



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.410.027.02.2016
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
Kontrolerzy	Stefan Padzik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/105/2016 z 15 listopada 2016 r. (dowód: akta kontroli tom I str. 1) Dariusz Walczak, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LWA/139/2016 z 22 grudnia 2016 r. (dowód: akta kontroli tom I str. 2)
Jednostka kontrolowana	Bank Millennium S.A. w Warszawie ul. Stanisława Żaryna 2A, 02-593 Warszawa ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Joao Bras Jorge, Prezes Zarządu Banku Millennium. (dowód: akta kontroli tom I str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

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

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Pozytywną ocenę uzasadnia prawidłowa realizacja przez Bank obowiązków wynikających z umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej Bankiem Gospodarstwa Krajowego³ 10 kwietnia 2014 r., której przedmiotem było udzielanie wsparcia na zakup mieszkania ze środków rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”⁴, wprowadzonego na mocy ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi⁵.

Bank wywiązywał się z obowiązków dotyczących rozpowszechniania informacji o zasadach udzielania kredytów oraz wsparcia finansowego na zakup mieszkania w ramach Programu MdM. Prawidłowo weryfikował wpływające wnioski o przyznanie finansowego wsparcia oraz zawierał umowy o udzielenie kredytu na ten cel z finansowym wsparciem⁶. Prawidłowo dokonywał wypłaty finansowego wsparcia w ramach realizacji ww. umów. Wyegzekwował zwrot środków finansowego wsparcia, w związku z wcześniejszą spłatą części kredytu, dokonaną przez jednego z nabywców przed datą nabycia nieruchomości, które to środki następnie terminowo przekazał do BGK. Wywiązywał się z obowiązku przeprowadzania co roku kontroli wewnętrznych dotyczących ww. zagadnień.

Stwierdzone w wyniku kontroli NIK nieprawidłowości dotyczyły:

- przyjęcia przez Bank (w 6 przypadkach, na 60 spraw objętych kontrolą) wystawionego przez kredytobiorców zabezpieczenia (w formie weksla in blanko i deklaracji wekslowej), na poczet ewentualnych roszczeń dotyczących zwrotu

¹ Dalej także: Bank lub Bank Millennium.

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

³ Dalej także „BGK”.

⁴ Dalej także „Program MdM”.

⁵ Dz.U. z 2015 r. poz. 1865 ze zm. Dalej także: „ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania”.

⁶ Dalej także „umowy o kredyt MdM”.

udzielonego wsparcia finansowego, w innym dniu niż data zawarcia umowy o kredyt MdM, czym naruszono postanowienia § 8 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;

- braku potwierdzenia (w jednym przypadku) przez pracownika Banku, poprzez odpowiedni wpis na deklaracji wekslowej, własnoręczności podpisów złożonych w jego obecności na wystawionym wekslu i deklaracji wekslowej;
- niemonitorowania przez Bank (w wybranych do kontroli sprawach), wywiązywania się przez kredytobiorców, z którymi umowy o kredyt MdM podpisano w 2014 r. i na początku 2015 r., z zobowiązania dotyczącego rozwiązania umowy najmu i opróżnienia wynajmowanego mieszkania w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania nabytego ze wsparciem ze środków Programu MdM;
- nieuzasadnionej zwłoki w podjęciu działań na rzecz wyegzekwowania zwrotu dofinansowania od kredytobiorcy, który nie wywiązał się z obowiązku zwrotu tych środków oraz nienaliczenia w tym przypadku należnych odsetek za zwłokę;
- nieterminowego przekazania do BGK informacji o wynikach kontroli wewnętrznych przeprowadzonych przez Bank w 2014 r. i 2016 r., których przedmiotem była zgodność zastosowanego przez Bank wsparcia finansowego ze środków Programu MdM m.in. z wymogami *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz postanowieniami umowy zawartej z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Realizacja Programu MdM

Opis stanu
faktycznego

1. Przygotowanie organizacyjne Banku do realizacji Programu MdM

1.1. Zasady współpracy Banku Millennium z BGK w zakresie realizacji Programu MdM określone zostały w szczególności w następujących umowach z 10 kwietnia 2014 r.:

- w sprawie stosowania finansowego wsparcia⁷, w której określono zasady współpracy przy stosowaniu finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, udzielanego na wnioski 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 ludzi*⁸;
- 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 mieszkania*⁹, w której określono szczegółowe zasady postępowania Banku Millennium przy dochodzeniu roszczeń z tego tytułu.

Obie ww. umowy zostały zmienione aneksami z 18 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 ludzi*¹⁰, tj. od 1 września 2015 r. Zmiany w treści umów, wprowadzone na podstawie aneksów, dostosowały ich postanowienia do przepisów znowelizowanej *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11-151)

⁷ 09/MDM/2014/DUA.

⁸ 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.

⁹ 09/MDM/R/2014.

¹⁰ Dz.U. poz. 1194.

W okresie objętym kontrolą Bank nie powierzał osobom trzecim wykonywania czynności w ramach ww. umów.

(dowód: akta kontroli tom II str. 196, 199)

1.2. W badanym okresie, zgodnie z uregulowaniami wewnętrznymi Banku¹¹ oraz załącznikiem do umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, pn. „*Obsługa finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat w programie Mieszkanie dla Młodych*”, realizacją zadań dotyczących udzielania kredytów z dofinansowaniem ze środków Programu MdM zajmowały się następujące komórki organizacyjne:

- Departament Bankowości Detalicznej (w skład którego wchodziła sieć placówek terenowych Banku), do którego zadań należało m.in. przyjmowanie wniosków o przyznanie kredytu i finansowego wsparcia ze środków Programu MdM, z przeznaczeniem na zakup mieszkania, przekazywanie zainteresowanym informacji o Programie MdM, zawieranie umów o kredyt MdM, przyjmowanie wniosków o wypłatę finansowego wsparcia na poczet wkładu własnego kredytobiorcy;
- Departament Detalicznych Decyzji Kredytowych, do którego zadań należała m.in. weryfikacja wniosków o wsparcie oraz rejestracja ww. wniosków i umów o kredyt MdM w systemie BGK-Zlecenia¹²;
- Departament Operacji, do którego zadań należała m.in. obsługa płatności, w tym występowanie do BGK o środki na wypłatę wsparcia, przekazywanie środków z tytułu udzielonego wsparcia na rachunki zbywców;
- Departament Dochodzenia Należności Detalicznych, do którego zadań należało dochodzenie ewentualnych roszczeń z tytułu wypłaty środków wsparcia.

Za koordynację działań w zakresie realizacji zapisów umowy zawartej z BGK odpowiadał Departament Marketingu Bankowości Detalicznej.

(dowód: akta kontroli tom I str. 160-218, 278-312; tom II str. 138, 193)

1.3. Zasady postępowania w Banku przy rozpatrywaniu wniosków oraz zawieraniu i realizacji umów dotyczących kredytów hipotecznych określone zostały w Instrukcji *kredytów hipotecznych*¹³ wprowadzonej Notą Zarządzającą nr NZ/166/10/IN z 29 grudnia 2010 r. W wyniku zmian wprowadzonych Notą Zarządzającą nr NZ/67/14 z 22 kwietnia 2014 r., w Instrukcji tej określono również tryb postępowania w odniesieniu do wniosków o przyznanie finansowego wsparcia w ramach Programu MdM, w tym m.in. przebieg procesu przyjmowania i rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie, zasady przyznawania tzw. „*Kredytów Hipotecznych MdM*” (m.in. warunki stawiane kredytobiorcom oraz okres, na jaki może być zawarta umowa o kredyt MdM). Przedmiotowa Instrukcja była w badanym okresie kilkakrotnie zmieniana m.in. w celu dostosowania jej zapisów do zmienionych od 1 września 2015 r. przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

Uregulowania wewnętrzne dotyczące udzielania kredytów ze wsparciem w ramach Programu MdM zamieszczone zostały również w:

- „*Wykazie dokumentów wymaganych do udzielenia kredytu/pożyczki hipotecznej*” przyjętym na podstawie Komunikatu nr KO/DDDD/1/11 z 21 listopada 2011 r., po zmianach wprowadzonych począwszy do Komunikatu nr KO/DDD/14 z 11 kwietnia 2014 r., w ramach których w ww. *Wykazie* określono dokumenty wymagane do uzyskania w Banku kredytu w ramach Programu MdM;
- *Instrukcji Departamentu Operacji* wprowadzonej Notą Zarządzającą nr NZ/32/15 z 16 marca 2015 r. ze zm., w której określono m.in. czynności, jakie należy

¹¹ M.in. *Instrukcją kredytów hipotecznych*, o której mowa w dalszej treści niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

¹² Portal komunikacyjny udostępniony przez BGK, służący do obsługi wniosków o dofinansowanie w ramach Programu MdM.

¹³ Pierwotna nazwa Instrukcji: „*Instrukcja kredytowania osób fizycznych w ramach usług bankowości hipotecznej*”.

podjąć podczas realizacji umów dotyczących kredytów hipotecznych, w tym zawartych w ramach Programu MdM.

