



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA.410.027.03.2016
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	Bogdan Gorzałkowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWA/79/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. (dowód: akta kontroli tom I str. 1-2; tom III str. 447-448)
Jednostka kontrolowana	Bank Polska Kasa Opieki S.A. – Centrala w Warszawie, 00-950 Warszawa, ul. Grzybowska 53/57 ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Luigi Lovaglio, Prezes Zarządu Banku. (dowód: akta kontroli tom I str. 5)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

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

Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywną ocenę uzasadnia prawidłowa organizacja i realizacja przez Bank obowiązków wynikających z umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej Bankiem Gospodarstwa Krajowego³ 19 grudnia 2013 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. W tym celu w Banku opracowano i wdrożono do stosowania wewnętrzne procedury określające m.in. sposób postępowania przez poszczególne komórki Banku przy rozpatrywaniu wniosków o przyznanie nabywcom wsparcia finansowego ze środków Funduszu Dopłat i zawieraniu umów o kredyt z finansowym wsparciem⁶ oraz wzory dokumentów stosowanych przez Bank w tym zakresie. Bank terminowo występował do BGK o przekazanie środków finansowych na wypłaty finansowego wsparcia w ramach realizacji tych umów. Podejmował działania windykacyjne w stosunku do nabywców niewywiązujących się z obowiązku zwrotu udzielonego wsparcia finansowego. Przeprowadzał co roku kontrole wewnętrzne dotyczące prawidłowości realizacji zadań określonych w umowie zawartej z BGK.

¹ Dalej także: „Bank” lub „Centrala Banku”.

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”.

Stwierdzone w wyniku kontroli NIK nieprawidłowości dotyczyły:

- nieterminowego przekazywania do BGK dokumentów, dotyczących nabywców, którzy dokonali wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu;
- nieobjęcia przeprowadzonymi przez Bank w badanym okresie kontrolami wewnętrznymi, zagadnień dotyczących prawidłowości postępowania przy przyjmowaniu wniosków nabywców o dodatkowe finansowe wsparcie na spłatę części kredytu, skutkiem czego Bank nie przekazał do BGK wymaganych informacji o wynikach kontroli wewnętrznej w tym zakresie;
- przekazania do BGK informacji o wynikach kontroli wewnętrznej przeprowadzonej w 2014 r. 79 dni po terminie wskazanym w umowie z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- zaakceptowania do realizacji w dwóch przypadkach (na 60 spraw objętych kontrolą) złożonych przez nabywców wniosków o przyznanie dofinansowania wkładu własnego, które nie zostały prawidłowo wypełnione w części zawierającej ich oświadczenia o spełnianiu wymagań określonych w art. 4 ust. 2 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania⁷.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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

Opis stanu faktycznego

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

- w sprawie stosowania finansowego wsparcia⁷, w której określono zasady współpracy BGK z Bankiem Pekao SA 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 ludzi⁸;
- 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 mieszkania⁹, w której określono szczegółowe zasady postępowania Banku przy dochodzeniu roszczeń z tego tytułu;
- o świadczeniu usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-Zlecenia¹⁰ 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

⁷ Nr 02/MDM/2013/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 Nr 02/MDM/R/2013. Dalej także: „umowa o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń”.

¹⁰ System BGK-Zlecenia – portal komunikacyjny udostępniony przez BGK, służący do komunikacji pomiędzy Bankiem a BGK m.in. w celu obsługi wniosków o dofinansowanie oraz wypłat z tytułu realizacji tych wniosków.

*ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*¹¹, 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*.

Bank nie powierzył podmiotom trzecim wykonywania czynności w ramach ww. umów.

(dowód: akta kontroli tom I str. 22-24; tom II str. 250-406)

1.2. W badanym okresie zadania wynikające z ww. umów, realizowały następujące komórki organizacyjne Banku:

- terenowe Oddziały Banku – m.in. w zakresie udzielania zainteresowanym informacji o Programie MdM, przyjmowania, weryfikacji, rejestracji wniosków o finansowe wsparcie i o dodatkowe wsparcie portalu BGK-Zlecenia, podpisywania umów o kredyt MdM z osobami zakwalifikowanymi do otrzymania wsparcia ze środków ww. Programu, przyjmowania zabezpieczeń na poczet ewentualnych roszczeń dotyczących zwrotu udzielonego wsparcia (w formie weksli in blanco oraz deklaracji wekslowej), przyjmowania wniosków o wypłatę dofinansowania, monitorowania realizacji umów o kredyt MdM;
- Centrum Rozliczeń Back Office¹² - m.in. w zakresie weryfikacji wniosków o przyznanie finansowego wsparcia, przyjętych przez Oddziały od klientów Banku, przekazania tych wniosków do BGK za pomocą portalu BGK-Zlecenia, weryfikacji wniosków wypłatę przedmiotowego wsparcia oraz występowanie do BGK o przekazanie środków na wypłatę wsparcia;
- Regionalne Centra Hipoteczne¹³ - m.in. w zakresie przygotowania projektów umów o kredyt MdM;
- Departament Klienta Detalicznego – m.in. w zakresie nadzoru nad realizacją umów z BGK, dotyczących zasad udzielania i obsługi kredytów mieszkaniowych MdM;
- Departament Monitoringu i Windykacji Kredytów Detalicznych – w zakresie prowadzenia monitoringu i windykacji należności z tytułu udzielonego wsparcia¹⁴.

(dowód: akta kontroli tom I str. 26-29, 32-34, 78-90, 434-437; tom III str. 135, 145-173, 267-280, 386-390)

1.3. Uregulowania wewnętrzne, określające obowiązujące w Banku procedury postępowania oraz stosowane wzory dokumentów przy zawieraniu umów o kredyt MdM, wprowadzone zostały zarządzeniem Wiceprezesa Zarządu Banku Nr E/2/2014 z dnia 23 stycznia 2014 r. Załącznikami do tego zarządzenia były m.in.:

- Instrukcja Służbowa nr E/62¹⁵, w której określono m.in. procedury postępowania przez poszczególne komórki organizacyjne Banku z wnioskami o udzielenie wsparcia z Funduszu Dopłat, zasady podpisywania i realizacji umów o kredyt MdM, sposób realizacji obowiązków Banku, wynikających z umów zawartych z BGK, w tym sprawozdawczych i kontrolnych;

¹¹ Dz. U. poz. 1194.

¹² Jednostka organizacyjna Centrali Banku.

¹³ W strukturze Banku znajdowało się dziewięć Regionalnych Centrów Hipotecznych będących jednostkami organizacyjnymi Biura Operacji Kredytowych, wchodzącego w skład Centrum Rozliczeń Back Office.

¹⁴ Na zasadach określonych w Instrukcji służbowej nr F/18.

¹⁵ Pn. „Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat”.

- wzory wniosków składanych przez nabywców o przyznanie wsparcia ze środków Funduszu Dopłat oraz wniosków o wypłatę przyznanego dofinansowania w tym zakresie;
- wzory umów o kredyt MdM;
- wzory innych dokumentów (m.in. oświadczeń, weksla, deklaracji wekslowej).

Powyższe uregulowania były w badanym okresie zmieniane na podstawie kolejnych zarządzeń Wiceprezesa Banku w tej sprawie, m.in. w celu ich uszczegółowienia lub dostosowania do zmienionych przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* umów zawartych z BGK oraz realizacji rekomendacji sformułowanych przez BGK po kontroli przeprowadzonej w Banku.

W Banku nie wprowadzono odrębnych szczegółowych regulacji wewnętrznych określających obowiązujące w tej jednostce zasady postępowania przy windykacji roszczeń wobec nabywców z tytułu udzielonego im finansowego wsparcia na podstawie umów o kredyt MdM.

Bank stosował w tym zakresie ogólne regulacje określone w Instrukcji służbowej nr F/18¹⁶, w których wskazano procedury postępowania w stosunku do wierzytelności Banku, w zakresie monitoringu, windykacji i prowadzenia postępowań egzekucyjnych.

