



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.020.02.2016
P/16/082

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Bydgoszczy
Kontroler	Jerzy Kuzyniak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/91/2016 z 8 listopada 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 1)
Jednostka kontrolowana	Bank Polska Kasa Opieki S.A. Oddział I Bydgoszcz ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Katarzyna Zakrzewska-Grzybowska, Dyrektor (dowód: akta kontroli str. str. 2)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie² realizację przez Oddział w latach 2014-2016 (do 30 września)³ zadań rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”⁴, w zakresie wynikającym z postanowień umowy pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki SA w Warszawie⁵ a Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie⁶ w sprawie stosowania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat⁷ na zasadach określonych w ustawie o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Na podstawie zbadanej próby przyznanych 60⁸ dofinansowań wkładu własnego⁹, obsługiwanych przez Oddział stwierdzono, że prawidłowo przyjmowano i weryfikowano wnioski o udzielenie finansowego wsparcia¹⁰, a postanowienia zawarte w umowach kredytowych potwierdzały spełnienie przez kredytobiorców wymogów określonych ustawą do otrzymania tego wsparcia. Prawidłowo też przyjmowano od kredytobiorców i przekazywano do depozytu wymagane zabezpieczenia zwrotu dofinansowania. Wypłata przez Bank przyznanego dofinansowania w każdym skontrolowanym przypadku została dokonana terminowo.

¹ Dalej: „Oddział”.

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

³ Tj. w okresie objętym kontrolą.

⁴ 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”, albo „ustawa”.

⁵ Dalej: „Bank”.

⁶ Dalej: „BGK”.

⁷ Fundusz Dopłat – Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie 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.).

⁸ Tj. 41,96% wszystkich dofinansowań, udzielonych w okresie objętym kontrolą.

⁹ Dofinansowanie wkładu własnego – środki pieniężne przeznaczone na zapłatę części ceny zakupu mieszkania lub wkład budowlany, wypłacane na warunkach określonych w ustawie jako część albo całość kwoty, którą wnioskujący o kredyt deklaruje pokryć ze środków własnych.

¹⁰ Finansowe wsparcie – dofinansowanie wkładu własnego i spłata części kredytu, o których mowa w art. 2 pkt 8 i 9 ustawy.

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. Zadania z zakresu udzielania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat były powierzone 29 pracownikom Oddziału, zatrudnionym w Zespole Sprzedaży Klienta Detalicznego, Zespole Sprzedaży Klienta Zamożnego-Bankowość Osobista Premium oraz w Zespole Wsparcia.

(Dowód: akta kontroli str. 13 i 14, 774-776)

Bank przystąpił do realizacji rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”¹¹ na podstawie zawartej 19 grudnia 2013 r. z BGK umowy¹² w sprawie stosowania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat. Jednocześnie Bank zawarł z BGK umowy: (1) o powierzeniu prowadzenia działań w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu wypłaty środków z Funduszu Dopłat, (2) o świadczenie usług w zakresie obsługi programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-Zlecenia (3) w sprawie przetwarzania danych osobowych. Oddział nie powierzał innym podmiotom wykonywania czynności wynikających z zawartej umowy z BGK.

(Dowód: akta kontroli str. 44-200, 203)

1.2. Zarządzeniem Prezesa Zarządu Banku wprowadzono Instrukcję służbową E/62¹³, zawierającą „Procedurę Obsługi wniosków o finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat”. Zgodnie z tą procedurą do zadań Oddziału należało:

- udzielanie zainteresowanym uzyskaniem kredytu MdM informacji dotyczących finansowego wsparcia,
- sprawdzanie za pomocą Portalu BGK-Zlecenia uprawnień wnioskodawców do ubiegania się o finansowe wsparcie,
- przyjmowanie i weryfikacja wniosków o udzielenie finansowego wsparcia, wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie oraz wniosków o wypłatę środków z tych tytułów, a także rejestracja tych wniosków na portalu BGK-Zlecenia¹⁴,
- przedstawienie umowy kredytu do podpisu kredytobiorcy i współkredytobiorcy¹⁵,
- otwarcie rachunku kredytowego¹⁶,
- wprowadzanie do portalu BGK-Zlecenia informacji o zawarciu umowy kredytowej.
- zabezpieczenie zwrotu finansowego wsparcia (poprzez przyjęcie od kredytobiorcy weksla *in blanco* i deklaracji wekslowej oraz przechowywanie ich w depozycie),
- sprawdzenie na portalu BGK-Zlecenia, czy wniosek o wpis do ewidencji nabywców został przekazany do BGK i otrzymał status „umowa zarejestrowana”

¹¹ Dalej: „program MdM”.

¹² Umowa Nr 02/MDM/2013/DUA (dalej: „umowa z BGK”). Aneks nr 1 z 7 maja 2014 r. zmieniono postanowienia dotyczące terminu przekazania do BGK informacji o terminach i kwotach finansowego wsparcia, planowanych przez Bank kredytujący do wypłaty. Aneks nr 2 z 11 sierpnia 2015 r. wprowadzono zmiany wynikające z ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. poz. 1194), dalej: „ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r.”