Uregulowania zawarte w ww. dokumentach zgodne były z przepisami *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz z postanowieniami umowy zawartej z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11-112, 163-312; tom II str. 138, 193)

1.4. W badanym okresie Bank otrzymywał z BGK i z Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, a następnie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (za pośrednictwem poczty mailowej) opinie, wyjaśnienia, interpretacje w sprawie rozpatrywania wniosków o przyznanie wsparcia w ramach realizacji Programu MdM oraz zawierania i realizacji umów o kredyt MdM. Do skrzynki pocztowej, na którą przesyłane były tego rodzaju pisma (wskazanej w załączniku do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia) dostęp mieli uprawnieni pracownicy Banku. Pracownikom Banku niemającym takich uprawnień odpowiednie informacje/wytyczne były przekazywane przy wykorzystaniu wewnętrznej strony intranetowej.

(dowód: akta kontroli tom I str. 161, 313; tom II str. 204)

2. Przyjmowanie przez Bank wniosków o udzielenie finansowego wsparcia

2.1. Zgodnie z § 1 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, Bank zawarł w ofercie kredytów informację o możliwości ubiegania się o kredyt spełniający warunki do udzielenia finansowego wsparcia. O zasadach ubiegania się o kredyt hipoteczny w ramach Programu MdM Bank Millennium informował poprzez:

- zamieszczenie na stronie internetowej Banku (w zakładce produkty/Kredyty hipoteczne/Mieszkanie dla Młodych) informacji m.in. o ustawowych warunkach ubiegania się o kredyt ze wsparciem finansowym, wymaganych dokumentach a także o warunkach i trybie przyznawania przez BGK kwoty finansowego wsparcia oraz jego zwrotu;
- dystrybucję w placówkach Banku materiałów reklamowych (ulotki, plakaty), dotyczących udzielania przez tę jednostkę kredytów hipotecznych w ramach Programu MdM;
- uruchomieniu infolinii, w ramach której można było uzyskać informacje m.in. o ww. kredytach.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11, 61, 314-332; tom II str. 173, 204)

W wyniku kontroli dokumentacji wybranych 60 umów o kredyt MdM, zawartych w latach 2014-2016 (do 30 września) na łączną kwotę kredytu 15 035,6 tys. zł, w ramach których kredytobiorcom udzielono finansowego wsparcia w kwocie 2 016,9 tys. zł¹⁴, stwierdzono m.in., że zgodnie z postanowieniami § 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, w zbadanych sprawach Bank przekazał kredytobiorcom informację o Programie MDM zawartą w załączniku do ww. umowy, co zostało przez nich poświadczone podpisem.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11, 41-44, 64; tom II str. 173, 204)

2.2. W badanym okresie do Banku wpłynęły 3 823 wnioski o przyznanie dofinansowania wkładu własnego w ramach Programu MdM¹⁵ na kwotę ogółem 95 637,0 tys. zł, z czego 487 wniosków (tj. 12,7%) wpłynęło przed dniem 1 września 2015 r., w którym weszły w życie przepisy *ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie*

¹⁴ W skład których wchodziło 30 umów (o kredyt w kwocie ogółem 6 944,1 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem 864,8 tys. zł) zawartych w oparciu o wnioski złożone przed wejściem w życie *ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*, tj. przed dniem 1 września 2015 r., oraz 30 umów (o kredyt w kwocie ogółem 8 091,5 tys. zł z dofinansowaniem w kwocie ogółem 1 152,1 tys. zł) zawartych w oparciu o wnioski złożone po tej dacie.

¹⁵ O którym mowa w art. 2 pkt 8 i art. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, a pozostałe 3 336 (tj. 87,3%) - w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r. Spośród wniosków, które wpłynęły w badanym okresie do Banku, BGK pozytywnie rozpatrzył 3 245 wniosków¹⁶ o przyznanie dofinansowania w kwocie ogółem 95 921,1 tys. zł.

Spośród wniosków rozpatrzonych pozytywnie, BGK zwrócił 1 241 wniosków na kwotę ogółem 38 040,9 tys. zł, z powodów określonych w art. 10 ust. 13 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

W ww. okresie do Banku wpłynęło również pięć wniosków o przyznanie dodatkowego finansowego wsparcia¹⁷ w kwocie ogółem 54,7 tys. zł, z których pozytywnie rozpatrzono cztery wnioski na kwotę ogółem 45,8 tys. zł. Odmownie rozpatrzono jeden wniosek dotyczący przyznania dodatkowego wsparcia w kwocie 8,9 tys. zł.

(dowód: akta kontroli tom II str. 138, 142, 147, 194, 203, 205)

Wnioski o przyznanie dofinansowania w ramach Programu MdM, poza systemem BGK – Zlecenia, ewidencjonowane były również w ramach funkcjonującego w Banku systemu pn. „MilleFlow Hipoteczny”, służącego do procedowania wniosków dotyczących wszystkich oferowanych przez Bank produktów w zakresie detalicznych kredytów hipotecznych. W przypadku wniosków składanych w ramach Programu MdM, ewidencja ta zawierała dane dotyczące m.in.: daty rejestracji wniosku, wnioskowanej kwoty kredytu oraz kwoty dofinansowania na poczet wkładu własnego, numeru PESEL wnioskodawcy, „poziomu decyzyjnego” dla danego wniosku.

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej wybranych 60 umów o kredyt MdM (o których była mowa wyżej) stwierdzono, że w prowadzonej przez Bank ww. ewidencji wniosków ujęto wszystkie wnioski, w oparciu o które zawarte zostały ww. umowy.

(dowód: akta kontroli tom I str. 333-389; tom II str. 138, 194, 205)

3. Weryfikacja przez Bank wniosków o dofinansowanie wkładu własnego

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej wybranej do kontroli próby 60 umów o kredyt MdM, stwierdzono m.in., że:

- we wszystkich zbadanych sprawach wnioski o dofinansowanie wkładu własnego ze środków Funduszu Dopłat złożone zostały na piśmie, przy wykorzystaniu wzoru wniosku określonego w załączniku nr 1 do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- nabywcy¹⁸ każdorazowo do ww. wniosków dołączyli dokumenty wskazane w § 4 ust. 5 i 6 ww. umowy z BGK, tj. umożliwiające identyfikację nabywcy i jego dzieci, potwierdzające dane o planowanym do nabycia mieszkaniu oraz pisemne oświadczenia i zobowiązania wskazane w art. 10 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania;
- każdorazowo, zgodnie z § 4 ust. 1 ww. umowy z BGK, Bank dokonał sprawdzenia, za pomocą portalu BGK – Zlecenia, uprawnień zainteresowanego do ubiegania o dofinansowanie;
- w wszystkich przypadkach nabywcy, z którym zawarto badane umowy o kredyt MdM, spełniali wymogi do uzyskania dofinansowania określone w art. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania (dotyczące ich wieku oraz nieposiadania własnego mieszkania);
- mieszkania, których nabycie miało być sfinansowane ze środków wsparcia przekazanych przez Bank w ramach realizacji ww. umów, spełniały warunki

¹⁶ Podejmując działanie wskazane w art. 10 ust. 10 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹⁷ O którym mowa w art. 8 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹⁸ O których mowa w art. 2 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

określone w art. 5 *ww. ustawy* (dotyczące ich powierzchni oraz ceny zakupu lub wielkości wkładu budowlanego);

- wprowadzone przez Bank do portalu BGK – Zlecenia parametry wniosku, mające wpływ na kwotę przyznanego wsparcia (dotyczące m.in. powierzchni użytkowej mieszkania, jego ceny lub wielkości wkładu budowlanego, lokalizacji, liczby dzieci) były zgodne z informacjami zamieszczonymi w dokumentach przedłożonych przez nabywcę;
- we wszystkich zbadanych przypadkach powierzchnię użytkową mieszkań ustalono zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 7 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego*¹⁹, tj. wyłączając z niej pomieszczenia przynależne;
- we wszystkich *ww.* przypadkach wysokość dofinansowania wkładu własnego nabywcy ustalano zgodnie z art. 7 ust.1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*;
- wnioski o dofinansowanie wkładu własnego przekazane zostały w zbadanych sprawach do BGK w terminie do 24 dni od dnia ich złożenia w Banku²⁰, tj. zgodnie z art. 10 ust. 9 *ww. ustawy*;
- Bank zgodnie z § 7 ust. 7 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia przekazywał nabywcy wygenerowane w portalu BGK – Zlecenia potwierdzenia rejestracji wniosku i przyznania wkładu własnego.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11-112; tom II str. 2, 173)

W 41 przypadkach z 60 *ww.* spraw objętych kontrolą, zawarte zostały do czasu kontroli NIK (19 stycznia 2017 r.) umowy dotyczące przeniesienia na nabywców własności mieszkań, nabytych przy udziale środków przekazanego wsparcia, przy czym:

- w 12 przypadkach ceny nabycia mieszkania, wskazane w umowach przenoszących ich własność na nabywcę, różniły się od cen wskazanych we wnioskach o przyznanie dofinansowania, w tym w czterech przypadkach faktyczna cena nabycia tych mieszkań była niższa od określonej we wnioskach (sporządzonych w oparciu o umowy przedwstępne lub deweloperskie), a w pozostałych ośmiu wyższa. W ośmiu przypadkach różnice w tym zakresie wynosiły powyżej 1,0 tys. zł, w tym w dwóch powyżej 10,0 tys. zł (w jednym o ok. 32,0 tys. zł a w drugim o ok. 17,1 tys. zł);
- w 20 przypadkach powierzchnia użytkowa nabytego mieszkania, wskazana w umowach przenoszących ich własność, różniła się od powierzchni określonej we wnioskach o przyznanie dofinansowania, w tym w siedmiu przypadkach była niższa, a w pozostałych 13 – wyższa. W trzech przypadkach różnice w tym zakresie wynosiły ponad 1 m² (maksymalna różnica wyniosła 2,37 m²).

