



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.020.01.2016  
P/16/082

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Bydgoszczy  
ul. Wały Jagiellońskie 12, 85-950 Bydgoszcz  
T +48 52 567 58 00, F +48 52 567 58 60  
[lby@nik.gov.pl](mailto:lby@nik.gov.pl)



## I. Dane identyfikacyjne kontroli

|                                     |                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer i tytuł kontroli              | P/16/082 – Realizacja rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”                                                                                                |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura w Bydgoszczy                                                                                                               |
| Kontroler                           | Andrzej Grzymysławski – specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/90/2016 z dnia 4 listopada 2016 r.<br><br>(dowód: akta kontroli str. 1) |
| Jednostka kontrolowana              | Bank Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA 2 Oddział w Bydgoszczy, 85-950 Bydgoszcz, ul. Stary Port 1-3 <sup>1</sup>                                       |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Dariusz Wąsik – Dyrektor Oddziału<br><br>(dowód: akta kontroli str. 2-4)                                                                                         |

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie<sup>2</sup> realizację przez Oddział w latach 2014-2016 (do 30 września)<sup>3</sup> zadań rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”<sup>4</sup> w zakresie wynikającym z postanowień umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej pomiędzy Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie<sup>5</sup> a Bankiem Gospodarstwa Krajowego<sup>6</sup>.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Na podstawie 61 skontrolowanych wniosków o przyznanie finansowego wsparcia<sup>7</sup> stwierdzono, że w Oddziale prawidłowo informowano klientów o warunkach Programu MdM, rzetelnie weryfikowano przyjmowane wnioski o przyznanie wsparcia finansowego i terminowo przekazywano je do BGK. Prawidłowo zawierano umowy kredytowe oraz przyjmowano od kredytobiorców i przekazywano do depozytu wymagane zabezpieczenia zwrotu dofinansowania.

<sup>1</sup> Dalej: „Oddział”.

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

<sup>3</sup> Tj. w okresie objętym kontrolą.

<sup>4</sup> Wprowadzonego ustawą z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 r., poz. 1865 ze zm.); dalej: „ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania” lub „ustawa”.

<sup>5</sup> Dalej: „Bank” lub „PKO BP”.

<sup>6</sup> Zasady współpracy PKO BP z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej: „BGK”) w zakresie realizacji Programu Mieszkanie dla Młodych (dalej: „Program MdM” lub „Program”) zostały określone m.in. w zawartej pomiędzy tymi bankami w dniu 19 grudnia 2013 r. umowie nr 01/MDM/213/DUA w sprawie stosowania finansowego wsparcia (ze zm.); dalej: „umowa z BGK”.

<sup>7</sup> Finansowe wsparcie – dofinansowanie wkładu własnego i spłata części kredytu, o których mowa w art. 2 pkt 8 i 9 ustawy; dalej: „finansowe wsparcie”. Spośród 61 skontrolowanych wniosków, 60 dotyczyło dofinansowań wkładu własnego, a jeden - spłaty części kredytu.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Przygotowanie organizacyjne Oddziału do realizacji zadań z zakresu stosowania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat<sup>8</sup>.

Opis stanu  
faktycznego

W okresie objętym kontrolą zadania oddziałów PKO BP dotyczące kredytów udzielanych przez Bank w ramach Programu MdM były przypisane komórkom finansowania nieruchomości na podstawie decyzji nr IIU/DFK/113/2014 Dyrektora Pionu Klienta Detalicznego Banku PKO BP z dnia 19 marca 2014 r. w sprawie wprowadzenia procedury produktowej Kredyt mieszkaniowy z finansowym wsparciem przez Bank Gospodarstwa Krajowego, ze zmianami<sup>9</sup> dokonanymi m.in. w związku z nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

Zgodnie z powyższymi uregulowaniami w Oddziale realizowano zadania w zakresie:

- przyjmowania, weryfikowania i rejestrowania na portalu BGK-Zlecenia wniosków o dofinansowanie wkładu własnego oraz wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat;
- zawierania z klientami umów kredytu z finansowym wsparciem i przyjmowania zabezpieczeń, przygotowanych przez Centrum Analiz i Oceny Ryzyka Kredytowego Biuro Analiz Kredytów Hipotecznych Banku<sup>10</sup>;
- zamieszczania na portalu BGK-Zlecenia informacji o zawarciu umów kredytu oraz informacji dotyczących nabywców i mieszkań w zakresie wymaganym przez BGK;
- przyjmowania wniosków o wypłatę dofinansowania i dyspozycji wypłat oraz przekazywania ich do realizacji przez Centrum Rachunkowo-Księgowe Banku<sup>11</sup>.