(dowód: akta kontroli tom I str. 27-29, 32-41; tom III str. 1-119, 267-280, 386-390)

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 rozpatrywania wniosków o przyznanie wsparcia w ramach realizacji Programu MdM oraz zawierania i realizacji umów o kredyt MdM¹⁷. Informacje te udostępniane były, głównie za pośrednictwem poczty elektronicznej, dyrektorom komórek organizacyjnych Banku oraz pracownikom tych jednostek, odpowiedzialnym za realizację zadań w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli tom I str. 43, 45-55)

2. Przyjmowanie przez Bank Pekao SA wniosków o udzielenie finansowego wsparcia

Bank prowadził ewidencję wniosków o przyznanie finansowego wsparcia wyłącznie w systemie BGK-Zlecenia.

(dowód: akta kontroli tom I str. 61, 447)

W badanym okresie do Banku wpłynęło 39 466 wniosków o przyznanie dofinansowania wkładu własnego w ramach Programu MdM¹⁸ na kwotę ogółem 957 731,6 tys. zł, z czego 17 283 wniosków (tj. 43,8%) wpłynęło 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 22 183 (tj. 56,2%) - w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r.

¹⁶ Pn. „Monitoring i windykacja wierzytelności Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna wobec klientów będących osobami fizycznymi oraz klientów biznesowych z segmentu mikro firm”

¹⁷ Dotyczące m.in. wymagań w zakresie ceny zakupu, jakie muszą spełnić planowane do nabycia mieszkania do uzyskania finansowego wsparcia, sposobu wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań będących przedmiotem wniosku o przyznanie dofinansowania, możliwości przesunięcia daty wypłaty dofinansowania na poczet wkładu własnego, postępowania w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu przez nabywcę mieszkania przy udziale finansowego wsparcia.

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

Spośród wniosków, które wpłynęły w badanym okresie do Banku, BGK pozytywnie rozpatrzył¹⁹ 39 435 wniosków (tj. 99,9%) o przyznanie dofinansowania w kwocie ogółem 956 864,9 tys. zł.

Spośród wniosków rozpatrzonych pozytywnie, BGK zwrócił 14 013 wniosków (tj. 35,5%) na kwotę ogółem 362 119,7 tys. zł, z powodów określonych w art. 10 ust. 13 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi*²⁰.

(dowód: akta kontroli tom III str. 449-450)

W ww. okresie do Banku wpłynęło również 26 wniosków o przyznanie dodatkowego wsparcia finansowego²¹ w kwocie ogółem 270,3 tys. zł. Wszystkie ww. wnioski BGK rozpatrzył pozytywnie.

(dowód: akta kontroli tom I str. 63)

3. Zawieranie umów kredytu w ramach Programu MdM i ustanawianie zabezpieczeń zwrotu wsparcia

Stosowany w badanym okresie przez Bank wzór umowy o kredyt MdM, ustalony w załącznikach do kolejnych zarządzeń Wiceprezesa Zarządu Banku, począwszy od przywołanego wyżej Zarządzenia E/2/2014 z dnia 23 stycznia 2014 r., zawierał postanowienia wskazane w § 8 ust. 2 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, za wyjątkiem określenia sposobu uzyskiwania informacji o dostępności limitowanych środków Funduszu Dopłat i treści komunikatów ogłaszanych przez BGK. Wymóg zamieszczenia tego rodzaju informacji w umowie o kredyt MdM wynikał z postanowień § 8 ust. 2 pkt. 8 ww. umowy zawartej z BGK.

(dowód: akta kontroli tom I str. 119-136, 150-172; tom II str. 16-17, 255-256, 309; tom III str. 57-81, 115-116, 281-303, 386-412)

Dyrektor Zarządzający Departamentem Klienta Detalicznego oraz Dyrektor Zarządzający Departamentem Planowania i Controllingu Komercyjnego w wyjaśnieniach w tej sprawie podali m.in., że informacje, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt. 8 ww. umowy zawartej z BGK zamieszczone były w dokumentach²² wydawanych klientom łącznie z Formularzem Informacyjnym dotyczącym kredytu zabezpieczonego hipoteką. Klienci potwierdzali na piśmie otrzymanie tych dokumentów. Informacja o dostępności limitowanych środków Funduszu Dopłat i treści komunikatów ogłaszanych przez BGK jest kluczowa dla nabywcy na etapie wnioskowania o kredyt MdM. W chwili zawierania umowy o kredyt MdM nabywca ma już zarezerwowane środki dofinansowania wkładu własnego z dostępnego limitu. Dyrektorzy wskazali ponadto, że w trakcie przeprowadzonej w Banku w dniach 24-28 września 2015 r. kontroli przez BGK dotyczącej stosowania finansowego wsparcia w ramach Programu MdM, BGK zweryfikował treść zawartych przez Bank losowo wybranych 20 umów kredytu MdM i nie wniósł do ich treści żadnych zastrzeżeń w przedmiotowym zakresie.

(dowód: akta kontroli tom I str. 38)

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

²⁰ W 4 114 przypadkach przyczyną zwrotu wniosków były okoliczności wskazane w art. 10 ust. 13 pkt 1 tej ustawy, w 5 650 przypadkach - okoliczności wskazane w art. 10 ust. 13 pkt 2 ustawy, a w pozostałych 4 249 przypadkach - okoliczności wskazane w art. 10 ust. 13 pkt 3-7 ustawy.

²¹ O którym mowa w art. 8 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

²² Tj. w dokumencie pn. „Parametry kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat - Informacja dla Klienta” (do 30 marca 2015 r.), a następnie (od 31 marca 2015 r.) w dokumencie pn. „Metryka produktu bankowego Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat Informacja dla Klienta”.

W wyniku kontroli dokumentacji ww. 60 umów o kredyt MdM, zawartych w latach 2014-2016 (do 30 września) na łączną kwotę kredytu 12 767,7 tys. zł, w ramach których kredytobiorcom udzielono finansowego wsparcia w kwocie 1 557,6 tys. zł²³ stwierdzono również 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;
- wysokość przyznanego dofinansowania wkładu własnego wyliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 7 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli tom I str. 70-74, 429-433; tom II str. 447-449)

W zbadanych umowach o kredyt MdM, zamieszczone zostały postanowienia, w których kredytobiorcy, będący najemcami lokalu mieszkalnego lub posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zobowiązują się do wypełnienia warunku określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, tj. do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania objętego dofinansowaniem z Funduszu Dopłat. Wskazano ponadto, że Bank ma prawo wypowiedzieć umowę w całości lub części, jeżeli kredytobiorca nie wywiąże się z tego zobowiązania, przy czym nie określono, w jaki sposób Bank będzie weryfikował wywiązanie się kredytobiorcy z ww. zobowiązania.

(dowód: akta kontroli tom I str. 70-74, 131-132, 166-167, 429-433)

Dyrektor Zarządzający Departamentu Klienta Detalicznego wyjaśnił m.in., że weryfikacji spełnienia przez nabywcę ww. zobowiązania Bank dokonywał poprzez wymaganie złożenia potwierdzenia rozwiązania umowy najmu/zrzeczenia się spółdzielczego prawa. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, zawartym w piśmie z 20 października 2015 r., sam fakt niepoinformowania przez kredytobiorcę o rozwiązaniu umowy najmu i opróżnieniu wynajmowanego lokalu nie skutkuje, zgodnie z *ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, obowiązkiem zwrotu dofinansowania wkładu własnego. W związku z powyższym od 1 lipca 2016 r. Bank zmienił zapisy umowy w tym zakresie, zastępując je zapisami zgodnymi z ww. stanowiskiem Ministerstwa. Dyrektor wskazał również, że nie stwierdzono występowania przypadków niespełnienia przez nabywców wymagań, o których mowa powyżej, gdyż w konsekwencji prowadzonych przez Bank działań mających na celu uzyskanie wyjaśnień w tego rodzaju sprawach, nabywcy każdorazowo poinformowali Bank o wykonaniu zobowiązania wynikającego z art. 4 ust. 3 *ww. ustawy*.

