



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.410.027.01.2016
P/16/082

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62
lwa@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/16/082 – Realizacja rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Zbigniew Żyromski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/133/2016 z 15 grudnia 2016 r. oraz nr LWA/16/2017 z 11 stycznia 2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. w Warszawie ¹ , 02-515 Warszawa, ul. Puławska 15
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Jagiełło, Prezes Zarządu Banku (dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości², działalność Banku³ w latach 2014-2016 (do 30 września) w zbadanym zakresie.

Pozytywną ocenę uzasadnia prawidłowa organizacja i realizacja przez Bank większości obowiązków wynikających z umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego⁴ 19 grudnia 2013 r., której przedmiotem było udzielanie wsparcia na zakup mieszkania ze środków rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”⁵, wprowadzonego na mocy ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi⁶. W tym celu w Banku opracowano i wdrożono do stosowania wewnętrzne procedury określające m.in. sposób postępowania przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie nabywcom wsparcia finansowego ze środków Funduszu Dopłat i zawieraniu umów o kredyt z finansowym wsparciem⁷ oraz wzory dokumentów stosowanych przez Bank w tym zakresie. Bank terminowo występował do BGK o przekazanie środków finansowych na wypłaty finansowego wsparcia, a następnie dokonywał wypłat tych środków w kwotach i terminach określonych w ewidencji nabywców. Terminowo również przekazywał do BGK otrzymane środki z tytułu zwrotu finansowego wsparcia.

Stwierdzone w wyniku kontroli NIK nieprawidłowości dotyczyły:

- nieprzekazania w 91 przypadkach do BGK (do czasu zakończenia kontroli NIK) dokumentów dotyczących nabywców, którzy w badanym okresie dokonali wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, a w kolejnych 18 przypadkach przekazania tych dokumentów z opóźnieniem;
- nieobjęcia przeprowadzoną przez Bank w 2014 r. kontrolą wewnętrzną, większości wymaganych do zbadania zagadnień wskazanych w umowie

¹ Dalej także „Bank”.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dotyczy zadań realizowanych przez Centralę oraz Specjalistyczne Jednostki Organizacyjne Banku.

⁴ Dalej także „BGK”.

⁵ Dalej także „Program MdM”.

⁶ Dz. U. z 2015 r. poz. 1865 ze zm. Dalej także: „ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania”.

⁷ Dalej także „umowy o kredyt MdM”.

zawartej z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, skutkiem czego Bank nie przekazał do BGK wymaganych informacji o wynikach kontroli wewnętrznej w tym zakresie;

- przesłania do BGK informacji o wynikach ww. kontroli wewnętrznej trzy miesiące po terminie wskazanym w umowie z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- nieterminowego przekazania do BGK w latach 2014-2015 wymaganych informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych przez Bank do wypłaty w danym roku oraz kolejnym.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Realizacja Programu MDM

Opis stanu faktycznego

1. Przygotowanie organizacyjne do realizacji zadań z zakresu stosowania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat.

1.1 Zasady współpracy Banku z BGK w zakresie realizacji Programu MDM określone zostały w szczególności w następujących trzech umowach zawartych 19 grudnia 2013 r.:

- w sprawie stosowania finansowego wsparcia⁸, w której określono zasady współpracy Banku z BGK przy stosowaniu finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, udzielanego na wniosek w związku z udzieleniem kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach określonych w ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi⁹;
- o powierzenie bankowi kredytującemu prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wypłat środków z Funduszu Dopłat na podstawie przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania¹⁰, w której określono szczegółowe zasady postępowania Banku przy dochodzeniu roszczeń z tego tytułu;
- o świadczeniu usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-Zlecenia¹¹ w zakresie obsługi programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

Wszystkie ww. umowy zostały zmienione aneksami z 11 sierpnia 2015 r., z mocą obowiązującą od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi¹², tj. od 1 września 2015 r. Zmiany w treści umów wprowadzone na podstawie ww. aneksów dostosowały ich postanowienia do przepisów znowelizowanej ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

(dowód: akta kontroli str. 11-123, 423-452, 484-501)

Bank nie powierzał podmiotom trzecim wykonywania czynności w ramach realizacji ww. umów.

(dowód: akta kontroli str. 125-126)

⁸ Nr 01/MDM/2013/DUA. Dalej umowa z BGK.

⁹ W tym m.in. zasady: przyjmowania i weryfikacji wniosków o przyznanie dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat; zawierania i realizacji umów kredytowych w tym zakresie; wypłaty środków finansowych z tytułu udzielonego wsparcia, zabezpieczania i dochodzenia roszczeń z tytułu udzielonego wsparcia finansowego.

¹⁰ Nr 01/MDM/R/2013/2013.

¹¹ System BGK-Zlecenia – portal komunikacyjny udostępniony przez BGK, służący do komunikacji pomiędzy Bankiem a BGK służący m.in. do obsługi wniosków o dofinansowanie oraz wypłat z tytułu realizacji tych wniosków.

¹² Dz. U. poz. 1194.

1.2. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Banku¹³ w strukturze tej jednostki funkcjonowały następujące jednostki organizacyjne: Centrala, Oddziały regionalne, Oddziały oraz Specjalistyczne Jednostki Organizacyjne.

(dowód: akta kontroli str. 5-10)

W badanym okresie zadania wynikające z realizacji ww. umów zawartych z BGK realizowały następujące komórki organizacyjne Banku:

- 1) Oddziały Banku, do których zadań należało m.in.:
 - przyjmowanie oraz weryfikacja wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, zawieranie umów o kredyt MdM, przyjmowanie zabezpieczeń zwrotu udzielonego wsparcia w formie weksła własnego in blanco wraz z deklaracją wekslową, przyjmowanie wniosków o wypłatę finansowego wsparcia, wprowadzenie danych w tym zakresie do portalu BGK-Zlecenia;
- 2) komórki organizacyjne Centrali Banku, do których zadań należało m.in.:
 - Departament Produktów Bankowości Hipotecznej (DHI) - opracowanie wzorów umów o kredyt MdM, uzupełnianie dokumentacji¹⁴ przekazywanej przez inne komórki Banku do BGK, informowanie BGK o wynikach przeprowadzonych przez Bank kontroli wewnętrznych dotyczących stosowania finansowego wsparcia oraz o planowanych przez Bank wypłatach finansowego wsparcia;
 - Departament Audytu Wewnętrznego (DAW) - przeprowadzanie audytu, w zakresie zgodności zastosowanego wsparcia z przepisami prawa;
- 3) specjalistyczne jednostki organizacyjne Banku, do których zadań należało m.in.:
 - Centrum Obsługi Klienta Detalicznego (CKD) - rozpatrywanie reklamacji dotyczących stosowania przez Bank finansowego wsparcia w ramach Programu MdM;
 - Centrum Analiz i Oceny Ryzyka Kredytowego (CAR) - przygotowywanie informacji o Programie MdM, prowadzenie analiz kredytowych, podejmowanie decyzji o udzieleniu kredytu, przygotowywanie umów o kredyt MdM;
 - Centrum Rachunkowo Księgowe (CRK) - kierowanie do BGK wniosków o przekazanie środków należnych nabywcom z tytułu udzielonego im wsparcia finansowanego, dokonywanie wypłat ww. środków, przekazywanie na rachunek Funduszu Dopłat zwróconych kwot finansowego wsparcia;
 - Centrum Operacji (COD) - akceptowanie składanych przez nabywców wniosków o udzielenie wsparcia ze środków Programu MdM na zakup mieszkania (na podstawie danych zamieszczonych przez Oddziały Banku w portalu BGK-Zlecenia) i ich przekazywanie do BGK za pośrednictwem ww. portalu BGK-Zlecenia, przekazywanie do BGK dokumentacji na wypadek dochodzenia przez BGK roszczeń z tytułu obowiązku zwrotu finansowego wsparcia, aktualizowanie danych zamieszczonych w portalu BGK-Zlecenia dotyczących wniosków o finansowe wsparcie;
 - Centrum Restrukturyzacji i Windykacji (CRW) - dochodzenie roszczeń dotyczących zwrotu finansowego wsparcia¹⁵.

(dowód: akta kontroli str. 124-125, 483, 506-513)

1.3. Zasady rozpatrywania wniosków o przyznanie finansowego wsparcia i zawierania umów w tym zakresie, określały obowiązujące w Banku tzw. procedury produktowe w ramach realizacji Programu MdM. Zostały one wprowadzone do stosowania od 1 kwietnia 2014 r. na podstawie decyzji Dyrektora Pionu Klienta

¹³ Wprowadzonym uchwałą Zarządu Banku nr 351/C/2016 z 14 lipca 2016 r.

¹⁴ W przypadku informacji BGK, że otrzymana dokumentacja jest niekompletna.