Powyższe zadania realizowano w Oddziale na trzech stanowiskach doradców oraz stanowisku analityka w Zespole Bankowości Hipotecznej.

Dyrektor Oddziału nie był upoważniony do ustalania zasad dotyczących realizacji zadań w ramach Programu MdM, w tym przypisywania tych zadań poszczególnym komórkom organizacyjnym Oddziału oraz powierzania ich podmiotom trzecim.

(dowód: akta kontroli str. 2-474, 568-577, 672-678)

#### 2. Przyjmowanie przez Oddział wniosków o udzielenie finansowego wsparcia.

2.1. W ofercie kredytów mieszkaniowych Banku była zawarta informacja o możliwości ubiegania się o kredyt z finansowym wsparciem z Funduszu Dopłat. Informacja ta była rozpowszechniana m.in. poprzez jej prezentację na stronie internetowej Banku, udostępnienie materiałów reklamowych oraz przekazywanie klientom ubiegającym się o finansowe wsparcie oferty produktowej uwzględniającej warunki Programu MdM wraz z formularzem informacyjnym.

(dowód: akta kontroli str. 677, 696-707)

<sup>8</sup> O którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2014 r. poz. 711, ze zm.); dalej: „Fundusz Dopłat”.

<sup>9</sup> Zmian dokonano decyzjami: nr IIU/DFK/328/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., nr IIU/BHI/454/2014 z dnia 11 września 2014 r., nr IIU/BHI/741/2014 z dnia 29 grudnia 2014 r., nr IIU/DHI/512/2015 z dnia 21 sierpnia 2015 r., nr IIU/DHI/747/2015 z dnia 8 grudnia 2015 r., nr IIU/DHI/60/2016 z dnia 11 lutego 2016 r., nr IIU/DHI/93/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., nr IIU/DHI/182/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 r., nr IIU/DHI/339/2016 z dnia 4 lipca 2016 r., nr IIU/DHI/393/2016 z dnia 3 sierpnia 2016 r. (dalej: „procedura produktowa”). Strukturę i zadania Oddziału określał „Regulamin Organizacyjny Oddziału PKO Banku Polskiego SA”, stanowiący załącznik do uchwały nr 805/C/2013 Zarządu z dnia 10 grudnia 2013 r.

<sup>10</sup> Tj. jednostkę organizacyjną Banku niepodlegającą Oddziałowi, dalej: „Centrum Analiz”.

<sup>11</sup> Tj. jednostkę organizacyjną Banku niepodlegającą Oddziałowi, dalej: „CRK”.

W przypadku objętych badaniem 60 spraw, dotyczących dofinansowań wkładu własnego, udzielonych na podstawie wniosków złożonych w Oddziale w latach 2014-2016 (do 30 września)<sup>12</sup>, wszystkim klientom ubiegającym się o kredyt z finansowym wsparciem przekazano informacje o Programie, zgodnie z § 3 ust. 3 i 4 umowy z BGK oraz pkt 1 ppkt 2 i 5 procedury produktowej, tj. poprzez przedstawienie oferty i konstrukcji produktu oraz przekazanie m.in. formularza informacyjnego.

(dowód: akta kontroli str. 28-31, 702-707)

2.2. Oddziałowi nie były przypisane zadania prowadzenia ewidencji wniosków o kredyty oraz wniosków o przyznanie finansowego wsparcia, innych niż ewidencja w systemie BGK-Zlecenia.

W przekazanym z Centrali Banku wykazie zaewidencjonowane były 162 wnioski o dofinansowanie wkładu własnego, dotyczące udzielonych w Oddziale kredytów MdM oraz jeden wniosek o dodatkowe wsparcie w formie spłaty części kredytu<sup>13</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 23-474, 568-573, 646-648, 657-663, 666, 667, 672-678)

Wszystkie objęte kontrolą wnioski o dofinansowanie wkładu własnego<sup>14</sup> oraz wniosków o dodatkowe wsparcie zostały zarejestrowane przez Oddział na portalu BGK-Zlecenia, stosownie do wymogu określonego w § 4 ust. 8 i § 6 ust. 4 umowy z BGK.

