

**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI****DELEGATURA W LUBLINIE**

ul. Okopowa 7, 20-001 Lublin tel. 081 53 64 120, fax 081 53 64 111

LLU-41011-4-08

P/08/112

*Lublin, dnia 11 czerwca 2008 r.***Pan
Henryk Sławomir Czapla
Dyrektor PKO BP S.A.
Oddział nr 1 w Puławach****WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie skontrolowała w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział nr 1 w Puławach (zwanej dalej „Bankiem”) zarządzanie i wykorzystanie na cele budowlane środków Funduszy utworzonych w Banku Gospodarstwa Krajowego (zwanego dalej „BGK”).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 26 maja 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie – z uchybieniami – działalność Banku w zakresie udzielania kredytów z dofinansowaniem ze środków Funduszy utworzonych w BGK.

W okresie od 1 stycznia 2005r. do 26 maja 2008 r. Bank zawarł z kredytobiorcami 193 umowy o kredyt inwestorski z premią termomodernizacyjną udzielaną ze środków Funduszu Termomodernizacji² (FT) oraz 11 umów o kredyt preferencyjny z dopłatami do oprocentowania finansowanymi ze środków Funduszu Dopłat³ (FD).

¹ Tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Utworzonego w oparciu o ustawę z 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. z 1998 r. nr 162, poz. 1121 ze zm.)

³ Fundusz utworzony z m.in. z przeznaczeniem na: dopłaty do oprocentowania kredytów preferencyjnych, o których mowa w ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. z 2006 r. nr 183, poz. 1354 ze zm.)

Wartość kredytów udzielonych na przedsięwzięcia termomodernizacyjne wynosiła 32.029,5 tys. zł, z czego wykorzystano 21.163,7 tys. zł (66%), a premie otrzymane na spłatę części tych kredytów stanowiły sumę 5.291 tys. zł (25% kredytów wykorzystanych).

Kontrola dokumentacji 8 kredytów wykazała, że zostały one udzielone zgodnie z wymogami określonymi w art. 2 i 4 ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz z zachowaniem zasad ustalonych w umowie o współpracy w zakresie trybu i terminów rozliczeń z tytułu przekazywania premii termomodernizacyjnych oraz przekazywania wynagrodzenia prowizyjnego, zawartej pomiędzy PKO BP w Warszawie oraz BGK, a także zgodnie z procedurami wewnętrznymi PKO BP.

Według zweryfikowanych przez BGK audytów energetycznych, w wyniku ulepszeń uzyskane zostały wymagane zmniejszenia zużycia energii dostarczanej do budynków, a 10-letnie oszczędności z tego tytułu pokrywały spłatę udzielonych kredytów, pomniejszonych o premię, wraz z odsetkami.

Wnioski o przyznanie premii termomodernizacyjnej, przekazane wraz z audytami energetycznymi i umowami kredytu zawartymi pod warunkiem przyznania premii, zostały zaakceptowane przez BGK. W zakresie weryfikowania dokumentacji stanowiącej podstawę przyznawania i wypłacania premii stwierdzono następujące uchybienia:

- 1) Dla dwóch z ośmiu badanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych (kredytowanych na podstawie umów nr 19/2007 i 40/2007) Bank przyjął projekty budowlane niezgodne z audytami energetycznymi. Zakres rzeczowy zadań według audytów obejmował m.in. wymianę starych okien na okna PCV, zaś w projektach budowlanych wymiana okien nie była ujęta. Faktycznie zadania zostały zrealizowane zgodnie z audytami energetycznymi, tj. z uwzględnieniem wymiany okien.
- 2) W przypadku jednego przedsięwzięcia, przyjętego do kredytowania na podstawie umowy nr 8/2008, Bank przekazał do BGK w dniu 23.04.2008r. błędnie sporządzony wniosek o przyznanie premii termomodernizacyjnej. Wykazano w nim kwotę rocznych oszczędności kosztów energii w wysokości 35.905 zł, podczas gdy wg audytu energetycznego i umowy kredytowej wynosiły one 62.800 zł. Wykazanie zaniżonej kwoty oszczędności energii mogło skutkować odmową przyznania premii termomodernizacyjnej, gdyż - przy kwocie kredytu udzielonego w wysokości 599.673 zł – oznaczało niespełnienie wymogu art. 4 ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, stanowiącego, że w 10-letnim okresie spłaty kredytu pomniejszonego o premię termomodernizacyjną miesięczne raty spłaty kredytu wraz z odsetkami nie mogą być większe od równowartości 1/12 kwoty rocznych oszczędności