¹⁵ W przypadku zaistnienia zdarzeń skutkujących obowiązkiem zwrotu udzielonego finansowego wsparcia.

Detalicznego z 19 marca 2014 r.¹⁶. Określono w nich obowiązujące w Banku zasady postępowania m.in. przy przyjmowaniu i weryfikacji wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego oraz o wypłatę dodatkowego finansowego wsparcia, a także przy ustanawianiu zabezpieczenia zwrotu finansowego wsparcia, wypłacie i zwrocie udzielonego dofinansowania oraz przy dochodzeniu roszczeń w tym zakresie. Określono w nich również wzory dokumentów stosowanych przez Bank przy udzielaniu kredytów w ramach Programu MdM, w tym m.in. wzory: wniosku nabywcy o dofinansowanie wkładu własnego ze środków Funduszu Dopłat; umowy o kredyt MdM; informacji o finansowym wsparciu przekazywanej nabywcy; weksla in blanco wraz deklaracją wystawianego przez nabywcę na rzecz BGK, stanowiącego zabezpieczenie na poczet ewentualnego zwrotu udzielonego wsparcia.

W związku ze zmianą z dniem 1 września 2015 r. *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* Dyrektor Pionu Klienta Detalicznego decyzją z 1 sierpnia 2015 r.¹⁷ wprowadził z dniem 1 września 2015 r. nowe procedury produktowe w tym zakresie, uwzględniające zmienione przepisy ww. *ustawy*.

(dowód: akta kontroli str. 482)

Bank nie posiadał oddzielnych procedur operacyjnych dotyczących analiz kredytowych i oceny wartości zabezpieczenia kredytu dla kredytów udzielanych w ramach Programu MdM. Tego rodzaju czynności wykonywane były przez CAR przy wykorzystaniu procedur dotyczących wszystkich rodzajów kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych zabezpieczonych hipotecznie.

Dyrektor DHI w wyjaśnieniach w tej sprawie wskazała, że są to czynności wykonywane w taki sam sposób bez względu na rodzaj produktu hipotecznego. Wobec tego, w ocenie Banku, nie ma potrzeby wprowadzania oddzielnych procedur w tym zakresie dla kredytów udzielanych w ramach Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 384-385, 482)

Bank nie posiadał oddzielnych procedur dotyczących monitorowania i administrowania kredytów udzielonych w ramach Programu MdM. Zadania te były realizowane przez COD w ramach procedur dotyczących wszystkich rodzajów kredytów mieszkaniowych dla osób prywatnych zabezpieczonych hipotecznie. W dniu 2 stycznia 2015 r. zostały wprowadzone przez COD wytyczne zawierające podprocedury dotyczące trybu postępowania m.in. w zakresie: przekazywania do BGK wniosków o dofinansowanie wkładu własnego oraz o dodatkowe finansowe wsparcie; akceptowania zmiany terminu wypłaty dofinansowania wkładu własnego, akceptowania danych podanych we wnioskach o wypłatę dofinansowania.

Dyrektor DHI w wyjaśnieniach w tej sprawie podała m.in., że w zakresie bankowości hipotecznej w Banku obowiązuje jedna procedura operacyjna dotycząca administrowania i monitorowania kredytów i pożyczek dla osób prywatnych zabezpieczonych hipotecznie. Zawarte w tej procedurze czynności są czynnościami standardowymi wykonywanymi w taki sam sposób, bez względu na rodzaj produktu hipotecznego. Jeżeli jakaś specyficzna sytuacja wymaga podjęcia działań niestandardowych po stronie pracowników COD, są one realizowane w indywidualnym trybie dostosowanym do konkretnego przypadku.

(dowód: akta kontroli str. 453- 454, 482)

Bank w uregulowaniach wewnętrznych nie określił zasad postępowania tej jednostki, w sytuacji, gdy okaże się, że faktyczna powierzchnia użytkowa i cena nabycia mieszkania zakupionego w ramach realizacji umowy o kredyt MdM (podana

¹⁶ Nr IIU/DFK/113/2014, wydanej na podstawie § 2 uchwały nr 106/A/2014 Zarządu Banku z 3 marca 2014 r.

¹⁷ Nr IIU/DHI/512/2015.

w umowie przeniesienia lub ustanowienia prawa własności mieszkania) odbiega od powierzchni i ceny nabycia mieszkania podanej przez nabywcę we wniosku o przyznanie dofinansowania na ten cel.

Dyrektor DHL w wyjaśnieniach w tej sprawie podała, że *ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz postanowienia umowy zawartej z BGK nie nakładają na Bank obowiązku posiadania takiej procedury. Wskazała, że Bank po powzięciu informacji o znaczących rozbieżnościach w zakresie powierzchni i ceny nabycia mieszkania zawartych w ostatecznym akcie notarialnym, w stosunku powierzchni i ceny nabycia podanej w umowie przedwstępnej, podejmuje działania w trybie indywidualnym.

(dowód: akta kontroli str. 453-454)

1.4. W badanym okresie Bank otrzymywał z BGK i z Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, a następnie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa opinie, wyjaśnienia, interpretacje w sprawie różnego rodzaju sytuacji występujących przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie finansowego wsparcia w ramach Programu MdM, które były następnie przesyłane za pośrednictwem poczty elektronicznej do Oddziałów Banku.

(dowód: akta kontroli str. 384-421)

2. Przyjmowanie wniosków o udzielenie finansowego wsparcia.

Bank nie prowadził dodatkowej ewidencji wniosków o przyznanie finansowego wsparcia, poza ewidencją znajdującą się w portalu BGK-Zlecenia.

(dowód: akta kontroli str. 125)

W badanym okresie do Banku wpłynęło 30 627 wniosków o przyznanie dofinansowania wkładu własnego w ramach Programu MdM¹⁸ na kwotę ogółem 806 189,2 tys. zł, z czego 12 654 wnioski (tj. 41,3%) wpłynęły w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 sierpnia 2015 r., tj. przed dniem 1 września 2015 r., w którym weszły w życie przepisy *ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*, a pozostałe 17 973 (tj. 58,7%) - w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r.

Spośród ww. wniosków BGK pozytywnie rozpatrzył¹⁹ 24 399 wniosków (tj. 79,7%) o przyznanie dofinansowania w kwocie ogółem 632 846,9 tys. zł.

BGK zwrócił 12 913 wniosków o przyznanie dofinansowania w kwocie 346 575,7 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 127)

W ww. okresie do Banku wpłynęły również 44 wnioski o przyznanie dodatkowego finansowego wsparcia²⁰ w kwocie ogółem 477,9 tys. zł. Wszystkie ww. wnioski BGK rozpatrzył pozytywnie.

(dowód: akta kontroli str. 128)

3. Zawieranie umów o kredyt MdM i ustanawianie zabezpieczeń na poczet zwrotu udzielonego wsparcia finansowego.

3.1. Stosowane przez Bank w badanym okresie kolejne wzory umów o kredyt MdM zawierały postanowienia wskazane w § 8 ust. 2 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

We wzorach ww. umów zamieszczono zapisy obligujące kredytobiorców do niezwłocznego poinformowania Banku w formie pisemnej o wywiązaniu się przez

¹⁸ O którym mowa w art. 2 pkt 8 i art. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹⁹ Podejmując działanie wskazane w art. 10 ust. 10 pkt 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

²⁰ O którym mowa w art. 8 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

nich z warunku określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczącego rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania objętego dofinansowaniem z Funduszu Dopłat.

Zmiany wprowadzone w tym zakresie w zmienionym wzorze tej umowy, obowiązującym od 1 września 2015 r.²¹, dotyczyły podawania w umowie planowanego terminu, do którego kredytobiorca powinien przekazać tę informację do Banku (wyliczanego przy uwzględnieniu planowanej daty zawarcia przez niego umowy dotyczącej przeniesienia lub ustanowienia własności mieszkania nabytego przy udziale dofinansowania ze środków Funduszu Dopłat).

Stosowane w badanym okresie wzory umów o kredyt MdM zawierały zapisy o prawie Banku do rozwiązania tej umowy m.in. w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu.

Zmieniony wzór umowy zawierał również zapisy, dostosowane do zmienionych od dnia 1 września 2015 r. przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, określające obowiązki kredytobiorcy dotyczące zwrotu całości lub dofinansowania w przypadku dokonania przez niego spłaty całości lub części kredytu przed zawarciem umowy nabycia lokalu lub w okresie pięciu lat od dnia zawarcia takiej umowy.

(dowód: akta kontroli str. 207-235, 483)

3.2. W wyniku kontroli dokumentacji wybranej losowo próby 60 umów o kredyt MdM, zawartych przez Bank w latach 2014-2016 (do 30 września)²² stwierdzono m.in., że we wszystkich zbadanych sprawach, zgodnie z art. 6 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, kredyt został udzielony wyłącznie na zakup mieszkania (tj. lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) w kwocie stanowiącej co najmniej 50% jego ceny w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat, na podstawie umowy, której stroną był nabywca.