(dowód: akta kontroli str. 658-663, 702-707)

### **3. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dofinansowanie wkładu własnego.**

W objętych analizą sprawach:

- 1) wnioski o dofinansowanie wkładu własnego zostały złożone na piśmie, według wzoru określonego w umowie z BGK; do wniosków dołączone były oświadczenia i zobowiązanie określone w art. 10 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania<sup>15</sup>, dokumenty umożliwiające identyfikację nabywcy i dzieci nabywcy oraz potwierdzające dane o mieszkaniu;
- 2) Oddział dokonał sprawdzenia, za pomocą portalu BGK-Zlecenia, uprawnienia nabywcy do ubiegania się o dofinansowanie wkładu własnego;

<sup>12</sup> Analizą objęto próbę 60 wybranych losowo dofinansowań wkładu własnego w wysokości łącznie 1 472,2 tys. zł, udzielonych na podstawie wniosków złożonych w Oddziale w latach 2014-2016 (do 30 września); po 30 spraw z okresu od 2014 r. do 31 sierpnia 2015 r. i od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r. Powyższa próba stanowiła 37% wszystkich (162) dofinansowań udzielonych na podstawie wniosków złożonych w Oddziale w ww. okresie oraz 38,7% kwoty wsparcia przyznanego na podstawie tych wniosków.

<sup>13</sup> Według danych Banku, w latach 2014-2016 (do 30 września) w Oddziale złożono 275 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę 6 435,9 tys. zł. W powyższym okresie zwróconych przez BGK zostało 114 wniosków na kwotę 2 652,8 tys. zł. W jednym przypadku wniosek zwrócono na podstawie art. 10 ust. 13 pkt 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, tj. z powodu odstąpienia przez nabywcę od umowy kredytu przed wypłatą środków z tytułu dofinansowania wkładu własnego. W odniesieniu do pozostałych złożonych w Oddziale wniosków, Bank (na podstawie danych z portalu BGK-Zlecenia) nie zidentyfikował przyczyn zwrotu określonych w art. 10 ust. 10 pkt 2 lit a-d i ust. 13 pkt 1-7 ustawy. W latach 2014-2016 (do 30 września) pozytywnie rozpatrzono 229 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na kwotę 5 310 tys. zł oraz jeden złożony w Oddziale wniosek o dodatkowe wsparcie na kwotę 9,6 tys. zł. W okresie tym w Oddziale zawarto 162 umowy kredytu z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej wysokości 3 806,9 tys. zł.

<sup>14</sup> Tj. wnioski z próby, o której mowa w punkcie 2.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>15</sup> Tj. oświadczenia nabywcy o nieposiadaniu prawa własności lokalu, budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o niewynajmowaniu lokalu mieszkalnego, innego, niż mieszkanie, na które wnioskowane jest dofinansowanie wkładu własnego oraz zobowiązania do rozwiązania ewentualnej umowy najmu lub zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia tego lokalu; oświadczenia osoby sprzedającej mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, dotyczące m.in. terminu przeniesienia prawa własności wybudowanej nieruchomości oraz terminu pierwszego jej zasiedlenia przez nabywcę i ceny jej nabycia.

- 3) nabywcy spełniali warunki dotyczące wieku oraz nieposiadania własnego mieszkania<sup>16</sup>, zgodnie z art. 4 ustawy, a mieszkanie – warunki w zakresie powierzchni i ceny zakupu (art. 5 ustawy);
- 4) Oddział wprowadził do systemu BGK-Zlecenia dane z wniosku mające wpływ na kwotę przyznanego dofinansowania, tj. powierzchnię użytkową mieszkania, jego cenę, lokalizację na terenie danej gminy, sposób nabycia mieszkania<sup>17</sup> oraz liczbę dzieci - zgodnie z dokumentami przedłożonymi przez nabywcę; powierzchnia użytkowa mieszkania była ustalona zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>18</sup>;
- 5) wysokość dofinansowania była ustalona zgodnie z wymogami określonymi w art. 7 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania<sup>19</sup>;
- 6) Oddział, zgodnie z art. 10 ust. 12 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, zweryfikował cenę i powierzchnię określoną w przedłożonym prospekcie informacyjnym lub umowie przedwstępnej z odpowiednio, umową deweloperską albo umową o ustanowieniu, względnie – o przeniesieniu własności<sup>20</sup>;
- 7) zgodnie z art. 10 ust. 9 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, wnioski o dofinansowanie wkładu własnego zostały przekazane do BGK za pomocą portalu BGK-Zlecenia w okresie do 60 dni od ich złożenia w Oddziale; z tego: 47 wniosków - w dniu ich złożenia, zaś 13 wniosków – w okresie od 1 do 17 dni od złożenia;
- 8) Oddział, zgodnie z § 5 ust. 11 umowy z BGK oraz pkt 2 ppkt 12 procedury produktowej, przekazał nabywcy wygenerowane z portalu BGK-Zlecenia potwierdzenie rejestracji wniosku i przyznania dofinansowania wkładu własnego.