(dowód: akta kontroli tom II str. 26-29, 66-67)

²³ W skład których wchodziło 31 umów (o kredyt w kwocie ogółem 7 427,4 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem 762,4 tys. zł) zawartych do 31 sierpnia 2015 r. oraz 29 umów (o kredyt w kwocie ogółem 5 340,3 tys. zł z dofinansowaniem w kwocie ogółem 795,2 tys. zł) zawartych po tej dacie.

4. Wyплаты przez Bank finansowego wsparcia

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 I str. 174-205)

5. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość

5.1. Prawidłowość realizacji przez Bank umów zawartych z BGK dotyczących zagadnień objętych niniejszą kontrolą była przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez BGK dniami 24-28 września 2015 r.²⁴. W wyniku kontroli (obejmującej dokumentację dotyczącą 20 spraw, w których przyznano dofinansowanie wkładu własnego), stwierdzono nieprawidłowości dotyczące w szczególności:

- różnego rodzaju błędów popełnionych przez nabywców lub pracowników Banku przy wypełnianiu wniosków o przyznanie dofinansowania, niemających jednak wpływu na sposób ich rozpatrzenia;
- wprowadzenia przez Bank na portalu BGK-Zlecenia, w trzech przypadkach, nieprawidłowych danych dotyczących rodzaju mieszkania, którego dotyczyły wnioski o przyznanie dofinansowania (błędnie podano, że wnioski dotyczyły w tych przypadkach nabycia domu jednorodzinnego, zamiast lokalu mieszkalnego);
- braku aktualizacji przez pracowników Banku, zamieszczonych na portalu BGK-Zlecenia, informacji dotyczących daty ustanowienia na rzecz nabywcy własności nieruchomości stanowiącej przedmiot przyznanego dofinansowania, w oparciu o otrzymywaną od nabywców dokumentację w tym zakresie;
- przyjęcia przez pracowników Banku w dwóch przypadkach niewłaściwie wypełnionych weksli na poczet zabezpieczania roszczeń dotyczących zwrotu udzielonego wsparcia²⁵;
- braku w trzech przypadkach dokumentów potwierdzających wywiązanie się przez nabywców z zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

W związku z ww. ustaleniami w Raporcie z przeprowadzonej kontroli sformułowano rekomendacje dotyczące m.in.:

- przeszkolenia pracowników Banku w zakresie właściwego wypełniania wniosków nabywcy o dofinansowanie wkładu własnego oraz aktualizacji w aplikacji BGK-Zlecenia danych dotyczących daty ustanowienia/przeniesienia

²⁴ Szczegółowy zakres badań kontrolnych obejmował m.in.: badanie cech nabywcy i nieruchomości nabywanej przy udziale środków finansowego wsparcia w ramach realizacji Programu MdM (w ramach tego zagadnienia kontrolą objęte były również: oświadczenia nabywcy dotyczące spełnienia warunków ustawowych; cel kredytowania; cena i powierzchnia użytkowa nieruchomości mieszkalnej, na nabycie, której przyznano dofinansowanie); prawidłowość zastosowania kwoty dofinansowania wkładu własnego i przekazywania tych środków na rachunek dewelopera, monitorowanie przez Bank spełnienia przez nabywcę, w trakcie realizacji umów o kredyt MdM, warunków, o których mowa w art. 4 ust. 3 i art. 5 ust. 1 pkt 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*; kontrolę kompletności i poprawności danych wprowadzanych przez Bank do portalu BGK-Zlecenia w trakcie procedowania wniosków nabywców.

²⁵ W wystawionych w tych przypadkach wekslach nabywcy wskazali Bank, jako miejsce płatności weksla, zamiast pozostawienia pustego miejsca w tej pozycji, co zdaniem kontrolujących mogło utrudnić przeprowadzenie procedury dochodzenia roszczeń z tego tytułu.

- prawa własności do mieszkania zgodnie z dokumentacją przedstawianą przez nabywców;
- skierowania do BGK pisemnej prośby o ręczne wykonanie w trzech przypadkach modyfikacji rodzaju nieruchomości, która stanowi przedmiot przyznanego nabywcy dofinansowania wkładu własnego;
 - dokonania stosownych modyfikacji danych zamieszczonych w systemie BGK-Zlecenia dotyczących dat przeniesienia/ustanowienia własności nieruchomości w odniesieniu do 18 spraw;
 - zweryfikowania stosowanych przez Bank procedur do obsługi Programu MdM i ewentualne ich uzupełnienie o konieczność pozyskiwania od nabywcy stosownej pisemnej informacji o wypełnieniu zobowiązania określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, w terminie wskazanym w tym przepisie;
 - uzupełnienia dokumentacji dwóch spraw objętych kontrolą o ww. informacje nabywców dotyczące wywiązania się z ww. zobowiązania oraz dokonania stosownych modyfikacji w aplikacji BGK-Zlecenia w odniesieniu do spraw objętych kontrolą, w przypadku których nabywcy dostarczyli potwierdzenie wywiązania się z tego zobowiązania;
 - uzyskania zgodnego z warunkami umowy zawartej z BGK zabezpieczenia zwrotu finansowego wsparcia w sprawach, w których stwierdzono występowanie nieprawidłowości dotyczących m.in. nieprawidłowo wypełnionego weksla.

Wskazano, że BGK oczekuje potwierdzenia zrealizowania ww. rekomendacji do dnia 31 stycznia 2016 r.

(dowód: akta kontroli tom I str. 208-226)

Bank poinformował BGK o zrealizowaniu ww. zaleceń w piśmie z 28 stycznia 2016 r., w którym odnosząc się do poszczególnych rekomendacji wskazał m.in., że:

- do Oddziałów Banku przesłano pisemne zalecenia dotyczące przeszkolenia ich pracowników w zakresie sposobu wypełniania wniosków o przyznanie dofinansowania i aktualizacji informacji zamieszczonych w portalu BGK-Zlecenia dotyczących daty ustanowienia/przeniesienia prawa własności mieszkania;
- zwrócono się z pisemną prośbą do BGK o ręczne dokonanie modyfikacji informacji zamieszczonych na portalu BGK-Zlecenia, dotyczących rodzaju nieruchomości stanowiących przedmiot dofinansowania (w sprawach wskazanych w rekomendacji);
- dokonano aktualizacji danych zawartych na portalu BGK-Zlecenia dotyczących daty ustanowienia/przeniesienia prawa własności mieszkania nabytego ramach realizacji umów o kredyt MdM, a w przypadku spraw, w których funkcjonalność tego portalu nie pozwala Bankowi na dokonanie tego rodzaju modyfikacji (tj. takich, w których przyznano nabywcom dodatkowe finansowe wsparcie) zwrócono się do BGK z prośbą o wskazówki dotyczące wykonania stosownych modyfikacji;
- dokonano stosownych modyfikacji na portalu BGK-Zlecenia w odniesieniu do spraw, w przypadku których nabywcy przedstawili w Banku dokumenty potwierdzające wywiązanie się przez nich z zobowiązania określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*;
- uzupełniono dokumentację kredytową o oświadczenia nabywców w sprawie wykonania zobowiązania, o którym mowa w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy*

państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, oraz dokonano stosownych modyfikacji na portalu BGK-Zlecenia w odniesieniu do dwóch spraw wskazanych w rekomendacji;

- uzyskano poprawione dokumenty (weksle) dotyczące zabezpieczenia zwrotu wsparcia dla dwóch spraw wskazanych w rekomendacji.

Bank zobowiązał się także do wprowadzenia w regulacjach wewnętrznych i we wzorze umowy o kredyt MdM, zobowiązania nabywcy do pisemnego udokumentowania lub poinformowania Banku o spełnieniu zobowiązania określonego w art. 4 ust. 3 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

W wyniku kontroli ustalono, że Bank udzielił rzetelnych informacji o realizacji ww. rekomendacji. Zobowiązanie dotyczące wprowadzenia do wzoru umowy o kredyt MdM zapisów zobowiązujących nabywcę do poinformowania Banku o spełnieniu zobowiązania, o którym mowa wyżej, również zostało zrealizowane, o czym świadczą zapisy zamieszczone we wzorach umów stanowiących załącznik do zarządzenia nr E/51/2016 z 30 czerwca 2016 r.