(dowód: akta kontroli tom II str. 2, 173, 204)

W wyniku badania dokumentacji *ww.* spraw stwierdzono, że w większości przypadków główną przyczyną występowania różnicy w zakresie ceny nabycia była różnica pomiędzy powierzchnią użytkową mieszkań planowanych do wybudowania, określoną w umowach przedwstępnych lub deweloperskich, a faktyczną powierzchnią użytą do wybudowania mieszkań przekazanych nabywcom.

W przypadkach występowania największych różnic w zakresie ceny nabycia mieszkań, dodatkową okolicznością był fakt, że w umowach przenoszących własność mieszkania w cenie jego nabycia uwzględniono również cenę za udostępnione miejsce postojowe dla samochodów, podczas gdy w umowach przedwstępnych lub deweloperskich ceny

¹⁹ Dz.U. z 2016 r. poz. 1610.

²⁰ W 13 przypadkach wniosek przekazano do BGK w dniu złożenia wniosku w Banku. W pozostałych przypadkach wnioski przekazywano do BGK od 1 do 24 dni od dnia złożenia wniosku.

te zostały określone oddzielnie, skutkiem czego cena nabycia mieszkania określona w tych przypadkach w wnioskach o przyznanie dofinansowania nie uwzględniała ceny nabycia miejsca postojowego. Tego rodzaju różnice (z uwagi na ich przyczynę) nie miały wpływu na wysokość należnego dofinansowania oraz uprawnienia do jego otrzymania.

(dowód: akta kontroli tom II str. 2, 173, 204)

Występujące w ww. przypadkach różnice w powierzchni użytkowej mieszkań nie przekroczyły, ustalonego przez Bank w uregulowaniach wewnętrznych dotyczących kredytów hipotecznych udzielonych klientom indywidualnym, limitu określającego minimalną wielkość zmiany powierzchni nieruchomości, której przekroczenie powinno skutkować uruchomieniem procedury dotyczącej wydania nowej decyzji kredytowej. Bank nie wprowadził w tym zakresie odrębnych uregulowań dotyczących kredytów MdM.

(dowód: akta kontroli tom I str. 191-193, 204-205, 297-299, 307-308, 312, 393; tom II str. 2, 138, 173, 194, 204)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho i członek Zarządu Banku Wojciech Haase w wyjaśnieniach w tej sprawie wskazali m.in., że Bank analizuje zapisy umowy sprzedaży na bieżąco i każdorazowo dokonuje indywidualnej oceny rozbieżności (jeżeli występują) nie prowadząc przy tym archiwizacji jej wyniku, jeżeli rozbieżności te nie stanowią podstawy do dalszych działań zgodnie z *ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* i regulacjami Banku. Zamieszczone na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa wyjaśnienia wskazują na możliwe i dopuszczalne różnice w powierzchni użytkowej wynikające z naturalnego cyklu technologicznego budowy budynków mieszkalnych. Jednocześnie te same wyjaśnienia potwierdzają, że podstawowe parametry uprawniające do skorzystania z dofinansowania wkładu własnego w ramach Programu MdM są weryfikowane na dzień złożenia wniosku o dofinansowanie (wraz z wnioskiem o kredyt), a kwota dofinansowania określana jest również na dzień złożenia wniosku i nie podlega zmianom. *Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* nie zawiera zapisów odnoszących się bezpośrednio do sytuacji zmiany powierzchni użytkowej i ceny na późniejszym etapie obsługi umowy kredytu udzielonego ze wsparciem. Biorąc powyższe pod uwagę Bank przyjął jednolite zasady postępowania przy weryfikowaniu powierzchni i ceny nabycia lokali przez kredytobiorców dla wszystkich kredytów w ofercie Banku, które określone zostały na poziomie najczęściej występujących dopuszczalnych rozbieżności, jakie inwestorzy zakładają w umowach ze swoimi klientami, jako niepowodujące zmian ich warunków.

(dowód: akta kontroli tom II str. 196, 199-200)

4. Weryfikacja przez Bank wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej czterech spraw, w przypadku których pozytywnie zostały rozpatrzone wnioski złożone do Banku dotyczące przyznania nabywcom dodatkowego finansowego wsparcia²¹ w kwocie ogółem 45,8 tys. zł stwierdzono m.in., że we wszystkich tych przypadkach:

- przedmiotowe wnioski zostały złożony w terminie określonym w art. 12 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, przy wykorzystaniu wzoru wniosku określonego w załączniku nr 2 do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;

²¹ W formie spłaty części kredytu w związku z urodzeniem trzeciego lub kolejnego dziecka lub przysposobienia dziecka będącego trzecim lub kolejnym dzieckiem, na warunkach określonych w art. 8 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

- zgodnie z art. 12 ust. 2 ww. ustawy nabywcy dołączyli do wniosków dokumenty potwierdzające spełnienie przez nich, określonych w art. 8 ust. 1 ustawy, przesłanek do otrzymania dodatkowego finansowego wsparcia, w tym potwierdzające dane dziecka podane we wniosku;
- dodatkowe finansowe wsparcie zostało przyznane tym nabywcom tylko raz zgodnie z art. 8 ust. 2 ww. ustawy;
- Bank zweryfikował ustawowe przesłanki kwalifikujące wnioski do przyznania dodatkowego wsparcia;
- BGK zaakceptował przedmiotowe wnioski;
- dane pochodzące z wniosków wprowadzone do portalu BGK-Zlecenia były zgodne z dokumentacją źródłową;
- kwota dodatkowego wsparcia została ustalona zgodnie z art. 8 ust. 4 ww. ustawy;
- zgodnie z art. 8 ust. 5 ww. ustawy, Bank nie obciążył nabywców dodatkowymi opłatami z tytułu spłaty części kredytu ze środków dodatkowego wsparcia.

(dowód: akta kontroli tom II str. 1, 205)

5. Zawieranie umów o kredyt MdM i ustanowienie zabezpieczeń na poczet ewentualnych roszczeń dotyczących zwrotu udzielonego wsparcia

5.1. W wyniku kontroli dokumentacji 60 umów o kredyt MdM 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 byli nabywcy;
- określone w umowach kwoty finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat kształtowały się w przedziale od 16,9 tys. zł do 113,7 tys. zł i były zgodne z kwotami przyznanymi przez BGK;
- w sześciu przypadkach do umów o kredyt MdM przystąpiły inne osoby zgodnie z przepisami art. 6 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, w tym w przypadku dwóch umów zawartych na podstawie przepisów tej ustawy obowiązujących przed 1 września 2015 r. osobami tymi byli rodzice nabywców, natomiast w przypadku pozostałych czterech umów zawartych na zasadach obowiązujących po 31 sierpnia 2015 r. (tj. po nowelizacji ustawy), osobami tymi byli partnerzy nabywców;
- we wszystkich zbadanych umowach o kredyt MdM zawarto elementy określone w § 8 ust. 2 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, tj. m.in. warunki zwrotu finansowego wsparcia i tryb dochodzenia roszczeń z tego tytułu.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11-112; tom II str. 3-4, 162-181, 204)

5.2. W 13 przypadkach nabywcy, 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.

Spośród ww. spraw w pięciu przypadkach, wg stanu na koniec 2016 r., jak wynika z dokumentacji znajdującej się w Banku, nie doszło do zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania, a w kolejnym przypadku nie upłynęło jeszcze sześć miesięcy od daty zawarcia takiej umowy. Spośród pozostałych siedmiu spraw, w przypadku których zawarte zostały umowy dotyczące ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania i od ich zawarcia upłynęło sześć miesięcy, w dwóch przypadkach Bank dysponował dokumentem poświadczającym wywiązanie się nabywcy

z obowiązku, o którym mowa wyżej (np. formie oświadczenia nabywcy). Pięć przypadków, w których Bank nie dysponował tego rodzaju dowodami dotyczyło objętych kontrolą umów o kredyt MdM zawartych w okresie do 2 kwietnia 2015 r., w których nie zamieszczono żadnych zapisów odnoszących się do zobowiązań nabywców w tym zakresie.

W badanych umowach o kredyt MdM, zawartych w okresie od 16 lipca 2015 r., zamieszczono zapis obligujący nabywców do wywiązania się z zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*. W wprowadzenie takich zapisów umożliwiło objęcie przez Bank monitoringiem realizacji tego zobowiązania przy wykorzystaniu wewnętrznych zasad postępowania określonych w *Instrukcji Kredytów Hipotecznych*, dotyczących monitorowania warunków dodatkowych wynikających z zawartych umów o kredyt hipoteczny, przewidujących m.in. wykorzystanie tzw. „systemu BOSS” do monitorowania terminu realizacji dodatkowych warunków umownych.