(dowód: akta kontroli str. 23-430, 475-567, 702-707)

#### **4. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie.**

Według danych Banku, w okresie objętym kontrolą w Oddziale złożono jeden wniosek o dodatkowe finansowe wsparcie w formie spłaty części kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 657, 667)

W powyższej sprawie:

- 1) wniosek został złożony na piśmie, według wzoru określonego w załączniku nr 2 do umowy z BGK, w okresie 6 miesięcy od urodzenia trzeciego dziecka, tj. w terminie określonym w art. 12 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania;
- 2) do wniosku dołączone były dokumenty potwierdzające spełnienie warunków określonych w art. 8 ust. 1 ww. ustawy, uprawniających do otrzymania dodatkowego wsparcia; treść dokumentów potwierdzała dane dziecka wpisane przez nabywcę we wniosku;

<sup>16</sup> Warunki te nie dotyczyły nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci (art. 4 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania).

<sup>17</sup> Tj. na rynku pierwotnym albo wtórnym.

<sup>18</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

<sup>19</sup> Tj., na poziomie 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz powierzchni użytkowej mieszkania określonej w tym przepisie, z uwzględnieniem ewentualnego zwiększenia kwoty dofinansowania, odpowiednio do liczby wychowywanych dzieci.

<sup>20</sup> W przedłożonej do badania dokumentacji nie było danych o zmianach cen zakupu mieszkania powyżej 1 tys. zł lub jego powierzchni powyżej 1 m<sup>2</sup>, mających wpływ na wysokość dofinansowania.

- 3) Oddział zweryfikował ustawowe przesłanki kwalifikujące wniosek do przyznania dofinansowania (art. 8 ust. 1-3 ustawy); dane wprowadzone do portalu BGK-Zlecenia były zgodne z wnioskiem; kwota dodatkowego wsparcia została ustalona zgodnie z art. 8 ust. 4 ustawy<sup>21</sup>;
- 4) w przedłożonej dokumentacji sprawy nie było dowodów obciążenia nabywcy dodatkowymi kosztami z tytułu spłaty części kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 475-567, 672-678, 708-709)

### **5. Zawieranie umów kredytu MdM i przyjmowanie zabezpieczeń zwrotu wsparcia<sup>22</sup>.**

W objętych szczegółową analizą sprawach:

- 1) kredyt został udzielony wyłącznie na zakup mieszkania lub wkład budowlany, w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu, w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat, na podstawie umowy, której stroną był nabywca, tj. zgodnie z wymogami określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania;
- 2) określona w umowach wysokość dofinansowania wkładu własnego (od 9,9 tys. zł do 84,6 tys. zł), była zgodna z kwotą przyznaną na ten cel przez BGK;
- 3) w 14 przypadkach (tj. 23,3% objętych analizą) do umowy kredytowej przystąpiły inne osoby, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania (siedem takich zdarzeń miało miejsce przed nowelizacją ww. ustawy<sup>23</sup>);
- 4) w umowie kredytu zawarto elementy określone w § 8 ust. 2 umowy z BGK, tj. m.in. warunki zwrotu finansowego wsparcia i tryb dochodzenia roszczeń z tytułu obowiązku jego zwrotu;
- 5) w sześciu przypadkach (10% objętych analizą) nabywcy ubiegający się o dofinansowanie byli najemcami lokalu mieszkalnego, innego niż nabywany ze środków wsparcia<sup>24</sup>; Oddział przyjął w dacie zawarcia umowy kredytu zabezpieczenie zwrotu wsparcia określone w § 8 ust. 3 umowy z BGK; przyjęte zabezpieczenia były zgodne ze wzorami określonymi w załącznikach do ww. umowy, zawierały pełne i prawidłowe dane oraz były podpisane czytelnie przez nabywcę;
- 6) własnoręczność podpisu wystawcy na deklaracji i na wekslu *in blanco* została potwierdzona przez pracownika Oddziału, poprzez złożenie na deklaracji