(dowód: akta kontroli tom I str. 41, 227-230; tom III str. 408, 413)

5.2. Zagadnienia dotyczące procesu udzielania i obsługi kredytów MdM w ramach realizacji umów zwartych z BGK były przedmiotem audytu przeprowadzonego przez Departament Audytu Wewnętrznego Banku, którego celem była ocena adekwatności, efektywności i wydajności systemu kontroli wewnętrznej dotyczącej procesu udzielania kredytów hipotecznych klientom detalicznym w ramach programów Rodzina na Swoim oraz Mieszkanie dla Młodych na podstawie umów zawartych z BGK.

W raporcie z ww. badań z dnia 31 marca 2015 r., oceniając proces udzielania kredytów w ramach Programu MdM, wskazano, że jest on zadowalający, funkcjonuje prawidłowo, zaprojektowane mechanizmy kontrolne są adekwatne. Wymogi w zakresie kwoty oraz warunków ubiegania się o dofinansowanie, ustanowienia zabezpieczeń wynikające z umowy podpisanej z BGK były spełnione. Przekazywanie informacji do BGK o złożonych wnioskach oraz podpisanych umowach realizowane jest zgodnie z założeniami. Środki finansowego wsparcia są księgowane terminowo i zgodnie z założeniami. Stwierdzono natomiast, że rejestr wystawionych weksli do umów zawartych w ramach Programu MdM jest niekompletny. Nie sformułowano rekomendacji w tej sprawie, wskazując, że Centrum Rozliczeń Back Office oraz Departament Zarządzania Sprzedaży, wysłały komunikat przypominający o konieczności terminowego przekazywania informacji o przyjętych wekslach wraz z wykazem pozycji do uzupełnienia.

(dowód: akta kontroli tom I str. 231-246, 249-254)

5.3. Bank w badanym okresie wywiązywał się z obowiązków określonych w § 16 ust. 1 i 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia, dotyczących 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 przesyłania do BGK informacji o wynikach tych kontroli.

Przedmiotowe kontrole przeprowadzane były w Banku w formule kontroli funkcjonalnej. Wyniki kontroli przeprowadzonej w tym zakresie w odniesieniu do poszczególnych spraw wybranych do kontroli, przedstawione zostały w poszczególnych latach w zbiorczym zestawieniu sporządzonym przez

pracowników Departamentu Klienta Detalicznego, na podstawie informacji otrzymanych z poszczególnych komórek organizacyjnych Banku. Przy czym dokument ten miał bardziej charakter dokumentu roboczego (analitycznego) niż oficjalnego. W poszczególnych latach badaniami kontrolnymi objęto następującą liczbę spraw (umów o kredyt MdM): 2014 r. - 200; 2015 r. – 175; 2016 r. – 190.

W Banku nie sporządzono formalnej dokumentacji (poza przekazywanymi dla BGK informacjami o wynikach kontroli wewnętrznych), zawierającej zbiorcze omówienie i podsumowanie wyników ww. kontroli, wskazanie rodzajów nieprawidłowości oraz wydanych rekomendacji (zaleceń) w sprawie ich usunięcia, w oparciu o informacje zamieszczone w ww. zestawieniach.

(dowód: akta kontroli tom I str. 256-257, 263-264, 266-267, 270-399, 406, 409-410; tom II str. 262, 317-318)

Dyrektor Zarządzający Departamentem Klienta Detalicznego w wyjaśnieniach dotyczących sposobu organizacji i dokumentowania wyników ww. kontroli wskazał m.in., że wyboru kredytów do kontroli dokonywały losowo poszczególne Regionalne Centra Hipoteczne. Kontrole danych dla potrzeb przekazania informacji do BGK przeprowadzają, stosownie do kompetencji w ramach danej jednostki, Regionalne Centra Hipoteczne, Oddziały i komórki Centrum Rozliczeń Back Office. Informacje z tych kontroli w formie plików analitycznych są gromadzone oraz konsolidowane na poziomie Centrali Banku przez Departament Klienta Detalicznego i stanowią bazę do przygotowania syntetycznej informacji dla BGK o wynikach przeprowadzonej kontroli wewnętrznej.

(dowód: akta kontroli tom I str. 406, 409-410; tom II str. 445-446)

Jak wynika z dokumentacji kontroli wewnętrznych, o których mowa wyżej oraz z informacji o ich wynikach przekazanych przez Bank do BGK, zakres ww. badań kontrolnych obejmował zagadnienia wskazane w pkt 1, 3 i 4 załącznika do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia 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 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (...)”*, dotyczące:

- prawidłowości przyjęcia przez Bank wniosku nabywcy o dofinansowanie wkładu własnego;
- zgodności postępowania przez Bank z zapisami zawartej z BGK umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, m.in. w zakresie: 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 dokumentacją kredytową; terminowości rozliczania środków finansowego wsparcia otrzymanych z BGK z tytułu wniosków nabywców przekazanych przez Bank kredytujący do BGK oraz wykonywania zwrotu środków;
- prawidłowości przyjętych od nabywców zabezpieczenie (m.in. weksli in blanco z deklaracją wekslową) zwrotu finansowego wsparcia.

Przedmiotowymi badaniami kontrolnymi nie obejmowano natomiast w badanym okresie (jak wynika z ww. dokumentacji) zagadnień wskazanych w pkt 2 i 5 ww. załącznika do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia,

dotyczących prawidłowości przyjęcia wniosku nabywcy o dodatkowe finansowe wsparcie na spłatę części kredytu oraz wyników realizacji zawartej BGK umowy o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wypłat finansowego wsparcia. W informacji dla BGK dotyczącej wyników kontroli przeprowadzonej w 2016 r. odnosząc się do pierwszego z tych zagadnień wskazano jedynie, że w badanej próbie kredytów MdM nie wystąpiło przyjęcie wniosku nabywcy o dodatkowe finansowe wsparcie na spłatę kredytu.

Jak wynika z treści informacji przekazanych w tym zakresie do BGK, wyniki ww. kontroli wewnętrznych nie wykazały występowania istotnych nieprawidłowości. Stwierdzone w ramach kontroli uchybienia („usterki”)²⁶, zostały usunięte w jeszcze w trakcie kontroli.

(dowód: akta kontroli tom I str. 256-257, 263-264, 266-267, 270-399;
tom II str. 296, 357)

Dyrektor Zarządzający Departamentem Klienta Detalicznego w wyjaśnieniach w tej sprawie wskazał m.in., że informacje przekazane do BGK, dotyczące wyników kontroli wewnętrznej, nie obejmowały danych w zakresie:

- prawidłowości przyjęcia wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie na spłatę części kredytu - ponieważ w wybranej do kontroli próbie kredytów nie występowały kredyty, w przypadku których nabywcy wnioskowali o przyznanie dodatkowego wsparcia;
- realizacji zawartej z BGK umowy o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wypłat finansowego wsparcia – ponieważ w okresie, którego dotyczyły przeprowadzone kontrole nie wystąpiły przypadki dotyczące dochodzenia roszczeń.

(dowód: akta kontroli tom III str. 243-245)

Bank przekazał do BGK informację o wynikach kontroli przeprowadzonej w 2014 r. w dniu 18 grudnia 2014 r., tj. 79 po terminie (30 września danego roku) wskazanym w § 16 ust. 3 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia. W kolejnych latach przedmiotową informację Bank przekazał do BGK od 1 do 2 dni roboczych po ww. terminie.

