

DSK-DSKZK2.070.1.2022.MK

Warszawa, 03 lutego 2023 r.

Pani
Gabriela Morawska-Stanecka
Wicemarszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

w nawiązaniu do pisma z dnia 28 października 2022 r. (BPS/043-51-1933-KNF/22), poniżej przekazuję odpowiedź na oświadczenie złożone przez senatora Kazimierza Kleinę podczas 51. posiedzenia Senatu RP w dniu 27 października 2022 r., mieszczące się w zakresie właściwości Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”).

Wskazuję przy tym, że odpowiedzi zostały ograniczone wyłącznie do informacji, które nie podlegają ochronie na podstawie przepisów o tajemnicach ustawowo chronionych, do przestrzegania których zobowiązani są członkowie KNF oraz pracownicy Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego („UKNF”).

1. Pytanie pierwsze senatora Kazimierza Kleiny

Czy w związku z dokonującą się obecnie przymusową restrukturyzacją Bank SA roszczenia poszkodowanych nabywców lokali wobec Bank SA zostaną objęte restrukturyzacją?

Uprzejmie informuję, że podmiotem właściwym do udzielenia odpowiedzi na pytanie dotyczące przymusowej restrukturyzacji Banku S.A jest Bankowy Fundusz Gwarancyjny, który również otrzymał oświadczenie złożone przez senatora Kazimierza Kleinę podczas 51 posiedzenia Senatu RP w dniu 27 października 2022 r.

2. Pytanie drugie senatora Kazimierza Kleiny

Czy do Komisji Nadzoru Finansowego oraz Bankowego Funduszu Gwarancyjnego docierały informacje o wyżej opisanej inwestycji i udziale w niej Bank S.A. oraz Bank S.A.? A także czy w związku z tym wyżej wspomniane podmioty wykryły jakiegokolwiek nieprawidłowości w postępowaniu banków?

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zakres sprawowanego przez KNF nadzoru wyznacza art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. z 2022 r., poz. 660 z późn. zm.). Komisja, stosownie do jej umocowania ustrojowego w odniesieniu do nadzoru nad rynkiem finansowym, nie może wykonywać władztwa w stosunku do podmiotów pozostających poza zakresem tego nadzoru, w szczególności poprzez weryfikację bądź korygowanie działalności prowadzonej przez takie podmioty.

W 2014 roku odnotowano wpływ zgłoszeń dotyczących działalności spółki w upadłości likwidacyjnej (powstałej z przekształcenia spółki .) oraz spółek Bank S.A. i Bank S.A.

Podnoszone w skargach zarzuty odnosiły się przede wszystkim do procesu sprzedaży inwestycji w condohotele przez S.A.¹, tj. podmiotu nieobjętego nadzorem KNF, w tym do zapewnień o gwarantowanym zwrocie z inwestycji, z pominięciem informacji o ryzykach z nią związanych. W skargach podnoszono, że w finansowanie części inwestycji miał być zaangażowany również Bank S.A. oraz – na dalszym etapie – Bank S.A., co miało uwiarygadniać realizację przedsięwzięcia w oczach klientów. Zarzuty formułowano przede wszystkim w stosunku do aktywności

Banku S.A. Z treści skarg wynikało, że bank pobierał dodatkowe i podwyższone koszty kredytu. Dodatkowe obciążenia w postaci podwyższonej marży i obowiązkowego ubezpieczenia pomostowego miały charakter długotrwały w związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji. Zarzut ten był eksponowany w skargach z uwagi na udzielanie finansowania deweloperowi przez bank.

Z chwilą otrzymania przez KNF zgłoszeń o potencjalnych nieprawidłowościach w funkcjonowaniu podmiotów nadzorowanych, Bank S.A. oraz Bank S.A., podjęto działania nadzorcze służące weryfikacji otrzymanych doniesień. Należały do nich między innymi kontrola w Banku S.A. oraz w Banku S.A., której przedmiotem było zaangażowanie tych banków w finansowanie działalności spółki w upadłości likwidacyjnej.