<sup>21</sup> W latach 2014-2016 (do 30 września) Oddział nie był upoważniony do podejmowania decyzji o przyznaniu spłaty części kredytu. Według danych Banku, ww. spłata została przyznana nabywcy wyłącznie raz.

<sup>22</sup> Za przygotowanie umowy kredytowej i dokumentów stanowiących zabezpieczenie kredytu i zwrotu wsparcia oraz podjęcie decyzji kredytowej odpowiadało Centrum Analiz.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1194).

<sup>24</sup> Oddziałowi nie były przypisane zadania w zakresie monitorowania i egzekwowania realizacji zobowiązań nabywców, w tym wynikających z art. 4 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. Za obsługę administracyjną kredytów – monitoring realizacji zobowiązań klientów i przyjętych zabezpieczeń odpowiadało Centrum Operacji PKO BP, dalej: „Centrum Operacji”. W objętych badaniem umowach kredytowych (w części szczegółowej) określono m.in., że kredytobiorca zobowiązany jest do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego, którego był najemcą w dniu zawarcia umowy kredytowej – w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności kredytowanej nieruchomości oraz do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Banku w formie pisemnej w terminie określonym w umowie kredytowej. W części ogólnej umów kredytowych określono, że PKO BP może m.in. wypowiedzieć umowę w całości lub w części w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu.

wekslowej podpisu, zgodnie ze wzorem deklaracji określonym w załączniku nr 5 do umowy z BGK<sup>25</sup>;

- 7) zgodnie z pkt 6 ppkt 8 procedury produktowej, do depozytu bankowego przekazano dokumenty stanowiące zabezpieczenie zwrotu wsparcia oraz umowę kredytową z załącznikami; w przedłożonej do badania dokumentacji nie było dowodów potwierdzających zniszczenie lub zwrot nabywcy przyjętego na rzecz BGK weksla.

(dowód: akta kontroli str. 23-577, 672-678, 710-713, 716-779)

## **6. Wypłaty finansowego wsparcia.**

W latach 2014-2016 (do 30 września) Oddziałowi nie były przypisane zadania realizacji wypłat finansowego wsparcia<sup>26</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 23-474, 568-577, 672-678, 714-715)

## **7. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość.**

7.1.-7.2. W 2014 r. PKO BP Regionalny Oddział Detaliczny w Bydgoszczy przeprowadził w Oddziale kontrolę terminowości rejestracji na portalu BGK-Zlecenia pięciu wniosków o dofinansowanie wkładu własnego<sup>27</sup>, w wyniku której ustalono, że trzy z tych wniosków przekazano do BGK w dacie ich złożenia w Oddziale, a dwa pozostałe - w terminie jednego i trzech dni od złożenia. W wyniku powyższej kontroli zalecono przekazywanie do BGK wniosków w dniu ich złożenia w Oddziale oraz bieżące nadzorowanie wykonywania tych czynności przez odpowiedzialnego pracownika Oddziału.

(dowód: akta kontroli str. 652-655)

Kierownik Zespołu Bankowości Hipotecznej podała, że sprawdzanie terminowości rejestracji wniosków na portalu BGK-Zlecenia dokonywane jest na bieżąco na podstawie dokumentów źródłowych, a zarejestrowane wnioski podlegają akceptacji przez niezależną od Oddziału jednostkę organizacyjną Banku, tj. Centrum Operacji.

(dowód: akta kontroli str. 656)

Dyrektor Oddziału podał w wyjaśnieniach, że latach 2015-2016 Departament Audytu Wewnętrznego PKO BP przeprowadził dwie kontrole dotyczące udzielania i obsługi przez Bank kredytów mieszkaniowych w ramach Programu MdM oraz, że w 2015 r. badaniem objęto jedną z umów zawartych w Oddziale<sup>28</sup>. Powyższa umowa była także przedmiotem kontroli przeprowadzonej w 2015 r. przez BGK.