(dowód: akta kontroli tom I str. 256-258, 263-269)

5.4. W okresie 2014-2016 (III kwartał) zgłoszonych zostało do Banku 19 reklamacji w sprawach dotyczących sposobu rozpatrywania wniosków o przyznanie wsparcia ze środków Programu MdM lub realizacji zawartych w tym zakresie. Dotyczyły one m.in.: braku udzielania przez pracownika Banku wyczerpującej informacji na temat kredytu MdM, przy podpisywaniu umowy; nieterminowego zawarcia umowy o kredyt MdM, co skutkowało poniesieniem przez klienta dodatkowych kosztów, zbyt długiego oczekiwania na wycofanie przez Bank wniosku kredytowego z BGK, co blokowało możliwość uzyskania kredytu w innym banku; zwrotu poniesionych przez klientów kosztów na kontrolę nieruchomości, w związku z wydaną decyzją o odmowie przyznania dofinansowania ze środków Programu MdM, zwrotu naliczonych i pobranych przez Banku opłat i prowizji za wykonane czynności w ramach realizacji umów MdM (np. za podpisanie aneksu do umowy), które

²⁶ W wyniku kontroli przeprowadzonej w 2015 r. stwierdzono wystąpienie przypadku niedołączenia do dokumentacji kredytowej kserokopii aktu małżeństwa, natomiast w wyniku kontroli przeprowadzonej w 2016 r. stwierdzono, że w jednym przypadku weksel wraz z deklaracją wekslową został podpisany również przez osoby przystępujące do długu, a w innym, że w wekslu zostało wskazane miejsce jego wystawienia oraz miejsce płatności.

zdaniem składających reklamacje były niezasadne; wypłaty rekompensaty z tytułu opóźnień w zawarciu umowy o kredyt MdM, z przyczyn leżących po stronie Banku. Dziewięć z ww. reklamacji Bank uznał za zasadne. W siedmiu przypadkach, w związku ze zgłoszonymi reklamacjami, przyznano klientom rekompensaty finansowe w kwocie ogółem 3,7 tys. zł. Ponadto w jednym przypadku Bank dokonał korekty wysokości rat kredytu.

W wyniku kontroli stwierdzono, że Bank rozpatrzył ww. reklamacje wg procedur postępowania określonych w Instrukcji nr D/32²⁷.

(dowód: akta kontroli tom II str. 411-415, 502-503)

Dyrektor Zarządzający Departamentu Klienta Detalicznego wskazał w wyjaśnieniach, że do Banku nie wpłynęły inne informacje, ani też nie zostały odnotowane zdarzenia dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania Programu MdM.

(dowód: akta kontroli tom I str. 412-414)

5.5. W okresie objętym kontrolą Bank zawarł 25,1 tys. umów o kredyt MdM na kwotę kredytu ogółem ok. 4 420 633,4 tys. zł, z dofinansowaniem wkładu własnego ze środków Programu MdM w kwocie ok. 586 059,1 tys. zł²⁸. Wskaźnik relacji wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (tzw. wskaźnik LTV) dla ww. umów wynosił przeciętnie 78%, natomiast okres spłaty kredytu – 25 lat. W poszczególnych latach badanego okresu wielkości te kształtowały się następująco:

- 2014 r. – zawarto 5,8 tys. umów, na kredyt w kwocie 1 065 560,8 tys. zł, z dofinansowaniem kwocie ok. 128 629,8 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 79%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu - 26 lat;
- 2015 r. (wnioski złożone do 31 sierpnia 2015 r.) – zawarto 5,6 tys. umów, na kredyt w kwocie 1 084 087,7 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie 127 367,6 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił - 79%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu - 26 lat;
- 2015 r. (wnioski złożone od 1 września 2015 r.) - zawarto 5,3 tys. umów, na kredyt w kwocie ok. 845 970,1 tys. zł z dofinansowaniem w kwocie 127 698,2 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 77%, natomiast przeciętny okres spłaty kredytu - 25 lat;
- 2016 r. (do 30 września) - zawarto 8,4 tys. umów, na kredyt w kwocie ok. 1 425 014,7 tys. zł, z dofinansowaniem w kwocie ok. 202 363,5 tys. zł; przeciętny wskaźnik LTV dla ww. umów wynosił 78%, natomiast okres spłaty kredytu 25 lat.

(dowód: akta kontroli tom I str. 417)

W 836 przypadkach zawarte w badanym okresie umowy o kredyt MdM dotyczyły przyznania kredytu i wsparcia na zakup domu jednorodzinnego, a w 24 278 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

²⁷ Pn. „Proces rozpatrywania reklamacji klientów Banku Polska Kasa Opieki S.A.”, wprowadzonej Zarządzeniem nr D/68/2013 Prezesa Zarządu Banku z 9 sierpnia 2013 r., zmienionej zarządzeniem nr D/27/2016 Prezesa Zarządu Banku z 27 kwietnia 2016 r.

²⁸ Dane te dotyczą wszystkich umów o kredyt MdM podpisanych przez Bank w badanym okresie niezależnie od sposobu ich realizacji.

w badanym okresie 83 m², natomiast przeciętna cena zakupu 1 m² powierzchni domu – 3 287 zł. W przypadku kredytów MdM udzielonych na zakup lokalu mieszkalnego przeciętna powierzchnia mieszkania nabywanego ze środków kredytu wyniosła w badanym okresie 53 m², natomiast przeciętna cena zakupu 1 m² powierzchni mieszkania – 4 095 zł.

(dowód: akta kontroli tom I str. 420)

Spośród 5 320 umów o kredyt MdM zawartych w 2015 r., po nowelizacji z dniem 1 września przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*:

- 2 365 – dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ogółem ok. 469 832,7 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku pierwotnym, z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem 60 592,7 tys. zł;
- 2 955 – dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ok. 376 137,5 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku wtórnym, z dofinansowaniem w kwocie 67 105,5 tys. zł.

Spośród 8 376 umów o kredyt MdM zawartych w 2016 r. (do 30 września):

- 4 939 - dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ogółem ok. 989 330,7 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku pierwotnym, z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 124 919,3 tys. zł;
- 3 437 dotyczyło przyznania kredytu (na kwotę ok. 435 684,0 tys. zł) na zakup mieszkania na rynku wtórnym, z dofinansowaniem w kwocie ok. 77 444,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli tom I str. 421)

Spośród ogółem 25 114 umów o kredyt MdM zawartych w latach 2014-2016 (do 30 września), z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie ogółem ok. 586 059,2 tys. zł:

- 14 768 (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 302 298 946 tys. zł) – zawarto z osobami samotnymi, w tym 13 981 - z osobami bezdzietnymi, 702 – z osobami wychowującymi jedno dziecko, 61 - z osobami wychowującymi dwoje dzieci oraz 24 z osobami wychowującymi troje i więcej dzieci;
- 10 346 (z dofinansowaniem w kwocie ogółem ok. 283 760,2 tys. zł) – zawarto z małżeństwami, w tym 5 997 – z małżeństwami bezdzietnymi, 3 073 – z małżeństwami wychowującymi jedno dziecko, 773 - z małżeństwami wychowującymi dwoje dzieci, 503 - z małżeństwami wychowującymi troje lub więcej dzieci.

Średnie deklarowane miesięczne dochody netto nabywców, z którymi umowy o kredyt MdM zawarto na podstawie wniosków złożonych w okresie od 1 września do 31 grudnia 2015 r. wynosiły 3 471 zł, przy czym:

- w 989 przypadkach były to dochody do 2 000 zł,
- w 3 700 przypadkach – powyżej 2 000 zł do 5 000 zł,
- w 515 przypadkach – powyżej 5 000 zł do 8 000 zł,
- w 109 przypadkach - powyżej 8 000 zł do 20 000 zł,
- w 7 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 stycznia do 30 września 2016 r. kształtowały się w wysokości 3 873 zł, przy czym:

- w 1 174 przypadkach były to dochody do 2 000 zł,
- w 5 793 przypadkach – powyżej 2 000 zł do 5 000 zł,
- w 1 081 przypadkach – powyżej 5 000 zł do 8 000 zł,

- w 298 przypadkach - powyżej 8 000 zł do 20 000 zł,
- w 30 przypadkach – powyżej 20 000 zł.

(dowód: akta kontroli tom I str. 420, 422)

Dyrektor Zarządzający Departamentem Klienta Detalicznego wyjaśnił, że w ocenie Banku nowelizacja *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, która weszła w życie 1 września 2015 r. wpłynęła na zwiększenie wykorzystania limitu środków Programu MdM ze względu na:

- wprowadzenie możliwości finansowanie zakupu nieruchomości na rynku wtórnym;
- uzależnienie kwoty dofinansowania wkładu własnego od statusu nabywcy i liczby wychowywanych przez niego dzieci;
- bardzo duże preferencje dla nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci (odstąpienie od parametru wiekowego oraz nieposiadania innej nieruchomości, zwiększenie limitu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego).