UKNF wezwał również Bank S.A. do ustosunkowania się do poszczególnych zarzutów przedstawionych w skargach. Bank S.A. odniósł się do zastrzeżeń co do stosowania podwyższonego oprocentowania udzielonych kredytów na zakup apartamentów w okresie do momentu dokonania wpisu w księdze wieczystej zabezpieczenia na rzecz Banku. Począwszy od grudnia 2013 r. Bank S.A. zaprzestał stosowania

¹ Sprawa działalności i zaangażowania Banku S.A. była również przedmiotem interpelacji numer K9INT5843, Posłów Andrzeja Rozenka, Pawła Krutula oraz Joanny Senyszyn, w sprawie 400 osób poszkodowanych upadkiem . Odpowiedź UKNF z dnia 12 czerwca 2020 r. (DAW-DAWSAO.070.1.2020) dostępna jest pod adresem: <https://orka2.sejm.gov.pl/INT9.nsf/klucz/ATTBQLJDZ/%024FILE/i05843-ol.pdf>

podwyższonego oprocentowania w związku z brakiem ustanowienia hipoteki na jego rzecz. Jednocześnie, Bank poinformował, że prowadził czynności mające na celu wyodrębnienie własności lokali i przekazanie lokali ich nabywcom.

Następnie, na przełomie 2018 i 2019 r. UKNF otrzymał kolejne sygnały wskazujące na możliwość oferowania przez wymienione banki inwestycji w nieruchomości. Jednakże uzyskane wyjaśnienia nie potwierdziły tezy o świadczeniu usług pośrednictwa banków w oferowaniu inwestycji w nieruchomości.

Mając na uwadze wpływające sygnały, UKNF w 2019 r. podjął czynności w celu zidentyfikowania zaangażowania innych banków w działalność na rynku condohoteli i wezwał kilkanaście z nich do udzielenia wyjaśnień co do zaangażowania banków lub podmiotów z nimi powiązanych w jakiegokolwiek formie w pośrednictwo w zbywaniu nieruchomości lub doradztwo w dziedzinie nieruchomości.

Czynności te miały na celu zweryfikowanie prawidłowości sposobu oferowania takich inwestycji przez podmioty nadzorowane w świetle obowiązujących przepisów prawa. Przede wszystkim, przedmiotem analiz UKNF była problematyka udziału banków w promowaniu i pośredniczeniu w sprzedaży inwestycji w nieruchomości, w tym inwestycji w condohotele (aparthotele).

W związku ze wzrastającą skalą zjawiska oraz informacjami pozyskanymi w toku działań nadzorczych, UKNF wystosował wytyczne nadzorcze do banków oraz firm inwestycyjnych dotyczące dopuszczalności działań podmiotów nadzorowanych w tym segmencie obrotu gospodarczego oraz oczekiwań organu nadzoru w zakresie prawidłowego sposobu postępowania. Zidentyfikowane przez UKNF zjawisko inwestowania w condohotele (aparthotele) było m.in. podstawą do wystosowania w dniu 26 września 2019 r. *Komunikatu Urzędu KNF w sprawie inwestycji alternatywnych w nieruchomości*².

Komunikat ten informował nie tylko o problematyce condohoteli (aparthoteli), ale również o fakcie skierowania do wspomnianych wyżej podmiotów nadzorowanych wystąpień nadzorczych.

W zakresie działalności banków zwrócono uwagę między innymi na następujące kwestie związane z inwestycjami w nieruchomości:

- nie jest dozwolone świadczenie przez banki jakichkolwiek usług pośrednictwa czy doradztwa przy transakcjach obrotu nieruchomościami lub innych formach inwestycji w „condohotele”/”aparthotele”,

² Źródło: https://www.knf.gov.pl/o_nas/komunikaty?articleId=67218&p_id=18

- nie są dopuszczalne inne formy pozastatutowej aktywności banków, które mogą prowadzić w efekcie do takiego pośrednictwa (np. działania marketingowe, kojarzenie inwestora i dewelopera),
- w przypadku oferowania instrumentów finansowych spółek realizujących projekty „aparthoteli”/”condohoteli” – analogicznie jak w przypadku firm inwestycyjnych – wymagane jest bezwzględne przestrzeganie przepisów prawa, jak również norm podwyższonej staranności obowiązujących podmioty zaufania publicznego.