kosztów energii. W trakcie kontroli NIK Bank podjął działania w celu skorygowania ujawnionego błędu.

Udzielone kredyty w skontrolowanych przypadkach nie przekraczały 80% kosztów przedsięwzięcia i uruchamiane były po spełnieniu przez kredytobiorców warunków ustalonych w umowach kredytu. Pierwsze transze wypłacano po otrzymaniu z BGK zawiadomienia o przyznaniu premii i ustanowieniu zabezpieczeń prawnych kredytu. Zgodnie z art. 13 ww. ustawy i umową z BGK wynagrodzenie prowizyjne Bank potrącał z pierwszej transzy kredytu i przekazywał do BGK.

Stwierdzono nierespektowanie przez Bank postanowień umów kredytowych (§30), a tym samym przepisów art. 5 ust. 6 ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, w odniesieniu do kredytów, których wykorzystanie było niższe od kwoty ustalonej w umowach i postawionej do dyspozycji kredytobiorców. Stosownie do tych przepisów i postanowień umownych wszelkie zmiany treści umowy wymagają zgody stron w formie pisemnej i powinny być wprowadzane w postaci aneksu, a gdy zmiana następuje przed wypłatą premii termomodernizacyjnej i dotyczy m.in. kwoty kredytu, powinna być dokonana w trybie analogicznym jak przy ubieganiu się o przyznanie premii. Bank nie dokonał pisemnych zmian 3 z 8 zbadanych umów, w ramach których kwoty kredytu wykorzystanego były niższe od ustalonych w tych umowach, w związku z poniesieniem przez inwestorów niższych kosztów realizacji zadań od określonych w audytach energetycznych.

Postępowanie takie w rozliczeniach z Funduszem Termomodernizacji nie wywołało negatywnych skutków finansowych, gdyż Oddział PKO BP przekazywał środki kredytu do wysokości 80% rzeczywistych kosztów przedsięwzięcia (a nie planowanych), a BGK wypłacał premie termomodernizacyjne w wysokości 25% faktycznie wykorzystanego kredytu (a nie ustalonego w umowie kredytowej). Spowodowało to jednak sytuację, w której:

- umowy kredytowe nie zawierały aktualnych informacji o wysokości kredytu faktycznie wykorzystanego i nie określały terminarza jego spłat (wysokości rat i okresu spłaty),
- terminarz spłaty kredytu wykorzystanego ustalany był przez Bank – bez dwustronnie podpisanego aneksu do umowy,
- Oddział PKO BP, do czasu złożenia przez inwestora (kredytobiorcę) oświadczenia o zakończeniu inwestycji, nie posiadał informacji o zmniejszeniu zapotrzebowania na kredyt,

- BGK, do czasu otrzymania z Oddziału PKO BP zawiadomienia o spełnieniu warunków do wypłaty premii termomodernizacyjnej, nie posiadał informacji, że premia należna inwestorowi jest niższa od wcześniej przyznanej (i zabezpieczonej na jego rzecz).

Bank wywiązywał się z obowiązku monitorowania realizacji kredytowanych zadań. Wykorzystanie kredytu na cel określony w audycie energetycznym i umowie kredytu stwierdzano na podstawie dokumentów potwierdzających wykonanie pełnego zakresu przedsięwzięcia oraz wysokość poniesionych kosztów. W przypadku 3 z 8 analizowanych kredytów udokumentowane było przeprowadzenie kontroli w miejscu realizacji zadania.