W 4 przypadkach kredytobiorcy, z którymi zawarto objęte kontrolą umowy o kredyt MdM, zgodnie z art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, zobowiązani byli do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego (innego niż nabywany ze środków wsparcia), którego byli najemcami, w terminie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania nabytego przy udziale środków finansowego wsparcia. We wszystkich tych przypadkach kredytobiorcy złożyli w Banku pisemne oświadczenie o wywiązaniu się z tego zobowiązania.

(dowód: akta kontroli str. 236-239, 455-460)

4. Wypłaty przez Bank finansowego wsparcia.

4.1. W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej składania przez Bank do BGK wniosków o przekazanie środków na wypłaty dofinansowania wkładu własnego w październiku 2014 i 2015 r. oraz we wrześniu 2016 r., stwierdzono, że w ww. miesiącach Bank występował do BGK o przekazanie ww. środków w terminach określonych w art. 11 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 129-163)

²¹ Stanowiący załącznik do decyzji IIU/DHI/512/2015 Dyrektora Pionu Klienta Detalicznego z 1 sierpnia 2015 r. w sprawie wprowadzenia procedury produktowej.

²² W skład których wchodziło 30 umów (o kredyt w kwocie ogółem 7 720,4 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem 718,5 tys. zł) zawartych do 31 sierpnia 2015 r. oraz 30 umów (o kredyt w kwocie ogółem 4 257,6 tys. zł z dofinansowaniem w kwocie ogółem 852,0 tys. zł) zawartych po tej dacie.

4.2. W wyniku kontroli dokumentacji wybranych do badania 60 umów o kredyt MdM²³, stwierdzono m.in., że w 56 zbadanych sprawach, wg stanu na 31 grudnia 2016 r., Bank dokonał wypłaty środków z tytułu udzielonego nabywcom dofinansowania wkładu własnego. We wszystkich ww. 56 przypadkach:

- zgodnie z art. 11 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, Bank wypłacił środki dofinansowania na rachunek zbywcy lub mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej w kwocie określonej w ewidencji nabywców;
- data wypłaty dofinansowania była zgodna z danymi ujętymi w ewidencji nabywców²⁴.

(dowód: akta kontroli str. 455-460)

5. Kontrole stosowania finansowego wsparcia.

5.1. W okresie objętym kontrolą Bank był dwukrotnie kontrolowany przez BGK w zakresie prawidłowości realizacji umów zawartych z tą jednostką w ramach Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 240-259)

1) Przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez BGK w dniach 24-26 marca 2015 r. była zgodność udzielonych przez Bank kredytów z zastosowaniem finansowego wsparcia z wymogami m.in. *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz umów zawartych w tym zakresie przez Bank z BGK. W wyniku kontroli (którą objęto m.in. 20 kredytów udzielonych przez Bank w ramach realizacji Programu MdM) BGK stwierdził m.in., że:

- Bank co dekadę wnosi do BGK o środki na wypłaty dofinansowania, które następnego dnia zwraca do BGK - w 2014 r. Bank zwrócił do BGK w ten sposób kwotę prawie 2,9 mln zł, a w 2015 r., w okresie do 20 kwietnia – 631,6 tys. zł (w związku z tym ustaleniem BGK zalecił Bankowi wprowadzenie do 30 września 2015 r. w procedurach dodatkowej weryfikacji dyspozycji nabywców w zakresie terminów wypłat, w celu zmniejszenia kwoty środków, która jest zwracana przez Bank do BGK);
- w procedurach wewnętrznych Bank nie określił zasad postępowania tej jednostki dotyczących prowadzenia monitoringu w zakresie spełnienia przez nabywcę warunku określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, wzywania nabywcy do wywiązania się z ww. obowiązku, przyjmowania od nabywcy dokumentów będących potwierdzeniem wywiązania się z ww. obowiązku oraz wpisywania informacji otrzymanych w tym zakresie do portalu BGK-Zlecenia;
- treść zawartych umów o kredyt MdM nie zawiera szczegółowych uregulowań w zakresie:
 - wydawania nabywcom dokumentów generowanych z portalu BGK-Zlecenia, dokumentujących przyznanie kwoty dofinansowania wkładu własnego, modyfikacji danych w portalu, dokonania zwrotu wniosku nabywcy;
 - dat spłaty pierwszej raty kredytu, jeśli zastosowany jest okres karencji;
 - sposobu prowadzenia przez Bank monitoringu w zakresie wywiązania się nabywcy z obowiązków określonych w art. 4 ust. 3 oraz art. 5 ust. 1 pkt 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*²⁵.

²³ O której mowa w pkt 3.2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

²⁴ W 13 przypadkach pierwotny termin wypłaty dofinansowania podany w ewidencji nabywców został zmieniony na wniosek nabywcy.

²⁵ Dotyczących potwierdzenia, że w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania nabywca rozwiązał umowę najmu i opróżnił wynajmowany lokal mieszkalny lub zrzekł się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz, że mieszkanie, które zostało zakupione ze środków kredytu służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych nabywcy.

W związku z ustaleniami ww. kontroli BGK, w raporcie z przeprowadzonej kontroli (z 30 kwietnia 2015 r.) przedstawił Bankowi do wykonania sześć rekomendacji, dotyczących:

- (pkt 4.1) - udokumentowania faktu całkowitej spłaty kredytu na rachunku kredytowym dla sprawy NWR 2014-00011914, w przypadku której na umowie o kredyt MdM udostępnionej do kontroli znajdowała się ręczna adnotacja pracownika Banku o dokonanej przez nabywcę całkowitej spłacie kredytu, oraz niezwłocznego przekazania do BGK dokumentacji kredytowej w tej sprawie;
- (pkt 4.2) - każdorazowego, niezwłocznego przekazywania do BGK dokumentacji spłaconych całkowicie kredytów z zastosowaniem dofinansowania wkładu własnego, dla których nie upłynął ustawowy termin pięciu lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia/przeniesienia własności mieszkania/domu jednorodzinne;
- (pkt 4.3) - wprowadzenia do umowy o kredyt MdM, innej dokumentacji nabywcy i do procedur wewnętrznych stosownych zmian wynikających z przedstawionych w raporcie uwag i zastrzeżeń do dokumentacji nabywcy oraz złożenia dodatkowych wyjaśnień dotyczących przyczyn powstałych rozbieżności pomiędzy dokumentacją, a zapisami w portalu BGK-Zlecenia;
- (pkt 4.4) - przeszkolenia pracowników Banku w zakresie prawidłowej weryfikacji dokumentów nabywcy oraz sposobu i terminów wprowadzania i rejestracji wniosków/umów w portalu BGK-Zlecenia;
- (pkt 4.5) - realizacji pozostałych uzgodnień roboczych opisanych w raporcie, w terminach uzgodnionych;
- (pkt 4.6) - uwzględniania w zakresie kontroli przeprowadzanej co najmniej raz w roku przez własne organy kontrolne Banku stwierdzonych nieprawidłowości oraz weryfikację całego portfela umów i kredytu i podjęcie działań w celu uzupełnienia/zmiany brakujących dokumentów.

Bank został zobowiązany do przekazania do BGK, w terminie do 30 września 2015 r., informacji o podjętych działaniach w powyższym zakresie z podaniem terminów ich realizacji.

(dowód: akta kontroli str. 268-293)

Przedmiotową informację, podpisaną przez Dyrektora DHI, Bank przesłał do BGK w dniu 30 grudnia 2015 r. za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Pismem z 8 marca 2016 r. BGK poinformował Bank, że nie otrzymał informacji o realizacji zaleceń opisanych w raporcie przesłanym do Banku w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalono, że przyczyną tej sytuacji był fakt, że wysłana przez Bank 30 grudnia 2015 r. informacja w tej sprawie, z uwagi na błąd w adresie e-mailowym, nie dotarła do BGK.

W związku z powyższym Bank w dniu 17 marca 2016 r. ponownie ją przekazał do BGK. W odpowiedzi z 24 marca 2016 r., BGK poprosił Bank o przekazanie do dnia 30 czerwca 2016 r. informacji zawierającej konkretne odniesienia do zrealizowanych przez Bank rekomendacji i zaleceń wskazanych w raporcie z kontroli przeprowadzonej przez BGK.

W dniu 19 lipca 2016 r. odbyło się w siedzibie BGK spotkanie przedstawicieli Banku i BGK w sprawie bieżącej współpracy w zakresie obsługi Programu MdM, na którym zostały również omówione kwestie realizacji ww. rekomendacji i zaleceń BGK. Ustalono na nim m.in., że BGK prześle do Banku do 22 lipca 2016 r. zestawienie rekomendacji wraz z oceną postępów w ich realizacji, a Bank ustosunkuje się do poszczególnych rekomendacji oraz poda terminy ich realizacji w terminie do 31 sierpnia 2016 r.