Raporty z audytów wewnętrznych Banku nie zawierały informacji, czy i które z ustaleń audytów dotyczyły Oddziału. W raporcie z kontroli BGK ustalenia odnoszące się do kredytu udzielonego w ramach Programu w Oddziale dotyczyły

<sup>25</sup> Dyrektor Oddziału podał w wyjaśnieniach, że rejestr weksli jest prowadzony w formie elektronicznej w aplikacji bankowej i w Oddziale nie ma możliwości dokonania oględzin rejestru weksli dotyczących kredytów MdM udzielonych na podstawie wniosków złożonych w Oddziale w latach 2014-2016 (do 30 września). Przedłożone wraz z powyższymi wyjaśnieniami wydruki, dotyczące przekazania do depozytu zabezpieczeń objętych kontrolą zawierały m.in. numery tych depozytów i daty ich przyjęcia oraz identyfikatory użytkowników przyjmujących depozyt.

<sup>26</sup> Za planowanie i realizację wypłat finansowego wsparcia odpowiadało CRK. Dyrektor Oddziału nie był upoważniony do ustalania zasad dotyczących realizacji zadań w ramach Programu MdM, w tym zadań dot. występowania przez Bank o środki na dofinansowanie wkładu własnego. Zgodnie z pkt 8 ppkt 1 procedury produktowej, Oddział umieszczał elektroniczną wersję (skan) przyjętego wniosku o wypłatę dofinansowania w systemie komputerowym Banku, celem realizacji wypłaty przez CRK, a oryginał ww. wniosku przekazywał do depozytu.

<sup>27</sup> Dwa z ww. wniosków dotyczyły spraw z próby objętej badaniem w ramach niniejszej kontroli NIK. Wnioski te (o numerach: NWE321776406 i NWE235179601) zostały przekazane do BGK w terminie określonym w art. 10 ust. 9 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

<sup>28</sup> Tj. umowa zawarta w dniu 8 kwietnia 2014 r. w sprawie nr NWE029587502.

(w zakresie zadań Oddziału) terminu rejestracji wniosku na portalu BGK-Zlecenia (12 dni od złożenia), wpisania przez Oddział w przyjętym wniosku o dofinansowanie wkładu własnego oraz wniosku o dodatkowe finansowe wsparcie niewłaściwych numerów i dat rejestracji<sup>29</sup> oraz braku prospektu informacyjnego, udokumentowania tożsamości nabywców i wniosku o wypłatę wkładu własnego. Na dzień kontroli NIK w dokumentacji powyższego kontraktu były wymagane przez BGK dane i dokumenty<sup>30</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 568-574, 587-634, 672-692, 702-707)

7.3.-7.4. Dyrektor Oddziału podał w wyjaśnieniach, że w latach 2014-2016 (do 30 września) nie odnotowano skarg i problemów dotyczących stosowania finansowego wsparcia.

(dowód: akta kontroli str. 678)

7.5. Według danych Banku, w okresie objętym kontrolą w ramach Programu MdM zawarto w Oddziale 162 umowy o kredyt o łącznej wartości 24 766,6 tys. zł, z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej wysokości 3 806,9 tys. zł. Z tego, w:

- 2014 r. - 57 umów na kwoty odpowiednio 9 041,9 tys. zł i 1 183 tys. zł;
- 2015 r. (do 31 sierpnia) - 14 umów na kwoty odpowiednio 2 168,1 tys. zł i 286,8 tys. zł;
- 2015 r. (od 1 września) - 30 umów na kwoty odpowiednio 4 166,4 tys. zł i 795,7 tys. zł;
- 2016 r. (do 30 września) - 61 umów na kwoty odpowiednio 9 390,2 tys. zł i 1 541,4 tys. zł.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia<sup>31</sup> dla ww. umów wyniósł przeciętnie 76,68%, a okres spłaty kredytu - 24,89 lat. Dla umów zawartych w poszczególnych okresach wartości te kształtowały się na poziomie średnio:

- 76,63% i 24,77 lat w 2014 r.;
- 74,36% i 24,24 lat w 2015 r. (do 30 sierpnia);
- 75,57% i 24,71 lat w 2015 r. (od 1 września);
- 77,8% i 25,24 lat w 2016 r. (do 30 września).

