

Wyższa Szkoła Kultury Społecznej i Medialnej

w Toruniu

Studia podyplomowe

Kierunek: Polityka gospodarcza, finanse i bankowość



Justyna Żuchowska

Nr albumu 1776P

**Rozwój kredytu hipotecznego
na przykładzie Banku BPS S.A.
w latach 2014-2018**

Praca dyplomowa
napisana pod kierunkiem
dr Katarzyny Kamińskiej

Toruń 2019

Spis treści:

Wstęp	3
Rozdział 1. Klasyfikacja produktów bankowych	4
1.1. Definicja i cechy produktów bankowych	4
1.2. Podział produktów bankowych	6
1.3. Pojęcie i funkcje kredytu hipotecznego	8
Rozdział 2. Ogólna charakterystyka Banku BPS S.A	15
2.1. Historia działalności i struktura organizacyjna Banku	15
2.2. Przedmiot i działalność Banku BPS S.A.	24
2.3. Produkty bankowe w ofercie Banku BPS S.A.	25
2.4. Strategia rozwoju Banku BPS S.A.	32
Rozdział 3. Analiza kredytu hipotecznego „Mój Dom” w Banku BPS S.A. na tle kredytów hipotecznych w sektorze bankowym w latach 2014 – 2018	39
3.1. Analiza sprzedaży kredytów hipotecznych w sektorze bankowym w latach 2014 – 2018	39
3.2. Kredyt hipoteczny „Mój Dom” (opis produktu)	58
3.3. Analiza oferty kredytu hipotecznego „Mój Dom” na tle innych Banków	65
Zakończenie	70
Bibliografia	72
Spis tabel	74
Spis wykresów i schematów	75

Wstęp

Rozwój bankowości detalicznej jest bardzo ważny nie tylko z punktu odbiorców usług kredytowo – depozytowych sektora bankowego, ale także poprzez pryzmat bezpieczeństwa i stabilności całego rynku finansowego. Obecnie na rynku usług bankowych spotykamy się z ciągle rosnącą konkurencją między bankami. Specyfika opisywanego w tej pracy Banku BPS S.A. polega na zrzeszeniu najliczniejszej grupy banków spółdzielczych w Polsce, wzmacnianie sektora polskiej bankowości spółdzielczej oraz zapewnienie dostępu do finansowania społecznościach lokalnych. Zachowuje pełne poszanowanie odrębności podmiotowej banków spółdzielczych, kierując się zasadami solidarności, lojalności i rzetelności. Głównym celem Banku jest umocnienie swojej pozycji na rynku, pozyskanie klientów i zaspokajanie ich potrzeb. Dlatego też należy dokładnie określić potrzeby klientów, aby wprowadzane do oferty nowe produkty bankowe spełniły oczekiwania nabywców. Pod wpływem silnej konkurencji, rosnących wymagań klientów oraz ciągłą potrzebę zwiększania wyniku finansowego, Bank musi wprowadzać innowacyjne produkty przynoszące dochody, zwiększyć liczbę udzielanych kredytów hipotecznych osób prywatnych, które w najmniejszym stopniu obciążają kapitał Banku, jednocześnie wiążąc klienta dłuższy czas oraz pozyskać depozytariuszy. Osiągnięcie założonych celów wymaga działań ograniczających koszty ryzyka i poprawiające jakość portfela kredytowego.

W pracy zastosowano metodę badawczą analizy jakościowej, jaką jest studium przypadku. W pracy korzystano z informacji i danych udostępnionych przez Centrum AMRON. W rozdziale tym również zostaje wyjaśnione pojęcie kredytu hipotecznego, opisano rozwój na rynku polskim oraz przedstawiono akty prawne na podstawie, których Bank może udzielić kredytu. Rozdział drugi poświęcony został historii i działalności Banku BPS S.A. oraz strategii rozwoju na lata 2018-2026. Zaprezentowano też produkty bankowe znajdujące się w ofercie Banku. W rozdziale trzecim zawarto analizę sprzedaży kredytów hipotecznych, przeciętne oprocentowanie, strukturę wielkości oraz okres kredytowania w latach 2014-2018. Dokonano szczegółowego opisu kredytu hipotecznego „Mój Dom”, zwrócono szczególną uwagę cel przeznaczenia kredytu, wysokość oprocentowania, sposobie spłat, form zabezpieczenia. Metodą komparatywną przeprowadzono analizę oferty kredytu hipotecznego „Mój Dom” Banku BPS S.A. na tle ofert z innych banków.

Rozdział 1. Klasyfikacja produktów bankowych

1.1. Definicja i cechy produktów bankowych

Wszystkie czynności banku, związane ściśle z obrotem pieniężnym, wykonywane na życzenie klientów i służące bezpośrednio zaspokajaniu ich potrzeb lub właściwemu zagospodarowaniu środków w dyspozycji banku, można określić ogólnym mianem produktów bankowych, dzieląc je na¹:

- operacje bankowe, a więc takie czynności, które powodują przepływ środków pieniężnych między bankiem, a jego klientem, albo też przepływ środków pomiędzy różnymi podmiotami, ale za pośrednictwem banku;

- usługi bankowe, tj. czynności ściśle związane z istnieniem systemu pieniężnego i zasobów pieniężnych, użyteczne z punktu widzenia klientów banku, ale nie powodujące przepływu środków, w tym wynajem chronionych pomieszczeń dla przechowywania zasobów majątkowych, udzielenie porad w sprawach związanych z lokatami, administrowanie zasobami pieniężnymi.

Operacje bankowe dzieli się na aktywne i pasywne oraz gwarancyjne.

- Operacje aktywne to operacje związane z wykorzystaniem zgromadzonych przez bank środków pieniężnych m. in. na finansowanie udzielanych kredytów i dokonywanych lokat, w wyniku których powstają należności znajdujące odzwierciedlenie w aktywach banku.

- Operacje pasywne to operacje polegające na pozyskiwaniu środków pieniężnych w różnych, przede wszystkim w postaci przyjmowania lokat terminowych, wpłat na rachunki bieżące, kredytów i depozytów bankowych, sprzedaży papierów dłużnych własnej emisji. Operacje te powodują powstawanie zobowiązań banku wobec deponentów i kredytobiorców. Ewidencjonowane są w pasywach banku.

- Operacje gwarancyjne polegają na udzieleniu gwarancji bankowych i poręczeń oraz innych zabezpieczeń podobnego typu. Sumy udzielonych gwarancji i innych zabezpieczeń ewidencjonowane są pozabilansowo w przypadku, gdy dłużnik zleceniodawca nie wywiąże się ze swego zobowiązania i bank zostaje zmuszony do dokonania zapłaty na rzecz beneficjenta, a suma jest należnością banku od dłużnika i pojawia się w aktywach w pozycji należności².

¹ B. Kosiński, A. Nowak, R. Karkowska, *Podstawy współczesnej bankowości*, PWE, Warszawa 2017, s. 71.

² Ibidem, s. 71-72.

Bank jest przedsiębiorstwem, który „sprzedaje swoje produkty”, tzn. wykonuje swoje czynności odpłatnie, dąży do osiągnięcia zysku, zwiększenie funduszy własnych i umocnienia swojej pozycji na rynku poprzez zwiększenia swojego udziału w obsłudze. Odpłatne czynności polegają na tym, że bank pobiera:

- odsetki od udzielonych kredytów i dokonanych lokat,
- prowizje od dokonywanych operacji, udzielonych gwarancji i poręczeń,
- marże kursowe, dokonuje sprzedaży waluty obcej po kursie wyższym od kursu średniego, a kupuje po kursie odpowiednio niższym.

Bank nie tylko „sprzedaje swoje produkty”, ale również je „kupuje”, płaci bowiem odsetki od lokat terminowych, środków umieszczonych na rachunkach, uzyskiwanych depozytów bankowych, sprzedaży papierów dłużnych własnej emisji. Ceny swoich produktów, a więc oprocentowanie udzielanych produktów i przyjmowanych depozytów, jak również stawki prowizyjne ustala, ustala we własnym zakresie, w sposób całkowicie autonomiczny, kierując się założeniami własnej polityki cenowej. Należy również zauważyć, że określenie danej czynności jako produkt bankowy nie zależy od tego, czy on jest oferowany odpłatnie, czy nieodpłatnie. Polityka pobierania opłat za wykonywane czynności jest bardzo różnorodna i zmienia się cały czas. Obecnie banki pobierają opłaty za prowadzenie rachunku bieżącego, sporządzanie wyciągów z tych rachunków, wykonywanie operacji płatniczych. Można się również spotkać ze stwierdzeniem, że bank czerpie wystarczające korzyści z samego faktu posiadania w dyspozycji środków klienta, w związku z czym nie powinien brać żadnych opłat w związku z prowadzeniem rachunku. Natomiast udzielanie porad klientom odbywa się bezpłatnie, bank bowiem wychodzi z założenia, że klienci korzystają nie tylko z porad, ale również z innych produktów w pełni odpłatnych wysoce opłacalnych dla banku.

Oferta banków skierowana do klientów zawiera usługi finansowe. Charakterystyczne cechy produktów bankowych zawierają się³:

- braku formy fizycznej, są niematerialne,
- niejednorodności, nie ma standardowego sposobu świadczenia tych usług, jak również nie ma jednej standardowej treści, dostosowane do wymagań nabywców,
- w procesie świadczenia usługi lub jej konsumpcji rozciągniętej w czasie,
- możliwości powielania treści produktów bankowych ze względu na brak ochrony patentowej,

³ W. Grzegorzcyk, *Marketing Bankowy*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz – Łódź 2004, s. 78-79.

- wielkości skomplikowania usługi. Ze względu na tą cechę produktów oferowanych przez instytucje bankowe, występuje konieczność osobistego kontaktu klienta z pracownikiem banku, w celu przedstawienia wszystkich możliwości z zakupu określonej usługi. Sposoby postępowania banku w takich sytuacjach są szczegółowo uwarunkowane przepisami,
- nieistnieniu obiegu praw własności pomiędzy bankiem a klientem w związku ze świadczoną usługą,
- potrzebie, zaufania i wiedzy klientów, która jest wykorzystywana podczas procesu tworzenia produktów, a więc jest on współtwórcą usług bankowych.

W obecnych czasach usługi bankowe są bardzo popularne, można więc powiedzieć, że bez kooperacji z bankiem funkcjonowanie jakiegokolwiek przedsiębiorstwa nie jest możliwe, a działanie gospodarstw domowych byłoby w znacznej mierze utrudnione⁴.

1.2. Podział produktów bankowych

Produktem bankowym są wszystkie przedmioty transakcji kupna sprzedaży, a więc nie tylko dobra materialne ale również usługi w odniesieniu do banków dotyczy to produktów i usług finansowych. Przykładem produktu bankowego jest kredyt konsumpcyjny lub lokata terminowa, a z kolei do usług bankowych można zaliczyć informacje stanu rachunku kredytowego lub tycaącego się odsetek od lokaty. Jednak zazwyczaj pojęcia te stosowane są zamiennie⁵. Możemy więc mówić o:

- usługach głównych, które odnoszą się do treści usługi i celu jakiemu ona służy. Można wówczas mówić o usłudze kredytowej lub depozytowej,
- usługach towarzyszących inaczej zwanych dodatkowymi, które związane są z realizacją usługi głównej.

Częściej stosuje się jednak pierwsze pojęcie mówiąc o zamiennym stosowaniu produkt i usługa, jednak nie stwierdzono prawidłowości żadnego z nich⁶. Produkty bankowe można podzielić na wiele grup. Z. Dobosiewicz definiuje produkt bankowy jako jednolity, wyraźnie wyodrębniony pod względem formalnym i cenowym składnik oferty bankowej⁷. Oznacza to, że produktem nie jest kredyt czy depozyt w ogóle, ale konkretny

⁴ D. Woźny, A. Kot, *Zeszyt naukowy Nr 41*, Wyższa Szkoła Bankowości w Krakowie 2016, s. 3.

⁵ M. Kolasa, *Marketing Bankowy*, CeDeWu, Warszawa 2008, s. 23.

⁶ W. Grzegorzczak, *op.cit.*, s. 77-78.

⁷ Z. Dobosiewicz, K. Marton – Dadoś, *Podstawy bankowości z zadaniami*, PWN, Warszawa 2008, s. 29.

ich rodzaj, dla którego bank ustalił odrębne warunki wykonania np. Kredyt „Mój Dom”.

Przyjmując tę zasadę, autor dzieli produkty na kilka kategorii:

- produkty kredytowe,
- produkty depozytowe,
- produkty rozliczeniowe,
- produkty para bankowe (np. obrót papierami wartościowymi, usługi doradcze),
- inne usługi bankowe (np. skup i sprzedaż walut, wynajem skrytek sejfowych).

Produkty bankowe można podzielić również biorąc pod uwagę stopień skomplikowania.

Wówczas wyróżnić można produkty proste⁸:

- proste (to takie produkty, które nie stwarzają trudności klientom podczas ich nabywania oraz korzystania z nich),
- skomplikowane (to takie produkty, z których można korzystać oraz sprzedawać je tylko i wyłącznie za pomocą pracowników banku).

Kolejna klasyfikacja produktów bankowych dzieli je na:

- klasyczne,
- nowe.

Najczęściej produkty klasyczne dotyczą obsługi klientów w sferze: kredytów, depozytów oraz aktualnej działalności. Natomiast do produktów nowych zaliczamy wszystkie powstałe produkty, jak: factoring, forfaiting, leasing, menager banking, obsługa rynku pieniężnego, kapitałowego oraz obsługa transakcji zagranicznych. Granica między produktem klasycznym a nowym jest bardzo płynna. Produkty, które w Polsce zaliczane są do nowych, w innych krajach europejskich są znane i wykorzystywane od dawna⁹.

Kształtowanie funkcji produktów bankowych powinno uwzględniać potrzeby klientów związane z samym produktem (funkcje podstawowe) jak i te oczekiwane, które dotyczą świadczenia usługi bankowej (funkcje dodatkowe). W odniesieniu do większości produktów bankowych funkcje dodatkowe mają dla klientów większe znaczenie od funkcji podstawowych¹⁰. Działania podejmowane w ramach kształtowania funkcji produktów bankowych mogą polegać na¹¹:

⁸ Z. Dobosiewicz, K. Marton – Dadoś, *op.cit.*, s. 29.

⁹ W. Grzegorzczak, *op.cit.*, s. 78.

¹⁰ M. Klimontowicz, Praca zbiorowa, *Bankowość dla praktyków*, Związek Banków Polskich, Warszawa 2017, s.70.

¹¹ M. Klimontowicz, J. Świdorska, T.Galbarczyk, K. Marczyńska, *Bank komercyjny w Polsce*, Defini, Warszawa 2016, s. 372.

- utrzymaniu istniejącego produktu bez dokonywania zmian w jego funkcjach, gdy zaspokajane za jego pomocą potrzeby nie ulegają zmianą lub zmieniają się nieznacznie, a na rynku nie ma produktów konkurencyjnych, jeśli warunki przestaną być spełnione, podejmowane są działania do usprawnienia i uproszczenia produktu lub kierują go do innego segmentu rynku,
- usprawnieniu i uproszczeniu produktu, które wynikają z dostosowania do potrzeb klientów oraz pojawienia się produktów konkurencyjnych, działania polegają na doskonaleniu wszystkich lub wybranych funkcji produktu, minimalizowania kosztów ich oferowania,
- wycofaniu produktu ze sprzedaży, po dogłębnej analizie sprzedaży konkretnego produktu, kierunku rozwoju rynku, produktów konkurencyjnych oraz zapotrzebowania na inne produkty banku.

Druga grupa decyzji podejmowanych w ramach polityki produktowej banku obejmuje działania związane z kształtowaniem struktury asortymentowej produktów. Dotyczą one szerokości i głębokości asortymentu oraz kierunku zmian w tym zakresie. Szeroki asortyment zwiększa zakres wyboru produktów, które zaspokajają potrzeby klientów. Dla banku może to oznaczać zwiększenie przychodów ze sprzedaży przy równoczesnej dywersyfikacji ryzyka. Decydując się na szeroki asortyment, banki mają mniejsze możliwości specjalizacji i poprawy jakości. Głębokość asortymentu oznacza liczbę wariantów produktu oferowanych w ramach danej grupy (linii) produktów¹².

Współczesne trendy w zakresie struktury asortymentowej zakładają pakietyzację produktów, indywidualizację, łącznie produktów bankowych z produktami ubezpieczeniowymi, inwestycyjnymi, a nawet nie finansowymi, sprzedażą łączną polegającą na oferowaniu klientom kolejnych produktów na podstawie poprzedni zakupów oraz oferowanie droższych, bardziej ekskluzywnych wariantów produktów, z których już korzystają.

1.3. Pojęcie i funkcje kredytu hipotecznego

Termin hipoteki jest powszechnie znany i przeważnie dość dobrze rozumiany. W celu odkrycia źródła tego terminu należy sięgnąć do jego pierwotnego znaczenia. Na początku oznaczało ono jedynie przekazanie ziemi, za którą kupujący zapłacił jedynie raty bez odsetek. Czasami tego typu umowy zawierały dodatkowe ograniczenia, ale było

¹² M. Klimontowicz, *Bankowość dla praktyków*, op.cit, s.71.

to rzadkością. Takie rozwiązanie było niewygodne dla sprzedającego. Zaczęto tworzyć prawodawstwo mające na celu ochronę interesów sprzedającego, ale także regulacją zagadnień dotyczących hipoteki¹³.

Na genezę hipoteki można spojrzeć też przez pryzmat słowotwórstwa, które przez wieki określało pewne zjawisko ekonomiczne. Słowo „hipoteka” pochodzi od greckiego *hypotheca*, gdzie używano go na określenie zastawu umownego. Najwyraźniej więc, już w czasach starożytnych istniały ekonomiczne zależności, do których określenia niezbędne było pojęcie hipoteki¹⁴. W prawie rzymskim pojawia się instytucja hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności. Przedmiot obciążony hipoteką został w dyspozycji dłużnika, a wierzyciel mógł zaspokoić swoje żądania poprzez sprzedaż danego przedmiotu, gdy dłużnik nie uregulował długu na czas. Z kolei w języku angielskim hipoteka określona jest pochodzącym z tak zwanego *Middle English* słowem *mortgage*, pochodzącym od starofrancuskiego *mort* – śmierć i *gage* – zastaw. Tłumaczone to było między innymi przez wybitnego prawnika Sir Edwarda Coke’a (1552 – 1664) tym, że gdy dłużnik nie spłaci długu wówczas ziemia, bądź zastawiony przedmiot, były mu obierane na zawsze, czyli do śmierci. Definicja sporządzona przez teoretyków mówi, że hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości w celu w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Na mocy hipoteki wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, kto jest właścicielem w czasie realizacji uprawnienia, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości¹⁵. W ramach omawiania hipoteki pojawia się m. in. pojęcie „właściciela nieruchomości”, który jest określony poprzez prawa, które mu przysługują: „właściciel nieruchomości” obciążonej hipoteką ma prawo z niej skorzystać oraz nią rozporządzać. Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, związanym z daną wierzytelnością. Nie może ona być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza¹⁶. Hipoteka sama w sobie nie jest bytem prawnym, istnieje tylko do momentu istnienia wierzytelności. Powstaniu hipoteki, na skutek odpowiedniej umowy lub orzeczenia sądu, towarzyszy wpis do odpowiedniego rozdziału księgi wieczystej.

¹³ A. Bojanowska, Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej, [w:] A. Szelągowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 17-18.

¹⁴ A. Szelągowska, *Banki hipoteczne w Polsce*, [w:] A. Szelągowska (red.), *Instytucje rynku finansowego w Polsce*, CeDeWu, Warszawa 2007, s. 120.

¹⁵ A. Dmowski, J. Sarnowski, D. Prokopowicz, *Podstawy finansów i bankowości*, Defini, Warszawa 2005, s. 238 i S. Flejterski, B. Świecka, *Elementy finansów i bankowości*, CeDeWu, Warszawa 2006, s. 260.

¹⁶ Z. Szczurek, *Prawo cywilne. Podręcznik dla studentów administracji*

Hipoteka w prawie polskim definiowana jest poprzez przepisy ustawy *o księgach wieczystych i hipotece* w następujący sposób: „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)¹⁷.”

Polski rynek kredytów hipotecznych jest stosunkowo „młodym” rynkiem. Wraz z przemianami społeczno - gospodarczymi, jakie zaszły w Polsce w latach 90 ubiegłego wieku, wzrosła zamożność społeczeństwa oraz jego wymagania. W 2000 roku w samodzielne życie zaczęły wchodzić osoby z wyżu demograficznego urodzone w latach 80 XX-tego wieku. Te oraz wiele czynników spowodowały wzrost zainteresowania społeczeństwa polskiego posiadaniem własnego mieszkania bądź remontem już posiadanej nieruchomości.

W dniu 1 stycznia 1998 roku weszła w życie ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, dająca możliwość emitowania listów zastawnych przez banki hipoteczne. Ustawa po 50 latach ponownie pozwoliła na tworzenie specjalistycznych instytucji, zajmujących się udzieleniem kredytów hipotecznych – banków hipotecznych. Rynek ten miał być finansowany przez emisję specyficznych instrumentów finansowych. Były to tak zwane listy zastawne, które art. 3 pkt 1 ww. ustawy określa jako: „papier wartościowy imienny lub na okaziciela, którego podstawę emisji stanowią wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonego hipotekami, w którym to liście bank hipoteczny zobowiązuje się wobec uprawnionego do spełnienia określonych świadczeń pieniężnych¹⁸.”

Przed bankami pojawiły się nowe, intratne możliwości¹⁹:

- zwiększenie możliwości kredytowania (np. zmianę wysokości pojedynczego kredytu w stosunku do wartości zabezpieczenia, którego może udzielić bank hipoteczny, zmianę limitów dotyczących refinansowania kredytów środkami pozyskanymi z emisji hipotecznych listów zastawnych, zmianę wielkości ogólnej kwoty wierzytelności banku

¹⁷ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece* (Dz. U. 1982, Nr 19 poz.147 późn. zm.) art. 65 pkt. 1.

¹⁸ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *o listach zastawnych i bankach hipotecznych* (Dz.U. 1997, Nr 140, poz. 940 późn. zm.), art. 3 pkt. 1.

¹⁹ A. Bojanowska, *Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej*, [w:] A. Szelałowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 24.

zabezpieczonych hipotecznie z tytułu udzielonych „dużych kredytów” oraz nabytych wierzytelności z innych banków z tytułu udzielonych kredytów);

- stworzenie możliwości przekazania kredytobiorcy przez bank kwoty kredytu przed ustanowieniem zabezpieczenia w postaci hipoteki, pod warunkiem dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu;

- umożliwienie bankom hipotecznym nabywania listów zastawnych emitowanych przez inne banki hipoteczne;

- rozszerzenie zakresu działalności banków hipotecznych (w tym o funkcje doradcze związane z rynkiem nieruchomości, prowadzenie rachunków bankowych związanych z obsługą projektów inwestycyjnych) oraz umożliwienie samodzielnego ustalania przez banki ryzyka związanego z zabezpieczeniem hipotecznym;

- rozszerzenie podstawy emisji publicznych listów zastawnych²⁰.

Obecnie banki udzielają kredytów hipotecznych w oparciu o obowiązującą Ustawę z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017 r. poz. 819 – zwanej dalej ustawą) w zakresie swojej regulacji wdrożyła postanowienia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010. Celem regulacji dyrektywy było zapewnienie odpowiedniej spójności prawa unijnego wymagającego dostosowania lub wręcz wprowadzenia nowych regulacji przez państwa członkowskie Unii Europejskiej. Implementacja regulacji przewidzianych w dyrektywie zapewnia wysoki poziom ochrony konsumentów, którzy będą zawierali umowy o kredyt związany z nieruchomościami. Prowadzi to do bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego przez zawieranie spójnych i uczciwych umów, przedstawienie klientom odpowiednich informacji i wyjaśnień na każdym etapie, a także przyczynia się do wyrównywania asymetrii informacyjnej między uczestnikami rynku – kredytodawcami a ich klientami. Ponadto dyrektywa umożliwia odpowiedzialne udzielanie i zaciąganie kredytów. Nowe regulacje Ustawy o kredytach hipotecznych przyczyniły się do zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców oraz wzmocnienia pozycji konsumenta na rynku związanym z nieruchomościami.

²⁰ A. Bojanowska, *Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej*, [w:] A. Szelańska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 25.

W art. 3 ust. 1 ustawy określona została definicja umowy o kredyt hipoteczny. Zgodnie z treścią tego przepisu: „, przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczonego na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- 1) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1292);
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej²¹.”

W kontekście zapisów zawartych w art. 3 ustawy należy wskazać, że w przyjętej definicji kredytu hipotecznego, będzie się mieścił każdy kredyt udzielony konsumentowi zabezpieczony hipoteką, jak również zabezpieczony innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną (art. 101 Prawa bankowego) lub roszczenia i prawa ujawnione w dziale III księgi wieczystej. Jednocześnie art. 3 ust. 2 określa formy, w jakich może zostać udzielony kredyt hipoteczny „, za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności umowę:

- 1) pożyczki,
- 2) kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – *Prawo bankowe* (Dz.U. z 2016 r. poz. 1988, z późn. zm.)
- 3) o odroczeniu konsumentowi terminu spłacenia świadczenia pieniężnego,
- 4) o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia,
- 5) o kredyt odnawialny.”

Zgodnie z art. 1 ustawy *o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, regulacja określa w szczególności zasady i tryb

²¹ Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017 r. poz. 819) , art. 3 pkt. 1.

zawierania umów o kredyt hipoteczny, obowiązki kredytodawcy i pośrednika kredytowego w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy oraz obowiązki w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny. Jednocześnie ustawa określa skutki uchybienia obowiązkom kredytodawcy, pośrednika kredytowego i agenta oraz wprowadza regulacje w zakresie nadzoru nad świadczącymi usługi związane z kredytem hipotecznym.

Cechy kredytu hipotecznego sprawiają, że interesy kredytodawcy i kredytobiorcy powinny być odpowiednio zabezpieczone. W art. 29 ustawy zawarto szczegółowe informacje, jakie musi zawierać umowa o kredyt hipoteczny. Elementy treści umowy o kredyt hipoteczny, wymienione w art. 29 ust. 1 ustawy, są dopełnieniem standardu ustalonego dla art. 69 ust. 2 *Prawa bankowego*. Banki, jako kredytodawcy, mogą zatem w ramach oferty dotyczącej kredytów proponować zamieszczenie w umowach o kredyt innych, tj. dodatkowych elementów treści tej umowy. Wymienione natomiast w art. 69 ust. 2 ustawy Prawo bankowe elementy treści umowy o kredyt powinny być zamieszczone w każdej umowie o kredyt i obejmować:

- 1) strony umowy,
- 2) kwotę i walutę kredytu,
- 3) cel na który kredyt został udzielony,
- 4) zasady i termin spłaty kredytu,
- 5) wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany,
- 6) sposób zabezpieczenia spłaty kredytu,
- 7) zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu,
- 8) terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych,
- 9) wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje,
- 10) warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

Jednocześnie w odniesieniu do art. 29 ust. 1 ustawy, umowa kredytu hipotecznego powinna zawierać:

- 1) opłaty i inne koszty związane z udzieleniem kredytu hipotecznego, w tym opłatę za rozpatrzenie wniosku, przygotowanie i zawarcie umowy o kredyt;
- 2) całkowity koszt kredytu określony w dniu zawarcia umowy;
- 3) całkowitą kwotę do zapłaty przez konsumenta w dniu zawarcia umowy;
- 4) zasady i koszty ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia ubezpieczeń;
- 5) prawo konsumenta do spłaty kredytu przed terminem oraz koszty spłaty całości lub części kredytu przed terminem;

- 6) warunki, termin, sposób i skutki odstąpienia od umowy
- 7) skutki niedotrzymania warunków umowy o kredyt z informacją o stopie oprocentowania zadłużenia przeterminowanego;
- 8) sposób i warunki ustalenia stopy procentowej, na podstawie której obliczana jest wysokość rat kapitałowo – odsetkowych;
- 9) minimalny zakres ubezpieczenia;
- 10) dodatkowe warunki, kryteria i ograniczenia jeżeli jest objęty wsparciem ze środków publicznych.

Rozdział 2. Ogólna charakterystyka Banku BPS S.A.

2.1. Historia działalności i struktura organizacyjna Banku

Sektor bankowości spółdzielczej jest najstarszą gałęzią spółdzielczości w Polsce, która funkcjonuje od ponad 150 lat. Historia polskiej bankowości spółdzielczej jest tak długa jak historia spółdzielczości, która powstała jako ruch społeczny przeciw wyzyskowi ekonomicznemu i lichwie, jako wsparcie najuboższych grup społecznych. Pierwsze polskie spółdzielnie oszczędnościowo – pożyczkowe powstały w czasie zaborów, prekursorami byli²²:

- w zaborze pruskim – Karol Marcinkowski, ksiądz Augustyn Szamarzewski, ksiądz Piotr Wawrzyniak,
- w zaborze austriackim – dr Franciszek Stefczyk
- w zaborze rosyjskim – Edward Abramowski.

Za pierwszą polską spółdzielnię oszczędnościowo – kredytową uważa się założoną przed 1861 r. Towarzystwo Pożyczkowe dla Przemysłowców m. Poznania. Do najstarszych spółdzielni należą założone rok później Towarzystwo Pożyczkowe w Brodnicy i Gołubiu, działające obecnie jako banki spółdzielcze. Pierwsze towarzystwo zaliczkowe zostało założone w 1864 r. w Brzeżanach, a następne w 1869 r. w Krakowie. Wzmógł się ruch założycielski tych towarzystw datuje się od zorganizowania we Lwowie w 1874 r. Związku Stowarzyszeń Zarobkowych i Gospodarczych.

Małorolnym chłopom potrzebny był tani kredyt, a taki mogły zapewnić tylko niewielkie spółdzielnie, opierające się na społecznej pracy zarządu, a więc o niskich kosztach własnych oraz stosujące uproszczony tryb załatwiania formalności. Rolę takich kas spełniały spółki oszczędności i pożyczek typu Raiffeisena w 1890 roku. Patronował im zasłużony działacz spółdzielczy F. Stefczyk, pierwszą założył w Czernichowie. Po utworzeniu w 1899 roku związku spółdzielczego pod nazwą Patronatu Spółek Oszczędności i Pożyczek, a następnie w 1909 roku Centralnej Kasy i Spółek Rolniczych we Lwowie, liczba tych spółek niepomniernie wzrosła. Przed I wojną światową, w 1913 r. na ziemiach polskich działało 5 029 spółdzielni oszczędnościowo – oszczędnościowo pożyczkowych, które zrzeszały 2 131,7 tys. członków. Pierwsza wojna światowa przerwała działalność i dalszy rozwój spółdzielni, powodując ogromne straty zarówno

²² Historia Bankowości Spółdzielczej, <https://zbp.corp>,(03.02.2019 r.)

finansowe jak i osobowe. Charakterystyką spółdzielczości bankowej po odzyskaniu niepodległości było rozbitcie organizacyjne, nad którego przewyciężeniem działacze spółdzielczy pracowali przez całe dwudziestolecie międzywojenne.

Znaczenie dla ujednoczenia zasad i form działania spółdzielczości miała ustawa o spółdzielniach, uchwalona przez Sejm RP 29 października 1920 r. Proces jednoczenia ruchu spółdzielczego, pomimo usilnych starań dr F. Stefczyka, postępował bardzo powoli, doprowadzając najpierw w 1924 r. do powstania wielkopolsko – pomorskiej Unii i małopolskiego Zjednoczenia. Dopiero po okresie kryzysu gospodarczego przełomu lat dwudziestych i trzydziestych doszło do utworzenia w 1934 r. jednego związku pod nazwą: Związek Spółdzielni Rolniczych i Zarobkowo – Gospodarczych RP. W roku 1937 po raz pierwszy od czasu kryzysu nastąpił przyrost wkładów oszczędnościowych. Polskie spółdzielnie bankowe w liczbie 3400 posiadały: 1061 tyś członków, 450 tyś. wkładów. Okres II wojny światowej przyniósł niemal całkowite zniszczenie podstaw spółdzielczości kredytowej. Polskie spółdzielnie oszczędnościowo – pożyczkowe na terenach przynależnych do Rzeszy uległy likwidacji²³. W latach 1944-1949 główny wysiłek działaczy spółdzielczych skierowany był na reaktywowanie dawnych spółdzielni oszczędnościowo – pożyczkowych oraz stworzenie nowych, które organizowano według przedwojennych statutów i zasad. W roku 1950 Minister Skarbu na podstawie dekretu o reformie bankowej z 1948 roku wydał zarządzenie o przekształceniu części spółdzielni oszczędnościowo – pożyczkowych w Gminne Kasy Spółdzielcze. W sierpniu 1957 roku Zjazd delegatów Kas Spółdzielczych powołał do życia Związek SOP, który otrzymał uprawnienia do udzielania pożyczek z własnych środków oraz gromadzenia własnych wkładów oszczędnościowych. Ustawa z dnia 13 kwietnia 1960 r. o Prawie bankowym określiła status SOP i zakres ich działalności oraz uprawnienia do używania nazwy „bank” z dodatkiem „spółdzielczy” lub „ludowy”. Reforma systemu politycznego, społecznego i gospodarczego, która została zapoczątkowana w latach 1989-90 przyniosła zmiany w strukturze spółdzielczości bankowej. Ustawa Prawo Bankowe z 31 stycznia 1989 roku zwiększyła autonomię i umożliwiła poszerzenie zakresu przedmiotu działania²⁴. Ustawą z dnia 20 stycznia 1990 roku o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości Bank Gospodarki Żywnościowej utracił funkcję

²³ Bankowość Spółdzielcza – wyróżniki, misja, wartości, Nowoczesne Zarządzanie Biznesem, Grupa BPS, Warszawa 2017, s. 13

²⁴ Historia Bankowości Spółdzielczej, <https://zbp.corp>, (16.03.2019 r.)

centralnego związku spółdzielczego. Część banków by stać się niezależnym, utworzyła trzy banki w formie spółek akcyjnych, które stały się bankami zrzeszającymi banki spółdzielcze. W 1992 roku Prezes NBP zobligował banki Spółdzielcze, nie spełniające obowiązujących wymogów stawianych samodzielnym bankom do zrzeszania się w jednym z czterech banków zrzeszających: Banku Gospodarki Żywnościowej, Gospodarczym Banku Wielkopolskim S.A. w Poznaniu, Banku Unii Gospodarczej S.A. w Warszawie, Gospodarczym Banku Południowo – Zachodnim S.A. we Wrocławiu. W dniu 24 czerwca 1994 roku Sejm RP uchwalił ustawę o restrukturyzacji banków spółdzielczych, co spowodowało utworzenie przez banki spółdzielcze banków regionalnych, stały się ich akcjonariuszami oraz miały obowiązek zrzeszania się we właściwym terytorialnie banku regionalnym. Powstało 9 banków regionalnych z siedzibą w Bydgoszczy, Koszalinie, Krakowie, Lublinie, Olsztynie, Poznaniu, Rzeszowie, Warszawie i Wrocławiu.

Ustawa z 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych określiła progi kapitałowe i terminy ich osiągnięcia dla banków spółdzielczych i zrzeszających. Rozpoczęły się procesy łączenia banków regionalnych i zrzeszających w wyniku których powstały trzy banki: Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie, Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. w Poznaniu, Mazowiecki Bank Regionalny S.A. w Warszawie. We wrześniu 2011 r. Gospodarczy Bank Wielkopolski S.A. zmienił nazwę na SGB – Bank S.A. w wyniku przyłączenia Mazowieckiego Banku Regionalnego S.A. wraz z bankami spółdzielczymi, które funkcjonowały pod jego nazwą. W ten sposób na rynku bankowym pozostały dwa banki zrzeszające banki spółdzielcze.

Bankowość spółdzielczą wyróżnia relacyjny charakter, który kładzie nacisk na budowanie długotrwałych i bliskich relacji z klientami. Dobrze znają one potrzeby klienta i oferują innowacyjne rozwiązania. Wspierają rodzimą przedsiębiorczość i finansują potrzeby polskiej gospodarki – to silne instytucje finansowe, które najlepiej spośród sektora przetrwały kryzys. Rynek ocenia je, jako instrumenty bardzo płynne, stabilne i bezpieczne, a przy tym rentowe. Banki spółdzielcze to instytucje prospołeczne i silnie zaangażowane w działalność charytatywną na rzecz swoich środowisk²⁵.

Bank Polskiej Spółdzielczości jest Bankiem działającym w formie spółki akcyjnej i będącym Bankiem zrzeszającym w rozumieniu ustawy z dnia 7 grudnia 2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach

²⁵ O Banku, [https://intranet.bank.bps.corp,\(03.02.2019 r.\)](https://intranet.bank.bps.corp,(03.02.2019 r.))

zrzeszających. Działalność na polskim rynku datuje się od 1992 roku, początkowo był to Gospodarczy Bank Południowo – Zachodni z siedzibą we Wrocławiu.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą Centrali w Warszawie funkcjonuje od 27 marca 2002 r. po połączeniu banków regionalnych, tj. Warmińsko – Mazurskiego Banku Regionalnego S.A. w Olsztynie, Lubelskiego Banku Regionalnego S.A. w Lublinie, Rzeszowskiego Banku Regionalnego S.A. w Rzeszowie, Małopolskiego Banku Regionalnego w Krakowie, Dolnośląskiego Banku Regionalnego S.A. we Wrocławiu, Banku Unii Gospodarczej S.A. w Warszawie i Gospodarczy Bank Południowo – Zachodni z siedzibą we Wrocławiu. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła w grudniu 2015 roku System Ochrony Zrzeszenia BPS poprzez stały monitoring bieżącej sytuacji Banku BPS i zrzeszonych banków spółdzielczych oraz zaplanowanie w ramach jego działań prewencyjnych i wspomagających, zapewnia wsparcie jego uczestników w zakresie płynności i wypłacalności. Udzieli pomocy w przypadku sytuacji wystąpienia sytuacji niestandardowych w którymkolwiek z banków²⁶.

Bank BPS S.A. zrzesza 349 banków spółdzielczych, tworząc największe zrzeszenie banków spółdzielczych w Polsce i współpracuje 41 bankami spółdzielczymi. Przyjęty profil działalności jest wyjątkowy, ponieważ łączy funkcje banku zrzeszającego i komercyjnego. Zadaniem Zrzeszenia jest wzajemna pomoc i współpraca w realizacji zadań statutowych, rozwoju i doskonalenie działalności bankowej, obrona interesów ekonomicznych i prawnych banków spółdzielczych. BPS S.A. to spółka akcyjna o specyficznym charakterze – 86% akcjonariuszy stanowią banki spółdzielcze, które są równocześnie jej strategicznym klientem i partnerem biznesowym. W skład Grupy BPS wchodzi również spółki zależne, świadczące specjalistyczne usługi finansowe, są to: Dom Maklerski Banku BPS, Centrum Finansowe Banku BPS, BPS TFI, BPS Leasing, BPS Faktor, IT BPS, BPS Nieruchomości IT Card²⁷.

Zrzeszenie BPS działa na skalę ogólnopolską. Za główne zadanie uważa ono wspieranie rozwoju regionalnego i lokalnego. Głównymi klientami Zrzeszenia są małe i średnie przedsiębiorstwa, jednostki samorządu terytorialnego, klienci detaliczni, specjalizuje się również w obsłudze rolnictwa i jego otoczenia. Kładzie w nim nacisk na wspieranie w powstawaniu i rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości oferując rolnikom i przedsiębiorcom m. in. tradycyjne i nowoczesne produkty bankowe związane

²⁶ https://www.banki.pl/bank_bps-historia.html,(26.02.2019 r.).

²⁷ https://www.banki.pl/bank_bps-historia.html,(26.02.2019 r.).

z bankowością elektroniczną czy kart Visa i MasterCard. Ilość placówek i bankomatów stanowi największy zasięg terytorialny w Polsce²⁸.

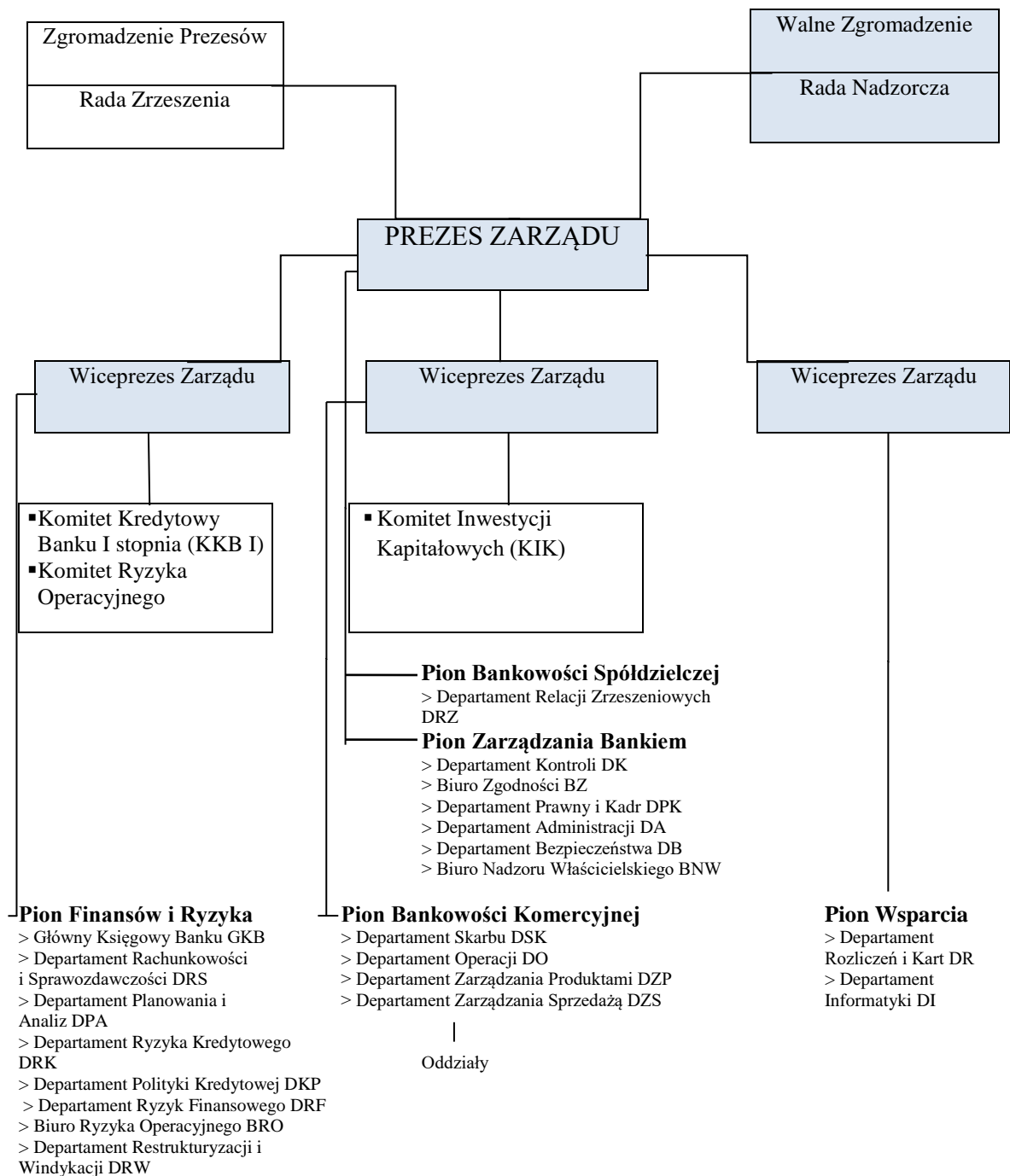
W dniu 29 czerwca 2018 r. do Banku BPS S.A. wpłynęły pisma o wypowiedzeniu Umowy Zrzeszenia złożone przez 43 banki spółdzielcze zrzeszone z Bankiem BPS S.A. Umowy z tymi bankami uległy rozwiązaniu z dniem 29 grudnia 2018 r. Pomimo rozwiązania umów przez 43 banki, Grupa BPS nadal tworzyć będzie największe zrzeszenie banków spółdzielczych w Polsce.

Bank wykonuje swoje zadania poprzez Centralę oraz inne jednostki organizacyjne, decyzję o utworzeniu i likwidacji jednostek podejmuje Zarząd.

Szczegółową strukturę organizacyjną Banku określa regulamin organizacyjny uchwalony przez Zarząd i Radę Nadzorczą, został przedstawiony w schemacie 1, z którego wynika, że Prezes Zarządu podlega Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej. Natomiast Prezesowi Zarządu podlegają Wiceprezesi odpowiedzialni za poszczególne Piony bankowości, w których znajdują się Departamenty związane z funkcjonowaniem Banku.

²⁸O Grupie, <https://intranet.bank.bps.corp>, (03.02.2019 r).

Schemat 1. Struktura Organizacyjna Banku BPS S.A.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku BPS S.A.

Szczegółową strukturę organizacyjną Banku określa regulamin organizacyjny uchwalony przez Zarząd i Radę Nadzorczą, został przedstawiony w schemacie 1., z którego wynika, że Prezes Zarządu podlega Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej. Natomiast Prezesowi Zarządu podlegają Wiceprezesi odpowiedzialni za poszczególne Piony bankowości, w których znajdują się Departamenty związane z funkcjonowaniem Banku.

Organami Banku są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w trybie zwyczajnym lub nadzwyczajnym. W trybie zwyczajnym zwołuje się je raz w roku, powinno ono odbyć się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Natomiast walne zgromadzenie nadzwyczajne zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy bądź na żądanie Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy reprezentowanych, przez co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej. Walne Zgromadzenie zwołuje się zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych²⁹.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności banku oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu strat;
- 3) udzielenie członkom organów Banku absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- 4) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalenie wysokości wynagrodzenia członków Rady;
- 5) zmiana statutu Banku;
- 6) podejmowanie uchwał w tworzeniu i likwidacji funduszy specjalnych;
- 7) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- 8) zatwierdzenie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 9) uchwalenie regulaminu obrad rady Nadzorczej;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach wniesionych przez akcjonariuszy, Radę Nadzorczą Zarząd;
- 11) ustalenie procedury dokonywania ocen odpowiedzialności i niezależności kandydatów na członków Rady Nadzorczej³⁰.

Rada Nadzorcza wybierana jest przez Walne Zgromadzenie akcjonariuszy w drodze głosowania w siedmiu oddzielnych grupach regionalnych: katowickiej, krakowskiej, lubelskiej, olsztyńskiej, rzeszowskiej, warszawskiej, wrocławskiej, przez co

²⁹ Uchwała nr 07/11/2018 Rady Nadzorczej Banku BPS S.A. z dnia 21 sierpnia 2018, § 7.

³⁰ Uchwała nr 07/11/2018 Rady Nadzorczej Banku BPS S.A. z dnia 21 sierpnia 2018, § 10.

najmniej jednego jej przedstawiciela. Liczba przedstawicieli dla każdej z grup jest określona każdorazowo przez Walne Zgromadzenie w zależności od ustalonej liczby członków Rady Nadzorczej, dwóch członków wybiera Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może liczyć od 9 do 17 członków, kadencja trwa 4 lata, członkowie wybierają w tajnym głosowaniu Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza tworząc Prezydium. Rada Nadzorcza uchwała regulamin działania Rady Nadzorczej, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Posiedzenia odbywają z uwagi na potrzebę, nie rzadziej niż raz na kwartał. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący z własnej inicjatywy, na wniosek Zarządu lub członka. Rada Nadzorcza może powoływać z jej członków stałe lub tymczasowe komitety, komisje lub grupy robocze do określonych zadań.³¹

Do kompetencji Rady Nadzorczej sprawowanie stałego nadzoru nad działalnością Banku, w szczególności:

- 1) ocena sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Banku za ubiegły rok obrotowy w zakresie zgodności dokumentacji ze stanem faktycznym;
- 2) ocena wniosków Zarządu, co do podziału zysku lub pokrycia strat;
- 3) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa;
- 4) zawieranie w imieniu Banku umów z członkami Zarządu;
- 5) wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe;
- 6) zatwierdzanie strategii działania Banku oraz zasad stabilnego i ostrożnego zarządzania Bankiem;
- 7) ocena skuteczności i zgodności z polityką Rady Nadzorczej działań Zarządu w zakresie działalności Banku;
- 8) zatwierdzanie planów finansowych;
- 9) zatwierdzanie regulaminu organizacyjnego Banku;
- 10) zatwierdzenie regulaminu działania Zarządu;
- 11) uchwalenie regulaminu działania Rady Nadzorczej;
- 12) nadzór nad wprowadzeniem oraz ocena adekwatności i skuteczności zarządzania ryzykiem;
- 13) nadzór nad wprowadzeniem oraz ocena adekwatności i skuteczności systemu kontroli wewnętrznej;

³¹ Uchwała nr 07/11/2018 Rady Nadzorczej Banku BPS S.A. z dnia 21 sierpnia 2018, s. § 14.

- 14) nadzór nad oszacowaniem kapitału wewnętrznego, przegląd strategii procedur szacowania kapitału wewnętrznego i utrzymania poziomu funduszy własnych nie niższym niż szacowany kapitał wewnętrzny;
- 15) nadzór nad wprowadzeniem obowiązujących w Banku procedur i standardów etycznych;
- 16) wyrażenie na transakcje z podmiotami powiązanymi, które mogą wpłynąć na sytuację finansową lub prawną Banku, rozporządzanie majątkiem.

Zarząd prowadzi sprawy Banku i reprezentuje na zewnątrz, liczy od 3 do 5 członków. W skład Zarządu Banku wchodzi³²:

- 1) Prezes;
- 2) Wiceprezesi;
- 3) Pozostali członkowie Zarządu.

Kadencja Zarządu trwa 3 lata, mandaty członków wygasają z dniem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok obrotowy, odwołanie lub zawieszenie może nastąpić również w każdym czasie.

Powołanie Prezesa Zarządu Banku i członka Zarządu Banku nadzorującego zarządzaniem ryzykiem istotnym w działalności Banku, następuje za zgodą komisji Nadzoru Finansowego. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością Banku oraz sprawuje nadzór nad całością funkcjonowania, w szczególności:

- 1) dokonuje za Bank czynności z zakresu prawa pracy albo wyznacza osoby do dokonywania tych czynności;
- 2) powołuje i odwołuje osoby na stanowiska kierownicze oraz ustala ich wynagrodzenia;
- 3) wydaje regulaminy, zarządzenia wewnętrzne oraz inne przepisy regulujące działalność Banku;
- 4) sprawuje bezpośredni nadzór nad funkcjonowaniem systemu kontroli wewnętrznej.

Wiceprezes Zarządu, któremu podlega pion zarządzania ryzykiem, w tym również kredytowym, odpowiada za dobór i ustalenie:

- procesów zarządzania ryzykiem Banku;
- narzędzi do oceny wiarygodności kredytowej;
- strategii, polityki i metod zarządzania ryzykiem;

³² Uchwała nr 07/11/2018 Rady Nadzorczej Banku BPS S.A. z dnia 21 sierpnia 2018, s. § 22 i § 24.

- struktur organizacyjnych w obszarze zarządzania ryzykiem.

Zarząd uchwała regulamin działania Zarządu, który zatwierdza Rada Nadzorcza. Posiedzenia wynikają z potrzeby i zwoływane przez Prezesa, a w zastępstwie przez upoważnionego Wiceprezesa. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, a w przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

2.2. Przedmiot i działalność banku BPS S.A.

Głównym zadaniem Banku jest wypełnianie funkcji zrzeszeniowych wobec Banków Spółdzielczych, dbałość o rozwój Zrzeszenia oraz prowadzenie działalności komercyjnej określonej przez akcjonariuszy. Działalność prowadzona przez Bank w szczególności uwzględnia wspieranie i uzupełnianie Banków Spółdzielczych w obsłudze bankowej małych i średnich przedsiębiorstw, jednostek samorządu terytorialnego oraz rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, jednocześnie nie stanowiąc konkurencji dla zrzeszonych banków.

Działalność Banku obejmuje:

- 1) wykonywanie następujących czynności bankowych³³:
 - a) przyjmowanie wkładów pieniężnych płatnych na żądanie lub w oznaczonym terminie oraz prowadzenie rachunków tych wkładów,
 - b) prowadzenie innych rachunków bankowych,
 - c) udzielanie kredytów,
 - d) udzielenie i potwierdzenie gwarancji bankowych,
 - e) emitowanie bankowych papierów wartościowych,
 - f) przeprowadzenie rozliczeń bankowych,
 - g) udzielenie pożyczek bankowych,
 - h) operacje czekowe i wekslowe,
 - i) wydawanie kart płatniczych oraz wykonanie operacji przy ich użyciu,
 - j) terminowe operacje finansowe,
 - k) nabywanie i zbywanie wierzytelności pieniężnych,
 - l) prowadzenie skupu i sprzedaży wartości dewizowych,
 - ł) udzielanie i potwierdzanie poręczeń,
 - m) wykonywanie czynności związanych z emisją papierów wartościowych

³³ Uchwała nr 07/11/2018 Rady Nadzorczej Banku BPS S.A. z dnia 21 sierpnia 2018, § 4.

- n) pośrednictwo w dokonywaniu przekazów pieniężnych oraz rozliczeń w obrocie dewizowym,
 - o) wydawanie instrumentu pieniądza elektronicznego;
- 2) wykonywanie innych czynności:
- a) obejmowanie lub nabywanie akcji i praw z akcji, udziałów innej osoby prawnej i jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych,
 - b) dokonywanie obrotu papierami wartościowymi,
 - c) dokonywanie na warunkach uzgodnionych z dłużnikiem zamiany wierzytelności na składniki majątku dłużnika,
 - d) nabywanie i zbywanie nieruchomości,
 - e) świadczenie usług konsultacyjno – doradczych w sprawach finansowych,
 - f) świadczenie usług finansowych w tym: pośrednictwo ubezpieczeniowe, przyjmowanie zleceń nabycia lub zbycia jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, nabywanie lub zbywanie na własny rachunek papierów wartościowych,
 - g) factoring,
 - h) leasing finansowy,
 - i) prowadzenie transakcji na rynku pochodnych instrumentów finansowych,
 - j) zaciąganie zobowiązań związanych z emisją papierów wartościowych,
 - k) prowadzenie rozliczeń transakcji kartami płatniczymi,
 - l) wykonywanie funkcji agenta firmy inwestycyjnej.

Przedmiotem działalności Banku jest również wykonywanie zadań i czynności na rzecz banków spółdzielczych, które zostały określone w umowie Zrzeszenia. W uzasadnionych przypadkach występuje on do komisji Nadzoru Finansowego o zastosowanie środków przewidzianych w ustawie Prawa bankowego. Realizuje zawarte umowy w zasięgu ogólnokrajowym w zakresie zastępczej obsługi obrotu oszczędnościowego.

2.3. Produkty bankowe w ofercie Banku BPS S.A.

W ofercie Banku znajdziemy wiele produktów skierowanych do klientów indywidualnych o zróżnicowanych potrzebach. Do najbardziej popularnych, które są oferowane w placówkach banku należą: rachunki osobiste, konto oszczędnościowe (lokacyjne), depozyty (lokaty), kredyt odnawialny, karta kredytowa, kredyt gotówkowy oraz kredyt hipoteczny, kredyt studencki.

Rachunek osobisty ROR - rachunek oszczędnościowo – rozliczeniowy stanowi podstawowy produkt Banku, często jest powiązany z innymi usługami takimi jak: rachunek oszczędnościowy, walutowy, lokaty czy kredyt. Najczęściej współpraca klienta z bankiem rozpoczyna się wraz z otwarciem rachunku osobistego, co daje szansę na dalszą współpracę i przywiązanie do instytucji bankowej. W obecnych czasach zmniejsza się liczba lojalnych klientów, dlatego też oferta Banku BPS S.A. jest bardzo zróżnicowana i dostosowana do potrzeb klientów. Pracownik Banku po rozmowie klientem dokonuje wyboru rachunku, który najbardziej będzie odpowiadał jego potrzebom. Oferta zawiera kilka rodzajów rachunków³⁴:

- **iKonto** – skierowane do studentów i osób, które cenią wygodę korzystania z nowoczesnego systemu bankowości internetowej e25, a dodatkowo oczekujących taniego prowadzenia rachunku i korzystających z podstawowych produktów np. przelew, płatności kartą.
- **talentKonto** – przeznaczone dla dzieci i młodzieży, przygotowuje do pierwszych kontaktów ze światem finansów, uczy zarządzania własnymi oszczędnościami. Zawiera rachunek oszczędnościowo - rozliczeniowy lub oszczędnościowy, a młodzieży powyżej 13. roku życia umożliwia korzystanie z bankowości internetowej oraz korzystanie z karty płatniczej.
- **wygodneKonto** – skierowane do osób, które preferują tradycyjną obsługę bankową w placówce, przywiązanych do Banku. Jednoczesny dostęp do bankowości internetowej daje klientowi pełną swobodę korzystania z konta – tradycyjnie lub poprzez kanały elektroniczne.
- **VIPKonto** – to rachunek dla osób korzystających z indywidualnych rozwiązań. W ramach jednej opłaty umożliwia korzystanie z szerokiego zakresu produktów i usług, bezpłatnych wypłat z bankomatów w kraju i na świecie. Środki mogą być automatycznie lokowane na oprocentowanej lokacie nocnej, dzięki czemu pieniądze pracują.
- **PRP (podstawowy rachunek płatniczy)** – to rachunek ROR w PLN prowadzony jako rachunek indywidualny, daje możliwość korzystania z systemu bankowości elektronicznej oraz karty debetowej tylko dla posiadacza rachunku. PRP

³⁴ Instrukcja Obsługi Klientów Indywidualnych, Regulamin otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla osób fizycznych, Warszawa, listopad 2018 r.

przeznaczony jest dla klientów, którzy nie posiadają rachunku w żadnym banku w momencie otwierania PRP.

- WygodneKonto dla Klientów ZUS – przeznaczone dla Klientów nie będących posiadaczem ani współposiadaczem żadnego rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego w Banku, a posiadających uprawnienia do otrzymania świadczenia emerytalnego lub rentowego z ZUS.

Rachunek oszczędnościowy to połączenie lokaty terminowej i tradycyjnego rachunku osobistego, stanowi najczęściej subkonto rachunków ROR, charakteryzuje się dużą elastycznością. Dzięki możliwości wykonywania szybkich przelewów pozwala na efektywne zarządzanie własnym środkami, poprzez nadwyżki z rachunku osobistego na oprocentowany rachunek lokacyjny lub uzupełnienie salda na rachunku osobistym z lokacyjnego.

Lokaty stanowią najprostszą i najbezpieczniejszą formę oszczędzania. Zawierane są na określony czas, oprocentowanie jest relatywnie niskie, kapitał rośnie wraz z upływem czasu, a odsetki zostają doliczone do wkładu po zakończeniu trwania lokaty. Przedterminowe wycofanie wkładu może spowodować utratę odsetek od depozytu.

Kredyt odnawialny zwiększa stan środków na koncie osobistym, z których posiadacz rachunku może dokonywać wypłat gotówkowych i bezgotówkowych w przypadku nieprzewidzianych wydatków. Każda wpłata środków na rachunek powoduje, że kredyt odnawia się o spłaconą część i może być wykorzystywany wielokrotnie w okresie kredytowania. Warunkiem uzyskania kredytu jest posiadanie rachunku ROR przez okres co najmniej 3 miesięcy oraz wpływy na rachunek z tytułu umowy o pracę. Okres kredytowania wynosi 12 m-cy z możliwością przedłużenia bez kolejnej umowy lub aneksu³⁵.

Karta kredytowa daje możliwość korzystania ze środków, których aktualnie brakuje na rachunku, do wysokości limitu, jaki został określony w umowie. Płacąc kartą korzysta się ze środków banku, a nie własnych. Przeznaczona jest dla osób zdyscyplinowanych, ponieważ zasada działania karty pozwala na korzystanie z pieniędzy bez odsetek przez 54 dni – pod warunkiem, że spłata całości zadłużenia nastąpi w pierwszym dniu rozliczeniowym. Bank wymaga spłaty całości lub minimalnej

³⁵ Instrukcja kredytowania osób fizycznych w ramach bankowości detalicznej, Warszawa, październik 2018 r.

kwoty wykorzystanego limitu w ciągu 30 dni od daty otrzymania wyciągu z informacją o przeprowadzonych transakcjach.

Kredyt gotówkowy „Bezpieczna Gotówka” jest dość często sprzedawany z przeznaczeniem na sfinansowanie dowolnych potrzeb konsumpcyjnych lub spłatę kredytów i innych zobowiązań. Warunkiem przyznania kredytu jest posiadanie w Banku kredytu hipotecznego lub rachunku ROR z regularnymi wpływami co najmniej 6 miesięcy.

Kredyt „Mój dom” - lider rankingów kredytów hipotecznych, przeznaczony jest dla osób, które planują zakup działki i budowę domu, zakup domu, przebudowę lub mieszkania na rynku pierwotnym bądź wtórnym. Oferta zawiera atrakcyjne warunki kredytowania do 90% wartości nieruchomości, na okres do 30 lat oraz dogodne formy spłat.

Uniwersalny Kredyt Hipoteczny umożliwia uwolnienie zamrożonego kapitału³⁶ domu lub mieszkania i przeznaczenie na dowolny cel. Nie wymaga udokumentowania wykorzystanych środków, cel musi zostać określony w umowie kredytu. Okres kredytowania może być do 15 lat, natomiast kwota stanowi 60% wartości nieruchomości, będącej zabezpieczeniem.

Kredyt konsolidacyjny daje możliwość zamiany spłaty kilku rat kredytów w różnych bankach na jedną w Banku BPS S.A., konsolidacja może dotyczyć nawet kilku produktów kredytowych takich jak: kredyt/pożyczka gotówkowa, limit w karcie kredytowej, limit w rachunku, kredyt hipoteczny, mieszkaniowy, studencki. Dodatkowo może być on przeznaczony na dowolny cel, do wysokości 100.000 PLN. Maksymalna kwota kredytu nie może przekraczać 60% wartości nieruchomości, która stanowi zabezpieczenie kredytu, 80% w przypadku kiedy jeden z konsolidowanych kredytów jest mieszkaniowy. Okres kredytowania może być do 30 lat.

Kredyt studencki z dopłatami BGK przeznaczony jest do studentów uczelni, o których mówi ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce oraz słuchaczy studiów doktoranckich. Pierwszeństwo w uzyskaniu kredytu mają studenci o najniższych dochodach na osobę w rodzinie dla których poręczenie za spłatę kredytu udzielone jest przez ARiMR i BGK. Kredyt wypłacany jest w ratach miesięcznych w wysokości określonej przez Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego na poszczególne lata, maksymalnie przez 6 lat i 4 lata w przypadku studiów doktoranckich,

³⁶ Zamrozić kapitał - ulokować kapitał w przedsięwzięciu nieprzynoszącym szybko korzyści i nie móc go wycofać, *Słownik języka polskiego*, <https://sjp.pwn.pl> (20. 03.2019 r.)

w każdym roku akademickim nie dłużej niż 10 miesięcy. Spłata kredytu rozpoczyna się dopiero 2 lata po ukończeniu studiów w ilości rat stanowiących dwukrotność wypłacanych miesięcznych kwot kredytu.

Bank BPS posiada w swej ofercie produkty skierowane do osób prowadzących działalność, małych i średnich przedsiębiorstw oraz rolników, które są dopasowane do segmentu wykonywanej działalności i jej specyfiki, a jednocześnie spełniające oczekiwania klienta. Należą do nich: zróżnicowane konta bankowe, kredyt w rachunku bieżącym, kredyt obrotowy, szybka inwestycja, kredytowa linie hipoteczna, pomostowy Unia Biznes, kredyt Agro – skup, kredyty klęskowe, kredyty z dopłatami ARiMR, kredyt technologiczny.

Firmowy rachunek bankowy jest niezbędnym narzędziem wykorzystywanym w prowadzeniu Firmy, dlatego należy dobrać odpowiedni do potrzeb klienta, aby obsługa odbywała się sprawnie i bez zarzutu, co pozwoli zaoszczędzić czas. Bank, mając na uwadze zróżnicowany charakter przedsiębiorców, potrzebę skutecznego i nowoczesnego zarządzania swoimi finansami, proponuje różne rachunki³⁷:

- **startKonto** – jest przeznaczone dla osób rozpoczynających działalność oraz dla osób fizycznych prowadzących działalność, małych spółek, komitetów wyborczych, wspólnot mieszkaniowych, rolników i osiągających przychód do 5 mln zł rocznie lub posiadających zaangażowanie kredytowe maksymalnie do 2 mln zł.
- **profitKonto** – jest dedykowane dla małych i średnich przedsiębiorstw, samorządów, spółdzielni mieszkaniowych, rolników i osiągających roczny przychód powyżej 5 mln lub posiadających zaangażowanie kredytowe od 2 mln zł.
- **premiumKonto** – skierowane do klientów o wysokich wymaganiach, którzy oczekują indywidualnych warunków cenowych, daje możliwość negocjowania warunków umowy.

Kredyt w rachunku bieżącym daje możliwość skorzystania z dodatkowych środków na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą lub rolniczą, związanych z zaopatrzeniem, produkcją, sprzedażą lub świadczeniem usług oraz procesem rozliczeń płatności. Kwota kredytu powiązana jest

³⁷ Instrukcja Obsługi Klientów Instytucjonalnych, Regulamin prowadzenia rachunków dla klientów instytucjonalny, Warszawa, listopad 2018 r.

z przychodami z tytułu prowadzonej działalności na okres do 24 miesięcy, z możliwością przedłużenia. Spłata dokonuje się przez wpływy na rachunek bieżący klienta natomiast oprocentowanie naliczane jest tylko od wykorzystanej kwoty.

Kredyt obrotowy jest kredytem o charakterze nieodnawialnym, przeznaczonym na sfinansowanie niedoboru kapitału obrotowego w prowadzonej działalności związanej z zaopatrzeniem, produkcją, sprzedażą towarów, świadczeniem usług, procesem rozliczeń, zabezpieczenia płatności z tytułu aktywów, jednej określonej transakcji. Maksymalna kwota kredytu zależna jest od zdolności kredytowej i formy rozliczenia klientów, okres kredytowania nie może przekroczyć 36 miesięcy, natomiast spłata może być ustalona w zależności od możliwości płatniczych klienta.

Kredyt rewolwingowy to kredyt obrotowy o charakterze odnawialnym, dla którego Bank określa maksymalny limit zadłużenia do wykorzystania, w zależności od potrzeb klienta, może być udzielony jako samodzielny lub jako uzupełnienie kredytu w rachunku bieżącym. Przeznaczony jest na sfinansowanie bieżących potrzeb wynikających z prowadzonej działalności i rolniczej związanej z zaopatrzeniem, produkcją, sprzedażą towarów i świadczonych usług, procesem rozliczeń pieniężnych, realizacją płatności VAT wynikającej z inwestycji klienta, spłatę zadłużenia. Kwotę kredytu wyznacza zdolność kredytowa klienta określona w metodyce, przyznawany jest na 24 miesiące, natomiast w przypadku, kiedy jest przeznaczony na finansowanie podatku VAT wynikającego z inwestycji lub kontrahentów może zostać wydłużony do 48 miesięcy. Spłata dokonywana jest na dogodnych warunkach w zależności od możliwości klienta³⁸.

Kredyt szybka inwestycja to najszybszy sposób na sfinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z zakupem środków trwałych takich, jak: maszyny, urządzenia, środki transportu czy nieruchomości, komputerów i sprzętu biurowego, spłatę kredytu w innym banku lub wykupem środków trwałych z leasingu. Maksymalna kwota kredytu zależy od zdolności kredytowej, udziału środków własnych w finansowaniu przedsięwzięcia i wartości przedsięwzięcia finansowanego kredytem. Okres kredytowania uzależniony jest przedmiotu finansowania i może wynosić od 3 do 15 lat, a spłaty dokonywane są w okresach miesięcznych.

Kredytowa linia hipoteczna to długoterminowy kredyt zabezpieczony hipotecznie, może być przeznaczony na finansowanie dowolnego celu związanego z

³⁸ Instrukcja Kredytowania Klientów Instytucjonalnych, Warszawa, listopad 2018 r.

prowadzoną działalnością lub rolniczą w tym na spłatę zobowiązań finansowych w bankach i towarzystwach leasingowych. Kwota kredytu stanowi do 70% wartości nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia, może funkcjonować w dwóch formach, jako odnawialny lub nieodnawialny, a okres kredytowania maksymalnie wynosi 15 lat.

Kredyt pomostowy Unia Biznes przeznaczony jest dla tych klientów Banku, którzy w związku z realizacją projektów inwestycyjnych ubiegają się o dotacje z funduszy Unii Europejskiej na zakup środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, jak również na sfinansowanie podatku VAT. Kwota kredytu jest uwarunkowana zdolnością kredytową klienta, udziałem środków własnych i wartości przedsięwzięcia, a okres kredytowania nie może przekroczyć 15 lat.

Kredyt Agro – skup jest elastycznym kredytem obrotowym przeznaczonym na skup lub przechowywania płodów rolnych, produktów, półproduktów i odpadów z produkcji rolniczej oraz zakupu i przechowywania sezonowych nadwyżek produktów przemysłu rolno – spożywczego. Kwotę kredytu wyznacza zdolność kredytowa klienta oraz zasady kredytu obrotowego, a okres kredytowania zależy od sytuacji ekonomiczno – finansowej i nie może przekroczyć 36 miesięcy, umożliwia dogodny system spłaty zależności od sposobu zabezpieczenia.

Kredyty kłękowe zapewniają bezpieczeństwo działalności gospodarczej dla osób zajmujących się działalnością rolniczą. Kłękowy kredyt inwestycyjny przeznaczony jest na realizację nakładów inwestycyjnych niezbędnych na odtworzenie środków trwałych po wystąpieniu szkód spowodowanych przez suszę, grad, nawałnice, ujemne skutki przezimowania, przymrozki, powódź, piorun. Natomiast kłękowy kredyt obrotowy daje możliwość gospodarstwu rolnemu bądź działowi specjalnemu produkcji rolnej dalszej produkcyjności poprzez zakup rzeczowych środków do produkcji rolnej po wystąpieniu szkód. Okres kredytowania może wynosić nawet 15 lat, terminy spłaty dostosowane są do specyfiki prowadzonego gospodarstwa lub działu produkcji rolnej, przewidziany jest okres karencji w spłacie nawet do 2 do 4 lat. W przypadku tych kredytów można ubiegać się o dopłaty z ARiMR do odsetek³⁹.

Kredyty inwestycyjne z dopłatami ARiMR do odsetek to szansa na rozwój i unowocześnienie gospodarstwa, działu specjalnego produkcji rolnej i rybactwa śródlądowego, daje możliwość sfinansowania potrzeb inwestycyjnych związanych

³⁹ Regulamin Kredytowania Klientów Instytucjonalnych przez Bank BPS S.A. (20.02.2019)

z budową, przebudową lub remontem połączonym z modernizacją budynków, zakupem nowych lub używanych. Kredyt inwestycyjny z dopłatami może zostać przeznaczony na zakup użytków rolnych, umożliwi utworzenie lub powiększenie gospodarstwa rolnego wraz z poprawą jego struktury agrarnej. Kredyt może zostać przeznaczony tak, że w przetwórstwie produktów rolnych. Kwota kredytu może stanowić 80% wartości poniesionych nakładów inwestycyjnych, okres kredytowania do 15 lat. Terminy spłat są dostosowane do specyfiki prowadzonego gospodarstwa, możliwy jest okres karencji w spłacie do 24 miesięcy.

Kredyty z częściową spłatą kapitału przez ARiMR to szansa dla młodych rolników na utworzenie gospodarstwa rolnego i rozpoczęcie działalności rolniczej przez zakup użytków rolnych.

Kredyt technologiczny przeznaczony jest na realizację inwestycji technologicznej polegającej na zakupie nowej technologii, jej wdrożeniu oraz uruchomieniu lub ulepszonych w stosunku do dotychczas wytwarzanych towarów procesów usług oraz wdrożeniu nowej własnej technologii. Kredyt daje możliwość uzyskania bezzwrotnej premii technologicznej z BGK, udział premii w stosunku do kosztów ustalany jest zgodnie z pułapem określonym w mapie pomocy regionalnej. Kwota kredytu stanowi uzupełnienie wkładu własnego, którego min wynosi 10% wartości inwestycji, a maksymalnie nie może przekroczyć 75% wydatków inwestycji technologicznej i okresu 15 lat.

2.4. Strategia rozwoju Banku BPS S.A.

Decyzją zgromadzenia Prezesów Banków Spółdzielczych z grudnia 2016 roku został nadany kierunek dalszego funkcjonowania Grupy Kapitałowej Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. na lata 2018 – 2026, zakładający strategię zrównoważonej działalności komercyjnej. Zgodnie z przyjętym kierunkiem, w grudniu 2017 roku Zgromadzenie Prezesów zatwierdziło Strategię Zrzeszenia Banku BPS S.A. na lata 2018 – 2026, której został określony nowy model funkcjonowania Banku i jego Grupy Kapitałowej. Mając na uwadze poprawę bezpieczeństwa funkcjonowania Banku oraz zapewnienia wysokiej jakości usług na rzecz banków spółdzielczych, Grupa Kapitałowa będzie realizować trzy kluczowe cele strategiczne obejmujące:

- 1) kontynuację działań stabilizacyjnych, zgodnie z realizowanym programem naprawczym na lata 2014 – 2019, którego głównym celem była poprawa wskaźników takich jak: wypłacalność, płynność oraz jakość aktywów;

- 2) ewolucję działalności komercyjnej w kierunku stabilizacji źródeł przychodów przy zachowaniu niskiego ryzyka;
- 3) wzmocnienie stabilności i pozycji konkurencyjnej Zrzeszenia.

W ramach restrukturyzacji działalności komercyjnej Bank BPS S.A.⁴⁰:

- dostosuje działalność komercyjną do możliwości kapitałowych i ograniczy poziom dopuszczalnego ryzyka. Z uwagi na ograniczenie kapitałowe oraz dążenie do zwiększenia bezpieczeństwa działania, Bank będzie optymalizował wymogi kapitałowe m. in. poprzez zmianę struktury portfela kredytowego. Jednocześnie kontynuowane będą liczne działania ograniczające koszty ryzyka i poprawiające jakość portfela kredytowego;
- wykorzysta atuty Zrzeszenia do wzmocnienia pozycji konkurencyjnej banków spółdzielczych. Będzie efektywnie prowadził akcję kredytową w obszarach nieosiągalnych z poziomu indywidualnych banków spółdzielczych (kredyty konsorcjalne) oraz rozwinie działalność spółek produktowych (leasing, factoring);
- dokona zmian w Grupie Kapitałowej, które będą miały na celu ograniczenie liczby spółek wchodzących w skład grupy i docelowo pozostawienie tych, których działalność jest ekonomicznie uzasadniona z punktu widzenia efektywnego funkcjonowania Grupy.

Realizacja nowych celów strategicznych Zrzeszenia wymagać będzie dostosowania modelu jego funkcjonowania w obszarach stabilności i zapewnienia zgodności regulacyjnej, działalności komercyjnej oraz optymalizacji kosztowej. Nowy model funkcjonowania spowoduje zmiany w zasadach wewnętrznej konkurencji, ładu korporacyjnego, czego konsekwencją będzie aktualizacja obowiązującej umowy Zrzeszenia.

Bank BPS S.A. określił siedem głównych celów strategicznych, które korespondują z misją Zrzeszenia i pozwalają precyzyjnie zidentyfikowanie potrzeb rynkowych⁴¹:

1. Uwolnienie potencjału biznesowego Banków Zrzeszonych poprzez oferowanie produktów i usług o najwyższych standardach i jakości.
2. Zmiana profilu działalności Banku Zrzeszającego.
3. Wypełnianie zobowiązań regulacyjnych.
4. Uregulowanie procedur wewnętrznej konkurencji.
5. Wsparcie stabilność i transparentność Zrzeszenia.
6. Wprowadzenie rozwiązań zwiększających przychodowość i ograniczających koszty działania.

⁴⁰ Strategia Banku BPS S.A. oraz Grupy Kapitałowej na lata 2018-2026, Warszawa sierpień 2018, s. 3.

⁴¹ Strategia Banku BPS S.A. oraz Grupy Kapitałowej na lata 2018-2026, Warszawa sierpień 2018, s. 21.

7. Rozwój innowacyjności.

Uwolnienie potencjału biznesowego będzie wyrażać się przez:

- zwiększenie sprzedaży kredytów detalicznych i dla JST,
- rozwój sprzedaży wspólnego kredytu hipotecznego w latach 2018-2026,
- rozwój produktów specjalistycznych, w tym zwiększenie poziomu należności faktoringowych i leasingu,
- opracowanie modelu *scoringowego* w celu wejścia w sektor *consumer – finance*, głównie sprzedaż ratalna w sieciach sklepowych ze sprzętem AGD.

W ramach wypełniania **zobowiązań regulacyjnych** usprawniony zostanie model wsparcia Banków Spółdzielczych w zakresie wdrażania nowych przepisów, w szczególności:

- zmodyfikowany zostanie proces regulacji wzorcowych przez Bank BPS,
- wzmocnione zostaną działania Banku BPS w zakresie monitoringu zmian regulacyjnych, określenie ich wpływu biznesowego na działalność Banków Spółdzielczych.

Wzrost **stabilności i transparentności** ma na celu złagodzenie ryzyka, zwiększenie skuteczności zarządzania płynnością oraz ryzykiem związanym z działalnością bankową. Oznacza to sukcesywne zwiększenie systemu ochrony w funkcjonowaniu poprzez:

- poprawę kontroli kosztów ryzyka i adekwatności kapitałowej i sytuacji płynnościowej,
- wdrożenie narzędzi pomiaru i oceny ryzyka kredytowego przy ocenie zdolności kredytów detalicznych przy zachowaniu pełnej niezależności decyzyjności kredytowej i określenia poziomu na ryzyko poprzez poszczególne Banki, co przyczyni się do ograniczenia ryzyka oraz przyspieszenia procedowania transakcji niskokwotowych,
- kontynuacja nowego modelu biznesowego charakteryzującego się sukcesywnym ograniczeniem ekspozycji na ryzyko, zrównoważonym wzrostem, poprawą parametrów rentowności działania, płynności oraz adekwatności kapitałowej.

Ograniczając koszty działania, Zrzeszenie będzie dążyć do zwiększenia efektu skali po stronie kosztowej oraz wzrostu efektywności operacyjnej przekładającego się docelowo na obniżenie kosztów działania Banków Spółdzielczych, a tym samym na poprawę wskaźnika C/I oraz wskaźnika kosztów działania do aktywów w stosunku do poziomu tych wskaźników osiągniętych na koniec 2016 roku.

W przypadku **rozwój innowacyjności** Zrzeszenie będzie zmierzać do zwiększenia stopnia aktywności klientów detalicznych, zwłaszcza młodych oraz poprawy

przychodowości i efektywności kosztowej, co oznacza wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań produktowych, rozwoju zdalnych kanałów dystrybucji, w tym bankowości mobilnej i internetowej. Stworzenie efektywnego modelu sprzedaży i doradztwa łączącego świat cyfrowy z bezpośrednim kontaktem z doradcą, a także kampanie marketingowe i PRowe skoncentrowane na odświeżeniu wizerunku Banków Spółdzielczych.

Zmiany w ofercie produktowej i sprzedażowej przyczynią się do zwiększenia rozwoju współpracy pomiędzy Bankiem BPS a Bankami Spółdzielczymi w zakresie oferty produktowej oraz uzupełnieniu luk w ofercie Banków, wsparciu w nawiązywaniu i utrzymaniu relacji z większymi klientami oraz stworzeniu atrakcyjnego produktu przyciągającego nowych klientów bankowości detalicznej. W tym celu prowadzone będą kluczowe projekty dotyczące⁴²:

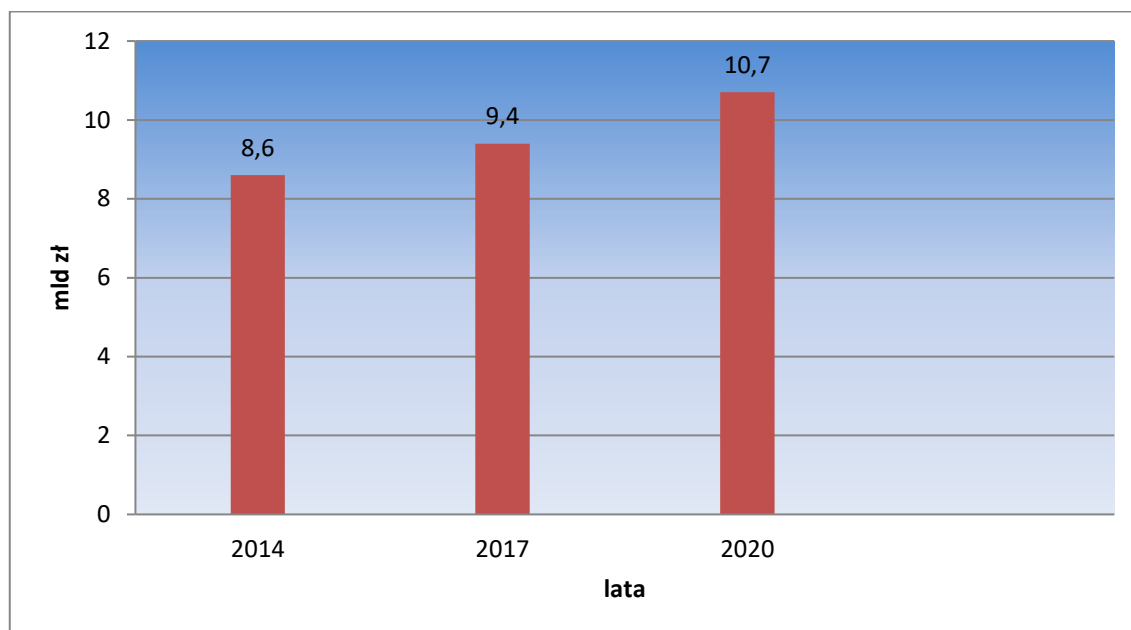
- wdrożenia wspólnego katalogu produktów z jednolitymi cenami,
- wspólnego produktu kredytu hipotecznego,
- współpracy w zakresie produktów specjalistycznych, np. leasing, factoring, produkty skarbowe,
- wspólnej strategii marketingowej – wsparcie lokalnych strategii marketingowych w lokalnej telewizji, radiu, prasie przez profesjonalnych doradców.

Wspólny katalog produktów dla Zrzeszenia wykonany przez zespół menadżerów produktowych zatrudnionych w Centrum Rozwoju Usług Zrzeszenia BPS w oparciu o regulaminy produktów Zrzeszenia, o treści uzgodnionej z Radą Zrzeszenia BPS. Jednocześnie Banki Spółdzielcze zachowają niezależność w zakresie kształtowania polityki cenowej. Sprawą dystrybucji katalogu produktów umożliwią wspólny system centralny i rozliczeniowy oraz system zarządzania produktami wdrożony w ramach CRUZ. Wdrożenie oferty produktowej pozwoli na wzmocnienie pozycji Banku zarówno w obszarze bankowości detalicznej i firmowej. W segmencie bankowości detalicznej wprowadzony zostanie konkurencyjny i uniwersalny dla całego Zrzeszenia produkt kredytu hipotecznego, z polityką cenową zaakceptowaną przez Radę Zrzeszenia, wspólną kampanią marketingową oraz ujednoliconym modelem oceny ryzyka, finansowania i wsparcia. Zwiększenie działań sprzedażowych w zakresie kredytu hipotecznego przełoży się pozytywnie na wynik finansowy Banku BPS i Banków Spółdzielczych. Dodatkowo poszerzenie oferty o nowe produkty takie jak karta kredytowa, czy sprzedaż ratalna

⁴² *Strategia Zrzeszenia Banku BPS S.A. na lata 2018-2026*, Warszawa grudzień 2017, s. 23.

pomoże pogłębić relacje obecnymi oraz pozyskać nowych klientów detalicznych, a tym samym rozwinąć *business consumer finance* w Zrzeszeniu i zwiększyć przychód w obszarze bankowości detalicznej. Portfel kredytowy Banku oraz struktura przedstawia wykres 1.

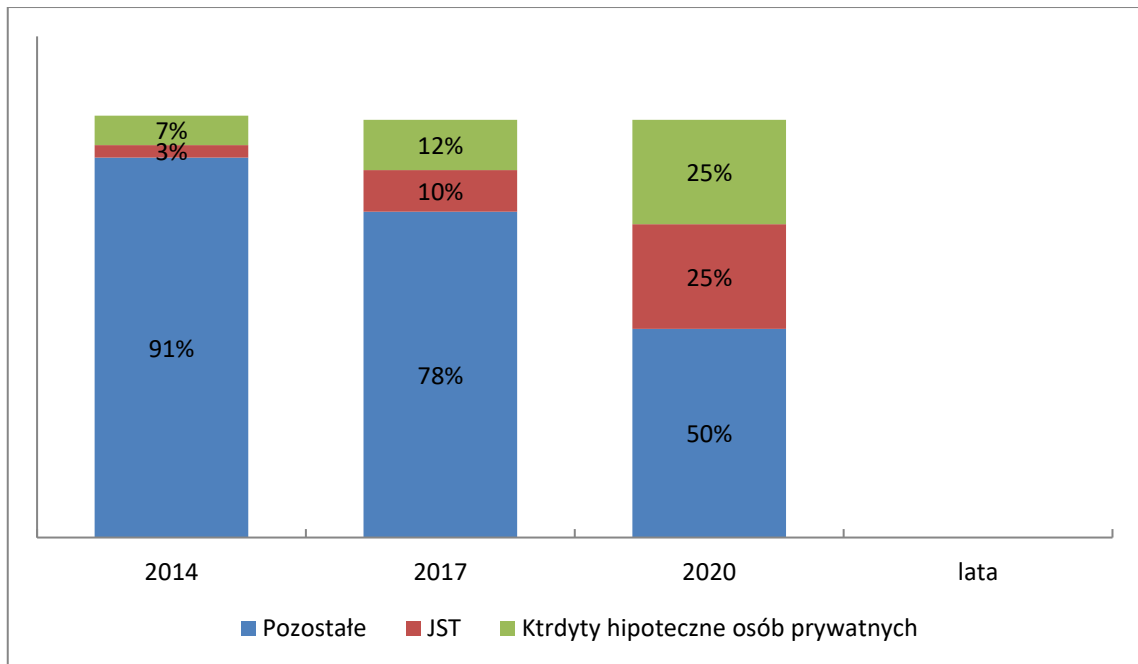
Wykres 1. Portfel kredytowy brutto Banku (mld)



Źródło: opracowanie własne dane Banku BPS S.A.

Z przedstawionego wykresu 1. wynika, że od roku 2014 do roku 2017 wielkość portfela kredytowego wzrosła do 9,4 mld zł co przekłada się na przyjętą przez Bank działania ograniczające koszty ryzyka i poprawienie jakości portfela kredytowego. Kontynuacja tych działań daje szansę wzrostu przez kolejne lata i osiągnięcia 10,7 mld zł w roku 2020. Natomiast wykres 2. przedstawia strukturę portfela kredytowego, która w poszczególnych latach procentowo ulega znacznej zmianie. W roku 2014 kredyty udzielone dla JST stanowiły tylko 3%, hipoteczne 7%, największy procent stanowiły kredyty hipoteczne. W roku 2017 możemy zauważyć już wzrost do 10% kredytów dla JST, a kredytów hipotecznych do 12%, w odniesieniu do pozostałych kredytów zauważamy spadek o 13%. Z przyjętych założeń na rok 2020 wynika, że procentowy udział kredytów dla JST i hipotecznych ma osiągnąć wynik 25%, jednocześnie przewiduje się spadek do 50% pozostałych kredytów.

Wykres 2. Struktura portfela kredytowego Banku. BPS S.A.



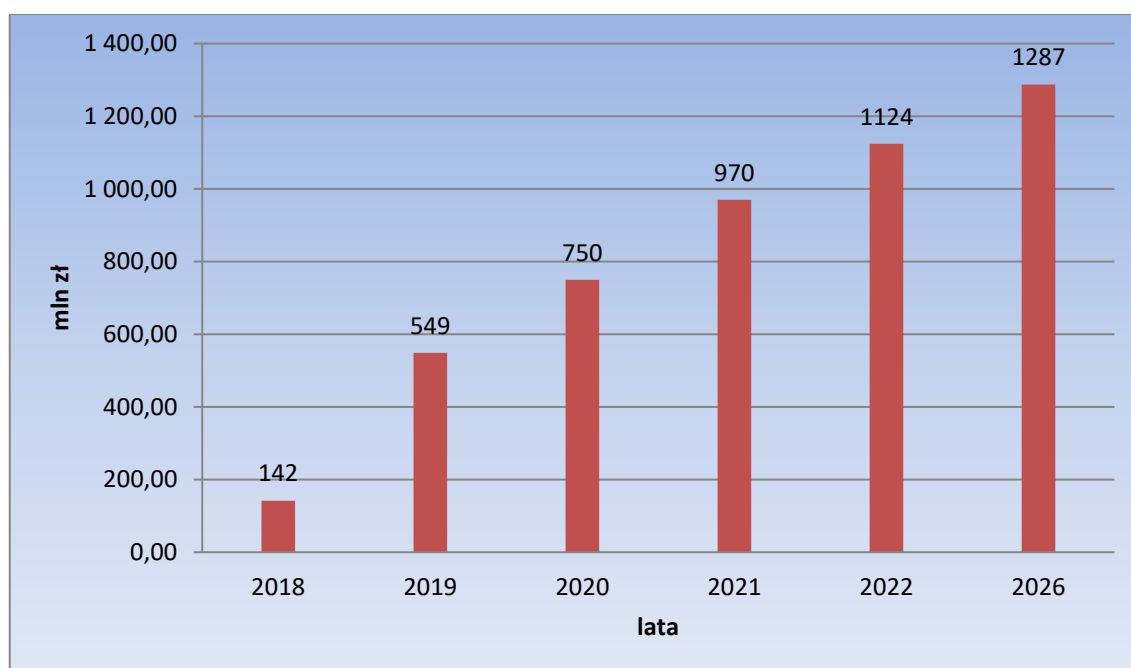
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku BPS S.A.

Zwiększenie konkurencyjności Zrzeszenia nastąpi również dzięki wprowadzeniu nowego modelu kredytów w konsorcjum, który zakłada ich organizację w trzech wymiarach:

- 1) Organizatorem konsorcjum jest Bank BPS, który uczestniczy w nim razem z Bankiem Spółdzielczym.
- 2) Organizatorem konsorcjum jest Bank BPS, uczestnikami wyłącznie Banki Spółdzielcze.
- 3) Organizatorami i uczestnikami konsorcjów są Banki Spółdzielcze.

Nowy model umożliwi rozszerzenie grupy potencjalnych klientów firmowych i JST poprzez oferowanie finansowania przekraczającego ich indywidualne możliwości kredytowe i limity koncentracji. Obecnie około 74% Banków nie jest w stanie udzielić finansowania na poziomie 5 mln nie przekraczając przy tym limitu. Nowy model zakłada ścisłą współpracę w zakresie pozyskiwania nowych klientów i organizowania konsorcjów, zarówno na poziomie doradców, jak i menedżerów Banku. Jakość, szybkość, i organizacja procesu konsorcjum zapewniona zostanie przez interdyscyplinarny zespół ds. konsorcjów o wysokich kompetencjach sprzedażowych, procesowych i oceny ryzyka.

Wykres 3. Całkowita sprzedaż kredytów w konsorcjach w mln zł.



Źródło: opracowanie własne dane Banku BPS S.A.

Z przedstawionego wykresu 3. wynika, że założenia sprzedaży kredytów w konsorcjach w roku 2018 mają wynieść 142 mln i z każdym rokiem znacząco wzrastać, by w roku 2026 osiągnąć 1287 mln realizując jednocześnie jeden z celów strategicznych.

Określając swoje cele strategiczne na lata 2018-2026 Zrzeszenie BPS stawia na kluczowe elementy takie, jak: misja, wizja i wartości.

Podstawową misją Zrzeszenia BPS, opartej na polskim kapitale, najliczniejszej grupy Banków Spółdzielczych, jest umocnienie sektora bankowości spółdzielczej poprzez zapewnienie stabilności, poprawę konkurencyjności w stosunku do sektora bankowości komercyjnej oraz zwiększenie stopnia udziału Zrzeszenia w środowiskach lokalnych.

Wizja Zrzeszenia na kolejne lata to stworzenie grupy nowoczesnych Banków, dobrze znających swoje lokalne społeczności i działających na ich rzecz, posiadających zróżnicowaną, innowacyjną ofertę usług finansowych.

Zrzeszenie będzie wypełniać swoją misję z zachowaniem należytej staranności, przestrzegając zasad, solidarności, rzetelności, lojalnej współpracy oraz szanując wartości spółdzielcze, dążąc do wprowadzenia efektywnych i klarownych zasad współpracy i komunikacji pomiędzy Bankami Spółdzielczymi i BPS oraz wysokich standardów obsługi klienta.

Rozdział 3. Analiza kredytu hipotecznego „Mój Dom” w Banku BPS S.A. na tle kredytów hipotecznych w sektorze bankowym w latach 2014 – 2018

3.1. Analiza sprzedaży kredytów hipotecznych w sektorze bankowym w latach 2014-2018

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce od momentu jego powstania rozwija się dość dynamicznie. Rozwój ten jest związany z dążeniem społeczeństwa do podniesienia jakości swojego życia poprzez posiadanie własnego mieszkania lub domu. Bankowość ta współcześnie ukształtowała się przede wszystkim bazując na doświadczeniach zebranych m. in. podczas kryzysu gospodarczego z lat 30. XX wieku. Światowy rozwój kredytów hipotecznych aż do dnia dzisiejszego jest nierozzerwalnie związany ze Stanami Zjednoczonymi i sytuacją tam panującą. Zarówno mody, jak i trendy pojawiające się w USA są później odzwierciedlane na rynkach światowych. Polski rynek kredytów hipotecznych jest jeszcze stosunkowo „młody”, ale również stają się aktualne wszelkie możliwości, jak i zagrożenia, wynikające ze specyfiki hipoteki i rynku na niej się opierającego. W ostatnim 20 – leciu coraz większa liczba Polaków decydowała się na skorzystanie z kredytów hipotecznych. Zadłużenie polskich gospodarstw domowych w bankach zwielokrotniło się w latach 1997-2007. W październiku 2007 roku według NBP wyniosło 248 mld PLN. Aktualnie liczba czynnych umów o kredyt hipoteczny wynosi ponad 2,2 mln, a całkowite zadłużenie z tego tytułu osiągnęło ponad 415 mld złotych. Czynniki, które przyczyniły się do gwałtownego wzrostu wolumenu kredytów bankowych dla gospodarstw domowych są to:

- zaprzestanie racjonowania kredytów hipotecznych dla ludności w wyniku deregulacji rynków finansowych,
- spadek nominalnego i realnego oprocentowania kredytów na skutek stłumienia inflacji,
- systematyczny wzrost gospodarczy, któremu towarzyszył wzrost dochodów gospodarstw domowych i możliwości obsługi zaciągniętych przez nie kredytów⁴³.

Wartość kredytów hipotecznych od 2000-2008 ciągle wzrastała. Na początku 2008 Ministerstwo Finansów na podstawie danych GUS prognozowało wzrost wskaźnika

⁴³ A. Bojanowska, Historyczne uwarunkowania światowego rozwoju bankowości hipotecznej, [w:] A. Szelągowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 25.

kredyty hipoteczne/PKB nawet o 30% rocznie. Pomimo zaistniałego kryzysu wzrost ten został nieco zahamowany, ale i tak wolumen kredytów hipotecznych rośnie.

Poniżej została przeprowadzona analiza sprzedaży kredytu hipotecznego począwszy od roku 2014 do roku 2018.

Rok 2014 okazał się najsłabszym okresem dla sektora hipotecznego od roku 2005. Liczba udzielonych kredytów w roku 2014 (174 tys.), jak i ich wartości (36,8 mld zł) zamknęły się wynikiem słabszym nawet od tego uzyskanego w roku kryzysu 2009 (189 tys. kredytów na łączną kwotę 39 mld zł). Zarówno niskie oprocentowanie kredytów, jak i atrakcyjne ceny nie skłoniły potencjalnych nabywców mieszkań do zaciągnięcia długoterminowego zobowiązania hipotecznego. Okazję do zakupów na rynku mieszkaniowym przy niskich cenach wykorzystali ci, którzy dysponowali gotówką lub wycofali swoje oszczędności z lokat bankowych oraz innych instrumentów finansowych i zainwestowali w nieruchomości przeznaczone na wynajem. Dane dotyczące sprzedaży kredytów hipotecznych pod względem wartości i liczby nowo udzielonych kredytów w roku 2014 przedstawia tabela 1.

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r.

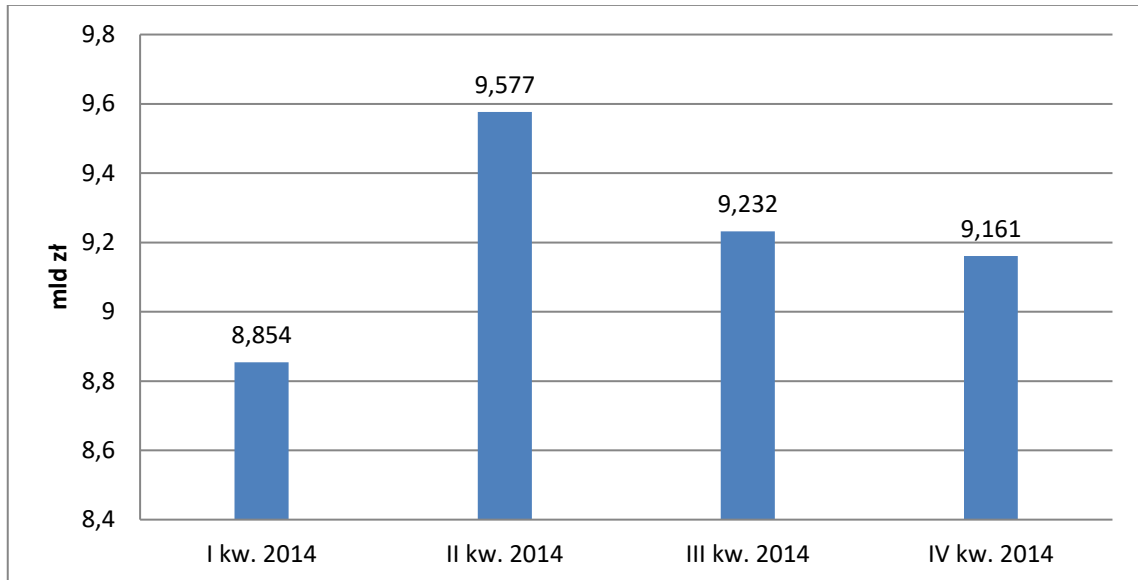
okres	wartość w mld zł	zmiana/poprzedni kwartał	liczba	zmiana/poprzedni kwartał
I kw. 2014	8,854	9,35%↓	41 942	7,65%↓
II kw. 2014	9,577	8,17%↑	45 499	8,48%↑
III kw. 2014	9,232	3,61%↓	43 653	4,06%↓
IV kw. 2014	9,161	0,77%↓	42 933	1,51%↓

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2014

Z tabeli 1. wynika, iż w I kw. 2014 udzielono 41 942 nowych kredytów o wartości 8,854 mld zł, a w II kw. odnotowano wzrost udzielonych kredytów zarówno pod względem wartości, jak i liczby w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość kredytów w odniesieniu do I kw. wzrosła o 8,17%, a liczba umów o 8,48%. Natomiast w III i IV kw. 2014 r. miał miejsce spadek zarówno wartości, jak i liczby udzielonych kredytów. W III kw. wartość w odniesieniu do II kw. spadła o 3,61%, natomiast IV kw. spadek w stosunku do III kw. wyniósł 0,77%. Liczba kredytów w III w kw. spadła o 4,06% w porównaniu z II kw., a w IV kw. miał miejsce spadek o 1,51% do III kw.

Dane z tabeli 1. dotyczące wartości kredytów zostały przedstawione na wykresie 4., natomiast liczbę umów przedstawia wykres 5.

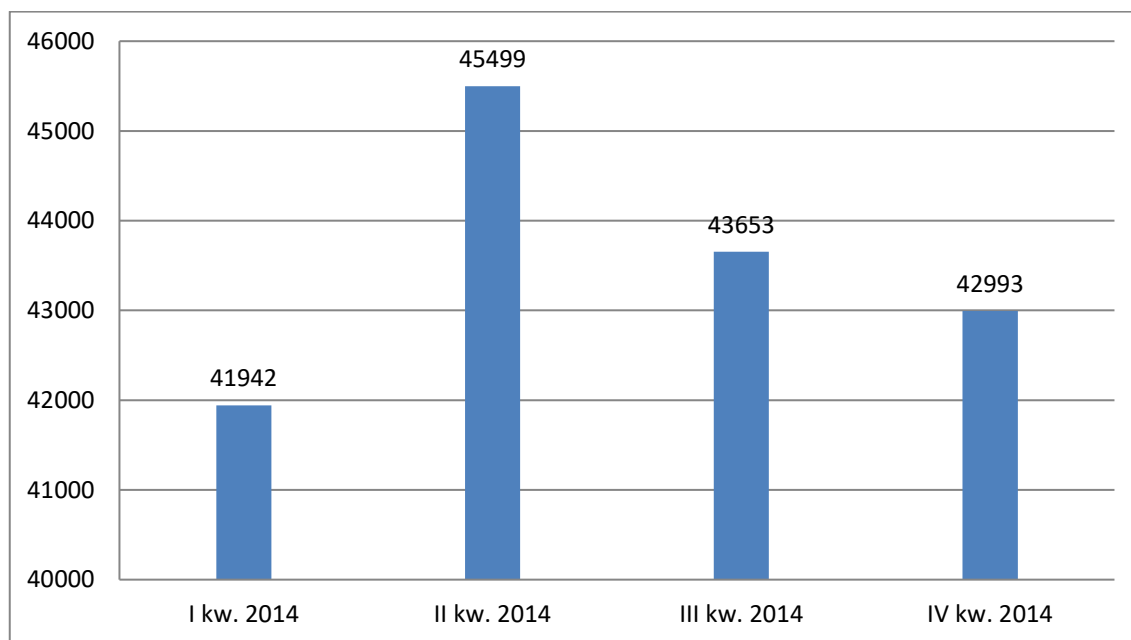
Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r. (mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2014

Z przedstawionego wykresu 4 wynika, że analizując poszczególne kwartały 2014 r. największa wartość podpisanych umów kredytowych miała miejsce w II kw. 2014 r., natomiast najniższa w I kw. 2014 r. Wartości te przełożyły się również na liczbę podpisanych umów w przedstawionych kwartałach, które przedstawia wykres 5.

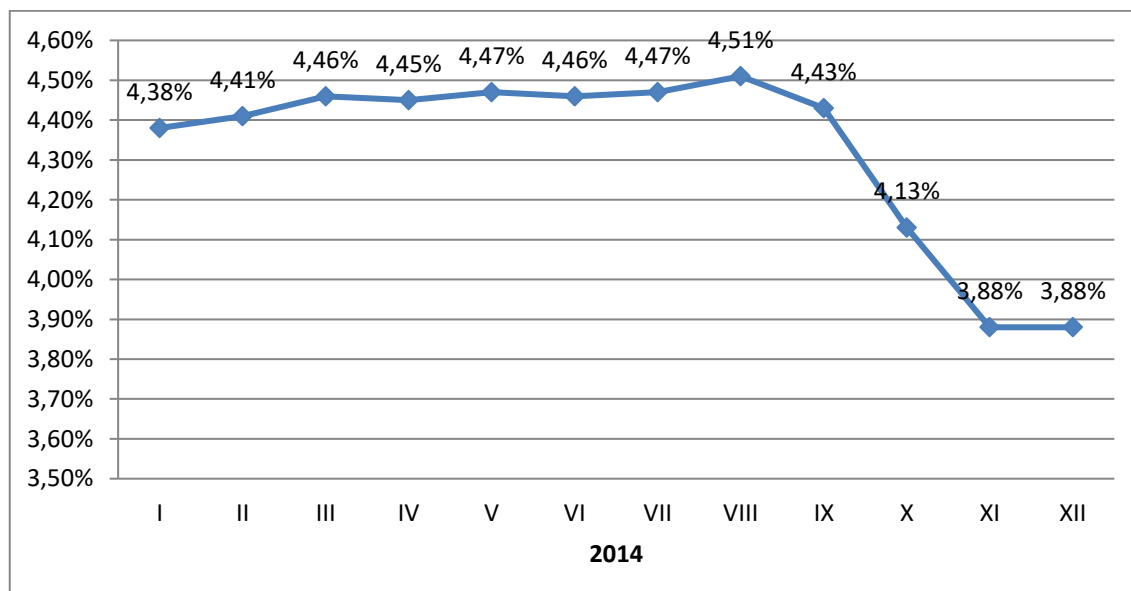
Wykres 5. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2014

Natomiast dane dotyczące średniego oprocentowania kredytów hipotecznych w roku 2014 przedstawia wykres 6.

Wykres 6. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – grudzień 2014 r.



Źródło: Opracowanie AMRON na podstawie ofert z banków

Z wykresu 6. wynika, że średnie oprocentowanie kredytów w 2014 r. w pierwszych trzech kwartałach nie ulegało zmianie. W październiku 2014 r. stopa referencyjna NBP została

obniżona do poziomu 2%, a WIBOR spadł z poziomu 2,45% w III kw. do 2,05% w IV kw. co spowodowało znaczny spadek przeciętnego oprocentowania kredytów hipotecznych, na koniec kwartału wyniosło 3,88% i w porównaniu do września było niższe o 0,25 p.p.

Dobre wyniki IV kw. 2015 r. sprawiły, że zarówno liczba udzielonych kredytów, jak ich wartość zamknęły się wynikiem zbliżonym do uzyskanego w kryzysowym 2009 roku, oznacza to wzrost w porównaniu do wyników w roku 2014. Na poprawę wyników w dużym stopniu wpłynęły obawy klientów przed skutkami nałożenia na sektor bankowy dodatkowych obciążeń, wprowadzenie podatku bankowego, jak również wzrost wkładu własnego do 15% w 2016 roku. Dane dotyczące sprzedaży kredytów hipotecznych pod względem wartości i liczby nowo udzielonych kredytów w roku 2015 przedstawione zostały w tabeli 2.

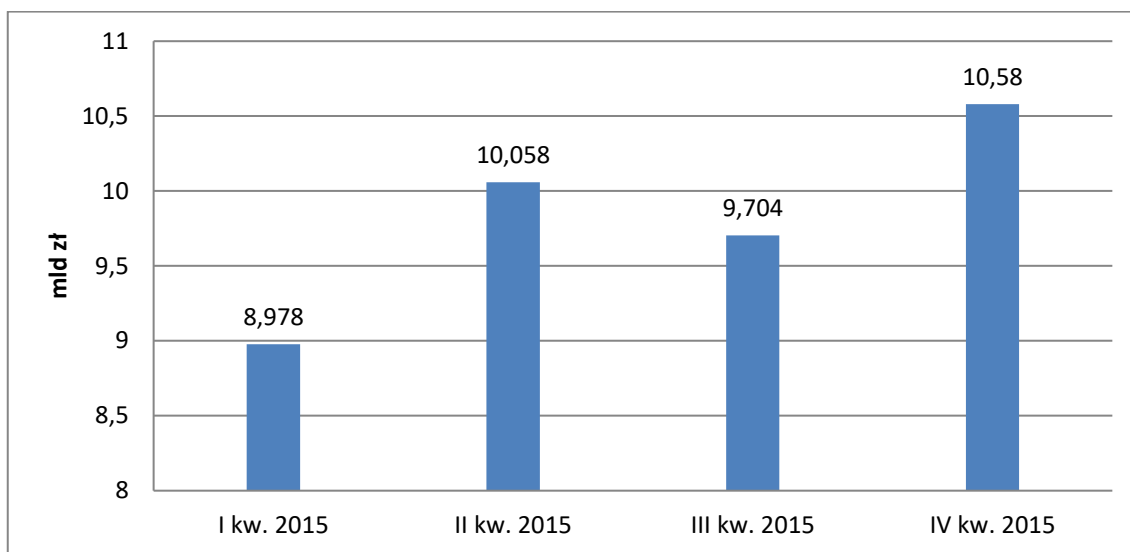
Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2015 r.

okres	wartość w mld zł	zmiana/poprzedni kwartał	liczba	zmiana/poprzedni kwartał
I kw. 2015	8,978	1,99%↓	42 169	1,92%↓
II kw. 2015	10,058	12,03%↑	46 504	10,28%↑
III kw. 2015	9,704	3,52%↓	43 945	5,50%↓
IV kw. 2015	10,580	9,03%↑	48 707	10,84%↑

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2015

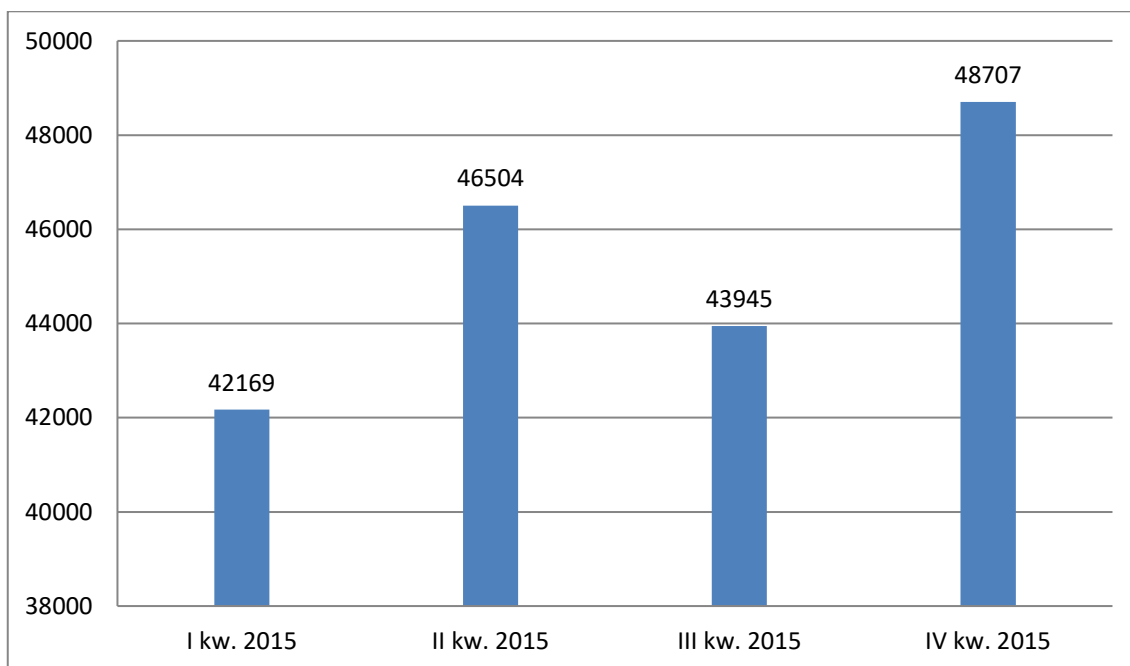
Z tabeli 2. wynika, iż w I kw. 2015 udzielono 42 169 nowych kredytów o wartości 8,978 mld zł, a II kw. 2015 odnotowano wzrost udzielonych kredytów zarówno pod względem wartości, jak i liczby w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość kredytów w odniesieniu do I kw. wzrosła o 12,03%, a liczba umów wzrosła o 10,28%. Natomiast w III kw. 2015 miał miejsce spadek udzielonych kredytów. Wartość w odniesieniu do II kw. spadła o 3,52%, natomiast liczba kredytów spadła o 5,50% w porównaniu z II kw. Ponownie w IV kw. miał miejsce znaczny wzrost wartości kredytów o 9,03% do III kw., a liczba kredytów zwiększyła się o 10,84%. Dane z tabeli nr 2 dotyczące wartości kredytów zostały przedstawione na wykresie 7., natomiast liczbę umów przedstawia wykres 8.

Wykres 7. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2015 r.(mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2015

Wykres 8. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2015 r.

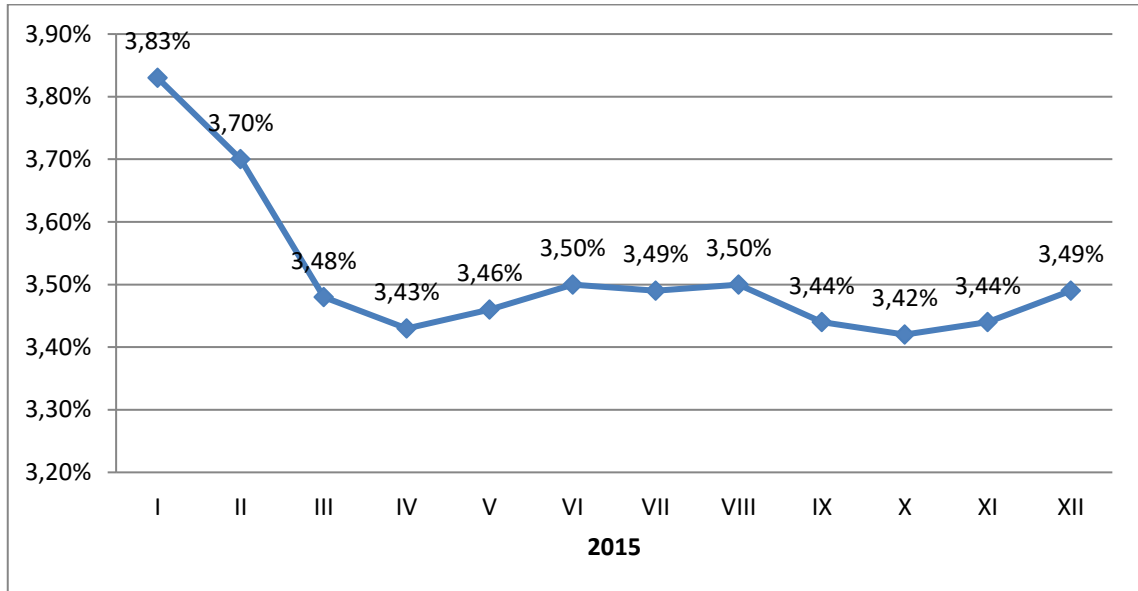


Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2015

Z przedstawionych po wyżej wykresów 7. i 8. możemy wnioskować, że w poszczególnych kwartałach 2015 r. największa wartość podpisanych umów kredytowych miała miejsce w IV kw. 2015 r., natomiast najniższa w I kw. 2015 r. Wartości te przełożyły się również na liczbę podpisanych umów w przedstawionych kwartałach.

Natomiast dane dotyczące średniego oprocentowania kredytu hipotecznego przedstawia wykres 9.

Wykres 9. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – grudzień 2015



Źródło: Opracowanie AMRON na podstawie ofert z banków

Jak widać na powyższym wykresie średnie oprocentowanie kredytów w 2015 r. utrzymywało się na stałym poziomie. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na najniższym w historii poziomie, a WIBOR spadł do poziomu 1,72 na koniec grudnia 2015 r. Średnie oprocentowanie na koniec kwartału wyniosło 3,49% w porównaniu do początku kwartału spadło o 0,34 p.p.

Rok 2016 nie przyniósł zasadniczych zmian, ale utrzymującą się ciągle tendencję wzrostową. Pomimo niskich stóp procentowych kredytowanie rynku mieszkaniowego okazało się słabsze niż w roku 2015, co przełożyło się na spadek w ujęciu ilościowym. Natomiast nieznaczny wzrost miał miejsce w ujęciu wartościowym. Rozwojowi rynku kredytowego nie sprzyjały również działania rządu. Przyjęta w styczniu 2016 r. ustawa o podatku bankowym skutkowałą wzrostem opłat bankowych oraz marży kredytów hipotecznych, co przełożyło się na słabszą sprzedaż kredytów. Dane dotyczące sprzedaży kredytów hipotecznych pod względem wartości i liczby nowo udzielonych kredytów w roku 2014 przedstawia tabela 3.

Tabela 3. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r.

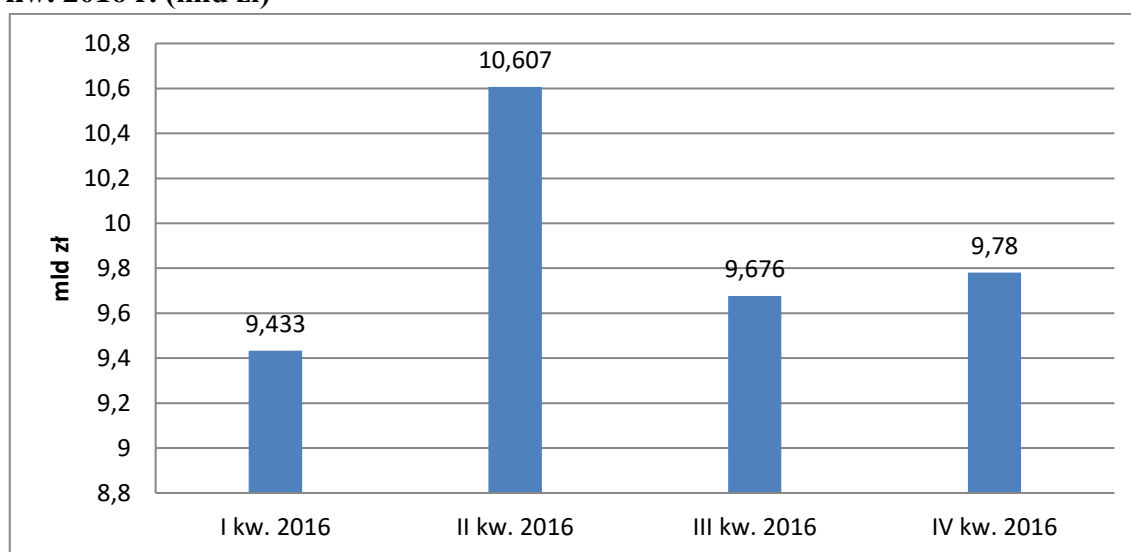
Okres	wartość w mld zł	zmiana/poprzedni kwartał	liczba	zmiana/poprzedni kwartał
I kw. 2016	9,433	10,85%↓	44 735	8,15%↓
II kw. 2016	10,607	12,45%↑	49 118	9,80%↑
III kw. 2016	9,676	8,78%↓	42 635	13,20%↓
IV kw. 2016	9,780	1,07%↑	41 921	1,67%↓

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2016

Z danych z tabeli 3. wynika, że w I kw. 2016 udzielono 44 735 nowych kredytów o wartości 9,433 mld zł, a II kw. odnotowano wzrost udzielonych kredytów zarówno pod względem wartości i liczby w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość kredytów w odniesieniu do I kw. wzrosła o 12,45%, a liczba umów wzrosła o 9,80%. Natomiast w III kw. 2016 miał miejsce spadek udzielonych kredytów. Wartość w odniesieniu do II kw. spadła o 8,78%, natomiast liczba kredytów spadła o 13,20% w porównaniu z II kw. W IV kw. zaobserwowano minimalny spadek liczby sprzedanych kredytów do poprzedniego kwartału o 1,67%, a wartości większej o 1,07%.

Dane z tabeli 3. dotyczące wartości kredytów zostały przedstawione na wykresie 10., natomiast liczbę umów przedstawia wykres 11.

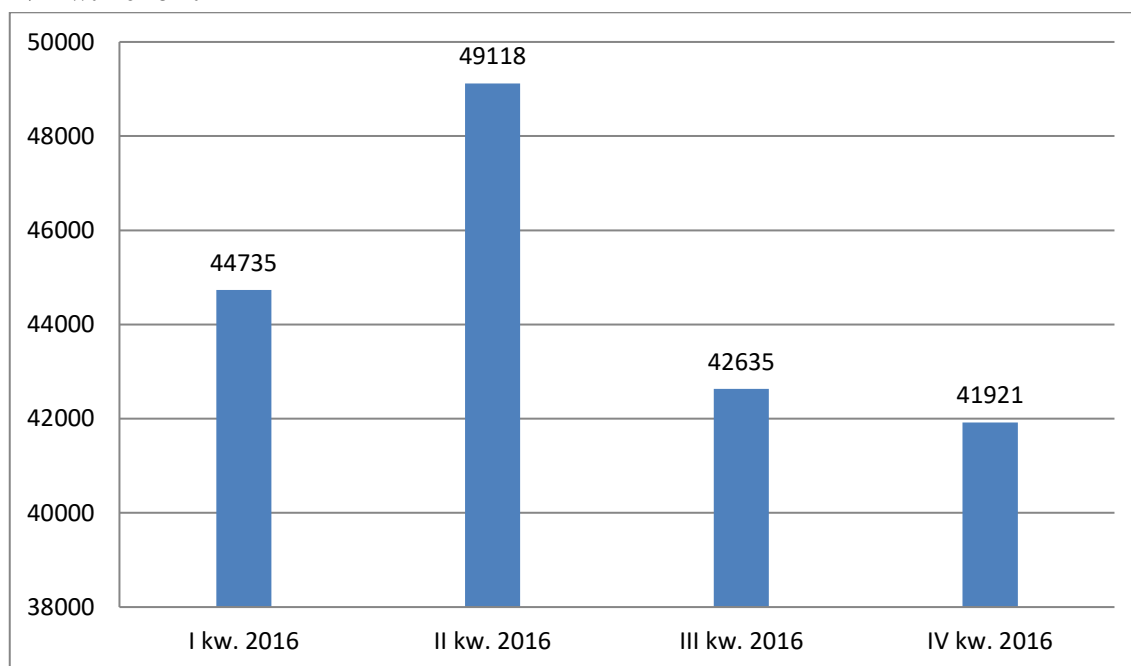
Wykres 10. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r. (mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2016

Analizując poszczególne kwartały 2016 r. na powyższym wykresie możemy odczytać, że największa wartość podpisanych umów kredytowych miała miejsce w II kw. 2016 r., natomiast najniższa w I kw. 2016 r. Wartości te do końca nie przełożyły się na liczbę podpisanych umów w przedstawionych kwartałach, co przedstawia wykres 11. Największy wzrost mamy również w II kw., ale najniższa liczba miała miejsce w IV kw. 2016 r.

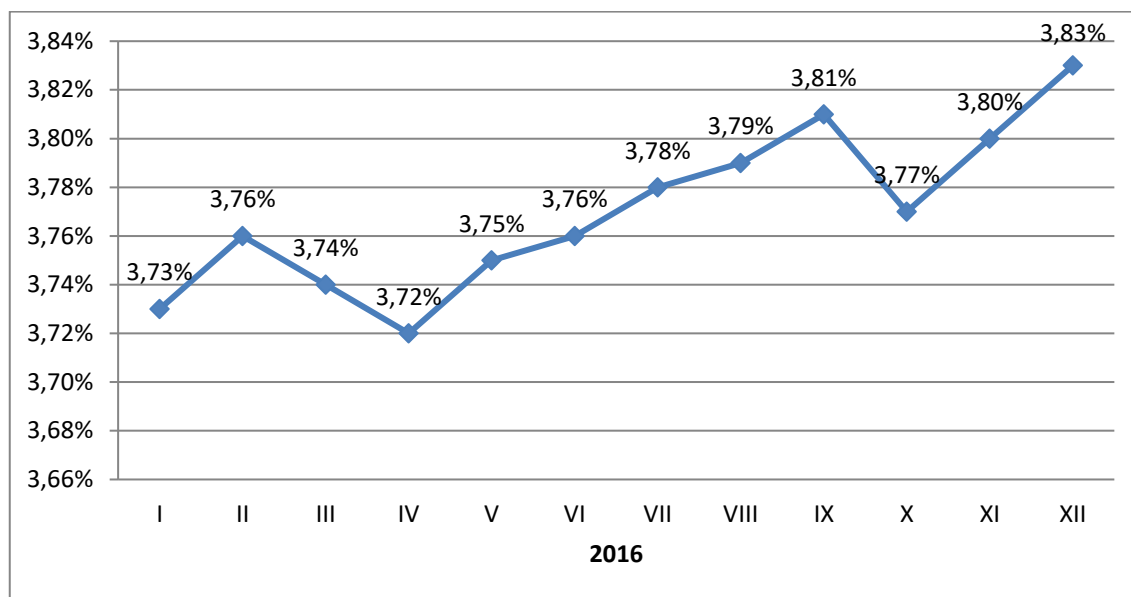
Wykres nr 11. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2016.

Dane dotyczące średniego oprocentowania kredytów hipotecznych w roku 2016 przedstawia wykres 12.

Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2016 r. – grudzień 2016



Źródło: Opracowanie AMRON na podstawie ofert z banków

Z wykresu wynika, że średnie oprocentowanie kredytów w 2016 r. minimalnie rośnie. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na najniższym w historii poziomie, a WIBOR na koniec grudnia 2016 r. wynosił 1,73%. Średnie oprocentowanie na koniec kwartału wyniosło 3,83% i w odniesieniu do najniższego w kwietniu 3,72% wzrosło zaledwie o 0,11 p.p.

Nadal utrzymujące się w roku 2017 niskie stopy procentowe zachęciły do zaciągania kredytów hipotecznych. Rok ten okazał się rekordowy dla rynku kredytowego i banki osiągnęły najlepszy wynik od sześciu lat. Wpływ na taki wynik miała zapowiedź o zakończeniu Programu „Mieszkanie dla Młodych”, co sprawiło, że część nabywców przestała odkładać decyzję o zakupie mieszkania, by móc skorzystać z dopłat w ramach Programu „Mdm”. Dane dotyczące sprzedaży kredytów hipotecznych pod względem wartości i liczby nowo udzielonych kredytów w roku 2017 przedstawia tabela 4.

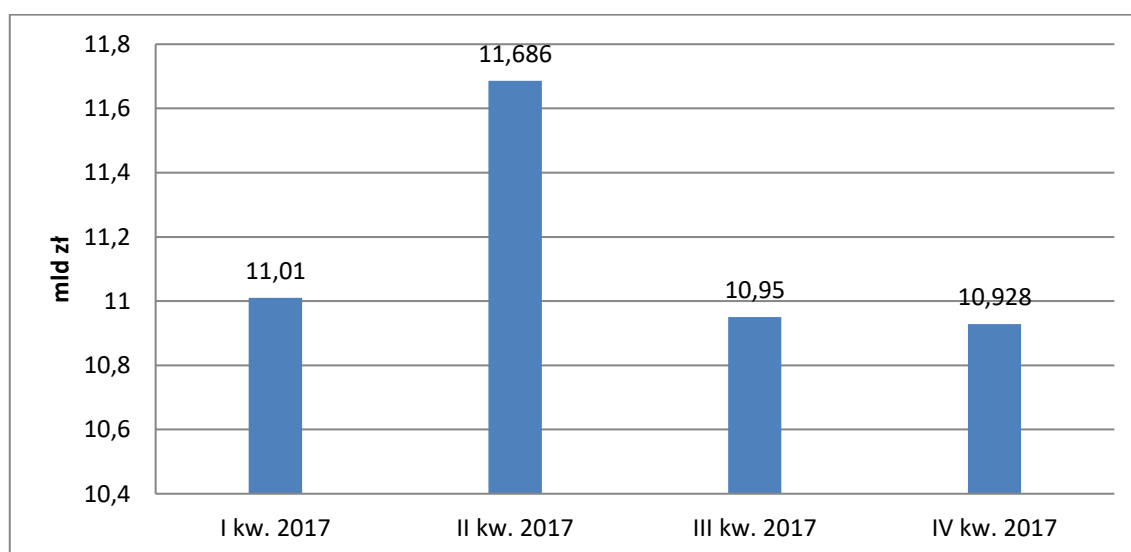
Tabela 4. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r.

okres	wartość w mld zł	zmiana/popzedni kwartał	liczba	zmiana/popzedni kwartał
I kw. 2017	11,010	12,58%↑	50 238	19,84%↑
II kw. 2017	11,686	6,14%↑	49 827	0,82%↓
III kw. 2017	10,950	6,30%↓	45 824	8,03%↓
IV kw. 2017	10,928	0,21%↓	44 745	2,35%↓

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2017

Dane w tabeli 4. wskazują, że w I kw. 2017 udzielono 50 238 nowych kredytów o wartości 11,010 mld zł, a w II kw. odnotowano wzrost udzielonych kredytów pod względem wartości i niewielki spadek pod względem liczby. Wartość kredytów w odniesieniu do I kw. wzrosła o 6,14%, a liczba umów spadła o 0,82%. Natomiast w III kw. 2017 miał miejsce spadek zarówno wartości jak i liczby udzielonych kredytów. Wartość w odniesieniu do II kw. spadła o 6,30%, natomiast liczba kredytów spadła o 8,03% w porównaniu z II kw. W IV kw. zaobserwowano spadek liczby sprzedanych kredytów do poprzedniego kwartału o 2,35% i o wartości mniejszej o 0,21%. Dane z tabeli 4. dotyczące wartości kredytów zostały przedstawione na wykresie 13., natomiast liczbę umów przedstawia wykres 14.

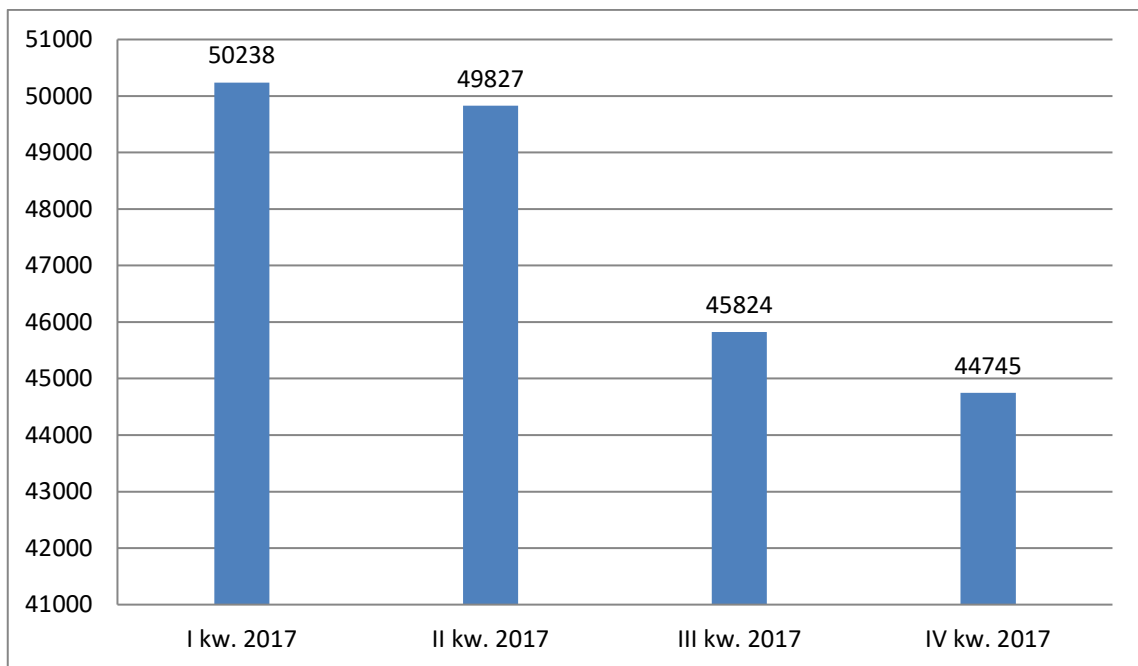
Wykres 13. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r. (mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2017

Z przedstawionego wykresu 13. wynika, że analizując poszczególne kwartały 2017 r. największa wartość podpisanych umów kredytowych miała miejsce w II kw. 2017 r. Pozostałe kwartały osiągnęły niższe wartości, zbliżone do kw. IV, który osiągnął najniższą wartość. Natomiast liczba podpisanych umów prezentowana w wykresie 14. w poszczególnych kwartałach przedstawia się zupełnie inaczej.

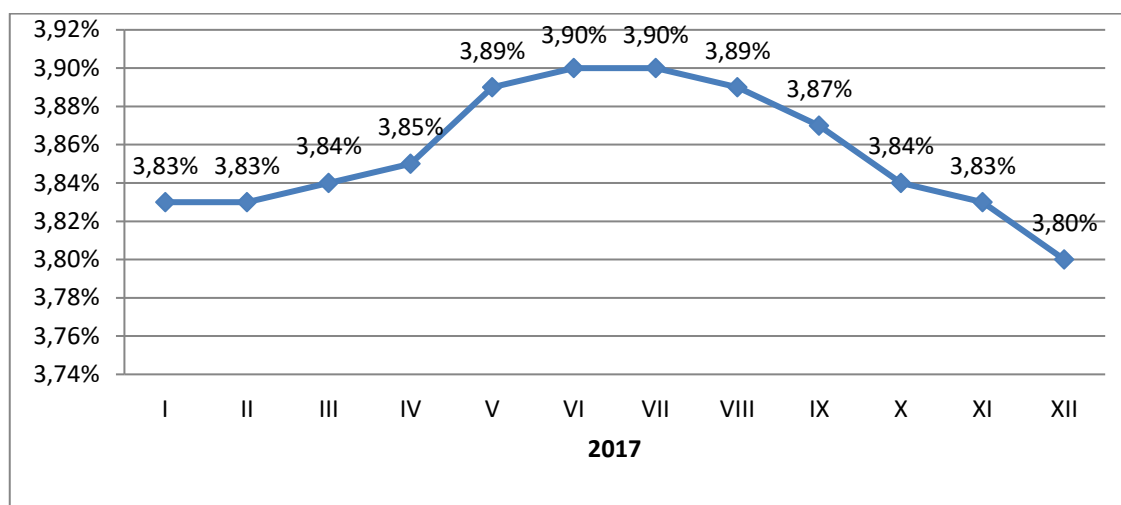
Wykres 14. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2017

Z danych na wykresie 14. wynika, że I kw. 2017 r. została podpisana największa liczba umów, w II kw. był niewielki spadek, natomiast III kw. już znaczny spadek, a najniższa liczba podpisanych umów była w IV kw. Natomiast dane dotyczące średniego oprocentowania kredytów hipotecznych w roku 2017 zawiera wykres 15.

Wykres 15. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2017 r. – grudzień 2017



Źródło: Opracowanie AMRON na podstawie ofert z banków

Z wykresu 15. wynika, że średnie oprocentowanie kredytów do połowy 2017 r. minimalnie rosnęło, a w drugiej połowie roku nieznacznie spadło. Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na stałym poziomie, a WIBOR na koniec grudnia 2017 r. wynosił 1,72%. Średnie oprocentowanie na koniec kwartału wyniosło 3,80% i w odniesieniu do najwyższego w czerwcu 3,90% spadło zaledwie o 0,10 p.p.

W całym roku 2018 udzielono o 12% więcej kredytów i wartości większej o prawie 21% w porównaniu do wyników roku poprzedniego. Oznacza to, że w ujęciu ilościowym był to najlepszy wynik od 2011 roku, natomiast w ujęciu wartościowym uzyskano trzeci wynik po roku 2007 i 2008. Dobry wynik kredytów hipotecznych kształtowała dobra koniunktura w polskiej gospodarce i związany z nią wzrost płac i siły nabywczej dochodów, a także niskie stopy procentowe, utrzymujące się niski koszt kredytów. Dane dotyczące sprzedaży kredytów hipotecznych pod względem wartości i liczby nowo udzielonych kredytów w roku 2018 przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2018 r. – IV kw. 2018 r.

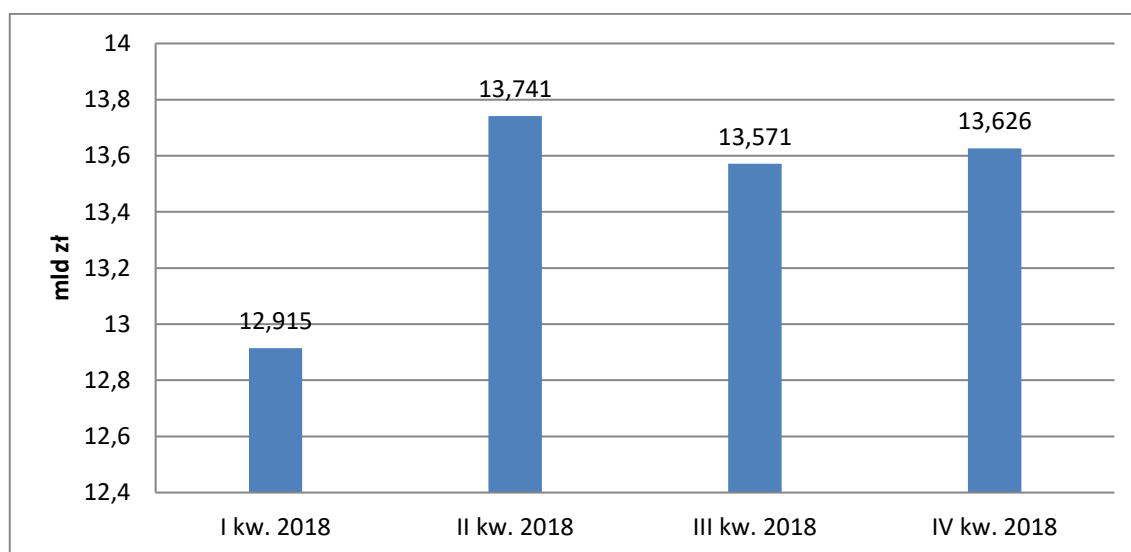
Okres	wartość w mld zł	zmiana/poprzedni kwartał	liczba	zmiana/poprzedni kwartał
I kw. 2018	12,915	18,19%↑	55 156	23,27%↑
II kw. 2018	13,741	6,40%↑	53 686	2,67%↓
III kw. 2018	13,571	1,24%↓	52 051	3,05%↓
IV kw. 2018	13,626	0,41%↑	51703	0,67%↓

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2018

Dane z tabeli 5. wskazują, iż w I kw. 2018 udzielono 55 156 nowych kredytów o wartości 12,915 mld zł, a w II kw. odnotowano wzrost udzielonych kredytów pod względem wartości i spadek pod względem liczby. Wartość kredytów w odniesieniu do I kw. wzrosła o 6,40%, a liczba umów spadła o 2,67%. Natomiast w III kw. 2018 miał miejsce spadek zarówno wartości jak i liczby udzielonych kredytów. Wartość w odniesieniu do II kw. spadła o 1,24%, natomiast liczba kredytów spadła o 3,05% w porównaniu z II kw. W IV kw. zaobserwowano niewielki spadek liczby sprzedanych kredytów do poprzedniego kwartału o 0,67%, a o wartości większej o 0,41%.

Dane z tabeli 5. dotyczące wartości kredytów zostały przedstawione na wykresie 16., natomiast liczbę umów przedstawia wykres 17.

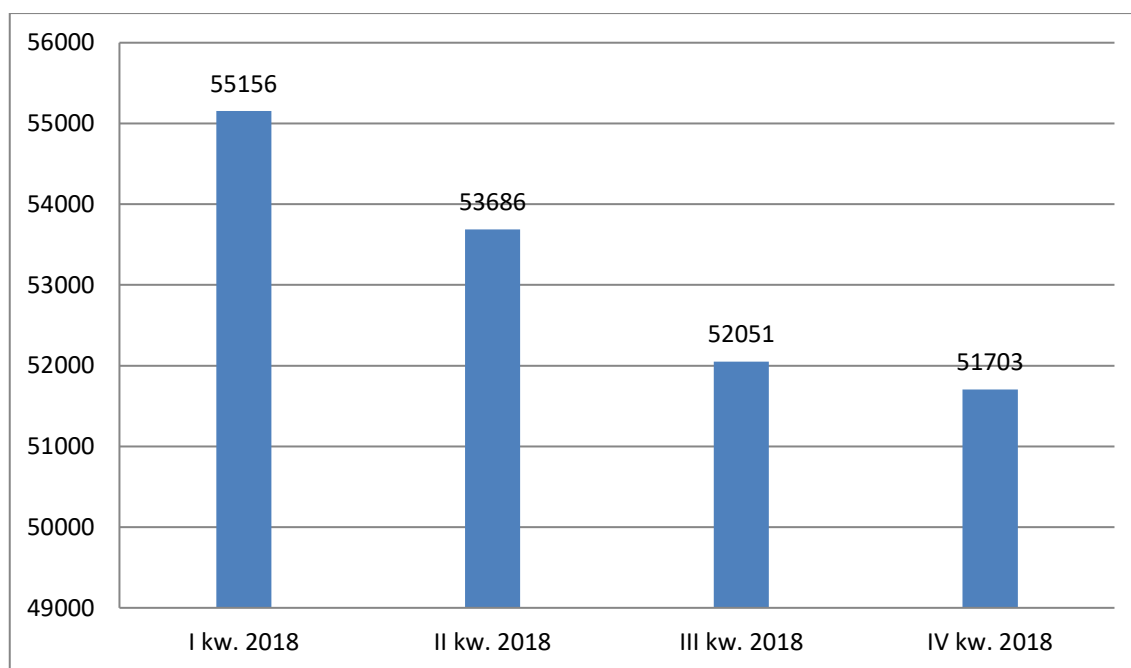
Wykres 16. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2018 r. – IV kw. 2018 r. (mld zł)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2018

Z przedstawionego wykresu 16 wynika, że analizując poszczególne kwartały 2018 r. największa wartość podpisanych umów kredytowych miała miejsce w II kw. 2018 r., a III i IV kw. osiągnął zbliżone wartości, natomiast najniższa w I kw. 2018 r. Wartości te nie przełożyły się na liczę podpisanych umów w przedstawionych kwartałach, co przedstawia wykres 17. Największą liczbę mamy w I kw., stopniowo osiągała spadek, a najniższa miała miejsce w IV kw. 2018 r.

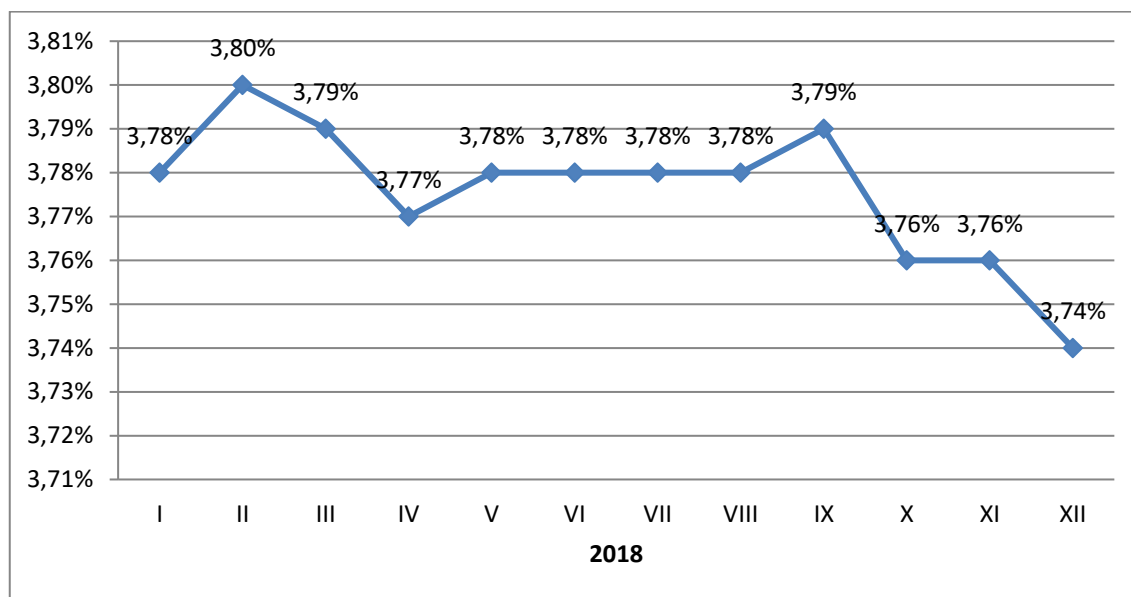
Wykres 17. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2018 r. – IV kw. 2018 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2018

Dane związane ze średnim oprocentowaniem kredytu hipotecznego w roku 2018 prezentuje wykres 18.

Wykres 18. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2018 r. – grudzień 2018 r.



Źródło: Opracowanie AMRON na podstawie ofert z banków

Z wykresu 18. wynika, że średnie oprocentowanie kredytów w 2018 r. było stabilne Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na stałym poziomie, a WIBOR na koniec grudnia 2017 r. wynosił 1,72%. Średnie oprocentowanie na koniec kwartału wyniosło 3,74%.

Poniżej została zaprezentowana tabela 6., która zawiera informacje dotyczące sprzedaży kredytów hipotecznych w okresie badawczym od 2014 do 2018 roku.

Tabela 6. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów rocznie w latach 2014-2018

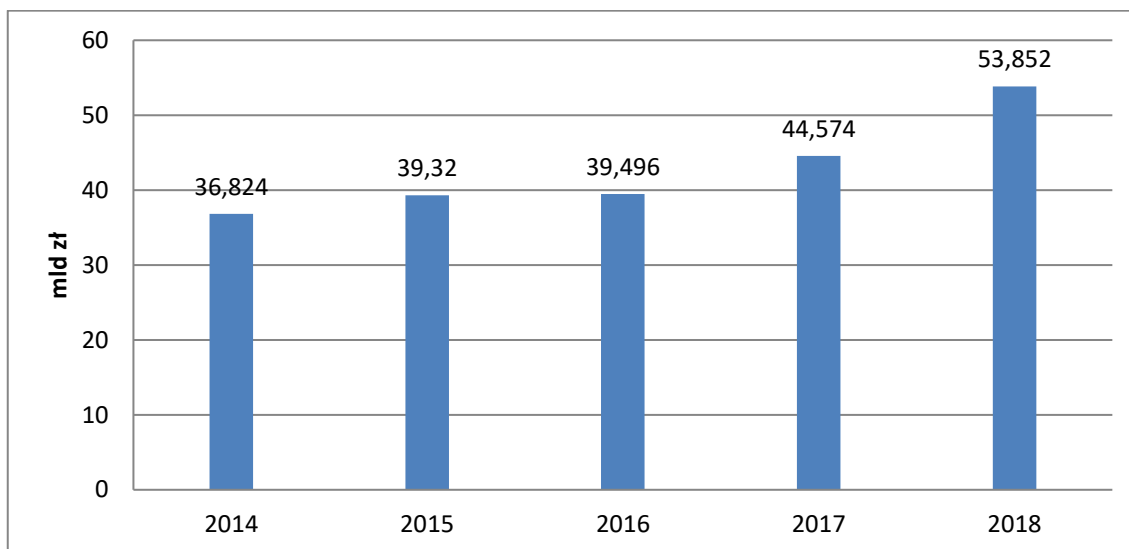
okres	wartość w mld zł	zmiana/poprzedni kwartał	liczba	zmiana/poprzedni kwartał
2014	36,824	0,96%↑	174 087	1,57%↓
2015	39,320	6,78%↑	181 325	4,16%↑
2016	39,496	0,45%↑	178 409	1,61%↓
2017	44,574	12,86%↑	190 634	6,85%↑
2018	53,852	20,82%↑	212 596	11,52%↑

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2018

Z tabeli 6. możemy odczytać, że w 2014 roku wartość kredytów wyniosła 36,824 mld zł i okresie badanym w poszczególnych latach wzrasta w odniesieniu do roku minionego. Największy wzrost widoczny jest 2018 roku udzielono 212 596 nowych kredytów

o łącznej wartości 53,852 mld zł, czyli więcej odpowiednio o 11,52% (21 962 umowy i o 20,82% (nominalnie 9,278 mld zł) w porównaniu do wyników roku poprzedniego. Oznacza to, że Polacy zadłużali się na coraz wyższe kwoty, a wartość udzielanych kredytów systematycznie rośnie. Wykres 19. przedstawia wartości podpisanych umów, natomiast wykres 20 liczbę umów.

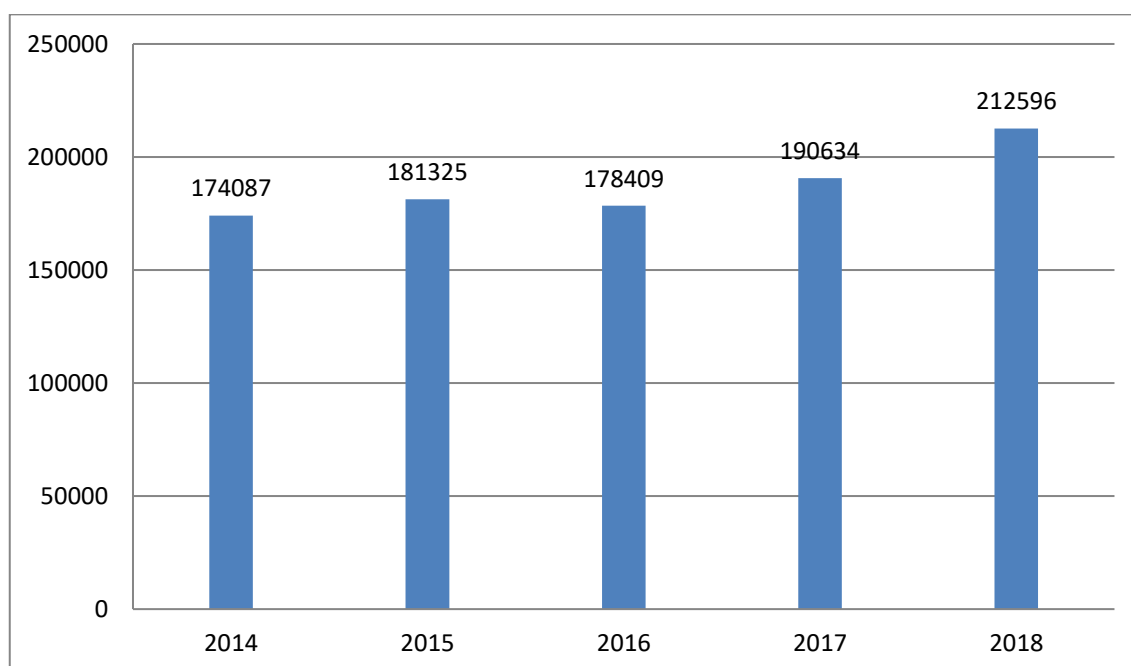
Wykres 19. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2014-2018



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2018

Z wykresu 19. wynika, że począwszy od 2014 r. wartość podpisanych umów przez następne lata wzrastała osiągając najwyższą w 2018 r., co również przełożyło się na liczbę podpisanych umów w analizowany okresie, dane przedstawia wykres 20.

Wykres nr 20. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2014-2018.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Raportu AMRON 4/2018

Procentowe wartości dotyczące struktury nowo udzielonych kredytów hipotecznych w latach 2014 – 2018 prezentowane są w tabeli 7.

Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2014-2018

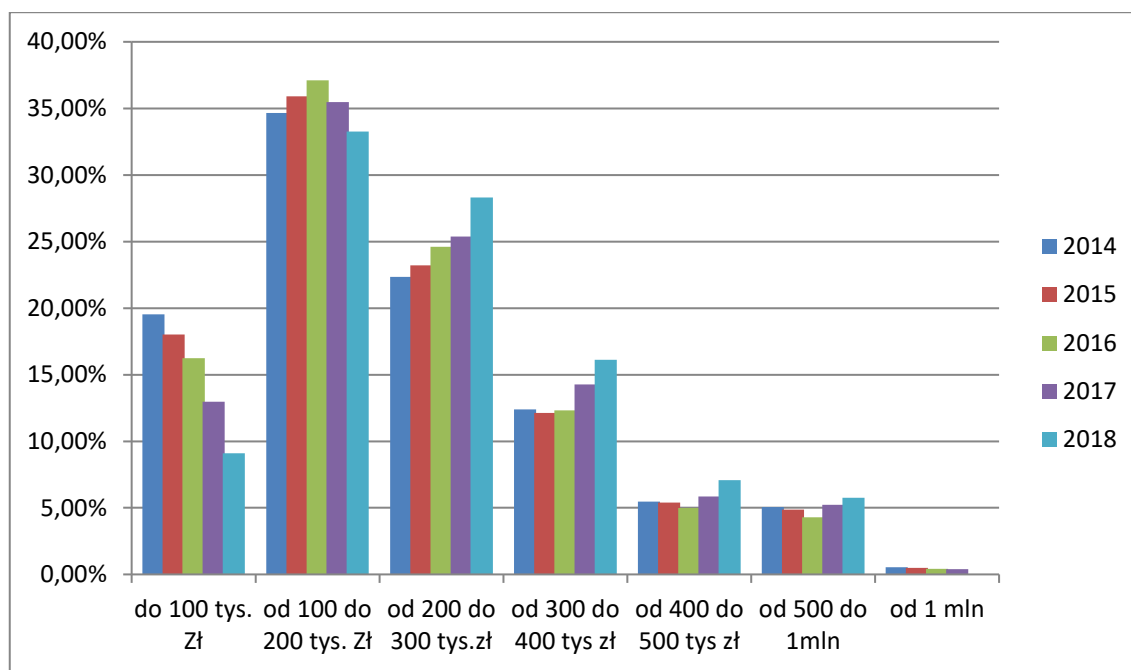
Wartość w tys. zł	2014	2015	2016	2017	2018
do 100	19,53%	18,01%	16,25%	12,96%	9,10%
100-200	34,66%	35,91%	37,12%	35,47	33,27%
200-300	22,35%	23,22%	24,61%	25,83%	28,30%
300-400	12,39%	12,12%	12,33%	14,26%	16,12%
400-500	5,47%	5,39%	4,98%	5,86%	7,09%
500-1 mln	5,06%	4,87%	4,30%	5,22%	5,75%
od 1 mln	0,54%	0,48%	0,41%	0,40%	0,37%

Źródło: Raport AMRON 4/2018

Z tabeli 7. wynika, że największą popularnością cieszą się kredyty o wartości w przedziale od 100 do 200 tys. zł, w każdym roku przekracza 30% i jest wyższy od kredytów o wartości od 200 do 300 tys. zł, przekraczają wartość 20%. Udział kredytów

o najwyższej wartości jest najmniejszy nie przekracza 1% i nie ulega zmianie. Dane z tabeli 7. przedstawia wykres 21.

Wykres 21. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2014-2018



Źródło: Raport AMRON 4/2018

Natomiast strukturę udzielonych kredytów hipotecznych według okresu kredytowania w latach 2014 – 2018 przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania w latach 2014 2018

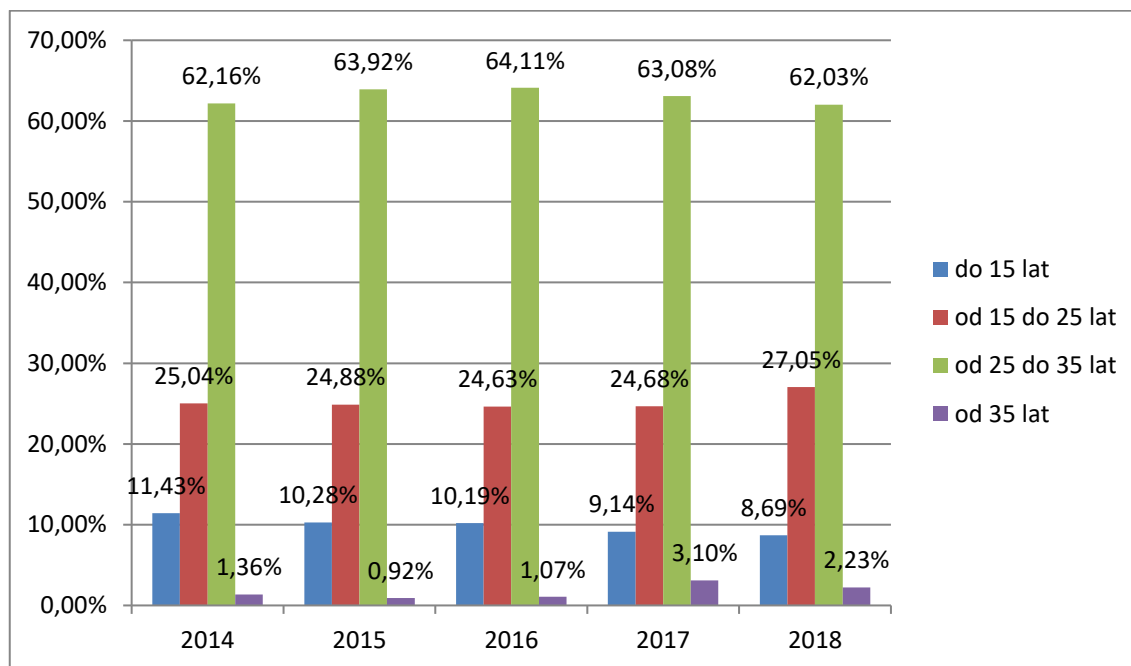
Okres w latach	2014	2015	2016	2017	2018
do 15 lat	11,43%	10,28%	10,19%	9,14%	8,69%
od 15 do 25	25,04%	24,88%	24,63%	24,68%	27,05%
od 25 do 35	62,16%	63,92%	64,11%	63,08%	62,03%
od 35	1,36%	0,92%	1,07%	3,10%	2,23%

Źródło: Opracowanie własne dane z Raportu AMRON 4/2018

Tabela 8. przedstawia procentowy udział kredytów w odniesieniu do okresu przewidzianej spłaty. W badanym okresie największą popularność zyskały kredyty

o terminie spłaty od 25 do 35 lat, ich udział w portfelu kredytowym w każdym roku przekracza 62%, a największą wartość osiągnął w 2016 i wyniósł 64,11%. Dane z tabeli 8. przedstawia wykres 22.

Wykres nr 22. Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania w latach 2014-2018



Źródło: Opracowanie własne dane z Raportu AMRON 4/2018

3.2. Kredyt hipoteczny „Mój Dom” (opis produktu)

Spośród wielu ofert Banku BPS S.A. skierowanych do klientów indywidualnych, kredyt „Mój Dom” od kilku lat cieszy się dużym zainteresowaniem kredytobiorców. W zestawieniach najlepszych kredytów hipotecznych stanowi jedną z najkorzystniejszych ofert spośród innych wiodących banków na rynku polskim. W 2018 roku najczęściej na pierwszym miejscu, zajmował czołówki rankingów proponując najniższą marżę, tabela 9. przedstawia oprocentowanie kredytów hipotecznych proponowane przez wybrane Banki z 20 – procentowanym wkładem własnym.

Tabela 9. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków w marcu 2019 r.

Bank	Oprocentowanie	Marża	RRSO
Bank BGŻ BNP Paribas	3,22%	1,50 p.p.	3,50%
Bank BPS	3,40%	1,68 p.p.	3,56%
Bank Pocztowy	3,31%	1,59 p.p.	4,07%
Bank Millennium	3,57%	1,85 p.p.	3,68%
Pekao Bank Hipoteczny	3,54%	1,75 p.p.	3,68%
ING Bank Śląski	3,48%	1,69 p.p.	4,33%
Bank Pekao	3,62%	1,90 p.p.	5,12%
PKO BP	3,70%	1,91 p.p.	4,34%
Santander Bank	3,81%	1,50 p.p.	4,27%
Credit Agricole	3,92%	2,20 p.p.	4,29%
Alior Bank	4,01%	2,29 p.p.	5,20%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bankier.pl

Z tabeli 9. wynika, że pierwsze miejsce w zestawieniu kredytów z 20 – procentowym wkładem własnym zajmuje Bank BGŻ BNP Paribas oferując najniższą marżę na poziomie 1,50 pp. i najniższą rzeczywistą roczną stopą procentową. Drugie miejsce zajmuje oferta Bank BPS S.A. z marżą wyższą o 0,18 p.p., a RRSO wyższe o 0,06%.

Kredyt „Mój Dom” może być przeznaczony na⁴⁴:

1. Zakup działki budowlanej.
2. Zakup lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.
3. Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Nabycie własnościowego prawa do domu jednorodzinnego (wybudowanego) w spółdzielni mieszkaniowej.
5. Przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.
6. Wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego.
7. Spłatę zadłużenia z tytułu innego kredytu mieszkaniowego w innym banku.
8. Inwestycje mieszkaniowe realizowane przez Kredytobiorcę sposobem gospodarczym:

⁴⁴ *Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Banku BPS S.A., Warszawa, październik 2018 r.*

- a) budowa, dokończenie budowy rozbudowa, przebudowa, wykończenie domu jednorodzinnego,
 - b) generalny remont i modernizacja domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego z wyłączeniem bieżącej konserwacji i remontów,
 - c) zakup działki gruntu z rozpoczętą budową.
9. Wykończenie mieszkania zakupionego na rynku pierwotnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu „Mój Dom”.
 10. Zakup mieszkania zakupionego na rynku wtórnym będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu „Mój Dom”.
 11. Zakup domu, budowę i dokończenie budowy domu, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
 12. Zakup pomieszczenia przynależnego, miejsca parkingowego lub garażu będącego elementem transakcji będącego elementem transakcji finansowanej w ramach kredytu „Mój Dom”.
 13. Refinansowanie kosztów nabycia poniesionych przez kredytobiorcę na cele mieszkaniowe, jeżeli zostały one poniesione maksymalnie do 12 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na kredytobiorcę.
 14. Refinansowanie kosztów poniesionych w szczególności na: koszty prowizji agencji nieruchomości, notariusza oraz opłat sądowych, wpłat dokonanych tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.
 15. Dowolny cel konsumpcyjny, o ile nie stanowi więcej niż 15% kwoty udzielonego kredytu.

Wnioskodawcą kredytu może być osoba fizyczna, która ma zdolność do czynności prawnych, złoży poprawnie wypełniony wniosek oraz wszystkie wymagane przez Bank dokumenty. Musi spełniać określone kryteria zdolności kredytowej osób fizycznych, nie może zalegać ze spłatą zobowiązań w kwocie powyżej 200 PLN ponad 60 dni w okresie ostatniego roku od daty raportu BIK. O kredyt może ubiegać się maksymalnie czterech wnioskodawców, a przynajmniej jeden z nich musi posiadać lub nabyć tytuł prawny do nieruchomości będącej celem kredytowania. W przypadku wystąpienia o kredyt osoby pozostającej w związku małżeńskim opartym na wspólnocie majątkowej, oboje małżonkowie przystępują do kredytu i muszą nabyć tytuł prawny do nieruchomości

będącej celem kredytowania. W przypadku rozdzielnosci majątkowej małżonków - umowę w formie aktu notarialnego lub prawomocne orzeczenie sądowne. Z wnioskiem o udzielenie kredytu wnioskodawca przedkłada kopię dokumentu potwierdzającego tożsamość oraz dokumenty potwierdzające źródło i wysokość dochodów, a także dokumenty dotyczące przedmiotu kredytowania takie jak⁴⁵:

- 1) Umowa deweloperska lub inna równoważna (rezerwacyjna) wraz z załącznikami np. prospekt informacyjny, wzór umowy deweloperskiej, zawierająca wszystkie informacje dotyczące nabywanej nieruchomości: lokalizacja, powierzchnia, prawa inwestora do nieruchomości, cena nabycia, harmonogram realizacji inwestycji.
- 2) Aktualny operat szacunkowy (z ostatnich 12 miesięcy) sporządzony przez rzeczoznawcę wpisanego w dniu wyceny na listę Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych prowadzoną przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju lub potwierdzenie aktualności pierwotnego szacunkowego, ale nie starszego niż 24 miesiące. Operat szacunkowy nie jest wymagany w przypadku nabywania nieruchomości budowanej przez inwestora na rynku pierwotnym pod warunkiem zawarcia umowy wnioskodawcy z inwestorem, w której zawarty będzie dokładny opis kredytowanej nieruchomości oraz harmonogram realizacji inwestycji, jak również w przypadku nabywania lokalu mieszkalnego od gminy, gdzie wszelkie informacje zawarte są w dokumencie potwierdzającym prawo do nabycia lokalu.
- 3) Aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości z ostatnich trzech miesięcy lub w przypadku braku księgi wieczystej aktualny odpis ze zbioru dokumentów danej nieruchomości.
- 4) Podstawa nabycia praw do nieruchomości np. akt notarialny, umowa nabycia, orzeczenie sądu.

Bank rozpatruje wniosek kredytowy i podejmuje decyzję kredytową w sprawie udzielenia kredytu w 21 dniu kalendarzowym od daty złożenia wniosku, przy czym wnioskodawca może wyrazić zgodę we wniosku o przekazanie decyzji kredytowej przed tym terminem. Bank niezwłocznie informuje wnioskodawcę o odmowie udzielenia kredytu w związku negatywną oceną zdolności kredytowej, natomiast pisemnie

⁴⁵ Instrukcja kredytowania, kredytu „Mój Dom”, Warszawa, październik 2018 r.

zawiadamia o odmownej decyzji podjętej na podstawie informacji zawartych w bazach danych.

Minimalna kwota kredytu nie może być niższa 10 000 PLN. Maksymalna kwota uzależniona jest od zdolności kredytowej wnioskodawcy i wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. W przypadku kredytu na zakup działki budowlanej kredytowanie obejmuje do 50% wartości tej nieruchomości, natomiast w przypadku pozostałych celów Bank kredytuje maksymalnie do poziomu LTV 80% (Loan to Value – wskaźnik wyrażający stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości nieruchomości) nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Istnieje możliwość udzielenia kredytu do wysokości 90% wartości nieruchomości przy ustanowieniu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia NWW (niski wkład własny). Okres kredytowania może wynosić od 1 roku do 15 lat gdy celem kredytowania jest zakup działki budowlanej, a od 5 do 25 lat w przypadku pozostałych celów. Na wniosek kredytobiorcy okres kredytowania może zostać wydłużony maksymalnie do 30 lat. Stopa procentowa kredytu ustalana jest na okresy 3- miesięczne przy zastosowaniu następujących zasad:

1. wysokości marży Banku, która jest stała w całym okresie kredytowania z zastrzeżeniem, że do czasu dokonania wpisu pierwszej hipoteki na rzecz Banku oraz do czasu, kiedy kapitał pozostały do spłaty będzie wyższy niż 80% wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie podwyższa się marżę o 1 p.p. w każdym z tych przypadków;
2. wysokości marży Banku ustalonej na podstawie relacji kwoty kredytu do wartości nieruchomości lub kosztu realizacji przedsięwzięcia, określonej na dzień zawarcia umowy kredytu;
3. stopy referencyjnej, którą jest stawka WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) ustalona na okresy 3 – miesięczne, wyznaczoną datą zawarcia umowy kredytu.

Tabela 10. Oferta kredytu „Mój Dom”

Kwota kredytu	Oferta kredytu „Mój Dom”			
	PAKIET	PODSTAWOWY	PAKIET	ROZSZERZOY
	MARŻA KREDYTU*	PROWIZJA	MARŻA KREDYTU*	PROWIZJA
LTV do 30%	1,48 p.p.	1,50% kwoty kredy min. 400PLN	1,40 p.p.	0%
LTV od 30% do 50%	1,58 p.p.		1,50 p.p.	
LTV od 50% do 80%	1,68 p.p.		1,60 p.p.	
LTV od 80% Do 90%	1,98 p.p.		1,70 p.p.	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku BPS S.A.

*Klient w pierwszym roku kredytowania otrzymuje obniżoną marżę o 50% w każdym z wybranych pakietów.

Tabela 10. przedstawia ofertę kredytu „Mój Dom”, w której klient ma możliwość wyboru jednego z dwóch pakietów. Pakiet rozszerzony daje możliwość obniżenia marży od standardowej o 0,08 p.p. oraz umożliwia obniżenie prowizji nawet do 0%. Wpływ na wysokość marży ma również wskaźnik LTV, im wskaźnik bardziej się obniży to marża będzie mniejsza.

PAKIET PODSTAWOWY zawiera: rachunek ROR typu VIP Konto wraz z kartą debetową, kartę kredytową, pakiet ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych wraz, z OC w życiu prywatnym w Zakładzie Ubezpieczeń współpracującym z Bankiem.

PAKIET ROZSZERZONY zawiera: rachunek ROR typu VIP Konto wraz z kartą debetową, kartę kredytową, ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych oraz polisa ubezpieczenia na życie w Zakładzie Ubezpieczeń współpracującym z Bankiem.

Obligatoryjnymi formami zabezpieczenia kredytu są:

1. weksel własny *In blanco* wystawiony przez kredytobiorcę na rzecz Banku wraz z deklaracją wekslową,

2. hipoteka ustanowiona w PLN na rzecz Banku na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu,
3. cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia nieruchomości,
4. wskazanie Banku, jako głównego uposażonego do otrzymania świadczenia z umowy ubezpieczenia na życie kredytobiorcy,
5. cesja praw na rzecz Banku z umowy deweloperskiej zobowiązującej zbywcę do ustanowienia i przeniesienia na rzecz kredytobiorcy praw własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego,
6. cesja praw na rzecz Banku z umowy zobowiązującej do ustanowienia przeniesienia własności lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego,
7. cesja praw na rzecz Banku z rachunku powierniczego prowadzonego dla inwestycji, dla transakcji, dla których umowa przewiduje płatności poprzez rachunek powierniczy,
8. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na ROR prowadzonego w okresie kredytowania,
9. ustanowienie hipoteki na pierwszym i drugim miejscu kredytowanej nieruchomości w przypadku dodatkowego celu kredytowania, jakim jest: wykończenie mieszkania/domu zakupionego na rynku pierwotnym, remont mieszkania/domu zakupionego na rynku wtórnym, zakup garażu/miejsca postojowego i innych pomieszczeń przynależnych,
10. ubezpieczenie NWW stanowi zabezpieczenie przejściowe kredytu, obowiązuje do ostatniego dnia, gdy saldo zadłużenia z tytułu kredytu jest wyższe niż 80% wartości nieruchomości.

Udzielenie kredytu następuje poprzez zawarcie pomiędzy Bankiem, a Kredytobiorcą pisemnej umowy kredytu. W celu uruchomienia kredytu lub transzy Kredytobiorca składa każdorazowo w Banku pisemną dyspozycję, termin uruchomienia jest określony w dyspozycji wypłaty po spełnieniu warunków określonych w umowie. Bank dokonuje realizacji dyspozycji wypłaty w terminie do 7 dni roboczych od dnia wystawienia dyspozycji, przy czym termin uruchomienia nie może być dłuższy niż 60 dni kalendarzowych od podpisania umowy, natomiast termin uruchomienia ostatniej transzy nie może przekroczyć 24 miesięcy, od dnia uruchomienia pierwszej transzy. W uzasadnionych przypadkach na wniosek Kredytobiorcy może wydłużyć do 36 miesięcy.

Wyplata kredytu realizowana jest w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy wskazany w akcie notarialnym umowy sprzedaży nieruchomości, umowie deweloperskiej, odrębnym dokumencie wystawionym przez sprzedającego. W przypadku spłaty innego kredytu, rachunek wskazuje bank. Natomiast w przypadku budowy, rozbudowy, modernizacji, remontu we własnym zakresie – systemem gospodarczym rachunek wskazuje Kredytobiorca w Banku lub bezpośrednio na rachunek wykonawcy w formie realizacji faktur. Dopuszczalna jest możliwość rozliczenia 40% każdej transzy udzielonego kredytu na podstawie oświadczenia Kredytobiorcy, pozostałe 60% rozliczane jest na podstawie faktur i rachunków. Rozliczenie wypłaconej transzy stanowi warunek uruchomienia kolejnej. Bank ma prawo do dokonywania inspekcji na miejscu realizacji inwestycji w celu oceny postępu i jakości wykonywanych robót budowlanych.

3.3. Analiza oferty kredytu hipotecznego „Mój Dom” na tle ofert innych Banków

Kredyty hipoteczne są korzystnym produktem zarówno dla banków jak i klientów, bowiem dla banków to źródło inwestycji dzięki długoterminowym płatnościami odsetek i prowizji, a klientów szansą na realizację marzeń o zakupie własnego mieszkania lub domu. Marzenia te mogą być realizowane teraz na coraz większą skalę, przez różnorodność ofert kredytowych proponowanych przez banki. Zmiany w ofertach kredytów nie są tak dynamiczne, jak w przypadku innych produktów. Kredytodawcy stosunkowo rzadko zmieniają parametry, a akcje promocyjne pojawiają się nieregularnie i tylko w niektórych instytucjach bankowych. Kredytobiorca decydując się na kredyt hipoteczny szuka ofert o jak najniższej marży i łącznym koszcie finansowania. W rozdziale tym zostanie przedstawiona analiza porównawcza oferty kredytu hipotecznego „Mój Dom” jako jedna z najkorzystniejszych w odniesieniu do ofert proponowanych przez inne wiodące banki, przy standardowym 20 – procentowym wkładzie własnym w zestawieniu z innymi banki. W tabelach zostały zaprezentowane dane dotyczące marży i oprocentowania kredytów hipotecznych jakie obowiązywały w grudniu w latach 2014 – 2015 w ofertach wybranych banków.

Tabela 11. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2014 r.

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank BGŻ	3,70%	1,65 p.p.
Bank BPH	3,41%	1,35 p.p.
BOŚ Bank	3,85%	1,80 p.p.
Bank Millennium	4,15%	2,09 p.p.
Bank Zachodni WBK	3,75%	1,65 p.p.
ING Bank Śląski	3,70%	1,65 p.p.
Bank Pekao	3,92%	1,89 p.p.
PKO BP	3,88%	1,82 p.p.
Raiffeisen Bank	3,76%	1,70 p.p.
Credit Agricole	3,68%	1,69 p.p.
Alior Bank	4,46%	2,40 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bankier.pl

W tabeli 11. najkorzystniejszą ofertę przedstawił Bank BPH, z najniższą marżą 1,35 p.p. z oprocentowaniem 3,41%, kolejne miejsce zajmuje ING Bank Śląski i Bank BGŻ z 1,65 p.p. marżą i 3,70%. W tabeli nie uwzględniono Banku BPS z uwagi na brak możliwości uzyskania danych.

Tabela 12. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2015 r.

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank BGŻ BNP Paribas	3,22%	1,45 p.p.
Bank BPH	2,75%	0,85 p.p.
BOŚ Bank	3,47%	1,70 p.p.
Bank Millennium	3,82%	2,09 p.p.
Bank Zachodni WBK	3,41%	1,69 p.p.
ING Bank Śląski	3,45%	1,65 p.p.
Bank Pekao	3,53%	1,68 p.p.
PKO BP	3,36%	1,64 p.p.
Raiffeisen Bank	3,32%	1,60 p.p.
Credit Agricole	3,37%	1,69 p.p.
Alior Bank	3,31%	1,69 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bankier.pl

W tabeli 12. zaprezentowano najkorzystniejszą ofertę przedstawił Bank BPH, z najniższą marżą 0,85 p.p. z oprocentowaniem 2,75%, kolejne miejsce zajmuje Bank BGŻ BNP Paribas z 1,45 p.p. marżą i 3,53%. W tabeli nie uwzględniono Banku BPS z uwagi na brak możliwości uzyskania danych.

Tabela 13. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2016 r.

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank BGŻ BNP Paribas	3,48%	1,75 p.p.
Bank BPS	3,33%	1,70 p.p.
BOŚ	3,81%	2,00 p.p.
Bank Millennium	3,82%	2,09 p.p.
Bank Zachodni WBK	3,62%	1,89 p.p.
ING Bank Śląski	3,50%	1,69 p.p.
Bank Pekao	3,82%	2,09 p.p.
PKO BP	3,55%	1,82 p.p.
Raiffeisen Bank	3,72%	1,99 p.p.
Credit Agricole	3,68%	2,00 p.p.
Alior Bank	4,23%	2,50 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bankier.pl

Z danych zawartych w tabeli 13. wynika, że najkorzystniejszą ofertę przedstawił Bank BPS, z marżą 1,70 p.p. z oprocentowaniem 3,33%, drugie miejsce zajmuje ING Bank Śląski 1,80 p.p. marżą i 3,53%. Pozostałe banki proponują marżę zbliżoną do 2,00 p.p.

Tabela 14. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2017 r.

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank BGŻ BNP Paribas	3,53%	1,80 p.p.
Bank BPS	3,03%	1,30 p.p.
Bank Pocztowy	3,61%	1,89 p.p.
Bank Millennium	3,93%	2,20 p.p.
Bank Zachodni WBK	3,92%	2,19 p.p.
ING Bank Śląski	3,50%	1,69 p.p.
Bank Pekao	3,58%	1,85 p.p.
PKO BP	3,54%	1,82 p.p.
Raiffeisen Bank	3,41%	1,69 p.p.
Credit Agricole	3,73%	2,00 p.p.
Alior Bank	4,01%	2,29 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bankier.pl

W tabeli 14. na pierwszym miejscu plasuje się Bank BPS, z marżą 1,30 p.p. z oprocentowaniem 3,03%, drugie miejsce zajmuje Bank BGŻ BNP Paribas 1,80 p.p. marży i 3,53%.

Tabela 15. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2018 r.

Bank	Oprocentowanie	Marża	RRSO
Bank BGŻ BNP Paribas	3,76%	1,40 p.p.	4,04%
Bank BPS	3,40%	1,68 p.p.	3,49%
Bank Pocztowy	3,31%	1,59 p.p.	3,95%
Bank Millennium	3,77%	2,05 p.p.	3,88%
Pekao Bank Hipoteczny	3,54%	1,75 p.p.	3,65%
ING Bank Śląski	3,48%	1,69 p.p.	4,33%
Bank Pekao	3,57%	1,85 p.p.	5,04%
PKO BP	3,56%	1,84 p.p.	4,08%
Santander Bank	3,71%	1,99 p.p.	4,30%
Credit Agricole	3,92%	2,20 p.p.	4,54%
Alior Bank	4,01%	2,29 p.p.	5,56%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Bankier.pl

W tabeli 15. na pierwszym miejscu należy wyróżnić Bank BPS, przy marży 1,68 p.p. i najniższym RRSO (rzeczywista roczna stopa procentowa), którą banki mają obowiązek przedstawić w ofercie, drugie miejsce zajmuje Pekao Bank Hipoteczny z marżą 1,72 p.p. i RRSO 3,65%. Najniższą marżę oferuje Bank BGŻ BNP Paribas 1,40 p.p. jednak z RRSO znacznie większym.

Porównanie wysokości oprocentowania i marży kredytowej w grudniu 2017 i 2018 r. przedstawia tabela 16.

Tabela 16. Oprocentowanie i marża kredytów grudzień 2017-2018 r.

Bank	Oprocentowanie XII 2017	Marża XII 2017	Oprocentowanie XII 2018	Marża XII 2018	Marża /poprzedni rok
Bank BGŻ BNP Paribas	3,53%	1,80 p.p.	3,76%	1,40 p.p.	0,40 p.p.↓
Bank BPS	3,03%	1,30 p.p.	3,40%	1,68 p.p.	0,38 p.p.↑
Bank Pocztowy	3,61%	1,89 p.p.	3,31%	1,59 p.p.	0,03 p.p.↓
Bank Millennium	3,93%	2,20 p.p.	3,77%	2,05 p.p.	0,15 p.p.↓
Pekao Bank Hipoteczny	3,92%	2,19 p.p.	3,54%	1,75 p.p.	0,44 p.p.↓
ING Bank Śląski	3,50%	1,69 p.p.	3,48%	1,69 p.p.	0,00 p.p.
Bank Pekao	3,58%	1,85 p.p.	3,57%	1,85 p.p.	0,00 p.p.
PKO BP	3,54%	1,82 p.p.	3,56%	1,84 p.p.	0,02 p.p.↑
Santander Bank	3,41%	1,69 p.p.	3,71%	1,99 p.p.	0,30 p.p.↑
Credit Agricole	3,73%	2,00 p.p.	3,92%	2,20 p.p.	0,20 p.p.↑
Alior Bank	4,01%	2,29 p.p.	4,01%	2,29 p.p.	0,00 p.p.

Źródło: opracowanie własne

Z tabeli 16 wynika, że wzrost marży w stosunku do roku poprzedniego wprowadził Bank BPS zwiększając o 0,38 p.p., natomiast obniżył Pekao Bank Hipoteczny o 0,44 p.p. i Bank BGŻ BNP Paribas o 0,40 p.p. Niektóre banki wprowadziły niewielkie zmiany, lub zachowały na tym samym poziomie.

Zakończenie

Sektor bankowości spółdzielczej jest najstarszą gałęzią spółdzielczości w Polsce, historia jest bardzo długa i sięga czasów zaborów. W związku z tym na przebieg jego rozwoju mały wpływ: sytuacja polityczna i społeczno – gospodarcza oraz otoczenie prawne w poszczególnych latach. Jednak pomimo różnorodności form i zasad organizacyjnych łączył je jeden cel – walka z lichwą i działanie na rzecz utrzymania polskiego stanu posiadania oraz rozwoju polskiego społeczeństwa, co było kojarzone z walką o tożsamość narodową i niepodległość.

Celem pracy było przedstawienie kredytu hipotecznego, jego rozwój oraz przeznaczenie na przykładzie kredytu „Mój Dom”, jako jeden z produktów oferowanych przez Banku BPS S.A.

W rozdziale pierwszym zdefiniowano produkt bankowy, przedstawiono jego cechy oraz zaprezentowano podział. Przedstawiono również pojęcie i funkcje kredytu hipotecznego.

Rozdział drugi zawiera historię działalności Banku BPS S.A., strukturę organizacyjną oraz przedmiot i działalność. Bank reprezentuje polski sektor bankowości spółdzielczej poprzez realizację założonych celów i opracowaną strategię rozwoju, zapewniają wysokiej jakości usługi, rozwój działalności komercyjnej oraz wzmocnienie stabilności i pozycji konkurencyjnej. Opisano pełną ofertę produktów bankowych oferowanych klientom Banku BPS S.A., które w pełni spełniają oczekiwania i potrzeby klientów.

W rozdziale trzecim zwrócono uwagę na kredyt hipoteczny, jego rozwój oraz przeprowadzono analizę porównawczą wielkości sprzedaży kredytu w wybranym okresie badawczym. Jak pokazano w pracy w badanym okresie 2014-2018 roku wartość udzielonych kredytów wzrastała w porównaniu do roku poprzedniego. Rekordowy wzrost zanotowano w roku 2018 zarówno pod względem wartości jak i liczby udzielonych kredytów.

Wpływa na tak dobre wyniki miała przede wszystkim dobra koniunktura polskiej gospodarki. Najwięcej kredytów hipotecznych jest zaciągniętych z terminem spłaty od 25 do 35 lat i wartości przedziale od 100 do 200 tys. zł. Jednym z czynników, który wpływa na jaki okres może zostać przyznany kredyt oraz w jakiej wysokości, jest zdolność kredytowa przyszłego kredytobiorcy. Osiągnięty tak dobry wynik w 2018 r. będzie bardzo trudno powtórzyć w roku 2019, a wręcz może stanie się niemożliwe.

Sytuację na rynku kształtować będzie przede wszystkim spowolnienie gospodarcze, wpływające na obniżenie popytu na mieszkania i rosnące koszty produkcji po stronie podażowej, wynikające z planowanych nowych regulacji, sytuacji na rynku gruntów pod zabudowę wielorodzinną, jak i stanu branży budowlanej. Również ze strony banków mogą wystąpić zaostrzenia polityki kredytowej, na razie w polityce cenowej tego zaostrzenia nie widać. Szczególną uwagę zwrócono na kredyt hipoteczny „Mój Dom” z oferty Banku BPS S.A., jego przeznaczenie i rolę. W wyniku przeprowadzonej analizy metodą komparatywną oferty kredytu hipotecznego Banku BPS S.A. na tle innych widomych banków, stwierdzono iż stanowi jedną z najkorzystniejszych ofert spośród wybranych banków w ostatnich trzech latach.

BIBLIOGRAFIA

1. Białas M., Mazur Z., *Bankowość wczoraj i dziś*, Difin, Warszawa 2014.
2. Capiga M., Szewczyk Ł., Szustak G., *Banki Spółdzielcze na rynku finansowym w Polsce*, CeDeWu, Warszawa 2017.
3. Capiga M., *Finanse banków*, Oficyna a Wolters Kluwer Business, Warszawa 2011.
4. Dmowski A., Sarnowski J., Prokopowicz D., *Podstawy finansów i bankowości*, Difin, Warszawa 2005,
5. Dobosiewicz Z., *Bankowość*, PWE, Warszawa 2011.
6. Dobosiewicz Z., Marton – Dadoś K., *Podstawy bankowości z zadaniami*, PWN, Warszawa 2008.
7. Grzegorzczak W., *Marketing Bankowy*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz – Łódź 2004.
8. Grzywacz J., *Podstawy bankowości. Kredyty i rozliczenia. Ryzyko i ocena banku. Marketing.*, Difin, Warszawa 2006.
9. Harasim J., *Bankowość detaliczna w Polsce*, CeDeWu, Warszawa 2011.
10. Jaworski W. L., Zawadzka Z., *Bankowość. Podręcznik akademicki*, Poltext, Warszawa 2008.
11. Jaworski W. L., Krzyżkiewicz Z., Kosiński B., *Banki. Rynek, operacje, polityka*, Poltex, Warszawa 2002.
12. Klimontowicz M., Świdorska J., Galbarczyk T., Marczyńska K., *Bank komercyjny w Polsce*, Difin, Warszawa 2016.
13. Klimontowicz M., Praca zbiorowa, *Bankowość dla praktyków*, Związek Banków Polskich, Warszawa 2017.
14. Kolasa M., *Marketing Bankowy*, CeDeWu, Warszawa 2008.
15. Milewski R., Kwiatkowski E., *Podstawy Ekonomii*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2017.
16. Milewski R., *Elementarne zagadnienia ekonomii*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2018.
17. Nowak A., Karkowska R., Kosiński B., *Podstawy współczesnej bankowości*, PWE, Warszawa 2017.
18. Rybicki P., *Kredyt Hipoteczny. Najważniejsze pytania*, Poligraf, 2017.
19. 15. Szelałowska A., *Banki hipoteczne w Polsce*, [w:] A.Szelałowska (red.), *Institucje rynku finansowego w Polsce*, CeDeWu, Warszawa 2007.

20. Szelałowska A., *Współczesna bankowość detaliczna*, CeDeWu, Warszawa 2011.
21. Szelałowska A., *Współczesna bankowość hipoteczna*, CeDeWu, Warszawa 201.
22. Talecka A., Niczyporuk P. *Bankowość. System bankowy i usługi*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Białymstoku, Białystok 2004.
23. Winiarski B., (red.), *Polityka Gospodarcza*, Wydawnictwo Naukowe PWN Warszawa 2018.

Akty prawne i inne materiały źródłowe:

1. Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2017 r. poz. 819).
2. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe. (Dz. U. 2016, poz. 1988 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. 1997, Nr 140, poz. 940 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982, Nr 19 poz.147 późn. zm.).
5. Uchwała nr 07/11/2018 Rady Nadzorczej Banku BPS S.A. z dnia 21 sierpnia 2018.
6. Strategia Banku BPS S.A. oraz Grupy Kapitałowej na lata 2018-2026, Warszawa sierpień 2018.
7. Strategia Zrzeszenia Banku BPS S.A. na lata 2018-2026, Warszawa grudzień 2017.
8. Instrukcja Obsługi Klientów Indywidualnych, Regulamin otwierania i prowadzenia rachunków bankowych dla osób fizycznych, Warszawa, 2018 r.
9. Instrukcja kredytowania osób fizycznych, kredytu „Mój Dom” Banku BPS S.A., Warszawa 2018.
10. Regulamin kredytowania osób fizycznych w ramach kredytów hipotecznych w Banku BPS S.A., Warszawa 2018.
11. Bank wspólnych sił, miesięcznik Banku BPS S.A.
12. Nowoczesny Bank Spółdzielczy, miesięcznik Banków Spółdzielczych.
13. Bankowość Spółdzielcza – wyróżniki, misja, wartości, Nowoczesne Zarządzanie Biznesem, Grupa BPS, Warszawa 2017.

Strony internetowe:

1. Bank BPS, <https://intranet.bank.bps.corp/> (03.02.2019).
2. Bank BPS, <https://www.bankbps.pl/>(03.02.2019).
3. Banki.pl, https://www.banki.pl/bank_bps-historia.html(26.02.2019).
4. Centrum AMRON, <https://www.amron.pl/>(24.04.2019).
5. Bankier.pl, <https://www.bankier.pl/>(12.03.2019).
6. KNF – Komisja Nadzoru Finansowego, <https://www.knf.gov.pl/>(12.03.2019).
7. Związek Banków Polskich, <https://zbp.corp/>(16.03.2019)

SPIS TABEL

Tabela 1. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r.....	40
Tabela 2. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2015 r.....	43
Tabela 3. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r.....	46
Tabela 4. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r.....	49
Tabela 5. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2018 r. – IV kw. 2018 r.....	52
Tabela 6. Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów rocznie w latach 2014-2018.....	54
Tabela 7. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2014-2018.....	56
Tabela 8. Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania w latach 2014 2018.....	57
Tabela 9. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków w marcu 2019 r.....	59
Tabela 10. Oferta kredytu „Mój Dom”.....	63
Tabela 11. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2014 r.....	66
Tabela 12. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2015 r.....	66
Tabela 13. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2016 r.....	67
Tabela 14. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2017 r.....	67
Tabela 15. Oprocentowanie kredytów hipotecznych wybranych Banków grudzień 2018 r.....	68
Tabela 16. Oprocentowanie i marża kredytów hipotecznych grudzień 2017 – 2018 r.....	69

SPIS WYKRESÓW I SCHEMATÓW

Wykres 1. Portfel kredytowy brutto Banku (mld).....	36
Wykres 2. Struktura portfela kredytowego Banku BPS S.A.....	37
Wykres 3. Całkowita sprzedaż kredytów w konsorcjach w mln zł.....	38
Wykres 4. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r. (mld zł).....	41
Wykres 5. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2014 r. – IV kw. 2014 r.....	42
Wykres 6. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – grudzień 2014	42
Wykres 7. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2015 r. (mld zł).....	44
Wykres 8. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2015 r. – IV kw. 2015 r.....	44
Wykres 9. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2015 r. – grudzień 2015.....	45
Wykres 10. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r. (mld zł).....	46
Wykres 11. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r.....	47
Wykres 12. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2016 r. – grudzień 2016.....	48
Wykres 13. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r. (mld zł)	49
Wykres 14. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2017 r. – IV kw. 2017 r.....	50
Wykres 15. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2017 r. – grudzień 2017.....	51
Wykres 16. Wartość nowo udzielonych kredytów w okresie I kw. 2018 r. – IV kw. 2018 r.....	52
Wykres 17. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt w okresie I kw. 2018 r. – IV kw. 2018 r.....	53
Wykres 18. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2018 r. – grudzień 2018 r.....	54
Wykres 19. Wartość nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2014-2018.....	55
Wykres 20. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2014-2018.....	56
Wykres 21. Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu w latach 2014-2018.....	57
Wykres 22. Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania w latach 2014-2018.....	58
Schemat 1. Struktura Organizacyjna Banku BPS S.A.....	20