Realizując ww. ustalenia Bank przesłał do BGK w dniu 1 września 2016 r. stanowisko tej jednostki w sprawie realizacji poszczególnych zaleceń i rekomendacji wskazując, które z nich, w ocenie Banku, zostały zrealizowane, które są w trakcie realizacji, a które nie zostaną przez Bank zrealizowane i z jakich przyczyn. W stanowisku tym wskazano m.in., że realizacja rekomendacji dotyczącej weryfikacji całego portfela umów kredytu pod kątem opisanych w raporcie poszczególnych rodzajów błędów jest niemożliwa do wykonania. Stwierdzone przypadki błędów/braków (dla danej próby umów) stwierdzone podczas kontroli wewnętrznych są usuwane na bieżąco.

(dowód: akta kontroli str. 466-477)

Dyrektor DHL w wyjaśnieniach dotyczących tej ostatniej sprawy wskazała m.in., że jednorazowa weryfikacja całego portfela umów kredytu jest niemożliwa z uwagi na jego wielkość (wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. Bank zawarł 17 867 umów w tym zakresie). Podała również, że trwa weryfikacja całego portfela ww. umów pod kątem daty przeniesienia własności mieszkań, która z punktu widzenia *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* jest kluczowa dla wyznaczenia 5 letniego okresu stosowania sankcji wymienionych w art. 14 ust. 1 ww. *ustawy* (planowany termin zakończenia tych prac - 30 czerwca 2017 r.).

(dowód: akta kontroli str. 478, 481)

Pismem z 16 lutego 2017 r. BGK poinformował Bank m.in., że uznaje rekomendacje 4.1 i 4.2 za zrealizowane oraz, że przyjmuje do wiadomości informacje Banku o postępach nad realizacją pozostałych rekomendacji z zastrzeżeniem potrzeby ponownej weryfikacji ich realizacji. W związku z powyższym zwraca się o ujęcie tych zagadnień w prowadzonej przez Bank kontroli wewnętrznej i przesłanie informacji o wynikach tej kontroli do 30 września 2017 r. BGK poinformował Bank, że w przypadku braku informacji ze strony Banku we wskazanym wyżej terminie, powyższe zagadnienia będą podlegały kontroli, którą BGK zamierza przeprowadzić w 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 514-516)

2) Przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez BGK w Banku w okresie od 1 do 3 marca 2016 r. była prawidłowość rozpatrzenia przez Bank jednego ze złożonych w tej jednostce wniosków o dofinansowanie wkładu własnego. Kontrola podjęta została przez BGK w związku ze skargą złożoną do Rzecznika Spraw Obywatelskich przez osobę fizyczną, która nie otrzymała dofinansowania. W raporcie z przeprowadzonej przez BGK kontroli podano m.in., że wskazany w tym przypadku przez nabywcę w pierwszym wniosku o przyznanie dofinansowania metraż mieszkania planowanego do nabycia przy udziale środków dofinansowania różnił się od metrażu mieszkania wynikającego z wpisu do księgi wieczystej, utworzonej dla danego mieszkania, w związku z czym rejestracja tego wniosku rozpoczęta przez Bank w dniu 24 listopada 2015 r. na portalu BGK-Zlecenia została anulowana. W ramach analizy drugiego wniosku złożonego przez nabywcę Bank ponownie stwierdził rozbieżność w zakresie zgłoszonej powierzchni mieszkania, ze stanem faktycznym. Mimo stwierdzenia ww. nieprawidłowości Bank nie dokonał zwrotu wniosku zarejestrowanego w dniu 9 grudnia 2015 r. w portalu BGK-Zlecenia. Wniosek ten został ostatecznie zwrócony przez BGK w dniu 9 lutego 2016 r., z powodu niezgłoszenia przez Bank faktu zawarcia z nabywcą umowy o kredyt z finansowym wsparciem, w terminie 60 dni od daty rejestracji wniosku w portalu BGK-Zlecenia. Prawidłowo sporządzony wniosek w tej sprawie został złożony, po ukończeniu przez wnioskodawcę 35 lat, co skutkowało jego odrzuceniem z powodu braku spełnienia ustawowych warunków w tym zakresie do udzielenia kredytu. W raporcie z kontroli wskazano, że wniosek o dofinansowanie wkładu

własnego z kwotą obliczoną na podstawie nieprawidłowych parametrów, nie powinien zostać zarejestrowany przez Bank w portalu BGK-Zlecenia, a jeżeli już doszło do jego zarejestrowania, to powinien zostać niezwłocznie zwrócony po stwierdzeniu nieprawidłowości, w celu odblokowania zarezerwowanej kwoty dofinansowania. Zwrócono się do Banku m.in. o przekazanie wnioskodawcy szczegółowej, pisemnej informacji o przyczynie nieotrzymania dofinansowania wkładu własnego. Zarekomendowano ponadto przeprowadzenie przeszkolenia wszystkich pracowników Banku, ze szczególnym naciskiem na znajomość zapisów umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, jak i instrukcji użytkownika portalu komunikacyjnego BGK-Zlecenia.

(dowód: akta kontroli str. 260-266)

Dyrektor DHI w skierowanym do BGK piśmie z dnia 18 sierpnia 2016 r., odnosząc się do treści raportu z ww. kontroli wskazała, że po przeanalizowaniu przedmiotowej sprawy, Bank stwierdził, że nieudzielenie kredytu z finansowym wsparciem wynikało w tym przypadku z dwukrotnego braku spełnienia przez wnioskodawczynię warunków do zawarcia umowy o kredyt MdM. Próba złożenia trzeciego wniosku, po ukończeniu przez nią 35 lat, skutkowało jego odrzuceniem z powodu braku spełnienia warunków ustawowych do udzielenia przedmiotowego kredytu. Podała ponadto, że w związku z faktem, że klientka nie wniosła do Rzecznika Praw Obywatelskich zarzutów pod adresem Banku, nie jest on zobowiązany do przekazywania wyjaśnień, czy to klientce, czy Rzecznikowi. Prośba Rzecznika dotycząca przekazania do niego kopii odpowiedzi udzielonej wnioskodawczyni była adresowana do BGK.

(dowód: akta kontroli str. 267)

5.2. Zgodnie z § 16 ust. 1 i 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, Bank był zobowiązany do wykonywania okresowych, nie rzadziej niż raz w roku, wewnętrznych kontroli dotyczących zgodności zastosowanego wsparcia m.in. z wymogami *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz postanowieniami ww. umowy zawartej z BGK oraz do przekazania do BGK informacji o wynikach tej kontroli w terminie do 30 września każdego roku.

(dowód: akta kontroli str. 23, 82-83)

1) Informacja o wyniku kontroli wewnętrznej przeprowadzonej przez Bank w 2014 r., podpisana przez Dyrektora Biura Bankowości Hipotecznej Banku została przekazana przez Bank do BGK w dniu 26 lutego 2015 r., tj. po terminie określonym w ww. umowie zawartej z BGK. Wskazano w niej, że Biuro Produktów Bankowości Hipotecznej Banku dokonywało bieżącej kontroli wewnętrznej wybranych wniosków o dofinansowanie wkładu własnego składanych podczas ubiegania się o kredyt z finansowym wsparciem W okresie od maja do sierpnia 2014 r. Biuro skontrolowało 25 takich wniosków. Nie stwierdziło przypadków niezgodności zastosowanego wsparcia z wymogami ustawy. Pojedyncze przypadki błędnie wypełnionych dokumentów były poprawiane na bieżąco.

Z ww. informacji wynika, że kontrolą wewnętrzną objęto w tym przypadku zagadnienia ujęte w pkt 1 załącznika nr 10 do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia pn. „*Zakres informacji przekazywanych corocznie przez Bank kredytujący o wynikach kontroli własnej w zakresie zgodności stosowania finansowego wsparcia z warunkami ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2013 r., poz. 1304*”, dotyczące prawidłowości przyjęcia przez Bank wniosków o dofinansowanie wkładu własnego. Nie badano natomiast pozostałych zagadnień wskazanych w punktach od 2 do 5 ww. załącznika, dotyczących m.in.:

- prawidłowości przyjęcia wniosku nabywcy o dodatkowe wsparcie;

- terminowości przekazywania do BGK, za pomocą portalu BGK-Zlecenia wniosków nabywców o finansowe wsparcie;
- prawidłowości i zgodności danych rejestrowanych przez Bank kredytujący na portalu BGK-Zlecenia z dokumentacją przyjętą od nabywcy wraz z wnioskiem o kredyt z dofinansowaniem wkładu własnego oraz wytworzoną przez Bank kredytujący dokumentacją kredytową;
- terminowości rozliczania środków finansowego wsparcia otrzymanych z BGK oraz wykonywania zwrotu środków do Funduszu Dopłat;
- wyników przeglądu przyjętych od nabywców na rzecz BGK zabezpieczeń prawnych zwrotu finansowego wsparcia;
- wyników realizacji zawartej z BGK umowy o powierzenie Bankowi kredytującemu prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wypłaty finansowego wsparcia.

