomendacji J, nie określa ona czy bank ma dokonać weryfikacji bazy danych sam czy może zlecić jej dokonanie innemu podmiotowi.

5.	W Rekomendacji jest mowa o nieruchomościach niestandardowych. Brak w Rekomendacji definicji nieruchomości niestandardowej. W jakiej regulacji można znaleźć przedmiotową definicję. Jak wyceniać takie nieruchomości na podstawie np. bazy <u>AMRON</u> .	Rekomendacja 9.1. <i>„W szczególności procedury i metodyki powinny dotyczyć również nieruchomości niestandardowych. O ile jest to możliwe i adekwatne z punktu widzenia prowadzonej przez bank działalności i zasobów zgromadzonych w bazie, bank powinien posiadać metodykę oceny wartości zabezpieczenia na nieruchomości, uwzględniającą informacje pochodzące z baz danych o rynku nieruchomości.”</i> . Z tego względu, że w dostępnych obecnie regulacjach nie znajdujemy definicji nieruchomości niestandardowej banki same, na zasadzie eksperckiej, powinny wypracować odpowiednie procedury określające postępowanie banku ww. przypadku (np. na zasadzie eliminacji). Zgodnie z ww. rekomendacją takie postępowanie powinno być odpowiednio opisane i uzasadnione (metodyka oceny).
6.	Czy bank może wykorzystać do ustalenia rynkowej wartości nieruchomości mającej stanowić zabezpieczenie kredytu, dane pochodzące z polisy ubezpieczeniowej? W Załączniku do Rekomendacji J (IV.1.11) jako jedno ze źródeł informacji wskazana jest wartość ubezpieczenia.	Bank może korzystać z tego rodzaju informacji, jako jednego ze źródeł.
7.	W przypadku kredytu zabezpieczonego hipotecznie na nieruchomości nie podlegającej finansowaniu kredytowemu (kredyt na dowolny cel) czy operat z takiej nieruchomości podlega zasileniu do bazy międzybankowej?	Zgodnie z Rekomendacją 2.1. <i>„Bazy danych o rynku nieruchomości powinny być na bieżąco zasilane przez banki danymi o nieruchomościach, na których zostało ustanowione zabezpieczenie hipoteczne na rzecz banku.”</i> Czyli jeśli bank ustanowił hipotekę na nieruchomości, ta nieruchomość powinna znaleźć się w bazie, niezależnie od tego, czy jest zabezpieczeniem głównym, czy dodatkowym oraz niezależnie od celu udzielenia kredytu. Dodatkowo podstawa: Wstęp do rekomendacji J: <i>„Rekomendacja J stanowi dopełnienie zasad określonych w Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, a co za tym idzie wyznacza wskazane w Rekomendacji S kryteria oceny wiarygodności baz danych. Rekomendację J należy odnosić do wszystkich rodzajów i typów nieruchomości, które stanowią lub stanowić będą przedmiot zabezpieczenia ekspozycji kredytowej.”</i>
8.	Czy do istniejących zabezpieczeń dla nieruchomości w ramach monitoringu powinniśmy uzyskiwać świadectwo energetyczne?	Zgodnie z wytyczną 208 Wytycznych EBA dotyczących udzielania i monitoringu kredytów (EBA/GL/2020/06). <i>„W stosownych przypadkach instytucje powinny uwzględnić czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, które wpływają na wartość zabezpieczenia, np. efektywność energetyczną budynków.”</i>
9.	A co w sytuacji gdy klient nie ma świadectwa energetycznego?	Obecnie przy sprzedaży nieruchomości wymagane jest okazanie świadectwa energetycznego. Natomiast jeśli chodzi o istniejący portfel banki powinny samodzielnie dokonać oceny