(dowód: akta kontroli str. 657, 664)

7.6. Przeciętna powierzchnia i cena zakupu jednego metra kwadratowego lokalu mieszkalnego oraz przeciętny wiek nabywców wynosiły odpowiednio:

- 51,22 m<sup>2</sup>, 4 096,8 zł i 30,5 lat w 2014 r.;
- 50,05 m<sup>2</sup>, 4 237,33 zł i 28,7 lat w 2015 r. (do 31 sierpnia);
- 53,2 m<sup>2</sup>, 3 396 zł i 30 lat w 2015 r. (od 1 września);
- 52,29 m<sup>2</sup>, 3 823,41 zł i 28,8 lat w 2016 r. (do 30 września).

<sup>29</sup> W systemie BGK-Zlecenia funkcjonowały dwie różne numeracje wniosków o dofinansowanie wkładu własnego i dwie numeracje wniosków o dodatkowe wsparcie. System generował numery w związku z rejestrowaniem na portalu ww. wniosków przez Oddział (w przedmiotowej sprawie, odpowiednio nr NWR654023378 i nr NSR 271455364), a następnie, w związku z niezależną od Oddziału akceptacją tych wniosków (odpowiednio nr NWR-2014-004689 i nr NSR 2015-000002). Powyższe czynności mogły być dokonywane w tych samych lub różnych terminach. W kontrolowanych przez BGK wnioskach były wpisane daty i numery wygenerowane w czasie wprowadzania danych do systemu przez Oddział. Ponadto, w związku z wpisem do ewidencji nabywców, a następnie akceptacją tego wpisu także były generowane dwa różne numery (w przedmiotowej sprawie, odpowiednio NWE029587502 i NWE-2014-002484).

<sup>30</sup> Tj. oryginały lub potwierdzone za zgodność fotokopie dokumentów, przekazane do Oddziału z innych jednostek Banku w zw. z kontrolą NIK.

<sup>31</sup> Tzw. wskaźnik LTV.

W jednym przypadku dofinansowania w 2016 r. (do 30 września) zakupu domu jednorodzinnego, powierzchnia tego domu wyniosła 49,19 m<sup>2</sup>, a cena zakupu 2 642,81 zł/m<sup>2</sup>.

Po nowelizacji ustawy, tj. w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r., zawarto 91 umów o kredyt z finansowym wsparciem. Z tego, w celu sfinansowania zakupu mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, odpowiednio 28 i 63 umowy. Kwoty łączne kredytów udzielonych na podstawie ww. umów wyniosły odpowiednio 5 154,2 tys. zł i 8 402,3 tys. zł, a dofinansowanie wkładu własnego, odpowiednio 685,1 tys. zł i 1 651,9 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 670)

7.7.-7.8. W latach 2014-2016 (do 30 września) 162 kredytobiorców uzyskało dofinansowania wkładu własnego w łącznej wysokości 3 806,9 tys. zł. W tym, 57 kredytobiorców o statusie małżeństw uzyskało dofinansowanie w wysokości 1 643,6 tys. zł, a 105 kredytobiorców o statusie osób samotnych – w wysokości 2 163,3 tys. zł. W poszczególnych okresach objętych kontrolą wartości dofinansowania w powyższych grupach przedstawiały się następująco:

- 2014 r. - 57 kredytobiorców - 1 183 tys. zł; w tym, 21 małżeństw - 509,1 tys. zł i 36 osób samotnych - 673,9 tys. zł;
- 2015 r. (do 31 sierpnia) - 14 kredytobiorców - 286,8 tys. zł; w tym, dwa małżeństwa - 39,9 tys. zł i 12 osób samotnych - 246,9 tys. zł;
- 2015 r. (od 1 września) - 30 kredytobiorców - 795,7 tys. zł; w tym, 12 małżeństw - 410,2 tys. zł i 18 osób samotnych - 385,4 tys. zł;
- 2016 r. (do 30 września) - 61 kredytobiorców - 1 541,4 tys. zł; w tym, 22 małżeństwa - 684,4 tys. zł i 39 osób samotnych - 857 tys. zł.

Deklarowane miesięczne dochody netto powyższych osób wyniosły przeciętnie 4,7 tys. zł. Dochody w przedziałach: do 2 tys. zł, od 2 do 5 tys. zł, od 5 do 8 tys. zł, od 8 do 20 tys. zł oraz powyżej 20 tys. zł deklarowało odpowiednio: 6, 104, 31, 15 oraz dwóch nabywców.