(dowód: akta kontroli str. 57, 348-350, 352)

Dyrektor DHI w wyjaśnieniach w tej sprawie podała m.in., że przeprowadzona w tym przypadku kontrola miała charakter bieżącej kontroli wewnętrznej, gdyż przeprowadzające ją Biuro nie miało kompetencji do wykonywania kontroli o charakterze audytowym. Miała ona charakter doraźny i nie dotyczyła wszystkich kwestii wymienionych w załączniku nr 10 do umowy z BGK. Dotyczyła ona wybranej dokumentacji źródłowej poszczególnych kontraktów i wybranych pól w aplikacji BGK-Zlecenia. Określony powyżej charakter kontroli nie mógł być podstawą do przekazania do BGK pełnej informacji zgodnie z ww. załącznikiem nr 10.

(dowód: akta kontroli str. 180-181)

2) W latach 2015-2016 przedmiotowe kontrole wewnętrzne zostały przeprowadzone w Banku w formie badań audytowych. Ze sporządzonej w tym zakresie dokumentacji (raporty z audytu, informacje dla BGK o wynikach audytu) wynika, że zakres przeprowadzonych badań obejmował wszystkie zagadnienia wskazane w załączniku do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia. Badaniami audytowymi w poszczególnych latach objęto po 32 umowy o kredyt MdM. Wyniki tych kontroli zostały przekazane przez Bank do BGK odpowiednio w dniach 30 września 2015 r. (kontrola z 2015 r.) oraz 28 września 2016 r. (kontrola z 2016 r.).

(dowód: akta kontroli str. 294-347)

W 2015 r. audytem, przeprowadzonym przez DAW w okresie od 24 marca do 10 czerwca, objęto m.in. umowy o kredyt MdM zawarte przez Bank w okresie od 2 stycznia 2014 r. do 28 lutego 2015 r. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości lub uchybienia:

- jednostkowe błędy w zakresie wypełniania przez nabywcę wniosku o dofinansowanie wkładu własnego (dotyczące m.in. niezgodności danych podanych we wniosku z przedłożoną dokumentacją bądź niepodania we wnioskach części wymaganych informacji);
- występowanie opóźnień (wynoszących od 5 do 25 dni roboczych) przy przekazywaniu przez Bank do BGK, za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia, wniosków o finansowe wsparcie - w sześciu przypadkach;
- występowanie opóźnień (wynoszących od 2 do 6 dni) przy przekazywaniu przez Bank do BGK, za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia, informacji o zawarciu umowy o kredyt MdM - w 10 przypadkach;
- niedokonanie aktualizacji danych na portalu BGK-Zlecenia - w 13 przypadkach;
- brak dokumentów, w oparciu o które dokonano na portalu BGK-Zlecenia modyfikacji planowej daty wypłaty wkładu własnego – w dwóch przypadkach;

- nieprzekazanie do BGK informacji o całkowicie spłaconych kredytach przed upływem pięciu lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia/przeniesienia własności mieszkania - w 25 przypadkach.

W przekazanej do BGK informacji o wynikach ww. kontroli Bank poinformował, że w związku z wydaniem przez BGK zaleceń po przeprowadzonej kontroli w Banku²⁶, odstąpiono od wydania zaleceń pokontrolnych.

(dowód: akta kontroli str. 294-324)

W 2016 r. audytem przeprowadzonym przez DAW w okresie od 7 stycznia do 4 marca 2016 r. objęto m.in. umowy o kredyt MdM zawarte w okresie od 1 marca 2015 r. do 14 marca 2016 r. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości lub uchybienia:

- jednostkowe błędy w zakresie wypełniania przez nabywcę wniosku o dofinansowanie wkładu własnego (dotyczące m.in. niezgodności danych podanych we wniosku z przedłożoną dokumentacją bądź niepodania we wnioskach części wymaganych informacji);
- występowanie opóźnień (wynoszących od 1 do 20 dni roboczych) przy przekazywaniu przez Bank do BGK, za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia, wniosków o finansowe wsparcie - w 16 przypadkach;
- występowanie opóźnień (wynoszących od 3 do 14 dni) przy przekazywaniu przez Bank do BGK, za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia, informacji o zawarciu umowy o kredyt MdM - w sześciu przypadkach;
- niedokonanie aktualizacji danych na portalu BGK-Zlecenia, w zakresie: dat ustanowieniach własności nabywanych nieruchomości - w 10 przypadkach; zrzeczenia się z tytułów prawnych do innej nieruchomości – w jednym przypadku; numeru Księgi Wieczystej kredytowanej nieruchomości – w 10 przypadkach;
- nieprzekazanie do BGK informacji o spłaconych całkowicie kredytach przed upływem pięciu lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia/przeniesienia własności mieszkania – w czterech przypadkach.

W przekazanej do BGK informacji o wynikach ww. kontroli Bank poinformował, że zidentyfikowane w trakcie audytu błędy miały charakter operacyjny wynikający z nieprawidłowego zastosowania przez pracowników regulacji wewnętrznych Banku, w związku z czym odstąpiono od wydania zaleceń.

(dowód: akta kontroli str. 325-347)

Z-ca Dyrektora DAW w wyjaśnieniach dotyczących wielkości próby umów o kredyt MdM objętej ww. badaniami audytowymi podał m.in., że została ona ustalona na zasadach określonych w „*Metodyce badania oceny mechanizmów kontroli w PKO BP SA*”, wprowadzonej Decyzją Dyrektora Departamentu Audytu Wewnętrznego nr 31/2014 z dnia 31 marca 2014 r., która przewiduje minimalną wielkość próby wynoszącą 32, dla obszaru o zwiększonym ryzyku, w sytuacji gdy częstotliwość stosowania mechanizmu kontrolnego występuje wielokrotnie w ciągu dnia²⁷.

(dowód: akta kontroli str. 348, 350-351, 353-359, 362-380)

Dyrektor Pionu Prezesa Zarządu Banku, w wyjaśnieniach w tej sprawie, wskazał ponadto m.in., że umowa zawarta z BGK nie określa oczekiwanej przez BGK wielkości próby, która miałaby być objęta kontrolą wewnętrzną.

(dowód: akta kontroli str. 462-465)

²⁶ Dotyczy kontroli przeprowadzonej przez BGK w dniach 24-26 marca 2015 r.

²⁷ Ustalono, że wskazana w wyjaśnieniach Dyrektora DAW *Metodyka*, została zastąpiona „*Metodyką badania mechanizmów kontrolnych*” wprowadzoną Decyzją Nr 6/2015 Dyrektora Departamentu Audytu Wewnętrznego z dnia 31 grudnia 2015 r., która przewidywała podobne zasady doboru próby do badań kontrolnych, jak podane w tych wyjaśnieniach.

Ww. badaniami audytowymi nie objęto umów o kredyt MdM zbadanych w ramach niniejszej kontroli NIK (o których mowa w pkt 3.2 niniejszego wystąpienia).

(dowód: akta kontroli str. 239, 355-356, 358-359)

5.3. W okresie objętym kontrolą do Banku wpłynęły cztery wskazane niżej reklamacje dotyczące stosowania przez Bank finansowego wsparcia²⁸:

- w dniu 23 listopada 2015 r. wpłynęła reklamacja klienta, któremu Bank odmówił udzielenia finansowego wsparcia na zakup mieszkania z uwagi na fakt, że klient nie był rezydentem; Bank nie uznał reklamacji, informując klienta w dniu 7 grudnia 2015 r., że kredyt z finansowym wsparciem przeznaczony jest dla osób posiadających status rezydenta;
- w dniu 16 marca 2016 r. wpłynęła reklamacja klienta, któremu Bank odmówił udzielenia finansowego wsparcia (kredytu) na zakup mieszkania od Towarzystwa Budownictwa Społecznego, z uwagi na fakt, że miał to być wykup a nie zakup mieszkania; Bank uznał reklamację za zasadną, po przedstawieniu przez klienta opinii Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa stwierdzającej, że możliwe jest ubieganie się o dofinansowane na zakup mieszkania od TBS;
- w dniu 12 kwietnia 2016 r. wpłynęła reklamacja klienta, któremu Bank odmówił kredytu w ramach programu MdM; Bank nie uznał reklamacji, informując klienta w dniu 2 maja 2016 r., że dofinansowanie wkładu własnego nie może dotyczyć remontu nabywanej nieruchomości;
- 2 maja 2016 r. wpłynęła reklamacja klienta, któremu Bank odmówił kredytu z finansowym wsparciem na zakup domu jednorodzinnego o powierzchni 108,6 m², z uwagi na fakt, że po weryfikacji wniosku stwierdzono, iż powierzchnia użytkowa domu wynosi 110,8 m²; Bank nie uznał reklamacji, informując klienta w dniu 27 maja 2016 r., że na podstawie art. 5 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* dofinansowanie może zostać udzielone na zakup domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 110 m².