Dodatkowo pozytywny wpływ miały wprowadzenie możliwości finansowania wkładu własnego do spółdzielni mieszkaniowej oraz zniesienie warunku zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania na nabywcę przed wpłatą dofinansowania (w przypadku mieszkania oddanego do użytkowania).

(dowód: akta kontroli tom I str. 412-414)

5.6. Bank nie ustanawiał w badanym okresie limitów środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia w związku z nabyciem mieszkania, na podstawie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

(dowód: akta kontroli tom II str. 1-2)

W badanym okresie Bank terminowo przesłał do BGK informacje o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku oraz w kolejnym roku budżetowym, o których mowa § 17 ust. 3 i 4 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego.

(dowód: akta kontroli tom II str. 4-10, 262-263, 299, 318-319)

6. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń

6.1. W badanym okresie w 28 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 427,9 tys. zł. Przyczynami tej sytuacji były następujące okoliczności wskazane w ww. przepisie:

- w 23 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 396,9 tys. zł;
- w czterech 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 42,2 tys. zł;
- w jednym przypadku - dokonanie wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego (art. 14 ust. 1 pkt 5), skutkiem czego zwrotowi podlegało udzielone nabywcy wsparcie w kwocie 15,7 tys. zł.

Do dnia 3 stycznia 2017 r. Bank wyegzekwował zwrot udzielonego wsparcia (w kwocie ogółem 387,5 tys. zł) w odniesieniu do 27 z ww. 28 przypadków.

W jednym przypadku wobec nabywcy, w przypadku którego Bank stwierdził występowanie okoliczności wskazanych w art. 14 ust. 1 pkt 1 ww. *ustawy*, wg stanu na dzień jw., prowadzone było postępowanie w sprawie zwrotu wsparcia w kwocie 40,4 tys. zł oraz należnych odsetek za zwłokę²⁹. Bank konsultował z BGK podejmowane w tym zakresie działania.

(dowód: akta kontroli tom I str. 424-427; tom II str. 24-25, 74-107, 115-119)

Dyrektor Zarządzający Departamentu Klienta Detalicznego w wyjaśnieniach dotyczących sposobu monitorowania przez Bank kredytobiorców pod kątem zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 14 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* wskazał, że Bank monitoruje zwrot części finansowego wsparcia udzielonego nabywcy, w oparciu o przekazane przez nabywców informacje. Zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. *ustawy*, nabywca jest zobowiązany do pisemnego poinformowania instytucji kredytującej o zaistnieniu zdarzenia, o którym mowa w art. 14 ust. 1, w terminie 30 dni od dnia jego wystąpienia. Obowiązek informacyjny nabywcy wobec Banku został zawarty w treści umów o kredyt MdM. Dyrektor wskazał ponadto, że tryb zwrotu wsparcia określają regulacje wewnętrzne Banku, tj. Instrukcja Służbowa nr E/62 oraz „Procedura CBO-MdM”, stanowiąca załącznik do tej Instrukcji.

(dowód: akta kontroli tom III str. 247-248)

6.2. W okresie objętym kontrolą Bank nie stwierdził występowania 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 czterech przypadkach Bank stwierdził w ww. okresie wystąpienie przesłanek wskazanych w art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczących dokonania przez nabywcę spłaty całości kredytu przed dniem zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, które skutkować powinny zwrotem udzielonego nabywcom wsparcia finansowego (w kwocie ogółem 87,6 tys. zł).

Wg stanu na dzień 3 stycznia 2017 r., w dwóch z ww. przypadków, kwota otrzymanego na ten cel dofinansowania (ogółem 47,2 tys. zł) została zwrócona przez nabywców w całości i następnie przekazana przez Bank do BGK. W pozostałych dwóch przypadkach nabywcy, którzy całkowicie spłacili kredyt przed upływem pięcioletniego okresu uzyskania przez nabywcę prawa własności do mieszkania, nie dokonali zwrotu wsparcia (w 40,4 tys. zł).

(dowód: akta kontroli tom I str. 427)

²⁹ W przedmiotowym przypadku Bank stwierdził, że nabywca sprzedał w dniu 30 listopada 2015 r. mieszkanie nabyte w dniu 13 października 2015 r. w ramach realizacji umowy o kredyt MdM, nie informując o tym Banku i nie zwracając dofinansowania. W związku z powyższym Bank w dniu 10 marca 2016 r. wystąpił do nabywcy wypowiedzenie umowy o kredyt MdM oraz wezwanie do zwrotu finansowego wsparcia wraz z odsetkami ustawowymi. Skierował w tej sprawie zawiadomienie do Prokuratury, wskazując na uzasadnione podejrzenie popełnienia przez nabywcę przestępstwa z art. 297 § 2 Kodeksu karnego, która jednak odmówiła wszczęcia dochodzenia. Ponieważ działania te nie przyniosły skutku, Bank podjął przygotowania do odzyskania należności na drodze sądowej z powództwa cywilnego, w tym celu wystąpił do nabywcy 29 września 2016 r. ostateczne wezwanie przedsądowe w sprawie zwrotu dofinansowania wraz z odsetkami za zwłokę.

W jednym z tych dwóch przypadków³⁰ nabywca, w skierowanym do Banku piśmie z 1 sierpnia 2016 r. (w odpowiedzi na pismo Banku z dnia 25 lipca 2016 r.) odmówił zwrotu dofinansowania w kwocie 18,9 tys. zł, wskazując m.in., że wcześniejsza spłata kredytu (dokonana w dniu 29 września 2015 r.) nastąpiła w tym przypadku na zasadach określonych w umowie o kredyt MdM. Zmiana warunków w tym zakresie spowodowana nowelizacją (z dniem 1 września 2015 r.) przepisów *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, powinna być przez Bank wprowadzona aneksem do umowy. W związku z brakiem zmiany postanowień umowy o kredyt MdM w formie aneksu, żądanie zwrotu dofinansowania uważa za bezpodstawne. Podał ponadto, że (w jego ocenie) znowelizowane przepisy ww. ustawy nie mogą obowiązywać wstecznie.

W kolejnym piśmie skierowanym do Banku w tej sprawie (z 28 września 2016 r.) nabywca wskazał, że interpretacja tych przepisów przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa nie stanowi wiążącej wykładni przepisów ww. *ustawy*.

W drugim przypadku³¹ nabywca nie odebrał dwóch pism Banku (z 13 lipca i 27 września 2016 r.) z żądaniem zwrotu przez niego dofinansowania w kwocie 21,5 tys. zł, w związku z dokonaną przez niego całkowitą spłatą kredytu w dniu 29 października 2015 r.

W obu ww. sprawach dochodzenie roszczenia dotyczącego zwrotu dofinansowania przejął BGK.

(dowód: akta kontroli tom I str. 427; tom II str. 42-53, 55-63, 407, 450-453; 480-481; tom III str. 418-419)

6.3. W badanym okresie wystąpiły cztery przypadki wskazane w art. 11 ust. 7 i 8 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczące odstąpienia przez jedną ze stron od umowy deweloperskiej, po przekazaniu przez Bank środków dofinansowania.

Jeden z tych przypadków dotyczył sytuacji, w której Bank przekazał dofinansowanie na mieszkaniowy rachunek powierniczy wskazany w umowie deweloperskiej, a trzy pozostałe, sytuacji w której dofinansowanie zostało przez Bank przekazane na rachunek osoby, która sprzedaje mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Z dokumentacji spraw wynika, że we wszystkich tych przypadkach środki dofinansowania zostały zwrócone w całości i terminowo do Banku, który przekazał je do BGK jeden dzień po ich otrzymaniu, tj. w terminie określonym w art. 11 ust. 9 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

W badanym okresie nie wystąpiły przypadki wskazane w art. 11 ust. 8a *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, dotyczące rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zbycia przez nabywcę ekspektatywy odrębnej własności lokalu, po przekazaniu przez Bank środków dofinansowania na rachunek spółdzielni mieszkaniowej.