Ponadto, dochody w przedziale od 2 do 5 tys. zł oraz od 5 do 8 tys. zł zadeklarowało odpowiednio - jeden i dwóch nabywców wychowujących troje lub więcej dzieci. Dochody netto tych nabywców wyniosły przeciętnie 5,5 tys. zł. Dwóch z powyższych nabywców posiadało własne mieszkanie. Dofinansowanie, udzielone ww. trzem nabywcom na warunkach znolizowanej ustawy wyniosło łącznie 251,8 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 669, 671)

7.9.-7.11. W latach 2014-2016 (do 30 września):

- w Oddziale nie ustalano limitów środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia (Oddział nie był upoważniony do ustalania takich limitów).
- Oddział nie przekazywał do BGK lub do Centrali Banku informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia planowanych do wypłaty do zakończenia bieżącego roku oraz w kolejnym roku budżetowym (Oddział nie miał przypisanych zadań w powyższym zakresie).

(dowód: akta kontroli str. 23-474, 673, 678)

Z danych Banku wynikało, że w przypadku Oddziału nowelizacja ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania wpłynęła na zwiększenie wykorzystania limitu środków w ramach Programu MdM w odniesieniu do kwoty wykorzystanej przed 1 września 2015 r. o 59% (tj. o 867,2 tys. zł) - głównie w wyniku umożliwienia kredytowania transakcji na rynku wtórnym.

(dowód: akta kontroli str. 670, 671)

## 8. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń.

W latach 2014-2016 (do 30 września) Oddziałowi nie były przypisane zadania dotyczące monitorowania realizacji zobowiązań nabywców oraz dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu finansowego wsparcia<sup>32</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 23-474, 568-577, 672-678)

Według danych Banku na dzień 16 listopada 2016 r., sześć przypadków zwrotu w latach 2014-2016 (do 30 września) finansowego wsparcia na kwotę łącznie 143,2 tys. zł dotyczyło umów zawartych w Oddziale<sup>33</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 568-573, 635, 644-645, 672-678, 693-695)

W przedłożonej dokumentacji spraw wchodzących w skład badanej próby<sup>34</sup> nie stwierdzono zwrotu dofinansowania na podstawie art. 14 ust. 1 pkt 5 i art. 16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania<sup>35</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 714)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Oddziału w zbadanym zakresie.

## IV. 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<sup>36</sup> 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 Bydgoszczy.

Najwyższa Izba Kontroli, odstępując od formułowania wniosków pokontrolnych, nie oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora informacji, o której mowa w art. 62 ustawy o NIK.

Bydgoszcz, dnia      lutego 2017 r.

kontroler  
Andrzej Grzymysławski  
specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy  
Dyrektor  
Barbara Antkiewicz

.....  
podpis

.....  
podpis

<sup>32</sup> Za obsługę administracyjną kredytów – monitoring realizacji zobowiązań klientów i przyjętych zabezpieczeń odpowiadało Centrum Operacji, a za dochodzenie roszczeń – Centrum Restrukturyzacji i Windykacji, tj. jednostki Banku niepodlegające Oddziałowi.

<sup>33</sup> W jednym z tych przypadków przyczyną zwrotu dofinansowania w kwocie 11,4 tys. zł było dokonanie zmiany sposobu użytkowania lokalu, uniemożliwiające zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Z danych Banku (w tym, informacji przekazanych do Oddziału przez Departament Produktów Bankowości Hipotecznej PKO BP) wynikało, że w Oddziale nie wystąpiły lub w systemie BGK-Zlecenia nie jest możliwa identyfikacja przyczyn pozostałych zwrotów z katalogu przesłanek określonych w art. 11 ust. 7-8a i art. 14-16 ustawy.

<sup>34</sup> Tj. spraw 30 dofinansowań udzielonych na zasadach znowelizowanej ustawy.

<sup>35</sup> Tj. m.in. w sytuacji gdy nabywca w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego albo dokonał zmiany harmonogramu, prowadzącej do takiej spłaty oraz w przypadku spłaty całości kredytu przed dniem zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania.

<sup>36</sup> Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2015 r., poz. 1096, ze zm.), dalej: „ustawa o NIK”.