(dowód: akta kontroli str. 482-483)

Do Banku nie wpływały w badanym okresie inne informacje dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania Programu MdM. (dowód: akta kontroli str. 126)

5.4. W okresie objętym kontrolą Bank zawarł 17 613 umów o kredyt MdM na kwotę kredytu ogółem 2 937 852,8 tys. zł, z dofinansowaniem wkładu własnego ze środków Programu MdM w kwocie 455 929,1 tys. zł²⁹. Wskaźnik relacji wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (tzw. wskaźnik LTV) dla ww. umów wynosił przeciętnie 76,70%, natomiast okres spłaty kredytu 24,30 lat. W poszczególnych latach badanego okresu wielkości te kształtowały się następująco:

- w 2014 r. zawarto 4 996 umów, na kredyt w kwocie 885 867,7 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 114 462,1 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 77,26%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu - 24,85 lat;
- w 2015 r. (wnioski złożone do 31 sierpnia tego roku) zawarto 1 865 umów, na kredyt w kwocie 353 830,5 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 44 335,3 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił - 77,97%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu 24,58 lat;

²⁸ Pozostałe reklamacje odnosiły się do udzielanych kredytów w ramach umów o kredyt MdM, tj. m.in. dotyczyły wysokości rat kredytu, opóźnień w przekazywaniu transz kredytu.

²⁹ Ogólna liczba zawartych przez Bank umów o kredyt MdM w badanym okresie, która obejmuje również umowy rozwiązane, jak również umowy, w przypadku których kredytobiorca zwrócił przyznane mu dofinansowanie.

- w 2015 r. (wnioski złożone od 1 września 2015 r.) zawarto 1 908 umów, na kredyt w kwocie 430 108,5 tys. zł z dofinansowaniem w kwocie 77 449,9 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 76,66%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu 23,81 lat;
- w 2016 r. (do 30 września) zawarto 7 844 umowy, na kredyt w kwocie 1 269 046,0 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 219 681,8 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 76,06%, natomiast okres spłaty kredytu 24,06 lat.

(dowód: akta kontroli str. 164)

W 808 przypadkach zawarte w badanym okresie umowy o kredyt MdM dotyczyły przyznania kredytu i wsparcia na zakup domu jednorodzinnego, a w 16 805 przypadkach na zakup lokalu mieszkalnego. Przeciętny wiek nabywcy (kredytobiorcy) wynosił 30 lat.

W przypadku kredytów MdM udzielonych na zakup domu jednorodzinnego przeciętna powierzchnia domu nabywanego ze środków kredytu wyniosła w badanym okresie 87,11 m², natomiast przeciętna cena zakupu 1 m² powierzchni domu 3 266,09 zł

W przypadku kredytów MdM udzielonych na zakup lokalu mieszkalnego przeciętna powierzchnia mieszkania nabywanego ze środków kredytu wyniosła w badanym okresie 53,91 m², natomiast przeciętna cena zakupu 1 m² powierzchni mieszkania - 3 983,44 zł.

(dowód: akta kontroli str. 165)

Spośród 10 752 umów o kredyt MdM zawartych w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r., tj. po nowelizacji z dniem 1 września tego roku przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania:

- 5 194 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ogółem 1 002 200,3 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku pierwotnym, z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem 149 809,4 tys. zł;
- 5 558 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę 696 954,3 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku wtórnym, z dofinansowaniem w kwocie 147 322,2 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 166)

Spośród ogółem 17 613 umów o kredyt MdM, zawartych w latach 2014-2016 (do 30 września):

- 9 586 (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 200 703,2 tys. zł) zawarto z osobami samotnymi, w tym: 8 734 z osobami bezdzietnymi, 713 z osobami wychowującymi jedno dziecko, 90 z osobami wychowującymi dwoje dzieci oraz 49 z osobami wychowującymi troje i więcej dzieci;
- 8 027 (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 255 225,9 tys. zł) zawarto z małżeństwami, w tym: 3 268 z małżeństwami bezdzietnymi, 2 934 z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 985 z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci, 840 z małżeństwami wychowującymi troje lub więcej dzieci.

(dowód: akta kontroli str. 167)

Średnie deklarowane miesięczne dochody netto nabywców, z którymi umowy o kredyt MdM zawarto na podstawie wniosków złożonych w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r. wynosiły 5 720,67 zł, przy czym:

- w 525 przypadkach były to dochody do 2 000 zł,
- w 9 952 przypadkach między 2 000 zł a 5 000 zł,
- w 4 062 przypadkach między 5 000 zł a 8 000 zł,

- w 2 481 przypadkach między 8 000 zł a 20 000 zł,
- w 294 przypadkach powyżej 20 000 zł.

Średnie deklарowane miesięczne dochody netto przez nabywców wychowujących troje lub więcej dzieci, z którym umowy o kredyt MdM zawarto w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r. kształtowały się w wysokości 10 185,27 zł, przy czym:

- w 1 przypadku były to dochody do 2 000 zł,
- w 85 przypadkach między 2 000 zł a 5 000 zł,
- w 375 przypadkach między 5 000 zł a 8 000 zł,
- w 342 przypadkach między 8 000 zł a 20 000 zł,
- w 59 przypadkach powyżej 20 000 zł.

(dowód: akta kontroli str. 165)

Dyrektor DHI wyjaśniła m.in., że (w ocenie Banku) nowelizacja *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* znacznie ograniczyła występujące dotychczas bariery, poprzez m.in. wprowadzenie rozwiązań pozwalających na nabywanie mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto po wprowadzonych zmianach do kredytu mogą przystąpić razem z beneficjentem Programu MdM dowolne, niespokrewnione osoby, co otworzyło możliwość nabywania mieszkań z dofinansowaniem przez osoby pozostające w nieformalnych związkach. Dodatkowo nowelizacja ustawy wzmocniła również prorodzinne oddziaływanie ww. Programu. Rodziny wielodzietne korzystają m.in. z wyższego mnożnika przy wyliczaniu kwoty dofinansowania.

Powyższe zmiany spowodowały szybsze w 2016 r. i 2017 r. (w relacji do lat wcześniejszych) wyczerpanie się limitów środków przeznaczonych na realizację Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 181-182)

5.5. W Banku nie wyznaczano w badanym okresie limitów środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia.

(dowód: akta kontroli str. 126)

Bank, zgodnie z § 17 ust. 3 i 4 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, przekazywał każdego roku do BGK informacje o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia roku oraz w kolejnym roku budżetowym.

W 2016 r. informacja taka została przekazana do BGK 20 kwietnia 2016 r., tj. w terminie umownym (30 kwietnia danego roku), natomiast w latach 2014-2015 przekazano ją do BGK odpowiednio 3 czerwca i 11 maja, tj. po terminie umownym (który w czasie przesyłania przez Bank tych informacji wyznaczony był odpowiednio na dzień 31 maja i 30 kwietnia).

(dowód: akta kontroli str. 23-24, 60, 83-84, 170-175)

6. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń.

6.1. W badanym okresie w 25 przypadkach Bank stwierdził wystąpienie przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, które skutkować powinny zwrotem udzielonego nabywcom wsparcia finansowego w kwocie ogółem 374,2 tys. zł. Przyczynami tej sytuacji były następujące okoliczności wskazane w ww. przepisie:

- w 19 przypadkach - zbycie przez nabywcę prawa własności lub współwłasności tego mieszkania (art. 14 ust. 1 pkt 1), skutkiem czego zwrotowi podlegało udzielone nabywcom wsparcie w kwocie 278,1 tys. zł;

- w dwóch przypadkach - wynajęcie lub użyczenie mieszkania lub jego części innej osobie (art. 14 ust. 1 pkt 2), skutkiem czego zwrotowi podlegało udzielone nabywcom wsparcie w kwocie 35,5 tys. zł;
- w jednym przypadku - zmiana sposobu użytkowania mieszkania w sposób uniemożliwiający zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych (art. 14 ust. 1 pkt 3), skutkiem czego zwrotowi podlegało udzielone nabywcy dofinansowanie w kwocie 11,4 tys. zł;
- w trzech przypadkach - uzyskanie przez nabywcę prawa własności do innego lokalu (art. 14 ust. 1 pkt 3), skutkiem czego zwrotowi podlegało udzielone nabywcom dofinansowanie w kwocie ogółem 49,2 tys. zł.