		efektywności energetycznej w drodze oszacowania, chyba, że otrzymają odpowiednie informacje od klienta.
10.	Czy obligatoryjnie należy pozyskiwać od klientów do wszystkich nieruchomości zabudowanych stanowiących zabezpieczenie kredytów świadectwa charakterystyki energetycznej, na etapie udzielania kredytów i monitorowania, przecież to dodatkowy koszt dla klienta	Zgodnie z Wytycznymi EBA dotyczącymi udzielania i monitoringu kredytów (m.in. wytyczna 146) „Instytucje powinny ocenić ekspozycję kredytobiorcy na czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, w szczególności czynniki środowiskowe oraz oddziaływanie na zmianę klimatu, a także stosowność strategii ograniczania ryzyka określonych przez kredytobiorcę.”
11.	Podłączam się do ostatniego pytania dot. świadectw. Nie każda nieruchomość musi mieć świadectwo. Taki obowiązek został nałożony tylko dla nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży/najmu. Zatem w wielu przypadkach nie będziemy mieć świadectwa. Co w takiej sytuacji?	Klienci banków, w punktu widzenia nowych regulacji dot. ESG, będą zobowiązani do działań przyjaznych środowisku. Dobrą praktyką byłoby ustalenie z klientem, w jaki sposób może on spełnić wymagania oczekiwane przez bank w temacie świadectwa energetycznego, w celu spełnienia nałożonych na bank obowiązków w zakresie zarządzania ESG w banku.
12.	Ustawa o świadectwach charakterystyki energetycznej z określonymi wymogami weszła w życie 28.04.2023, Rekomendacja J wchodzi w życie od 2024 roku. Jak zatem uzasadnić (Klientowi) pozyskiwanie świadectw płatnych dla historycznych (dziesiątek tysięcy) kredytów ?	Zgodnie z wytyczną 208 Wytycznych EBA dotyczących udzielania i monitoringu kredytów (EBA/GL/2020/06) „W stosownych przypadkach instytucje powinny uwzględnić czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, które wpływają na wartość zabezpieczenia, np. efektywność energetyczną budynków.”
13.	I jeszcze jedno pytanie. Rekomendacja nie zakłada zbierania informacji o dacie wystawienia świadectwa, którego ważność wygasa po 10 latach. Czy zatem raz wprowadzone świadectwo dla danej nieruchomości w bazie ma obowiązywać bez względu na jego termin ważności?	Bank musi wziąć pod uwagę wszelkie ograniczenia wynikające z ważności świadectwa energetycznego oraz już znane wymogi odnoszące się do badania portfela kredytowego w kontekście ESG, dlatego relacje z klientem powinny być tak budowane, aby bank już w chwili podpisania umowy zapewnił sobie dostęp do aktualnego świadectwa energetycznego, w przeciwnym razie zajdzie konieczność oszacowania efektywności energetycznej takiej nieruchomości przez bank.
14.	Czy wymagane jest pozyskiwanie od Klienta świadectwa charakterystyki energetycznej czy wystarczające będzie pozyskiwanie wskaźników charakterystyki energetycznej budynków (EP, EK, Eu, ECo2, UOZE) z Centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków.	W interesie banku leży pozyskanie świadectwa energetycznego od klienta, ponieważ oszacowanie efektywności energetycznej przez bank jest mniej efektywnym podejściem.
15.	Jakie banki mają możliwości prawne uzyskania świadectw energetycznych dla istniejących zabezpieczeń w procesie monitoringu ? W umowach kredytowych nie ma obowiązku dostarczenia takiego dokumentu, co więcej aktualne przepisy nie	Zgodnie z wytyczną 208 Wytycznych EBA dotyczących udzielania i monitoringu kredytów (EBA/GL/2020/06) „W stosownych przypadkach instytucje powinny uwzględnić czynniki środowiskowe, społeczne i związane z zarządzaniem, które wpływają na wartość zabezpieczenia, np. efektywność energetyczną budynków.”