(dowód: akta kontroli tom I str. 438-446; tom II str. 32, 416-444)

6.4. W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej wybranych 20 spraw dotyczących zwrotu dofinansowania w kwocie 346,3 tys. zł, na ogółem 32 sprawy, w przypadku których wystąpił obowiązek zwrotu przez nabywców przyznanego dofinansowania

³⁰ Umowa o kredyt MdM nr 31 1240 2526 3111 0010 6412 8279 z dnia 18 grudnia 2014 r., na podstawie której udzielono nabywcy kredytu w kwocie 105,7 tys. zł.

³¹ Umowa o kredyt MdM nr 53 1240 1037 3111 0010 6805 7036, z dnia 26 sierpnia 2015 r., na podstawie której udzielono nabywcy kredyt w kwocie 119,0 tys. zł.

na podstawie przepisów art. 14 ust. 1 i 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* w kwocie ogółem 515,5 tys. zł stwierdzono m.in., że:

- we wszystkich badanych sprawach Bank prawidłowo ustalił kwotę dofinansowania podlegającą zwrotowi;
- w trzech przypadkach, w których nabywcy dokonali zwrotu dofinansowania (w kwocie ogółem 55,2 tys. zł) z opóźnieniem Bank prawidłowo naliczył i pobrał od nich odsetki z tego tytułu (w kwocie ogółem ok. 1,2 tys. zł);
- w 17 przypadkach Bank przekazał do BGK zwrócone środki dofinansowania w ciągu dwóch dni roboczych od daty ich otrzymania, tj. w terminie wskazanym w § 14 ust. 8 umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- w związku z przekazaniem w trzech przypadkach do BGK ww. środków dofinansowania (w kwocie ogółem 43,9 tys. zł) po ww. terminie (tj. po 5, 8 i 18 dniach), Bank naliczył i przekazał do BGK należne tej jednostce odsetki za zwłokę w kwocie ogółem 42,31 zł, zgodnie z § 14 ust. 9 ww. umowy.

(dowód: akta kontroli tom II str. 113, 246, 249, 409-410; tom III str. 428-429)

Dyrektor Kasy Mieszkaniowej Banku w wyjaśnieniach podał m.in., że w dwóch przypadkach przyczyną opóźnień w przekazaniu tych środków do BGK były problemy techniczne z obsługą portalu BGK-Zlecenia³² a w trzecim przypadku opóźnione zarejestrowanie przez pracownika Oddziału na ww. portalu wniosku dotyczącego zwrotu dofinansowania.

(dowód: akta kontroli tom I str. 435, tom II str. 34-40)

6.5. Wg stanu na dzień 30 września 2016 r., w dwóch przypadkach kredytobiorcy, z którymi Bank zawarł umowy o kredyt MdM, dokonali spłaty udzielonego im kredytu przed dniem zawarcia przez nich umowy dotyczącej ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania. W kolejnych 38 przypadkach dokonali spłaty całości kredytu przed upływem terminu 5 lat od daty nabycia mieszkań. We wszystkich tych przypadkach dotyczyło to umów o kredyt MdM zawartych przed dniem 1 września 2015 r., tj. przed wejściem w życie nowelizacji *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*. Spośród ww. 40 przypadków, do zwrotu całości lub części przekazanego dofinansowania zobligowanych było ośmiu kredytobiorców, w tym:

- sześciu, których dokonali spłaty kredytu, w związku z wystąpieniem okoliczności wskazanych w art. 14 ust. 1 pkt 1-4 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*;
- dwóch kredytobiorców, którzy dokonali spłaty kredytu przed dniem zawarcia przez nich umowy dotyczącej ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania – z uwagi na fakt, że spłata ta miała miejsce po dniu 1 września 2015 r., przez co podlegała zmienionym od tego dnia postanowieniom art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

W praktyce zwrotu dofinansowania do Banku dokonali wszyscy kredytobiorcy, którzy byli do tego zobowiązani na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 1-4 ww. ustawy. Z obowiązku zwrotu dofinansowania nie wywiązali się natomiast kredytobiorcy, którzy byli zobowiązani do dokonania zwrotu na podstawie przepisów art. 16 tej ustawy. Prowadzone przez Bank postępowanie wobec tych kredytobiorców omówione zostało w pkt 6.2 niniejszego wystąpienia.

Pozostałe 32 przypadki, dotyczyły dokonania przez kredytobiorców (nabywców) wcześniejszej spłaty kredytu w okresie pięciu lat od daty zawarcia umowy

³² Błędnie naliczone odsetki, brak możliwości przesłania wniosku na kolejny etap procesowania.

ustanowienia lub przeniesienia prawa własności. W związku z faktem, że dotyczyło to umów o kredyt MdM zawartych przed 1 września 2015 r., kredytobiorcy ci nie byli zobowiązani do zwrotu otrzymanego dofinansowania o oparciu o przepisy art. 14 ust. 1 pkt 5 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*³³.

(dowód: akta kontroli tom III str. 414-419, 451-452)

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 lata 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 tom II str. 262, 317, 365, 381, 385-386)

Ustalono, że do dnia 9 grudnia 2016 r. Bank w przypadku wszystkich ww. 40 spraw przekazał do BGK dokumentację, o której mowa w § 8 ust. 2 umowy z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń.

Dokumentację tę przekazywano w poszczególnych przypadkach w terminie od 14 do 801 dni od daty dokonania przez nabywcę całkowitej spłaty kredytu, w tym:

- w 2 przypadkach - terminie do 30 dni;
- w 9 przypadkach - w terminie od 31 do 60 dni;
- w 14 przypadkach – w terminie od 61 do 183 dni;
- w 8 przypadkach – w terminie od 184 do 366 dni;
- w 6 przypadkach od 367 do 730 dni;
- w 1 przypadku po 801 dniach.

W 17 przypadkach, w których kredytobiorcy dokonali całkowitej spłaty kredytu przed dniem 1 września 2015 r. dokumentację tę przekazywano do BGK w terminie od 21 do 801 dni od daty spłaty kredytu.

W 23 przypadkach, w których kredytobiorcy dokonali spłaty kredytu po 31 sierpnia 2015 r., dokumentację tę przekazywano do BGK w terminie od 14 do 390 dni.

Spośród ww. spraw, w dwóch przypadkach nabywcy nie dokonali zwrotu dofinansowania należnego na podstawie przepisów art. 16 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, o czym była mowa wyżej. Dokumentację

³³ 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).

dotyczącą tych spraw Bank przekazał do BGK, po upływie 181 i 230 dni od daty dokonania przez nabywców spłaty kredytu. W obu tych przypadkach, pomimo przekazania ww. dokumentacji do BGK, Bank nadal (za wiedzą BGK) do 3 listopada 2016 r. prowadził postępowania w sprawie wyegzekwowania od nabywców zwrotu dofinansowania.

(dowód: akta kontroli tom II str. 53; tom III str. 414-419, 451-452)

Prowadzone przez Bank działania windykacyjne wobec nabywców, którzy nie wywiązali się z obowiązku zwrotu dofinansowania przedstawione zostały w punktach 6.1. i 6.2. niniejszego wystąpienia.

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 ust. 1 i 2 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 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)* oraz przekazywania wraz z tą informacją dokumentacji wskazanej w ww. umowie zawartej z BGK.

W ani jednej z 17 spraw³⁴, w przypadku których wcześniejsza spłata kredytu nastąpiła przed dniem 1 września 2015 r., Bank nie przekazał do BGK niezwłocznie wymaganej dokumentacji, o której mowa wyżej. W pięciu przypadkach dokumentację taką przesłano w terminie od 21 do 78 dni, natomiast w pozostałych 12 – w terminie od 175 do 801 dni.

Spośród 23 spraw, w przypadku których wcześniejsza spłata kredytu nastąpiła po dniu 31 sierpnia 2015 r., tylko w jednym przypadku³⁵ Bank przekazał do BGK przedmiotową dokumentację w 30 dniowym terminie wskazanym w § 8 ww. umowy zawartej z BGK (w treści obowiązującej od 1 września 2015 r.). W dziesięciu przypadkach przedmiotową dokumentację przekazano do BGK w terminie od 38 do 94 dni, a w pozostałych 12 – w terminie od 101 do 390 dni³⁶.