Wszystkie ww. środki dofinansowania zostały zwrócone do Banku.

W badanym okresie nie wystąpiły przypadki wskazane w art. 14 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy w odniesieniu do umów o kredyt MdM zawartych po 31 sierpnia 2015 r., dotyczące wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego w okresie 5 lat od zawarcia przez nabywcę umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania.

(dowód: akta kontroli str. 179)

Z-ca Dyrektora COD w wyjaśnieniach dotyczących sposobu monitorowania przez Bank kredytobiorców pod kątem zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 1 pkt-y 1-4 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* wskazał m.in., że ustawodawca nie zapewnił instytucjom kredytującym narzędzi umożliwiających monitorowanie wystąpienia powyższych czterech przesłanek kwalifikujących się do zwrotu przyznanego finansowego wsparcia, dlatego Bank nie ma możliwości formalno-prawnych oraz informacyjnych do ich monitorowania. W tym zakresie Bank może opierać się tylko na informacjach pozyskanych od nabywców mieszkań. W odniesieniu do art. 14 ust. 1 pkt 5 ww. *ustawy*, Z-ca Dyrektora wskazał m.in., że identyfikacja przez COD tej przesłanki następuje na etapie rejestracji nadpłaty kredytu oraz że kwestia ta nie jest obecnie sprecyzowana w przepisach Banku, natomiast jest uwzględniona w projekcie procedury operacyjnej będącej na etapie uzgodnień między departamentami Banku.

(dowód: akta kontroli str. 360-361)

6.2. W badanej próbie 30 kredytów udzielonych przez Bank w ramach realizacji Programu MdM na podstawie przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, obowiązujących od dnia 1 września 2015 r. nie stwierdzono wystąpienia sytuacji, w której nabywca:

- dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego;
- dokonał zmiany harmonogramu spłaty prowadzącej w okresie 5 lat od zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, do spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego;
- przed uzyskaniem prawa własności mieszkania zakupionego w ramach Programu MdM spłacił niewynikającą z harmonogramu spłat kwotę kredytu (w wyniku jednorazowej lub wielokrotnej czynności spłaty), której łączna wysokość powoduje, że nie jest spełniony warunek określony w art. 6 ust. 1 pkt. 2 ww. *ustawy* (tj. udzielenie kredytu w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego).

(dowód: akta kontroli str. 458-460)

6.3. Bank nie stwierdził występowania w badanym okresie przypadków, o których mowa w art. 15 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*,

dotyczących prawomocnego skazania nabywcy za przestępstwo popełnione w związku z udzieleniem finansowego wsparcia w ramach Programu MdM.

W jednym przypadku Bank stwierdził, wystąpienie przesłanek wskazanych w art. 16 ww. *ustawy*, dotyczących dokonania przez nabywcę spłaty całości kredytu przed dniem zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, które skutkować powinny zwrotem udzielonego nabywcy dofinansowania (w kwocie ogółem 17,9 tys. zł). Do czasu zakończenia niniejszej kontroli kredytobiorca nie zwrócił ww. dofinansowania. Akt notarialny z dnia 5 kwietnia 2016 r. dotyczący przeniesienia (ustanowienia) prawa własności mieszkania kredytobiorca dostarczył do Banku dopiero w dniu 17 lutego 2017 r., pomimo iż Bank kilkakrotnie wysyłał do niego wezwania w tej sprawie. Po jego otrzymaniu Bank podjął działania na rzecz przekazania dokumentacji tej sprawy do BGK.

(dowód: akta kontroli str. 179, 505)

6.4. W badanym okresie nie wystąpiły przypadki wskazane w art. 11 ust. 7 i 8a *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczące:

- odstąpienia przez jedną ze stron umowy deweloperskiej po dokonaniu przez Bank przelewu środków dofinansowania na mieszkaniowy rachunek powierniczy;
- rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zbycia przez nabywcę ekspektatywy odrębnej własności lokalu, po przekazaniu przez Bank środków dofinansowania na rachunek spółdzielni mieszkaniowej.

Wystąpiły w tym okresie natomiast dwa przypadki odstąpienia od umowy deweloperskiej po przekazaniu przez Bank dofinansowania. W obu tych przypadkach, zgodnie z wymogami art. 11 ust. 8 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, nabywca w dniu roboczym następującym po dniu otrzymania od dewelopera zwrotu środków, zwrócił na rachunek Banku równowartość otrzymanego dofinansowania wkładu własnego. Bank po otrzymaniu tych środków tego samego dnia przekazał je na konto BGK, zgodnie z wymogami art. 11 ust. 9 ww. *ustawy*.

(dowód: akta kontroli str. 461, 483)

6.5. W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej wybranych 20 spraw dotyczących zwrotu dofinansowania w kwocie 322,4 tys. zł, na ogółem 25 sprawy, w przypadku których wystąpił obowiązek zwrotu przez nabywców przyznanego dofinansowania na podstawie przepisów art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* w kwocie ogółem 374,2 tys. zł stwierdzono m.in., że:

- 19 nabywców, zgodnie z wymogami art. 14 ust. 4 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, poinformowało Bank o wystąpieniu zdarzenia skutkującego koniecznością zwrotu części otrzymanego finansowego wsparcia w terminie 30 dni od dnia jego wystąpienia;
- wyliczoną w ww. 19 przypadkach przez Bank kwotę do zwrotu (za pomocą aplikacji BGK-Zlecenia), nabywcy zwrócili na konto Banku, zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ww. *ustawy*, w terminie 60 dni od dnia wystąpienia zdarzenia, o którym mowa wyżej;
- w jednym przypadku nabywca poinformował Bank o dokonaniu sprzedaży nieruchomości, nabytej w ramach realizacji umowy o kredyt MdM, po 70 dniach od daty jej sprzedaży, w związku z czym Bank, za pomocą aplikacji BGK-Zlecenia, oprócz kwoty podlegającej zwrotowi, naliczył nabywcy do zapłaty odsetki ustawowe w wysokości 91,86 zł;
- we wszystkich ww. przypadkach środki dofinansowania zostały zwrócone przez nabywców bez konieczności podejmowania przez Bank czynności windykacyjnych;

- we wszystkich ww. przypadkach Bank, zgodnie z postanowieniami w § 14 ust. 8 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, przekazał zwrócone środki do BGK w terminie do dwóch dni roboczych od daty ich otrzymania.

(dowód: akta kontroli str. 22, 81, 179, 381-383, 422)

6.6. W § 8 ust. 1 i 2 umowy zawartej z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń wskazano, że:

- w treści obowiązującej do dnia 31 sierpnia 2015 r. - Bank zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania BGK o każdym przypadku całkowitej spłaty kredytu przed upływem 5 lat od daty objęcia przez nabywcę prawa własności do nieruchomości i do przekazania z tą informacją dokumentacji wskazanej w § 8 ust. 2 tej umowy (obejmującej m.in. kopię umowy kredytu, oryginały prawnego zabezpieczenia zwrotu finansowego wsparcia);
- w treści obowiązującej od dnia 1 września 2015 r. – Bank informuje niezwłocznie BGK o wygaśnięciu umowy kredytu przed nabyciem prawa własności (spółdzielczego prawa własności) mieszkania albo przed upływem terminu, o którym mowa w art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, w szczególności w przypadku wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu, przekazując wraz z tą informacją Bank dokumenty, wskazane w załączniku nr 2 do umowy, w terminie 30 dni od daty wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu.

Przekazanie tej dokumentacji do BGK, jak wynika z treści § 1 ust. 3 ww. umowy oraz § 15 ust. 7 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, miało umożliwić samodzielne dochodzenie przez BGK roszczeń z tytułu zwrotu kwot finansowego wsparcia wypłaconego ze środków Funduszu Dopłat, w przypadku wygaśnięcia umowy kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 23, 82, 428-429, 445)

W okresie objętym kontrolą wystąpiło 117 przypadków wygaśnięcia umów o kredyt MdM zawartych przez Bank, w związku z całkowitą spłatą kredytu przez kredytobiorcę, przed nabyciem prawa własności mieszkania albo przed upływem terminu określonego w art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, przy czym w 47 przypadkach całkowita spłata kredytu nastąpiła przed dniem 1 września 2015 r., w pozostałych 70 - po tej dacie.

W sześciu z ww. 117 przypadków nie było konieczności przekazywania do BGK przedmiotowej dokumentacji. Dotyczy to dwóch spraw (opisanych w pkt 6.4. niniejszego wystąpienia pokontrolnego), w których w związku z odstąpieniem stron od umowy deweloperskiej, najemcy zwrócili do Banku środki dofinansowania oraz kolejnych czterech spraw, w których do czasu spłaty kredytu dofinansowanie nie zostało jeszcze wypłacone.