Zawiadomienia o spełnieniu warunków umożliwiających wypłatę premii przekazywane były z zachowaniem terminu określonego w §8 umowy z BGK (14 dni od wpływu zawiadomienia inwestora o zakończeniu inwestycji), przy czym w przypadku 2 z 8 kontrolowanych zadań brak było udokumentowania daty wpływu do Banku zawiadomienia inwestora o zakończeniu inwestycji.

Wypłacone premie termomodernizacyjne Bank zaliczał na poczet spłaty wykorzystanego przez inwestorów kredytu w dniu ich otrzymania z BGK.

Preferencyjne kredyty mieszkaniowe z dopłatami do oprocentowania finansowanymi z FD udzielane były przez Bank od 24.01.2007r. – stosownie do postanowień umowy o współpracy w tym zakresie zawartej w dniu 02.01.2007r. pomiędzy PKO BP i BGK. Kwota kredytów udzielonych i wykorzystanych na podstawie 11 zawartych umów z kredytobiorcami wynosiła 1.160 tys. zł, a suma uzyskanych dopłat do odsetek - 28,5 tys. zł.

Kontrola dokumentacji dwóch kredytów preferencyjnych wykazała, że były one udzielane zgodnie z warunkami ustalonymi w ww. umowie z BGK oraz z uwzględnieniem procedur wewnętrznych PKO BP S.A.

Przed podpisaniem umów kredytowych Oddział PKO BP prawidłowo weryfikował spełnienie przez kredytobiorców warunków określanych w art. 3 – 5 ustawy z 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, a przed uruchomieniem środków kredytowych weryfikował spełnienie warunków ustalonych w umowach kredytowych.

Bank terminowo realizował obowiązek występowania z wnioskami o dokonanie dopłat do odsetek z BGK oraz informowania o prognozowanej na rok następny liczbie i kwocie kredytów preferencyjnych do udzielenia, a także o kwocie zapotrzebowania na dopłaty z FD.

W dotychczasowych rozliczeniach z BGK nie powstał obowiązek dokonania zwrotu otrzymanych dopłat z FD.

Stwierdzono, że Bank zaniechał wystawienia wniosku do BGK o dopłatę w kwocie 371,43 zł do odsetek dotyczących jednej raty kredytu udzielonego umową nr 13/2007, tj. raty za luty 2008r., uregulowanej przez kredytobiorcę z 5-dniowym opóźnieniem. Działanie to było niezgodne z postanowieniami §6 ww. umowy pomiędzy PKO BP i BGK oraz ustaleniami §13 umowy preferencyjnego kredytu mieszkaniowego, które stanowiły, że po dokonaniu spłaty całości miesięcznej raty kapitału i odsetek, gdy kredyt nie został postawiony w stan natychmiastowej wymagalności, kredytobiorcy przysługuje dopłata do oprocentowania i Bank winien wystąpić do BGK o jej przekazanie.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Przestrzeganie zasad wprowadzania zmian warunków kredytowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych – stosownie do regulacji ustalonych w umowie z BGK i umowach kredytów inwestorskich z premią termomodernizacyjną.
2. Weryfikowanie zgodności dokumentów stanowiących podstawę przyznawania i wypłacania premii termomodernizacyjnych.
3. Skorygowanie błędnie wykazanej kwoty rocznych oszczędności kosztów energii we wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej, dotyczącym umowy kredytu nr 8/2008.
4. Dokumentowanie dat wpływu do Banku zawiadomień inwestora o zakończeniu realizacji inwestycji termomodernizacyjnych.
5. Wystąpienie z wnioskiem do BGK o dopłatę do odsetek za miesiąc luty 2008 r., należną w ramach umowy preferencyjnego kredytu mieszkaniowego nr 13/2007.

Najwyższa Izba Kontroli – Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Dyrektora przedstawienia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust.1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem