

Agnieszka Czajkowska

Inspekcja kredytowa u mikroprzedsiębiorcy

Ekonomiczne Problemy Usług nr 34, 530-535

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

AGNIESZKA CZAJKOWSKA

Uniwersytet Łódzki

INSPEKCJA KREDYTOWA U MIKROPRZEDSIĘBIORCY

Wprowadzenie

Oprócz analizy wniosku kredytowego i załączników – w przypadku kredytów inwestycyjnych, hipotecznych i innych o znacznej wartości – istnieje bezwzględna potrzeba weryfikacji danych ze stanem faktycznym w miejscu zameldowania lub w siedzibie firmy potencjalnego kredytobiorcy. Nawet najlepsze analizy – przeprowadzone na podstawie nowoczesnych metod naukowych przez profesjonalistów – nie gwarantują bezpieczeństwa, jeżeli nie dokonano bezpośredniej wizytacji u klienta. Jedynie przez osobisty kontakt można potwierdzić, iż zadeklarowany majątek faktycznie istnieje, stwierdzić jego stan.

Inspekcja firmy ma szczególne znaczenie wtedy, gdy klient występuje o kredyt do banku po raz pierwszy lub po dłuższej przerwie. Inspekcja ma na celu ustalenie czy deklarowany przez firmę majątek (aktywa firmy) znajduje się rzeczywiście w jej posiadaniu. Spełnia ona istotną rolę w procesie przygotowania opinii do wniosku klienta o zawarcie określonej transakcji kredytowej.

Miejsce i cele inspekcji kredytowych

Wizytacja prowadzona przez bank w siedzibie firmy lub w miejscu zamieszkania wnioskodawcy jest kolejnym etapem kontaktów komórki kredytowej z podmiotem gospodarczym¹. Zakres i liczba wizyt oraz ich organizacja powinny być dostosowane do potrzeb banku i charakteru działalności podmiotu. Kontrole mogą być zapowiadane i prowadzone w obecności właścicieli lub osób odpowiedzialnych za współpracę z bankiem albo niezapowiadane. Przy kredytach średnio- i długoterminowych wskazane jest przeprowadzanie inspekcji co najmniej raz w roku lub po zakończeniu kolejnego etapu inwestycyjnego, tj. przed uruchomieniem kolejnej transzy kredytu. Najczęściej wizytacji dokonuje dwóch przedstawicieli banku. Istnieją wtedy lepsze szanse poznania przedmiotu kontroli,

¹ Od 1.01.1998. kredytobiorca jest obowiązany umożliwić podejmowanie przez bank czynności związanych z oceną sytuacji finansowej i gospodarczej oraz kontrolę wykorzystania kredytu (por. Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, DzU 1997, nr 140, art. 70, ust. 3).

a w przypadku wątpliwości, inspektorzy mogą dokonać wymiany poglądów. Unika się też ewentualnych podejrzeń o stronniczość w ocenie faktów.

Zakres tematyczny inspekcji przedsiębiorstwa powinien być poprzedzony analizą dokumentacji kredytowej i dodatkowo obejmować:

- ocenę prawidłowości danych zawartych we wniosku ze stanem faktycznym, wynikającym z ewidencji księgowej,
- badanie powiązań organizacyjnych, personalnych i kapitałowych firmy,
- ocenę stanu majątkowego, szczególnie stanowiącego zabezpieczenie spłaty kredytu.

Inspektor musi zapoznać się z dokumentami, określającymi stan prawny własności, ustalić dane właściciela i ewentualnie użytkownika. Ponadto powinien sprawdzić, czy wyciagana nieruchomość jest tą samą, która figuruje w wyciągu z księgi wieczystej. W tym celu dobrze jest niekiedy poprosić pracownika administracji komunalnej lub rolnej. Przy oględzinach ruchomości, sprawdza się czy nie są oznakowane przez innego kredytodawcę².

W celu weryfikacji przedstawionych we wniosku informacji, niezbędne jest dokonanie inspekcji w obiektach i na terenie działalności podmiotu ubiegającego się o kredyt. Pozwalają one poznać dokumentację finansową i handlową, przy udziale zatrudnionych w firmie pracowników. Inspekcja umożliwia zapoznanie się ze stanem obiektów, przedmiotów, zapasów w magazynach i wyglądem lokali, które mają istotne znaczenie dla prowadzonej działalności. Sprawdza się rzeczywiste funkcjonowanie urządzeń wytwórczych, operacji handlowych i usługowych, ich czasu pracy, liczbę zatrudnionych pracowników. Zakres i liczba wizyt oraz organizacja dostosowane powinny być do potrzeb banku i charakteru działalności firmy³.

W efekcie inspekcja pozwala wyrobić sobie własny pogląd na temat klienta; zweryfikować obraz firmy uzyskany na podstawie rozmów z kierownictwem i wynikający z przedstawionych dokumentów. Ponadto inspekcja stanowi kolejną okazję do przeprowadzenia rozmów z właścicielem lub kierownictwem firmy. W trakcie jej trwania kontroluje się dokumentację księgową podmiotu gospodarczego. W sytuacji, kiedy inspektor kredytowy ma zastrzeżenia do zaprezentowanej mu sprawozdawczości, staje się to zadaniem obowiązkowym⁴.

Częstotliwość przeprowadzania inspekcji firmy

W przypadku kredytów inwestycyjnych inspekcje są przeprowadzane także w ciągu obsługi kredytu przynajmniej raz do roku lub po zakończeniu każdego etapu inwestycyjne-

² M. Wysocki, *Poradnik inspektora kredytowego*, Twigger SA, Warszawa 1997, s. 56–57.

³ K. Gigoł, *Oplacalność działalności kredytowej banku*, Twigger SA, Warszawa 2000, s. 37.

⁴ A. Rymek, *Kredyty – poradnik dla inspektorów*, T. 1, Twigger SA, Warszawa 1997, s. 46–47.

go, a przed uruchomieniem kolejnej transzy kredytowej. Zakres i harmonogram kontroli powinny być dostosowane do potrzeb banku i charakteru działalności przedsiębiorcy. W przypadku przedsiębiorców indywidualnych wynika to z faktu, że firmy opracowują roczne sprawozdania z działalności i wygodnie jest, gdy kontrola zbiega się z opublikowaniem tych raportów. Jednakże jest również wielu klientów, którzy wymagają kontroli częstszych niż raz w roku, gdyż mają kłopoty z terminową spłatą kredytu lub zalecono im przestrzeganie określonych wskaźników. Kontrola powinna obrazować trendy gospodarcze zachodzące w czasie realizacji kredytu, tj. zmiany zachodzące w firmie oraz przemiany dokonujące się w całej branży⁵.

Ważnym kryterium ustalania terminów kontroli zabezpieczeń jest ich płynność, gdyż im bardziej są one płynne (np.: należności, zapasy towarów, surowców materiałów, półfabrykatów) należy częściej kontrolować ich wartość, ilość i jakość. Wynika to z ich charakteru – dóbr rzeczowych podlegających szybkiej wymianie handlowej lub przetwórstwu. W czasie regularnych inspekcji (np. co kwartał) może wyjść także na jaw, że część zapasów jest niezbywalna, a część należności - nieściągalna, wobec czego ich wartość jako zabezpieczenie nie przedstawia żadnej wartości. Przegląd roczny może mieć zastosowanie w odniesieniu do nieruchomości, rzeczy oznaczonych co do tożsamości, gwarancji, poręczeń.

Sprawdzenie stanu faktycznego dotyczy także wszystkich osób poręczających, a także nieruchomości, przedmiotów i praw, na których jest oparte zabezpieczenie. Inspektor bankowy sprawdza dokumenty dotyczące kredytobiorcy i poręczycieli, stan fizyczny i prawny zabezpieczeń, w tym: stan zapisu w księgach wieczystych, własności nieruchomości, rzeczy ruchomych i posiadanych praw, polisy ubezpieczeniowe nieruchomości oraz rzeczy ruchomych. Następnie kontroluje czy przedsiębiorstwo jest faktycznie zarejestrowane lub wpisane do ewidencji działalności gospodarczej oraz sprawdza zakres uprawnień osób wskazanych przez kredytobiorcę do podpisywania zobowiązań, a także wzory ich podpisów. W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i poręczycieli będących osobami fizycznymi – inspektor bada zakres wspólnoty lub rozdzielności majątkowej współmałżonków, a ponadto czy współmałżonkowie wyrazili zgodę do zaciągnięcia zobowiązania.

Dopiero po dokładnym zapoznaniu się z materiałami dostarczonymi przez klienta i przeprowadzeniu wizyty w jego siedzibie, inspektor kredytowy może przystąpić do oceny kredytobiorcy i wnioskowanego kredytu.

Celem kolejnych bezpośrednich wizyt u klienta jest poświadczenie uprzednio uzyskanych informacji, uzupełnienie informacji o brakujące elementy oraz porównanie sytuacji obecnej z poprzednią. Do dobrych praktyk związanych z inspekcją należy⁶:

⁵ N. Arnott, *Ustalenie warunków kredytu i kontrola bieżąca*, Projekt Bank, Łódź 1993, s. 11.

⁶ Opracowanie na podstawie: U. Gawlak, *Kredytowanie w Banku Spółdzielczym*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Bankowej, Poznań 1997, s. 63; K. Gigol, *Oplacalność działalności kredytowej banku...*, s. 37; *Ocena zdolności kredytowej*, <http://www.opracowania.info> (dostęp: 10.03.2007).

- wcześniejsze ustalenie z kredytobiorcą częstości (terminów wizyt), obszarów kontroli oraz (sporządzanie planu wizyty np. monitorowanie rozmiarów produkcji, stanu zabezpieczeń, liczby pracowników);
- wizytowanie w zespole;
- przeprowadzenie krótkich rozmów z pracownikami podstawowego szczebla;
- sporządzanie dokumentacji fotograficznej;
- natychmiastowe sporządzanie notatek, w której inspektor kredytowy powinien zawrzeć: datę wizyty i sporządzenia notatki, uczestników kontroli ze strony banku i klienta, cel inspekcji, podstawowe fakty i obserwacje, opis nieprzewidzianych sytuacji, co nie zostało wyjaśnione lub obejrzone, wnioski i refleksje dotyczące podmiotu i dalszych wizyt.

Ocena inspekcji kredytowych

Analiza wyników kontroli ponad 300 wzorców umów stosowanych przez 19 banków przy zawieraniu kredytów hipotecznych, którą przeprowadził Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wykazała, że wszystkie skontrolowane banki stosowały postanowienia niekorzystne dla konsumentów. Zakwestionowano ponad 40 klauzul. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in. inspekcji kredytowej, np. przyznawanie sobie przez bank nieograniczonej możliwości przeprowadzania inspekcji domu na koszt klienta. Wątpliwości Urzędu wzbudziła kwestia umieszczania we wzorcach umownych postanowień uprawniających banki do przeprowadzania inspekcji nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu lub też żądania od konsumenta dostarczenia wyceny takiej nieruchomości – w obu przypadkach na koszt kredytobiorcy. Niewskazane były jednak przesłanki, kiedy może to nastąpić. Biorąc pod uwagę koszt takiej inspekcji – średnio 150 zł – brak jasnych wytycznych, kiedy i w jakich przypadkach taka kontrola jest niezbędna, stanowił poważne zwiększenie ostatecznego kosztu kredytu⁷.

Jeżeli banki nie pobierają opłat za inspekcję w firmie, to zwracają szczególną uwagę na minimalną kosztochłonność w zakresie możliwości zweryfikowania jakości i wartości danego zabezpieczenia. Przykładowo stan zapasów na towarach handlowych można szybko zweryfikować na podstawie wydruków stanu magazynu, ale kontrole muszą być przeprowadzane kilka razy do roku.