(dowód: akta kontroli tom III str. 416-419, 451-452)

Dyrektor Zarządzający Departamentu Klienta Detalicznego w wyjaśnieniach w ww. sprawie podał m.in., że termin 30 dni wskazany w § 8 umowy z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń, został wprowadzony aneksem nr 2, który wszedł w życie z dniem 1 września 2015 r. Przed tym dniem dokładny termin na przekazanie dokumentów do BGK nie był określony. Bank, ze względu na swoją specyfikę związaną z rozproszoną siecią Oddziałów oraz czasochłonność przygotowania dokumentacji, przekazywał ją sukcesywnie do BGK. Po zawarciu aneksu nr 2 do ww. umowy z BGK, Bank podjął pracę nad poprawą procesu przekazywania dokumentacji do BGK poprzez m.in. centralizację archiwizacji dokumentacji kredytowej, co zaskutkowało skróceniem średniego terminu przekazywania dokumentacji do BGK. Obecnie Bank wdraża kolejne usprawnienia w tym zakresie, które powinny w najbliższym czasie przyczynić się do skrócenia tego terminu.

(dowód: akta kontroli tom II str. 68-69, 243)

³⁴ W przedmiotowych 17 przypadkach kredytobiorcom przyznano dofinansowanie w kwocie ogółem 391,9 tys. zł.

³⁵ W przedmiotowej sprawie nabywcy kredytobiorcy przyznano dofinansowanie w kwocie ogółem 19,1 tys. zł.

³⁶ W przedmiotowych 21 przypadkach kredytobiorcom przyznano dofinansowanie w kwocie ogółem 428,8 tys. zł.

2. W wyniku badania dokumentacji 60 umów o kredyt MdM stwierdzono, że w dwóch przypadkach kredytobiorcy nieprawidłowo wypełnili załącznik nr 1 do wniosku nabywcy o dofinansowanie wkładu własnego ze środków Funduszu Dopłat, zawierający oświadczenia w sprawie spełnienia przez nich warunków do otrzymania przedmiotowego dofinansowania.

W jednym przypadku wniosek o dofinansowanie, w oparciu o który została zawarta w dniu 2 lutego 2016 r. umowa o kredyt MdM³⁷, nie zawierała podpisu nabywcy pod wymaganym, zgodnie z art. 10 ust. 4 *ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, oświadczeniem o spełnianiu przez nabywcę warunku określonego w art. 4 ust. 1 pkt 2 *ww. ustawy*.

W dniu 13 stycznia 2017 r., tj. w trakcie kontroli NIK, w związku z jej ustaleniami, na prośbę pracowników Banku, nabywca złożył oświadczenie, że w chwili składania wniosku do przyznania dofinansowania spełniał *ww. wymagania*.

W drugim przypadku stwierdzono, że nabywca we wniosku o dofinansowanie wkładu własnego, w oparciu o który została zawarta w dniu 2 października 2014 r. umowa o kredyt MdM³⁸, w złożonym oświadczeniu, o którym mowa wyżej, nie potwierdził, że do dnia złożenia tego wniosku nie był właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nie jest osobą, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, którego przedmiotem jest dom jednorodzinny.

(dowód: akta kontroli tom I str. 70-74, 106-136, 142-173)

Dyrektor Zarządzający Departamentu Klienta Detalicznego w wyjaśnieniach dotyczących *ww. spraw* podał, że przyczyną powstania tych sytuacji były błędy popełnione przez klientów przy wypełnianiu wniosków o dofinansowanie wkładu własnego oraz przeoczenie pracowników Banku odpowiedzialnych za sprawdzenie i zaakceptowanie prawidłowości sporządzenia przedmiotowych wniosków. Wskazał ponadto, że natychmiast po stwierdzeniu *ww. usterek* klienci uzupełnili brakujące oświadczenia (informacje).

(dowód: akta kontroli tom II str. 70, 72)

3. Ustalono, że przeprowadzane przez Bank kontrole wewnętrzne, jak i informacje o ich wynikach przekazywane do BGK, nie obejmowały części zagadnień wskazanych w załączniku do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia 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 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (...)”*.

Przedmiotowymi badaniami kontrolnymi, nie objęto w szczególności zagadnień wskazanych w pkt 2 i 5 *ww. załącznika*, dotyczących 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.

(dowód: akta kontroli tom I str. 256-257, 263-264, 266-267, 270-399; tom II str. 296, 357)

NIK nie podziela argumentów podniesionych w tej sprawie w wyjaśnieniach Dyrektora Departamentu Klienta Detalicznego, przywołanych w pkt 5.3. niniejszego

³⁷ Dotycząca przyznania kredytu w kwocie 200,0 tys. zł, z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 100,4 tys. zł.

³⁸ Dotycząca przyznania kredytu w kwocie 170,3 tys. zł, z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 22,6 tys. zł.

wystąpienia pokontrolnego. W ocenie NIK Bank powinien zastosować taką metodę doboru spraw do kontroli, która umożliwi przeprowadzenie badań kontrolnych w odniesieniu do wszystkich zagadnień wskazanych w ww. załączniku do umowy z BGK.

(dowód: akta kontroli tom III str. 243-245)

4. Bank przekazał do BGK informację o wynikach przeprowadzonej w 2014 r. kontroli wewnętrznej, dotyczącej 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 18 grudnia 2014 r., tj. 79 dni po terminie wskazanym w § 16 ust. 3 ww. umowy z BGK (30 września danego roku).

BGK, po upływie terminu wyznaczonego na przesłanie tej informacji, za pośrednictwem poczty mailowej przysłał w dniu 21 października 2014 r. do Banku monit przypominający o obowiązkach Banku w tym zakresie, a następnie wyraził zgodę na wniosek Banku z 22 października 2014 r., dotyczący przesunięcia terminu przedstawienia wyników tej kontroli do 15 grudnia 2014 r.

(dowód: akta kontroli tom I str. 256-269)

Dyrektor Zarządzający Departamentem Klienta Detalicznego w wyjaśnieniach dotyczących ww. sprawy podał m.in., że w 2014 r. ze względu na znaczny zakres merytoryczny wymaganej do przeprowadzenia po raz pierwszy kontroli oraz prowadzone prace projektowe celem rozszerzenia oferty kredytowej Banku w zakresie kredytów mieszkaniowych uzgodniono z BGK najpierw telefonicznie, a potem mailowo, przesunięcie terminu przedstawienia wyników kontroli w zakresie realizacji Programu MdM do dnia 15 grudnia 2014 r. Wykorzystując doświadczenia zebrane przy pierwszej kontroli, w następnych latach Bank terminowo przekazywał do BGK tego rodzaju informacje.

(dowód: akta kontroli tom I str. 411, 428)

W odniesieniu do ww. wyjaśnień należy wskazać, że Bank podjął działania na rzecz przesunięcia terminu przedstawienia BGK wyników ww. kontroli, dopiero po otrzymaniu monitu w tej sprawie, o czym była mowa wyżej.

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 o NIK, wnosi o:

- 1) przekazywanie do BGK informacji o nabywcach, którzy dokonali wcześniejszej spłaty całości kredytu, wraz z wymaganą przez tę jednostkę dokumentacją dotyczącą tych spraw, w 30 dniowym terminie określonym w § 8 umowy z BGK o powierzenie Bankowi prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń;
- 2) zawieranie umów o kredyt MdM wyłącznie na podstawie prawidłowo wypełnionych przez nabywców wniosków o dofinansowanie wkładu własnego;
- 3) obejmowanie przeprowadzanymi co roku przez Bank kontrolami wewnętrznymi wszystkich zagadnień wskazanych w załączniku do umowy z BGK w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- 4) terminowe przekazywanie do BGK wymaganej informacji o przeprowadzonej w danym roku kontroli wewnętrznej.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, 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, dnia 2 marca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

Kontroler
Bogdan Gorzałkowski
specjalista k.p.