Przedmiotowe zmiany w umowach wprowadzono w ramach realizacji jednego z zaleceń sformułowanych w wyniku badań audytowych przeprowadzonych przez Bank w 2014 r. (o których mowa w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego).

(dowód: akta kontroli tom I str. 307-308; tom II str. 3-4, 21, 138, 162-181, 194, 200, 204, 218-226)

5.3. Zgodnie z § 8 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, we wszystkich 60 zbadanych sprawach Bank przyjął od nabywców zabezpieczenia na poczet ewentualnych roszczeń z tytułu zwrotu finansowego wsparcia, w formie weksla in blanco i deklaracji wekslowej, które były zgodne z wzorami określonymi w załącznikach 4-5 do ww. umowy z BGK, zawierały pełne i prawidłowe dane i były podpisane czytelnie przez nabywcę.

W 54 przypadkach zabezpieczenia te przyjęto w dacie zawarcia umowy kredytowej, zgodnie z § 8 ust. 3 ww. umowy z BGK. W pozostałych sześciu przypadkach Bank przyjął je w innej dacie (różnice w tym zakresie kształtowały się w przedziale od 1 do 14 dni).

W 59 sprawach, na 60 zbadanych, własnoręczność podpisów wystawców weksli i deklaracji wekslowej została potwierdzona pisemnie przez pracownika Banku na deklaracji wekslowej.

Zgodnie z § 15 ust. 5 ww. umowy z BGK, Bank prowadził rejestr weksli przyjętych od nabywców. W rejestrze tym uwzględnione zostały weksle wystawione przez nabywców w ramach 60 umów o kredyt MdM wybranych do kontroli.

W sprawach objętych kontrolą zabezpieczenia w postaci weksla in blanco i deklaracji wekslowej złożono w depozycie bankowym. Procedury wewnętrzne obowiązujące w Banku nie wymagały złożenia w depozycie innych dokumentów. W badanych sprawach nie wystąpiły przypadki zwrotu lub zniszczenia weksla przyjętego na rzecz BGK.

(dowód: akta kontroli tom I str. 11-112; tom II str. 3-4, 138-139, 162-181, 194-196, 200, 204, 206, 227)

6. Wypłaty przez Bank finansowego wsparcia

W wyniku kontroli dokumentacji wybranych do badania 60 umów o kredyt MdM, stwierdzono m.in., że (wg stanu na 31 grudnia 2016 r.):

- w 46 badanych sprawach Bank dokonał wypłaty środków z tytułu udzielonego nabywcom dofinansowania wkładu własnego;
- we wszystkich ww. 46 sprawach przed wypłatą dofinansowania Bank przyjął od nabywców wnioski w tej sprawie sporządzone wg wzoru określonego w załączniku do ww. umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;

- wskazana przez nabywców w ww. wnioskach data i kwota wypłaty dofinansowania była zgodna z danymi ujętymi w ewidencji nabywców;
- we wszystkich ww. 46 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;
- w 45 przypadkach wypłaty dofinansowania dokonano w terminie określonym w ww. ewidencji nabywców;
- w jednym przypadku²² Bank dokonał wypłaty dofinansowania (19,9 tys. zł) na mieszkaniowy rachunek powierniczy 15 stycznia 2015 r., tj. po upływie 45 dni od daty wypłaty tych środków podanej w ewidencji nabywców oraz daty ich otrzymania z BGK (1 grudnia 2014 r.).

(dowód: akta kontroli tom II str. 173, 189-191, 207-212)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho oraz Członek Zarządu Wojciech Haase w wyjaśnieniach w tej ostatniej sprawie wskazali, że przekazanie środków dofinansowania w styczniu 2015 r. wynikało z konieczności oceny ryzyka niezrealizowania celu kredytu. Ocena taka dokonana została 8 stycznia 2015 r. poprzez weryfikację dokumentacji złożonej wraz z dyspozycją wypłaty ostatniej transzy kredytu, wypłaconej w tym samym dniu. Taki sposób wypłaty dofinansowania realizowany dla płatności w sytuacji opóźnień w kontynuowaniu inwestycji wskazany został w wytycznych BGK z 18 lipca 2014 r. Podali ponadto, że przekazanie środków do sprzedającego nastąpiło 15 stycznia 2015 r. zgodnie z prośbą nabywcy złożoną 8 stycznia 2015 r.

(dowód: akta kontroli tom II str. 197, 200)

W przywołanym w ww. wyjaśnieniach piśmie z 18 lipca 2014 r. (skierowanym do Dyrektora Departamentu Marketingu Bankowości Detalicznej Banku Millennium), Dyrektor Departamentu Usług Agencyjnych BGK wskazał m.in., że § 12 ust. 4 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia wskazuje, jako możliwą datę rozliczenia środków wnioskowanych z BGK, datę wypłaty tych środków z Funduszu Dopłat. Dzięki temu instytucja kredytująca ma możliwość zapewnienia dostępności środków dla nabywcy w terminie przypadającym po pierwszej dekadzie grudnia poprzez wcześniejsza ich wypłatę z Funduszu Dopłat, bez jednoczesnego wystąpienia kosztów związanych z odsetkami za okres od dnia ich otrzymania z BGK do dnia poprzedzającego przelew na rachunek wskazany przez nabywcę, także gdy środki zostaną przekazane na rachunek dewelopera na początku kolejnego roku. Taka możliwość powinna być wykorzystana w sytuacjach wyjątkowych. Każda zmiana terminu wypłaty na rachunek osoby, która wybudowała mieszkanie lub dom powinna nastąpić na wniosek nabywcy.

(dowód: akta kontroli tom II str. 214-217)

Wewnętrzne procedury postępowania z wnioskami o wypłatę dofinansowania wkładu własnego określone zostały przez Bank w *Karcie procesu „Obsługa wniosków o finansowe wsparcie w Kredycie Hipotecznym MdM (w programie Mieszkanie dla młodych)”* stanowiącej załącznik nr B7 do *Instrukcji kredytów hipotecznych* oraz (od 15 października 2015 r.) w *Instrukcji Departamentu Operacji*. Określono w nich m.in. termin, w którym powinien być złożony w Banku taki wniosek, sposób postępowania w Banku z tym wnioskiem, wymagane informacje, które powinny się w nim znajdować.

Określone w ww. uregulowaniach zasady postępowania były zgodne z zasadami postępowania określonym w umowie zawartej z BGK w sprawie stosowania

²² Umowa o kredyt MdM nr MM/0139/05/2014 z 12 czerwca 2014 r.

finansowego wsparcia. Jak wynika z analizy sposobu postępowania z ww. 46 wnioskami objętymi badaniami kontrolnym były one w praktyce przestrzegane przez Bank.

(dowód: akta kontroli tom I str. 213-215, 237, 269; tom II str. 263)

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 tom II str. 5-16)

7. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość

7.1. W okresie 2014-2016 (III kwartały) Bank nie był kontrolowany przez instytucje zewnętrzne w zakresie prawidłowości realizacji umów zawartych z BGK, których dotyczy niniejsza kontrola.

(dowód: akta kontroli tom II str. 17)

7.2. Bank wywiązywał się z obowiązku, określonego w § 16 ust. 1 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, dotyczącego 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.

W badanym okresie Departament Audytu Wewnętrznego Banku przeprowadzał co roku badania audytowe, których przedmiotem był proces udzielania i monitorowania kredytów MdM. Przedmiot i wyniki przeprowadzonych badań w poszczególnych latach omówione zostały w Raportach z: 2 grudnia 2014 r., 5 sierpnia 2015 r. i 15 lipca 2016 r. Z treści ww. Raportów wynika, że zakres przeprowadzonych badań obejmował wszystkie zagadnienia wskazane w załączniku²³ do ww. umowy z BGK. W ramach przeprowadzonych w latach 2014-2016 badań audytowych kontrolą objęto dokumentację dotyczącą ogółem 30 zawartych umów o kredyt ze wsparciem ze środków Programu MdM (w każdym badaniu kontrolą objęto dokumentację dotyczącą dziesięciu tego rodzaju umów), w tym dotyczącą trzech przypadków udzielenia dodatkowego wsparcia w trakcie realizacji ww. umów. W skład badanej próby spraw wchodziła jedna umowa o kredyt MdM²⁴ objęta badaniami w ramach niniejszej kontroli NIK.

(dowód: akta kontroli tom I str. 23, 58, 76-77, 111; tom II str. 18-78, 162-173)

W wyniku badań audytowych przeprowadzonych w okresie od 3 do 17 listopada 2014 r., stwierdzono różnego rodzaju uchybienia o charakterze formalnym, dotyczące m.in. braku zobowiązania dwóch nabywców (wnioskodawców), będących najemcami lokali mieszkalnych do udokumentowania faktu wywiązania się ze złożonego przez nich zobowiązania dotyczącego rozwiązania umowy najmu i opróżnienia wynajmowanego lokalu mieszkalnego, w terminie sześciu miesięcy od daty zawarcia przez nich umowy przeniesienia własności mieszkania nabytego ze wsparciem. W Raporcie z ww. badań wskazano ponadto na brak regulacji wewnętrznych określających zasady dochodzenia przez Bank roszczeń na rzecz BGK zgodnie z zawartą w tym zakresie umową, zawierających m.in. wskazanie jednostek odpowiedzialnych za wykonanie poszczególnych zadań w tym procesie. Wydane zalecenia w związku z ww. ustaleniami dotyczyły wprowadzenia:

²³ Pn. „Zakres informacji przekazywanych corocznie przez Bank kredytujący do BGK o wynikach kontroli własnej w zakresie zgodności stosowania finansowego wsparcia z warunkami ustawy z dnia 27 września o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (...)”.