W zakresie działalności firm inwestycyjnych wskazano, że wystosowane pismo organu nadzoru zawierało wyjaśnienia co do sposobu oczekiwanego zachowania się tej kategorii podmiotów nadzorowanych w przypadku pośredniczenia w tego rodzaju inwestycjach, zarówno jeżeli dokonywane są one poprzez zakup bezpośredniego udziału w nieruchomości, jak też kiedy inwestowanie odbywa się za pomocą zakupu instrumentów finansowych (np. obligacji dewelopera).

Urząd zwrócił także uwagę, że przed ryzykiem związanym z inwestowaniem w „condohotele” w swoim komunikacie ostrzegął również Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów („UOKiK”)³.

Dodatkowo, na przełomie 2019 i 2020 roku przeprowadzono analizę w zakresie dostosowania działalności banków do powołanego stanowiska. Banki poddane analizie wskazały, że nie prowadzą żadnych projektów mogących wskazywać na zaangażowanie w rynek condohoteli. Niektóre z banków poinformowały, że historycznie spółki z ich grupy kapitałowej miały powiązania z podmiotami z rynku condohoteli, jednak na dzień udzielenia odpowiedzi do UKNF relacje te zostały zakończone⁴.

Niezależnie od powyższego, UKNF powziął wiedzę o tym, że pod nadzorem Prokuratury Regionalnej w G Wydziału I ds. Przestępczości Gospodarczej prowadzone jest śledztwo ws. inwestycji hotelowej spółki w upadłości likwidacyjnej (sygn. RP I Ds. 33.2016).

Reasumując, niezależnie od tego, że spółka w upadłości likwidacyjnej oraz spółka nie posiadały statusu podmiotów nadzorowanych, UKNF – uwzględniając między innymi napływające zgłoszenia oraz zidentyfikowaną praktykę rynkową – zainicjował szereg aktywności oraz analiz własnych, w tym podjął działania mające na celu zbadanie zjawiska inwestycji alternatywnych w nieruchomości w segmencie „condohoteli/aparthoteli” i zaangażowania banków w promowanie oraz pośredniczenie w sprzedaż nieruchomości, jak i sposób oferowania takich inwestycji przez podmioty nadzorowane.

³ Źródło: https://www.uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=15799

⁴ Odpowiedź UKNF z dnia 12 czerwca 2020 r. (DAW-DAWSAO.070.1.2020) dostępna jest pod adresem: <https://orka2.sejm.gov.pl/INT9.nsf/klucz/ATTBQLJDZ/0624FILE/i05843-01.pdf>

Dostrzegając potrzebę zwrócenia uwagi nieprofesjonalnych uczestników rynku finansowego na czynniki ryzyka związane z inwestowaniem w condohotele przeprowadzono również kampanię edukacyjno-informacyjną pod nazwą *Oczarowani*⁵. Kampania informacyjna została przygotowana wspólnie przez: UKNF, UOKiK oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju. Kampania przeprowadzana była zarówno w mediach społecznościowych – na profilach podmiotów zaangażowanych w kampanię informacyjną *Oczarowani*, jak i w formie reklam telewizyjnych oraz radiowych⁶.

Z poważaniem,
Marcin Mikołajczyk
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Nadzoru Finansowego
/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

⁵ Kampania dostępna pod stroną internetową: <https://oczarowani.pl/>

⁶ Źródło: https://www.knf.gov.pl/o_nas/komunikaty?articleId=67811&p_id=18