	nakładają na właścicieli nieruchomości takiego obowiązku o ile nieruchomość nie jest przedmiotem transakcji najmu lub sprzedaży.	
16.	Czy w przypadku, gdy budynek wielorodzinny posiada świadectwo charakterystyki energetycznej, a przedmiotem zabezpieczenia jest tylko jeden lokal z tego budynku, to wymagane jest odrębne świadectwo dla tego lokalu?	Jeśli zabezpieczeniem jest lokal, to świadectwo powinno dotyczyć lokalu.
17.	W przypadku kilku pól: np. liczba kondygnacji naziemnych /podziemnych, liczba pokoi dopuszczają Państwo fakultatywność (liczba pokoi) bądź w ogóle to pole w AMRON III nie występuje (liczba kondygnacji podziemnych). Natomiast literalnie te pozycje w załączniku do Rekomendacji J występują. Zatem: czy mimo fakultatywności/braku pól w AMRON III, banki w wewnętrznej bazie danych muszą te informacje gromadzić?	Banki same decydują jakie dane powinny i chcą gromadzić w wewnętrznej bazie danych na postawie wewnętrznych procedur dot. tego gromadzenia, (zgodnie z rekomendacją 3 Rekomendacji J) <i>„Zasady prowadzenia i korzystania z baz danych o rynku nieruchomości powinny zostać określone w polityce zarządzania ryzykiem kredytowym oraz opisane w procedurach zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi w banku zasadami wdrażania przepisów wewnętrznych w ramach jednolitego systemu zarządzania ryzykiem.”</i>
18.	Rekomendacja wchodzi w życie z dniem 31.12.2023 r. i w części przepisów (w zakresie kategorii identyfikujących nieruchomości w bazach danych o rynku nieruchomości) z dniem 31.03.2024 r. Proszę o doprecyzowanie, czy od 31.03.2024 r. mają wejść w życie nowe rodzaje nieruchomości, czy też cała struktura danych dostosowana do Załącznika do Rekomendacji J.	Wstęp do Rekomendacji J: <i>„Komisja Nadzoru Finansowego oczekuje, że banki dostosują swoją działalność do Rekomendacji J, nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r., a w zakresie kategorii identyfikujących nieruchomości w bazach danych o rynku nieruchomości - nie później niż w terminie do dnia 31 marca 2024 r.”</i> . Jak wynika z powyższego wymóg dla banków dostosowania swojej działalności do Rekomendacji J, nie później niż w terminie do dnia 31 marca 2024 r. w zakresie kategorii identyfikujących nieruchomości w bazach danych o rynku nieruchomości nie zawiera ograniczeń czy też wyłączeń jakichkolwiek danych.
19.	Czy wg. KNF, baza AMRON3 jest zgodna z nową wersją Rekomendacji J?	UNKF nie dokonuje weryfikacji wiarygodności baz danych, celem wskazania konkretnych zewnętrznych baz danych do wykorzystania przez banki. Jest to zadanie banku o którym mowa w rekomendacjach 6 i 7.
LP.	TREŚĆ PYTANIA do Centrum AMRON	Odpowiedź Centrum AMRON
1.	Czy AMRON zasila się tylko wycenami biegłych i aktami notarialnymi czy też własnymi szacunkami nieruchomości?	Baza AMRON jest zasilana wyłącznie informacjami ze źródeł wskazanych w części IV. 1 załącznika do Rekomendacji J. Do bazy nie są wprowadzane własne szacunki Centrum AMRON.
2.	Na podstawie jakiego źródła danych będą uzupełniane dane w AMRON o efektywności energetycznej? Czy wyłącznie na bazie "rządowego" rejestru świadectw? Rejestr ten nie zawiera wszystkich danych wymaganych dla prawidłowej rejestracji	Dane, którymi Centrum AMRON uzupełni informacje o nieruchomościach (pod warunkiem zgody właścicieli tych rekordów), będą pochodziły z rządowego rejestru certyfikatów – zakres uzupełnianych danych będzie zbieżny z informacjami publikowanymi w tym rejestrze.

	zgodnie z Rekomendacją J, np. odnawialne źródła energii, źródła energii i ogrzewania.	
3.	Czy wyceniając zabezpieczenie na gruntach rolnych na podstawie średnich cen GUS, należy taką wycenę nanieść do bazy AMRON?	Tak, w AMRON można wprowadzić tę informację pod źródłem: Wycena zabezpieczenia bankowego.
4.	Dlaczego System AMRON nie zaciąga informacji o klasach bonitacyjnych działki z geoportalu - przecież te dane są dostępne na geoportalu?	Dane dotyczące klas bonitacyjnych na Geoportal są wyłącznie prezentowane w postaci WMS. Nie ma możliwości pobrania tych danych w formie danych wektorowych, które można byłoby przyciąć do konkretnej działki i przypisać do niej konkretne użytki. Tym samym automatyzacja tego procesu jest utrudniona.
5.	Jeżeli mamy kilkaset hektarów gruntów, co wiąże się z jeszcze większą liczbą klas bonitacyjnych i ich powierzchni to w jaki sposób to wprowadzić? Musimy wpisywać te kilkaset pozycji?	Tak.
6.	Słownik dla pola stan techniczny budynku zawiera trzy pozycje: dobry, średni, zły (do remontu). Co z budynkami w budowie - jaką wartość tutaj wskazać?	W przypadku, gdy przedmiotem transakcji (umowa przedwstępna) bądź wyceny (operat szacunkowy) jest budynek lub lokal w budynku nabywany od dewelopera, budynek należy opisać odnosząc się do stanu docelowego, w tym podać docelową wartość, przyszły rok zakończenia budowy oraz docelowy stan techniczny - dobry (stan techniczny nowego budynku po zakończeniu budowy jest dobry).

Warszawa, 09.01 2024 r.