²⁴ Nr MM0376/03/2015.

- do procesu udzielania kredytów w Programie MdM zasad monitorowania wypełnienia przez najemcę lokalu mieszkalnego zobowiązania dotyczącego rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu w terminie sześciu miesięcy od daty zawarcia umowy, na mocy której nastąpi przeniesienie własności mieszkania;
- do *Instrukcji dochodzenia należności detalicznych Banku*, karty procesu regulującej zasady dochodzenia roszczeń z tytułu wypłaty środków z Funduszu Dopłat na rzecz BGK, wraz ze wskazaniem jednostek Banku odpowiedzialnych za wykonanie poszczególnych zadań w tym procesie.

W piśmie z 29 stycznia 2015 r., w którym przesłano do BGK wyniki ww. kontroli, Bank poinformował m.in., że przedstawione w Raporcie z ww. kontroli zalecenia zostały wdrożone do procesu i zostaną wykonane do 31 marca 2015 r. Dla nowo udzielanych kredytów w ramach Programu MdM, dla których nabywcy we wniosku o dofinansowanie wkładu własnego zobowiązali się do spełniania warunku określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, zgodnie z sugestią BGK wprowadzono listowne przypomnienie o obowiązku wykonania tego zobowiązania. W przypadku drugiego zalecenia, do regulacji wewnętrznych wprowadzono kartę procesu opisującą ścieżkę postępowania oraz wskazującą obowiązki poszczególnych jednostek w procesie dochodzenia roszczeń z tytułu wypłaty środków z Funduszu Dopłat. Powyższe informacje były zgodne ze stanem faktycznym, co stwierdzono w wyniku kontroli wskazanych w nim uregulowań wewnętrznych.

(dowód: akta kontroli tom II str. 18-29, 79-80, 264-277)

W wyniku badań audytowych przeprowadzonych w okresie od 24 czerwca do 7 lipca 2015 r. stwierdzono jednostkowe uchybienia, które dotyczyły: braku wyegzekwowania od nabywcy podpisanej informacji dotyczącej „Rządowego Programu „Mieszkanie dla Młodych” (jeden przypadek); wprowadzenia do portalu BGK – Zlecenia błędnej daty złożenia przez klienta wniosku o dofinansowanie wkładu własnego (jeden przypadek). Nie zgłoszono zastrzeżeń do sposobu realizacji dwóch zaleceń sformułowanych w ramach poprzedniego badania audytowego z 2014 r. Zwrócono natomiast uwagę na fakt, że w umowach o kredyt hipoteczny z zastosowaniem finansowego wsparcia, zostały zamieszczone nieprawidłowe zapisy dotyczące sposobu wyliczania dodatkowego wsparcia, co jednak nie miało wpływu na faktyczne wyliczenie wysokości i wypłatę dodatkowego wsparcia. W Raporcie z ww. badań nie sformulowano rekomendacji dotyczącej tej sprawy, wskazując, że w trakcie audytu Departament Marketingu Bankowości Detalicznej zobowiązał się do wprowadzenia zmian w tym zakresie do wzoru umowy.

(dowód: akta kontroli tom II str. 30-53)

W wyniku badań audytowych przeprowadzonych od 25 kwietnia do 9 maja 2016 r. nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień dotyczących zawierania i realizacji umów kredytowych w sprawach wybranych do badania. Zwrócono natomiast uwagę, że wdrożone mechanizmy kontrolne nie zapewniają pełnej weryfikacji spełnienia wymogów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* na etapie po uzyskaniu akceptacji BGK kwoty dofinansowania (w powiązaniu z faktem, że w kwietniu 2016 r. Bank zobowiązał się wobec BGK do sprawdzania cech mieszkania w oparciu o umowy dotyczące nabycia nieruchomości). Wskazano ponadto m.in., że w uregulowaniach wewnętrznych badanego procesu:

- brak jest wskazania zasad postępowania w przypadku niektórych specyficznych aspektów weryfikacji wymogów uzyskania finansowego wsparcia, a praktyka postępowania stosowana w tym zakresie w Banku opiera się m.in. na analizie stanowisk BGK i Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (nie zawsze w pełni jednoznacznych);

- nie wskazano obowiązku przekazywania nabywcy informacji dotyczącej dokonania na jego rzecz wpisu przez BGK do ewidencji nabywców oraz potwierdzania przez nabywcę faktu otrzymania wydruków wszystkich rodzajów dokumentów generowanych z portalu BGK-Zlecenia.

W wydanych w tych sprawach zaleceniach zwrócono się o uzupełnienie przepisów wewnętrznych m.in. w zakresie:

- wprowadzenia do dokumentu „*Informacja dla klientów ubiegających się o kredyt hipoteczny w Banku Millennium z dofinansowaniem do wkładu własnego w ramach programu Mieszkanie dla młodych*” zapisu mówiącego, że nabywca jest zobowiązany do poinformowania Banku o zmianach w treści dokumentów załączonych do wniosku o dofinansowanie wkładu własnego oraz informacji nt. skutków tych zmian;
- pełnej weryfikacji dokumentów dotyczących transakcji nabycia nieruchomości w ramach Programu MdM (składanych w Banku po uzyskaniu akceptacji BGK kwoty dofinansowania) oraz określenia trybu postępowania w przypadku zidentyfikowania rozbieżności wskazujących na naruszenie wymogów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*;
- rozszerzenia obowiązujących regulacji o zagadnienia do tej pory nieuregulowane, które aktualnie są procedowane w oparciu o interpretacje BGK, Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa lub uzgodnienia z Właścicielem Procesu, tam gdzie jest to uzasadnione;
- wprowadzenia obowiązku przekazywania przez Bank nabywcy informacji o dokonaniu wpisów na jego rzecz przez BGK do ewidencji nabywców oraz potwierdzania przez nabywcę otrzymania wydruków wszystkich rodzajów dokumentów generowanych z portalu BGK zlecenia.

(dowód: akta kontroli tom II str. 30-53)

Zgodnie z § 16 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, Bank zobowiązany był do poinformowania BGK na piśmie, do 30 września każdego roku, o wynikach przeprowadzonej kontroli, o której mowa w § 16 ust. 1 tej umowy.

(dowód: akta kontroli tom I str. 23, 77)

Bank przekazał do BGK Raporty z ww. badań audytowych przy pismach z: 29 stycznia 2015 r. (Raport z badań przeprowadzonych w 2014 r.); 30 września 2015 r. (Raport z badań przeprowadzonych w 2015 r.) i 17 października 2016 r. (Raport z badań przeprowadzonych w 2016 r.).

(dowód: akta kontroli tom II str. 79-83)

7.3. W okresie 2014-2016 (III kwartał) zgłoszonych zostało do Banku 15 reklamacji w sprawach dotyczących przyznawania finansowego wsparcia ze środków Programu MdM.

W 11 przypadkach ww. reklamacje dotyczyły niewłaściwej obsługi klientów przez pracowników terenowych placówek Banku, którzy w ocenie składających reklamacje nie znali m.in. wymagań, które należy spełnić na etapie składania wniosku w sprawie przyznania kredytu MdM oraz przekazywali błędne informacje w tym zakresie, co skutkowało przedłużeniem procesu rozpatrywania przedmiotowych wniosków, ponoszeniem przez klientów dodatkowych kosztów w związku z opóźnieniami w podpisaniu umowy kredytowej i przekazaniu przez Bank środków na zapłatę za nabywane mieszkanie, a w skrajnych przypadkach utratą prawa do otrzymania wsparcia na ten cel (w związku m.in. przekroczeniem przez klientów w trakcie procedowania nad wnioskami limitu wieku uprawniającego do otrzymania dofinansowania). Bank w odpowiedziach na tego rodzaju reklamacje wskazywał w szczególności na błędy popełnione przez klientów przy składaniu wniosków, polegające m.in. na zwłoce w dostarczeniu do Banku wszystkich dokumentów

wymaganych do pozytywnego rozpatrzenia wniosków. Informował o trybie składania odwołań od stanowiska Banku w sprawie zgłoszonych reklamacji. Odnosząc się do zgłaszanych żądań dotyczących przyznania rekompensaty z tytułu poniesionych kosztów w związku z tego rodzaju sytuacjami, Bank wskazywał m.in., że zostaną one rozpatrzone po przedstawieniu dokumentów potwierdzających ich powstanie w związku z zaistniałą sytuacją. Odnosząc się do zarzutów dotyczących jakości świadczonych usług, Bank informował, że zgłoszone w tym zakresie reklamacje zostały przekazane do przełożonych pracowników wskazanych w reklamacjach, odpowiedzialnych za organizację i jakość obsługi klientów.

