



# KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Przewodniczący  
Marek Chrzanowski

Warszawa, dnia 12 czerwca 2017 r.

DBK/DBK1/7111/10/4/2017

**Posel na Sejm**  
**dr Gabriela Masłowska**  
**Biuro Poselskie**  
**ul. Królewska 3/11**  
**20 - 109 Lublin**

*Szanowna Pani Posel,*

W nawiązaniu do zapytania Pani Posel przedstawionego na posiedzeniu Komisji Finansów Publicznych, dotyczącego finansowania spółdzielni mieszkaniowych kredytem bankowym w aspekcie ustanawiania zabezpieczenia na funduszu remontowym, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przeprowadził stosowne badanie oraz analizę prawną zagadnienia. W niniejszym piśmie pragnę podzielić się z Panią Posel wynikami tych ustaleń.

Na podstawie art. 139 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo bankowe (Dz.U. 2016 poz. 1988 z późn. zm.) Urząd Komisji Nadzoru Finansowego przeprowadził badanie pozasprawozdawcze w obszarze finansowania przez banki spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych w celu szerszej analizy tego zagadnienia. W ramach sprawozdawczości obowiązkowej brak jest bowiem szczegółowego wskazania formy zabezpieczenia jaką stosują banki.

UKNF uzyskał szczegółowe informacje dotyczące kredytów udzielonych spółdzielniom mieszkaniowym wraz ze wskazaniem ekspozycji z rozpoznaną utratą wartości, dokonanymi odpisami aktualizacyjnymi z tytułu utraty wartości i określeniem rodzaju przyjętego zabezpieczenia. Jednocześnie dodatkowo pozyskano podstawowe dane nt. finansowania wspólnot mieszkaniowych.

Wnioski i najważniejsze liczby zostały przedstawione poniżej.

- Kredyty udzielone przez banki komercyjne spółdzielniom mieszkaniowym na koniec marca 2017 r. wynoszą 2,8 mld zł,

- Łączna wartość należności z utratą wartości wobec spółdzielni wynosi 0,28 mld zł, co sprawia, że udział takich należności w finansowaniu spółdzielni ogółem wynosi 9,8%.
- Dokonane przez banki odpisy na te należności wynoszą 0,06 mld zł, a wskaźnik pokrycia jest na poziomie 21,3%.
- Łącznie banki komercyjne finansują 1217 spółdzielni mieszkaniowych.
- Najczęściej stosowanym zabezpieczeniem jest blokada (pełnomocnictwo do) rachunku bankowego – takie zabezpieczenie wykorzystano w stosunku do kredytów o wartości 1,06 mld zł. Korzystano także z zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości (0,71 mld zł) oraz kilku rodzajów zabezpieczeń naraz (0,82 mld zł).
- Zabezpieczenie na funduszu remontowym nie jest powszechnie stosowane – wolumen kredytów zabezpieczonych na funduszu remontowym opiewa na 0,026 mld zł, co stanowi 0,93% całości finansowania spółdzielni.
- Kredyty udzielone przez banki komercyjne wspólnotom mieszkaniowym na koniec marca 2017 r. wynoszą 5,1 mld zł.
- Łączna wartość należności z utratą wartości wobec spółdzielni wynosi 757 tys. zł, więc problem jakości portfela nie występuje (wskaźnik NPL – 0,015%).
- Łącznie banki komercyjne finansują 45524 wspólnoty mieszkaniowe.
- Wśród najczęściej stosowanych zabezpieczeń kredytów udzielonych wspólnotom mieszkaniowym banki wymieniają blokadę rachunków bankowych, tj. pełnomocnictwo do rachunku oraz cesję praw z polisy ubezpieczeniowej. Ponadto kilka banków wymienia zabezpieczenie na funduszu remontowym

UKNF dokonuje oceny zabezpieczenia kredytu przede wszystkim pod kątem bezpiecznego i ostrożnego zarządzania bankiem, co stanowi element polityki nadzorczej. UNKF przeprowadził dodatkową analizę prawną dopuszczalności możliwości ustanowienia zabezpieczenia na funduszu remontowym.

Najważniejsze wnioski przedstawiają się następująco:

- 1) Z analizy orzecznictwa wynika, iż judykatura dopuszcza ustanawianie przez bank zabezpieczenia kredytu na funduszu remontowym zarówno wspólnoty mieszkaniowej, jak i spółdzielni.
- 2) Możliwość ustanowienia takiego zabezpieczenia wymaga podjęcia stosownej uchwały/uchwał. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej będą to chwały rady nadzorczej (oraz zarządu

w płaszczyźnie wykonawczej), a w przypadku wspólnoty mieszkaniowej uchwały członków wspólnoty.

3) Na gruncie aktualnej linii orzeczniczej właścicielem środków pieniężnych gromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty mieszkaniowej jest wspólnota mieszkaniowa. Zgodnie natomiast z art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

4) Jak wynika z analizy orzecznictwa sądów powszechnych treść stosownych uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali/zarząd spółdzielni bywa kwestionowana przez członków wspólnot/ spółdzielni na drodze sądowej. W toku procesu sądowego sąd ad causam analizuje w sposób bardzo szczegółowy poszczególne sformułowania zawarte w zaskarżonych postanowieniach podjętych uchwał, w szczególności czy są one zgodne z prawem oraz czy nie naruszają interesu członka wspólnoty.

*Z wyprawami sra awleu,*

**PRZEWODNICZĄCY  
KOMISJI NADZORU FINANSOWEGO**



**Marek Chrzanowski**