Inspekcja pozwala bliżej zapoznać się z firmą, jej dokumentacją finansową i handlową, cyklem produkcyjnym; ze stanem obiektów i lokalizacją siedziby, jakością wyrobów, wielkością zapasów w magazynach, stanem technicznym urządzeń wytwórczych oraz z wytwarzanymi wyrobami itd. Z uwagi na ewentualną realizację zabezpieczeń wszystkie obiekty i przedmioty powinny być dokładnie obejrzone. Inspektor powinien stwierdzić przede wszystkim ich istnienie, atrakcyjność położenia lub zamieszkiwania

⁷ Haczyki w umowach o kredyt hipoteczny, [w:] *Świat Konsumenta*, <http://www.bankier.pl>, 15.06.2008.

(nieruchomości), stopień zużycia (ruchomości), istniejący rynek i ceny, po których można będzie sprzedać i innych cech, które mają wpływ na przyszłą wartość zabezpieczeń. W przypadku podmiotów prowadzących uproszczoną sprawozdawczość finansową głównym celem wizyty jest wypracowanie opinii dotyczącej jakości prowadzenia działań, których nie można ocenić na podstawie sprawozdań, czy innych informacji.

Zakończenie

Inspektorzy kredytowi zawsze muszą szacować realną wartość proponowanych zabezpieczeń. Jeśli zabezpieczeniem są zapasy i towary, podstawą wyceny najczęściej są rachunki. Inspektor kredytowy ma za zadanie wrywkowe sprawdzanie cen i ocenę szans sprzedaży tych zapasów i towarów w razie konieczności. Jeśli zabezpieczeniem są samochody, inspektor kredytowy analizuje ceny podobnych samochodów wystawionych na giełdach. W przypadku, gdy inspektor uzna, że realna wartość takiego samochodu jest mniejsza niż uważa klient, powinien zasugerować zaniżenie jego wartości. Szczególnie trudnym problemem jest sprawa wyceny tzw. zabezpieczeń hipotecznych. W tym zakresie pracownicy dobrego banku wykazują szczególną ostrożność, wynikającą m.in. z wysokiej wartości tych nieruchomości i związanego z nimi kredytu. Z tego też powodu bank zwykle żąda przedstawienia wyceny niezależnej, wykonanej przez biegłego. Koszty wyceny zawsze ponosi klient. Praktyka pokazuje, że wartość zabezpieczeń maleje z czasem. Jeżeli bank przejmie je natychmiast po ujawnieniu się złego kredytu, zwykle można osiągnąć znacznie więcej z ich sprzedaży. Dokładny monitoring kredytobiorcy i jego majątku przez inspektorów kredytowych pozwala zmniejszyć ewentualne straty banku.

Dzięki inspekcji kredytowej można zweryfikować część danych z dokumentacji kredytowej klienta – najczęściej inspektor kredytowy ocenia też jakość zabezpieczeń (np. sprawdza stan towarów w magazynie, budynków, usytuowanie nieruchomości etc.). Wnioski z weryfikacji dokumentacji kredytowej, wizyt i przeprowadzonych rozmów pozwalają mu na sformułowanie wstępnej opinii o ryzyku kredytowym banku.

Inspektor wizytujący kredytobiorcę ma prawo wglądu we wszystkie dokumenty i może bez przeszkód wchodzić do wszystkich pomieszczeń. Jeżeli zauważy jakieś zagrożenie, zawiadamia swój oddział, który przeprowadza solidną inspekcję. W przypadku oznak występowania trudności bank może wypowiedzieć umowę kredytową i domagać się natychmiastowego zwrotu kredytu.

CREDIT INSPECTION AT MICRO ENTREPRENEUR**Summary**

Inspections in micro firm or a place of entrepreneur's residence is conducted especially when a credit of considerable value has to be given. Thanks to credit inspector's personal contact with businessman applying about credit it is possible to confirm that declared property exists in fact, to affirm its true physical and legal state. The inspection is essential for assurance about reality of information contained in credit application. Range and number of visits as well as their organization should be adapted to bank's needs and character of activity economic subject.