W jednym przypadku zgłoszona reklamacja dotyczyła otrzymanego 26 lipca 2016 r. przez klientkę pisma z Banku zawierającego żądanie dokonania zwrotu przekazanego wsparcia ze środków Programu MdM, w związku z dokonaną przez nią we wrześniu 2015 r. wcześniejszą częściową spłatą kredytu. W uzasadnieniu reklamacji wskazano, że pracownik Banku poinformował klientkę ile „może nadpłacić” w ramach spłaty kredytu, żeby nie musiała zapłacić prowizji, natomiast nie poinformował jej, że w związku z tą nadpłatą będzie musiała zwrócić otrzymane dofinansowanie. W reklamacji wskazano, że gdyby klientka została poinformowana o tej sytuacji, nie dokonywałyby nadpłaty. W odpowiedzi Bank poinformował, że wcześniejsza, częściowa spłata kredytu dokonana została w tym przypadku przed dniem podpisania umowy nabycia nieruchomości, co spowodowało, że kwota kredytu nie stanowiła 50% ceny zakupu nieruchomości do dnia jej nabycia. Wskazał, że świetle powyższego na podstawie przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, klientka zobowiązana jest do zwrotu otrzymanego dofinansowania. Poinformował również o możliwości odwołania się od tego stanowiska oraz o trybie postępowania w tej sprawie. W stanowisku w tej sprawie Bank nie odniósł się do zarzutów klientki dotyczących niepoinformowania jej przez pracownika Banku o ww. negatywnych skutkach dokonania wcześniejszej spłaty kredytu.

W pozostałych trzech przypadkach, w trybie zgłoszenia reklamacji, do Banku przekazane zostały prośby klientów w sprawie wystawienia przez Bank pisemnego potwierdzenia wydania negatywnej decyzji w sprawie rozpatrzenia wniosków o przyznanie kredytu MdM. W uzasadnieniu tych „reklamacji” wskazywano, że przedstawienie takiego dokumentu, jest niezbędnym warunkiem rozwiązania zawartej umowy z deweloperem oraz uzyskania przez klienta zwrotu zapłaconego deweloperowi zadatku.

(dowód: akta kontroli tom II str. 84-134)

W badanym okresie do Banku nie wpłynęły inne informacje dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania Programu MdM.

(dowód: akta kontroli tom II str. 134)

7.4. W okresie objętym kontrolą Bank zawarł 1979 umów o kredyt MdM na kwotę kredytu ogółem 355 399,3 tys. zł, z dofinansowaniem wkładu własnego ze środków Programu MdM w kwocie 56 923,9 tys. zł²⁵. Wskaźnik relacji wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (tzw. wskaźnik LTV) dla ww. umów wynosił przeciętnie 76,30%, natomiast okres spłaty kredytu 26,50 lat. W poszczególnych latach badanego okresu wielkości te kształtowały się następująco:

- w 2014 r. zawarto 102 umowy, na kredyt w kwocie 19 139,3 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 2 580,4 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 78,68%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu - 28,25 lat;
- w 2015 r. (wnioski złożone do 31 sierpnia tego roku) zawarto 110 umów, na kredyt w kwocie 22 395,3 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 2 669,5 tys. zł; przeciętny

²⁵ Dane te dotyczą wszystkich umów o kredyt MdM podpisanych przez Bank w badanym okresie niezależnie od sposobu ich realizacji.

wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił - 81,14%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu 27,91 lat;

- w 2015 r. (wnioski złożone od 1 września 2015 r.) zawarto 392 umowy, na kredyt w kwocie 64 159,0 tys. zł z dofinansowaniem w kwocie 11 346,2 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 78,19%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu 27,45 lat;
- w 2016 r. (do 30 września) zawarto 1375 umów, na kredyt w kwocie 249 705,7 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 40 327,8 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 75,20%, natomiast okres spłaty kredytu 25,99 lat.

(dowód: akta kontroli tom II str. 140)

W 120 przypadkach zawarte w badanym okresie umowy o kredyt MdM dotyczyły przyznania kredytu i wsparcia na zakup domu jednorodzinnego, a w 1859 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 89,58 m², natomiast przeciętna cena zakupu 1 m² powierzchni domu 4 101,60 zł.

W poszczególnych okresach wielkości te kształtowały się następująco:

- 2014 r. – 1 umowa; dom o powierzchni 90,36 m²; średnia cena 1 m² – 4 546,26 tys. zł;
- 2015 r. (wnioski złożone do 31 sierpnia tego roku, tj. przed nowelizacją *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*) – 6 umów; przeciętna powierzchnia 83,18 m²; przeciętna cena za 1 m² – 4 042,02 tys. zł;
- 2015 r. (wnioski złożone od 1 września 2015 r., tj. po nowelizacji *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*) – 19 umów, przeciętna powierzchnia 87,07 m²; przeciętna cena 1 m² – 4 132,53 tys. zł;
- 2016 r. (do 30 września) – 94 umów; przeciętna powierzchnia 90,48 m²; przeciętna cena 1 m² – 4 094,42 tys. zł.

W przypadku kredytów MdM udzielonych na zakup lokalu mieszkalnego przeciętna powierzchnia mieszkania nabywanego ze środków kredytu wyniosła w badanym okresie 54,04 m², natomiast przeciętna cena zakupu 1 m² powierzchni mieszkania - 4 441,76 zł. W poszczególnych okresach wielkości te kształtowały się następująco:

- 2014 r. – 101 umów; przeciętna powierzchnia 50,76 m²; średnia cena 1 m² – 4 566,22 tys. zł;
- 2015 r. (wnioski złożone do 31 sierpnia tego roku) – 104 umowy; przeciętna powierzchnia 51,16 m²; przeciętna cena za 1 m² – 4 661,56 tys. zł;
- 2015 r. (wnioski złożone od 1 września 2015 r.) – 373 umowy, przeciętna powierzchnia 52,23 m²; przeciętna cena 1 m² – 4 322,08 tys. zł;
- 2016 r. (do 30 września) – 1 281 umów; przeciętna powierzchnia 55,06 m²; przeciętna cena 1 m² – 4 448,96 tys. zł.

(dowód: akta kontroli tom II str. 151)

Spośród 392 umów o kredyt MdM zawartych w 2015 r., po nowelizacji z dniem 1 września tego roku przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*:

- 171 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ogółem 35 354,0 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku pierwotnym, z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem 5 247,3 tys. zł;
- 220 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę 28 304,1 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku wtórnym, z dofinansowaniem w kwocie 6 098,8 tys. zł.

Spośród 1 375 umów o kredyt MdM zawartych w 2016 r. (do 30 września):

- 824 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ogółem 173 563,1 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku pierwotnym z dofinansowaniem w kwocie ogółem 25 142,8 tys. zł;
- 551 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę 74 006,7 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku wtórnym z dofinansowaniem w kwocie 15 185,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli tom II str. 152)

Spośród ogółem 1979 umów o kredyt MdM zawartych w latach 2014-2016 (do 30 września):

- 1 065 (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 23 929,5 tys. zł) zawarto z osobami samotnymi, w tym: 917 z osobami bezdzietnymi, 124 z osobami wychowującymi jedno dziecko, 16 z osobami wychowującymi dwoje dzieci oraz 8 z osobami wychowującymi troje i więcej dzieci;
- 914 (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 32 994,4 tys. zł) zawarto z małżeństwami, w tym: 316 z małżeństwami bezdzietnymi, 353 z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 124 z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci, 121 z małżeństwami wychowującymi troje lub więcej dzieci.

W przypadku zawartych w 2014 r. 102 umów o kredyt MdM ww. dane dotyczące struktury nabywców (kredytobiorców) kształtowały się następująco:

- 52 umowy (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 1 188,9 tys. zł) zawarto z osobami samotnymi, w tym: 41 z osobami bezdzietnymi, 10 z osobami wychowującymi jedno dziecko, 1 z osobą wychowującą dwoje dzieci;
- 50 umów (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 1 391,6 tys. zł) zawarto z małżeństwami, w tym: 18 z małżeństwami bezdzietnymi, 26 z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 5 z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci, 1 z małżeństwem wychowującym troje lub więcej dzieci.

W przypadku zawartych w 2015 r. (na podstawie wniosków złożonych do 31 sierpnia tego roku) 110 umów o kredyt MdM ww. dane dotyczące struktury nabywców (kredytobiorców) kształtowały się następująco:

- 62 umowy (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 1 361,9 tys. zł) zawarto z osobami samotnymi, w tym: 56 z osobami bezdzietnymi, 5 z osobami wychowującymi jedno dziecko, 1 z osobą wychowującą dwoje dzieci;
- 48 umów (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 1 307,6 tys. zł) zawarto z małżeństwami, w tym: 25 z małżeństwami bezdzietnymi, 17 z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 6 z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci.

W przypadku zawartych w 2015 r. (na podstawie wniosków złożonych od 1 września tego roku) 392 umów o kredyt MdM ww. dane dotyczące struktury nabywców (kredytobiorców) kształtowały się następująco:

- 197 umowy (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 4 353,9 tys. zł) zawarto z osobami samotnymi, w tym: 160 z osobami bezdzietnymi, 32 z osobami wychowującymi jedno dziecko, 4 z osobami wychowującymi dwoje dzieci, 1 z osobą wychowującą troje lub więcej dzieci;
- 195 umów (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 6 992,3 tys. zł) zawarto z małżeństwami, w tym: 59 z małżeństwami bezdzietnymi, 75 z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 39 z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci, 22 z małżeństwami wychowującym troje lub więcej dzieci.