Spośród pozostałych 111 spraw, w 20 przypadkach Bank, wg stanu na dzień 17 lutego 2017 r., przekazał do BGK dokumenty określone w § 8 umowy z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń, z czego:

- w dwóch przypadkach przekazanie dokumentacji do BGK nastąpiło po 10 i 20 dniach od daty spłaty kredytu, tj. zgodnie z wymogami § 8 ust. 2 umowy z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń (dotyczyło to dwóch kredytów spłaconych w marcu 2016 r.);
- w pozostałych 18 przypadkach termin ten wyniósł od trzech miesięcy i dwóch dni do dwóch lat i pięciu dni (dotyczyło to czterech kredytów spłaconych przed 1 września 2015 r. oraz 14 spłaconych po tej dacie).

W siedmiu przypadkach przedmiotowe dokumenty przekazano do BGK w okresie do 30 września 2016 r., w pozostałych 13 przypadkach - w okresie od 3 stycznia do 9 lutego 2017 r.

W przypadku 91 spraw, w których Bank nie przekazał do BGK dokumentacji w tym zakresie do dnia 17 lutego 2017 r., pomimo dokonania przez kredytobiorców całkowitej spłaty kredytów, stwierdzono, że wszystkie te sprawy dotyczyły umów o kredyt zawartych przed 1 września 2015 r. Z uwagi na powyższe, w 90 z ww. spraw kredytobiorcy, nie byli zobowiązani do zwrotu dofinansowania w związku z dokonaną wcześniejszą spłatą kredytu. Dotyczyło to następujących przypadków:

- 44 spraw, w których kredytobiorcy dokonali spłaty całości kredytu przed 31 sierpnia 2015 r.,
- 46 spraw, w których kredytobiorcy dokonali spłaty kredytu po 31 sierpnia 2015 r., po dacie zawarcia (w formie aktu notarialnego) umowy dotyczącej przeniesienia/ustanowienia własności mieszkania na ich rzecz.

Wynikało to z faktu, że przepisy art. 14 ust. 1 pkt 5 oraz art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, przewidujące zwrot dofinansowania w sytuacji wcześniejszej spłaty kredytu, weszły w życie w dniu 1 września 2015 r., a ponadto uregulowania art. 14 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, zastosowanie miały wyłącznie do umów o kredyt MdM zawartych po dniu 31 sierpnia 2015 r.³⁰

W jednym przypadku (umowa o kredyt MdM³¹ z 20 marca 2014 r.) stwierdzono, że Bank nie przekazał do BGK do dnia 17 lutego 2017 r. dokumentacji sprawy, w której kredytobiorca z uwagi na wcześniejszą spłatę całości kredytu, zgodnie z art. 16 *ustawy o pomocy w nabyciu pierwszego mieszkania*, zobowiązany był do zwrotu całości otrzymanego dofinansowania w kwocie 17 880,00 zł (z czego się nie wywiązał do czasu zakończenia kontroli NIK). W przedmiotowej sprawie kredytobiorca dokonał spłaty kredytu w dniu 11 lutego 2016 r., tj. przed datą zawarcia umowy przeniesienia własności mieszkania (5 kwiecień 2016 r.). Działania Banku w tej sprawie przedstawione zostały w pkt 6.4 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(dowód: akta kontroli str. 483, 502-505)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Bank nie wywiązywał się w badanym okresie w sposób prawidłowy z obowiązku, określonego w § 8 umowy zawartej z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń, dotyczącego niezwłocznego informowania BGK o każdym przypadku wygaśnięcia umowy o kredyt MdM (na skutek wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu) przed nabyciem prawa własności (spółdzielczego prawa własności) mieszkania albo przed upływem terminu, o którym mowa w art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz przekazywania wraz z tą informacją dokumentacji wskazanej w ww. umowie zawartej z BGK.

W 91 przypadkach, w których, jak wynika z ustaleń kontroli, doszło w badanym okresie do wygaśnięcia umowy o kredyt przed nabyciem prawa własności mieszkania albo przed upływem terminu określonego w art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, Bank nie przekazał do BGK dokumentacji wskazanej w § 8 ww. umowy o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń.

³⁰ Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1194).

³¹ Nr 72102020360000059600300574.

Ponadto w 18 przypadkach Bank przekazał przedmiotową dokumentację ze zwłoką w stosunku do terminów określonych w § 8 ww. umowy, w tym:

- w czterech przypadkach, w których wygaśnięcie umowy o kredyt nastąpiło przed dniem 1 września 2015 r., Bank przekazał do BGK dokumentację w terminie od pięciu miesięcy do dwóch lat, co było niezgodne z postanowieniami § 8 umowy (w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 sierpnia 2015 r.), zgodnie z którym dokumentacja ta powinna być przekazana niezwłocznie;
- w 14 przypadkach, w których wygaśnięcie umowy kredytu nastąpiło po dniu 31 sierpnia 2015 r., Bank przekazał do BGK dokumentację w terminie od trzech do 11 miesięcy i dziewięciu, co było niezgodne z postanowieniami § 8 umowy (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 września 2015 r.), zgodnie z którymi dokumentacja ta powinna być przekazana w ciągu 30 dni od daty wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 428-429, 445, 483, 502-505)

Dyrektor DHI w wyjaśnieniach dotyczących ww. sprawy podała m.in., że na opóźnienia w przekazywaniu dokumentacji lub ich brak miał wpływ trwający w Banku proces polegający na wycofywaniu depozytów, niebędących środkami pieniężnymi ze skarbców 1 188 oddziałów Banku. Wskazała również, że Bank planuje wystąpienie do BGK o zawarcie aneksu do umowy z BGK, w celu wydłużenia terminu przekazywania dokumentacji po spłacie kredytu oraz że Bank podjął już działania w celu jak najszybszego usunięcia zaległości w tym zakresie poprzez rozszerzenie listy osób wyznaczonych do kontaktów z BGK oraz zmianę sposobu przekazywania dokumentacji.

(dowód: akta kontroli str. 478-480)

2. Przeprowadzona przez Bank w 2014 r. kontrola wewnętrzna w zakresie zgodności zastosowanego finansowego wsparcia m.in. z wymogami *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz umowami z BGK, jak wynika z informacji o jej wynikach przekazanej do BGK, nie objęła części zagadnień wskazanych w załączniku nr 10 do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia. Dotyczyła ona tylko jednego (pierwszego) zagadnienia wskazanego w ww. załączniku. Nie objęto nią natomiast zagadnień od 2 do 5 dotyczących m.in. prawidłowości przyjęcia wniosku nabywcy o dodatkowe finansowe wsparcie na spłatę części kredytu oraz realizacji zawartej z BGK umowy o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń.

Należy dodać, że informację o wynikach tej kontroli Bank przesłał do BGK w dniu 26 lutego 2015 r., tj. cztery miesiące i 26 dni po terminie określonym w § 16 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia (30 września)

(dowód: akta kontroli str. 23, 57, 180-181, 352)

3. Bank przekazał do BGK informację o sposobie realizacji rekomendacji sformułowanych po przeprowadzonej w Banku w dniu 30 grudnia 2015 r., tj. trzy miesiące po terminie wyznaczonym przez BGK (30 września 2015 r.).

Dyrektor DHI w wyjaśnieniach w tej sprawie podała, że niedotrzymanie ww. terminu było spowodowane spiętrzeniem prac w ówczesnym Biurze Produktów Bankowości Hipotecznej (będącym poprzednikiem obecnego Departamentu Produktów Bankowości Hipotecznej), związanych m.in. dostosowywaniem działalności Banku do postanowień ustawy nowelizującej *ustawę o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 287, 467, 466-468, 478-481)

4. W latach 2014- 2015 Bank przekazał do BGK informacje o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku oraz w kolejnym roku budżetowym, odpowiednio trzy i 11 dni po terminie wskazanym w § 17 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

Dyrektor DHI w wyjaśnienia w tej sprawie podała, że spowodowane to było przeoczeniem pracownika Banku.

(dowód: akta kontroli str. 23-24, 60, 170-173, 180-181)

IV. Wnioski

Wnioski
pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³², wnosi o:

- 1) niezwłoczne usunięcie zaległości w zakresie przekazania do BGK dokumentacji dotyczącej spraw, w których nabywcy dokonali wcześniejszej spłaty całości kredytu;
- 2) przekazywanie do BGK dokumentacji, o której mowa wyżej, w terminie określonym w § 8 umowy z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń;
- 3) terminowe przekazywanie do BGK informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku i w kolejnym roku budżetowym oraz o wynikach przeprowadzonej w danym roku kontroli wewnętrznej.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla Prezesa Zarządu Banku, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 2 marca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kontroler
Zbigniew Żyromski
główny specjalista k.p.

³² Dz.U z 2015 r. poz.1096, ze zm.