W przypadku zawartych w 2016 r. (do 30 września) 1 375 umów o kredyt MdM ww. dane dotyczące struktury nabywców (kredytobiorców) kształtowały się następująco:

- 754 umowy (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 17 024,8 tys. zł) zawarto z osobami samotnymi, w tym: 660 z osobami bezdzietnymi, 77 z osobami wychowującymi jedno dziecko, 10 z osobami wychowującymi dwoje dzieci, 7 z osobami wychowującymi troje lub więcej dzieci;

- 621 umów (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 23 302,9 tys. zł) zawarto z małżeństwami, w tym: 214 z małżeństwami bezdzietnymi, 235 z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 74 z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci, 98 z małżeństwami wychowującym troje lub więcej dzieci.

(dowód: akta kontroli tom II str. 153)

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 4 274,53 zł, przy czym:

- w 125 przypadkach były to dochody do 2 000 zł,
- w 1 212 przypadkach między 2 000 zł a 5 000 zł,
- w 323 przypadkach między 5 000 zł a 8 000 zł,
- w 91 przypadkach między 8 000 zł a 20 000 zł,
- w 8 przypadkach powyżej 20 000 zł.

Średnie deklarowane 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 8 314,39 zł, przy czym:

- w 2 przypadkach były to dochody do 2 000 zł,
- w 21 przypadkach między 2 000 zł a 5 000 zł,
- w 52 przypadkach między 5 000 zł a 8 000 zł,
- w 49 przypadkach między 8 000 zł a 20 000 zł,
- w 4 przypadkach powyżej 20 000 zł.

(dowód: akta kontroli tom II str. 151)

Z danych przedstawionych w pkt-ach 2.2. i 7.4. niniejszego wystąpienia wynika, że po wejściu w życie z dniem 1 września 2015 r. zmian w *ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, kilkukrotnie wzrosła liczba składanych wniosków o przyznanie dofinansowania i zawieranych w Banku umów o kredyt MdM. W ocenie NIK świadczy to o tym, że wprowadzone do tej ustawy zmiany (obejmujące m.in. możliwość sfinansowania ze środków przyznanego dofinansowania zakupu mieszkań na rynku wtórnym), pozytywnie wpłynęły na wzrost zainteresowania tego rodzaju wsparciem.

(dowód: akta kontroli tom II str. 151-153)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho oraz Członek Zarządu Banku Wojciech Haase wyjaśnili, że Bank nie jest w stanie określić, które ze zmienionych kryteriów znowelizowanej dniem 1 września 2015 r. *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* wpłynęło na zwiększenie wykorzystania limitu środków programu MdM, gdyż nie zbierał informacji na ten temat.

(dowód: akta kontroli tom II str. 201)

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

(dowód: akta kontroli tom II str. 201)

Zgodnie z § 17 ust. 3 i 4 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, Bank przesłał do BGK w 2014 r. i 2016 r., w terminie do 30 kwietnia, informacje o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku oraz w kolejnym roku budżetowym. W 2015 r. informację taką Bank przekazał 4 maja, tj. jeden dzień roboczy po ww. terminie.

(dowód: akta kontroli tom I str. 24, 59, 77-78, 112; tom II str. 135-137, 261-262)

8. Zwroty kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń

8.1. W badanym okresie w Banku wystąpił jeden przypadek zwrotu dofinansowania przekazanego ze środków Programu MdM.

W związku z dokonaniem przez nabywcę 5 września 2015 r. wcześniejszej spłaty części kredytu (w kwocie 39,0 tys. zł), przyznanego na podstawie umowy o kredyt MdM z 15 kwietnia 2015 r.²⁶, Bank skierował do niego 13 lipca 2016 r. wezwanie do zwrotu całości przekazanego dofinansowania wkładu własnego w kwocie 24,1 tys. zł., na podstawie przepisów art. 16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. W uzasadnieniu Bank wskazał, że wcześniejsza spłata kredytu, która została zrealizowana przed dniem podpisania umowy nabycia nieruchomości, spowodowała obniżenie kwoty kredytu do wysokości 100,8 tys. zł, co powoduje (przy cenie zakupu nieruchomości wynoszącej 270,6 tys. zł), że nie został zachowany warunek (o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy), zgodnie z którym kwota kredytu powinna stanowić co najmniej 50% ceny zakupu nieruchomości do dnia jej nabycia.

Zwrócone przez nabywcę 1 września 2016 r. środki dofinansowania Bank przekazał do BGK 5 września 2016 r., tj. po dwóch dniach roboczych.

Przed dokonaniem zwrotu dofinansowania nabywca zgłosił reklamację w tej sprawie do Banku, która została rozpatrzona negatywnie (o czym była mowa w pkt 7.3. wystąpienia).

Do nabywcy nie zwrócono się o zapłatę odsetek za zwłokę w zwrocie środków dofinansowania, pomimo iż w zawartej z nim umowie o kredyt MdM wskazano, że niedotrzymanie terminu zwrotu środków w przypadku utraty, zgodnie z art. 16 ustawy, uprawnia do uzyskania finansowanego wsparcia, skutkować będzie obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

Należy dodać, że postanowienia przedmiotowej umowy o kredyt MdM nie zostały zaktualizowane, w celu uwzględnienia w nich zmienionych od 1 września 2015 r. przesłanek do zwrotu dofinansowania wskazanych w art. 16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, co mogło wprowadzić nabywcę w błąd w zakresie jego obowiązku zwrotu dofinansowania.

(dowód: akta kontroli tom II str. 148-149, 154-161, 174-183)

Przyczyną zwłoki w podjęciu przez Bank działań w celu wyegzekwowania zwrotu środków dofinansowania w ww. przypadku, jak wskazuje treść Raportu z badań audytowych przeprowadzonych w 2016 r. (o którym mowa w pkt 7.2. wystąpienia), było błędne stanowisko Departamentu Operacji, na co nie zwrócili uwagi przeprowadzający badania audytowe, w zakresie oceny zastosowania zmienionych przepisów art. 16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, do umów kredytowych zawartych przed dniem 1 września 2015 r.

W przedmiotowym Raporcie, w części zawierającej omówienie ustaleń badań audytowych dotyczących prawidłowości realizacji przez Bank obowiązków wynikających z umowy zawartej z BGK w zakresie dokonywania zwrotu środków do Funduszu Dopłat wskazano m.in., że wg informacji otrzymanej z Departamentu Operacji nie wystąpiła konieczność zwrotu wypłaconego finansowego wsparcia. Do BGK został zaraportowany przypadek (dotyczący aplikacji nr 0705/03/2015) spłaty części kredytu przed dniem ustanowienia własności lokalu, w wyniku którego udział kredytu w cenie zakupu mieszkania obniżył się we wrześniu 2015 r. do poziomu poniżej 50%. Wypłacone dofinansowanie wkładu własnego nie podlegało jednak, jak podano w Raporcie, rygorowi zwrotu do BGK, ponieważ spłata dotyczyła kredytu udzielonego przed wejściem w życie z dniem 1 września 2015 r. zmienionych zapisów art. 16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

(dowód: akta kontroli tom II str. 63)

W odniesieniu do ww. sytuacji należy zaznaczyć, że Bank już 2015 r. dysponował stanowiskiem Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w ww. sprawie, zamieszczonym

²⁶ Nr MM/0705/03/2015.

m.in. w piśmie z 7 września 2015 r.²⁷, w którym wskazano m.in., że sankcja określona w art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* dotyczy wszystkich kredytobiorców, niezależnie od daty zawarcia umowy o kredyt MdM.

(dowód: akta kontroli tom II str. 228-237)

8.2. W badanym okresie Bank nie stwierdził występowania przypadków wskazanych w art. 11 ust. 7-8a, art. 14 i art. 15 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, które powinny skutkować zwrotem całości lub części wypłaconego dofinansowania ze środków Programu MdM.

(dowód: akta kontroli tom II str. 148-149, 154-161, 197, 202, 278)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho oraz Członek Zarządu Banku w wyjaśnieniach wskazali, że Bank na bieżąco monitoruje występowanie przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 1 ww. ustawy, skutkujących koniecznością zwrotu całości lub części przekazanego wsparcia. Obowiązek pisemnego poinformowania Banku o zaistnieniu zdarzeń powodujących konieczność zwrotu otrzymanego wsparcia został nałożony ustawą na nabywcę i przeniesiony do wzorca umowy kredytu obowiązującego od daty przystąpienia przez Bank do Programu MdM. Obowiązek monitorowania określony został w treści Instrukcji Kredytów Hipotecznych obowiązującej od 1 września 2015 r., jak również w Instrukcji Departamentu Operacji obowiązującej od 15 października 2015 r.

(dowód: akta kontroli tom II str. 197, 201-202)

W przywołanej w ww. wyjaśnieniach Instrukcji Departamentu Operacji²⁸ wskazano m.in., że:

- w okresie do 5 lat od dnia zawarcia umowy dotyczącej ustanowienia lub przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej cel kredytu, należy dokonywać monitoringu kwoty wcześniejszych spłat pod kątem spełnienia przesłanki do zwrotu przez nabywcę otrzymanego dofinansowania;
- w przypadku uzyskania informacji o wystąpieniu którejkolwiek z przesłanek do zwrotu dofinansowania, o których mowa w *ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* powstałych w wyniku działań nabywcy w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia/przeniesienia własności mieszkania należy kolejno poinformować BGK o zaistnieniu przesłanki do zwrotu dofinansowania, wyliczyć kwotę dofinansowania do zwrotu, wysłać wezwanie do zwrotu dofinansowania, sprawdzić czy klient zwrócił dofinansowanie w ustawowym terminie itd.

(dowód: akta kontroli tom I str. 236-237, 269)

Ustalono, że Departament Operacji – Wydział Operacji Detalicznych – Zespół Wypłat i Administracji Kredytów Hipotecznych Banku monitorował kredytobiorców w zakresie spełniania przesłanki do zwrotu dofinansowania na podstawie raportów z Centralnego Systemu Transakcyjnego (ICBS).

(dowód: akta kontroli tom II str. 188)

8.3. W badanej próbie 30 kredytów MdM udzielonych przez Bank na podstawie przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, obowiązujących od 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;

²⁷ Przekazanym przez BGK do Banku przy piśmie z 10 września 2015 r.

²⁸ Część 2 Instrukcji, pn. Kredyty hipoteczne, § 9 dotyczący obsługi kredytów MdM.

- 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 realizacji umowy o kredyt 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 ustawy (tj. udzielenie kredytu w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego).

(dowód: akta kontroli tom II str. 173)

8.4. Bank terminowo przekazał do BGK zbiorczą informację o działaniach windykacyjnych za II półrocze 2016 r., w której informował o prowadzonych w tym okresie działaniach w sprawie zwrotu dofinansowania (o których była mowa wyżej).

(dowód: akta kontroli tom I str. 131, 140; tom II str. 192)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. W wyniku badania dokumentacji wybranej do kontroli próby 60 umów o kredyt MdM stwierdzono, że w pięciu przypadkach²⁹ Bank nie dysponował dokumentacją potwierdzającą wywiązanie się przez nabywców mieszkań ze złożonego przez nich zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczącego rozwiązania umów najmu i opróżnienia takiego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania nabytego ze wsparciem w ramach Programu MdM. Wprawdzie Bank w 2015 r. podjął działania w celu uzyskiwania tego rodzaju dokumentów, nie objęto nimi jednak, jak wynika z ustaleń kontroli, realizacji umów o kredyt MdM zawartych w 2014 r. i na początku 2015 r.

(dowód: akta kontroli tom I str. 307-308; tom II str. 3-4, 21, 138, 162-181, 194, 200, 204, 218-226)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho i Członek Zarządu Banku Wojciech Haase w wyjaśnieniach w tej sprawie podali m.in., że brak zapisu w umowach o kredyt MdM dotyczącego weryfikacji przez Bank wypełniania warunku określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz niemonitorowanie przez Bank spełniania przez nabywców tego warunku wynikał z braku ustawowego i umownego obowiązku w tym zakresie. Od marca 2015 r. do umów o kredyt MdM i regulacji wewnętrznych wprowadzono zapisy dotyczące obowiązku spełnienia przez nabywcę przedmiotowego warunku oraz zasad monitorowania przez Bank powyższego.

(dowód: akta kontroli tom II str. 138, 194, 196, 200)

2. W wyniku badania dokumentacji ww. próby 60 umów o kredyt MdM stwierdzono, że w sześciu przypadkach³⁰ Bank przyjął od nabywców (kredytobiorców) zabezpieczenie na poczet zwrotu udzielonego wsparcia (w formie weksla i deklaracji wekslowej) w innym dniu niż data zawarcia umowy o kredyt, co stanowiło naruszenie postanowień § 8 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia. Ponadto w jednym przypadku brak było na deklaracji wekslowej potwierdzenia przez

²⁹ Dotyczących zawartych umów o przyznanie kredytu w kwocie ogółem 1 184,4 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie ogółem 175,0 tys. zł.

³⁰ Dotyczących zawartych umów o przyznanie kredytu w kwocie ogółem 1 833,3 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie ogółem 304,7 tys. zł.

pracownika Banku własnoręczności podpisu wystawcy weksla, co było niezgodne z wzorem deklaracji określonym w załączniku do ww. umowy zawartej z BGK.

(dowód: akta kontroli tom I str. 17, 46-47, 69, 99; tom II str. 173, 204, 206, 227)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho w wyjaśnieniach w tej sprawie wskazał m.in., że brak przyjęcia zabezpieczeń w dacie zawarcia umowy mógł wynikać z niedopatrzenia pracownika. Braki w dokumentach dotyczących zabezpieczeń zostały uzupełnione po podpisaniu umowy o kredyt, przed wypłatą kredytu. Działanie takie, mimo że nie spełnia wymogu umownego, nie powoduje w ocenie Banku braku możliwości dochodzenia zwrotu wsparcia w przyszłości na podstawie weksla.

(dowód: akta kontroli tom II str. 138, 194)

3. Bank przekazał do BGK informacje o wynikach przeprowadzonych w 2014 r. i 2016 r. kontroli wewnętrznych, dotyczących zgodności zastosowanego wsparcia finansowego m.in. z wymogami *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz postanowieniami umowy zawartej z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, odpowiednio: 29 stycznia 2015 r. i 17 października 2016 r., tj. po terminie wskazanym w § 16 ust. 3 ww. umowy z BGK (30 września danego roku).

(dowód: akta kontroli tom I str. 23, 77; tom II str. 79-80, 82-83)

Wiceprezes Zarządu Banku Fernando Bicho w wyjaśnieniach w ww. sprawie wskazał m.in., że w 2014 r. kontrola przeprowadzona została pod koniec roku, z uwagi na fakt przystąpienia Banku do umowy z BGK w kwietniu tego roku. Raport z tej kontroli przygotowany został w grudniu 2014 r. Jego przekazanie do BGK nastąpiło po uzgodnieniu planu wykonania zaleceń w nim sformułowanych. Raport z kontroli przeprowadzonej w 2016 r. planowano przekazać do BGK wraz z informacją o wykonaniu wskazanych w nim zaleceń, co opóźniło przekazanie go w terminie umownym.

(dowód: akta kontroli tom II str. 139, 195)

4. Bank skierował do kredytobiorcy, który nie wywiązał się z obowiązku określonego w art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczącego zwrotu przekazanego dofinansowania w ramach umowy o kredyt MdM z 15 kwietnia 2015 r.³¹ (w związku z niespełnieniem przez niego warunku otrzymania przedmiotowego dofinansowania wskazanego w art. 6 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, na skutek dokonania wcześniejszej spłaty części otrzymanego kredytu), wezwanie do dokonania zwrotu tego dofinansowania w kwocie 24,1 tys. zł, dopiero po upływie 10 miesięcy od daty, w której powstał obowiązek zwrotu tego dofinansowania.

Ponadto Bank nie wystąpił w ww. sprawie o zapłatę przez kredytobiorcę odsetek ustawowych za zwłokę w zwrocie tych środków, pomimo iż ich naliczenie przewidywały postanowienia umowy o kredyt MdM zawartej w tym przypadku.

Przyczyną ww. sytuacji, jak wynika z ustaleń kontroli NIK, była błędne przeświadczenie pracowników Banku o braku zastosowania zmienionych od 1 września 2015 r. postanowień art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, do umów kredytowych zawartych przed dniem 1 września 2015 r.

(dowód: akta kontroli tom II str. 63, 149, 159, 161, 174-185)

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 Kontroli*³², wnosi o:

³¹ Nr MM/0705/03/2015.

³² Dz.U. z 2015 r. poz. 1096 ze zm.

- 1) wyegzekwowanie od wszystkich nabywców mieszkań, którzy korzystali ze wsparcia finansowego z Programu MdM, potwierdzenia wywiązania się ze złożonego zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*;
- 2) przyjmowanie zabezpieczeń na poczet ewentualnych roszczeń dotyczących zwrotu udzielonego wsparcia finansowego w ramach Programu MdM w dacie zawarcia umowy o kredyt MdM, zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- 3) każdorazowe potwierdzanie na deklaracji wekslowej własnoręczności podpisów złożonych w obecności pracownika Banku na wystawionym wekslu in blanco i deklaracji wekslowej;
- 4) terminowe przesyłanie do BGK informacji o wynikach corocznych kontroli wewnętrznych dotyczących prawidłowości udzielania kredytów MdM;
- 5) podejmowanie bez zbędnej zwłoki działań na rzecz wyegzekwowania zwrotu finansowego wsparcia, udzielonego w ramach zawartych przez Bank umów o kredyt MdM, w przypadku niewięzania się przez kredytobiorców z obowiązku samodzielnego dokonania zwrotu tych środków, oraz naliczanie w tego rodzaju przypadkach należnych odsetek za zwłokę.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

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
wykorzystania uwag
i 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, 23 lutego 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kontrolerzy:

Dariusz Walczak
doradca ekonomiczny

Stefan Padzik
specjalista k.p.