¹³ Instrukcja służbowa E/62¹³ „Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat”.

¹⁴ Następnie przy pomocy tego portalu Centrum Rozliczeń Back-Office w Warszawie (dalej: CBO) dokonywało systemowej akceptacji wniosków, zaś BGK – ich automatycznej weryfikacji.

¹⁵ Przygotowanej przez Regionalne Centrum Hipoteczne (dalej: RCH).

¹⁶ Po pozytywnej decyzji kredytowej RCH.

oraz wydruk dwóch egzemplarzy dokumentu „potwierdzenie wpisu nabywcy lokalu mieszkalnego do ewidencji nabywców”,

- przekazywanie wnioskodawcom¹⁷ wydruków informacji z portalu BGK-Zlecenia, w szczególności - o przyznaniu i wysokości kwoty dofinansowania wkładu własnego oraz o dokonaniu wpisu do prowadzonych przez BGK ewidencji nabywców oraz ewidencji dzieci, w związku z urodzeniem lub przysposobieniem których, udzielone zostało dodatkowe finansowe wsparcie.

Zadaniem Oddziału było także przeprowadzanie okresowych kontroli prawidłowości udzielonych kredytów, sprawdzenie na podstawie aktu ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania stanowiącego przedmiot kredytowania kredytem MdM, czy cel kredytu i cechy lokalu uprawniały do uzyskania dofinansowania.

Zadania dotyczące finansowego wsparcia realizowane przez inne jednostki organizacyjne Banku samodzielnie lub we współdziałaniu z Oddziałem obejmowały m.in.:

- wypłatę dofinansowania wkładu własnego (CBO¹⁸),
- przygotowanie i przekazanie do BGK informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych przez Bank do wypłaty do zakończenia bieżącego roku oraz w kolejnym roku budżetowym (Departament Planowania i Controllingu Komercyjnego),
- ustalenie kwot zwrotu finansowego wsparcia oraz należnych odsetek, w przypadkach zdarzeń skutkujących koniecznością zwrotu tego wsparcia a określonych w § 14 umowy z BGK, przyjęcie ich od nabywcy oraz przekazanie na rachunek Funduszu (CBO¹⁹),
- dochodzenie roszczeń z tytułu zwrotu finansowego wsparcia wypłacanego ze środków Funduszu Dopłat (Departament Monitoringu i Windykacji).

(dowód: akta kontroli str. 4, 7-8, 13-14, 22, 25-26, 30-32, 34-35, 38, 44-58, 93-115, 224-227, 364-366, 371-393, 397-406, 510-514, 519-559, 677-728)

2. Przyjmowanie przez Oddział wniosków o udzielenie finansowego wsparcia

Opis stanu faktycznego

2.1. Bank rozpowszechniał informacje o programie MdM w szczególności w materiałach reklamowych dotyczących kredytów mieszkaniowych oraz na własnych stronach internetowych²⁰. Pracownik Oddziału zobowiązany był do przekazania wnioskodawcy „Metryki kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat”²¹. Ponadto pracownik Oddziału był zobowiązany do udzielenia wnioskodawcy wszelkich informacji dotyczących finansowego wsparcia, wynikających z ustawy i umowy z BGK. W szczególności dotyczyło to informacji o dokumentach, które wnioskodawca zobowiązany był złożyć w celu udokumentowania spełnienia wynikających z ustawy warunków do uzyskania finansowego wsparcia oraz informacji o warunkach i trybie przekazania przez BGK kwoty finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat.

¹⁷ Wnioskodawca – ubiegający się o udzielenie kredytu mieszkaniowego MdM potencjalny przyszły kredytobiorca.

¹⁸ W uzgodnieniu z RCH i Oddziałem.

¹⁹ We współdziałaniu z Oddziałem.

²⁰ W tym – poprzez stronę poświęconą MdM, zaopatrzoną w formularz kontaktu.

²¹ Załącznikiem nr 1 do zarządzenia Prezesa Zarządu Banku z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat. (ze. zm.). Opracowanie to zawierało w szczególności informacje: kto może być kredytobiorcą, na jaki cel oraz na jakich warunkach może być udzielony kredyt a także komu i na jakich warunkach oraz w jakiej wysokości może być udzielone dofinansowanie wkładu własnego z Funduszu Dopłat.

W badanej próbie 60 wybranych losowo wniosków o przyznanie finansowego wsparcia (po 30 dofinansowań udzielonych przed i po nowelizacji ustawy²²) w każdym przypadku nabywca był informowany przez pracownika Oddziału o warunkach programu MdM, co potwierdzał podpisem pod otrzymaną na piśmie informacją.

(dowód: akta kontroli str. 287-360, 818-821)

2.2. W Oddziale prowadzono rejestr weksli przyjętych od nabywców korzystających z programu MdM. Rejestr ten pełnił jednocześnie funkcję ewidencji wniosków o dofinansowanie wkładu własnego pozytywnie rozpatrzonych i nie zwróconych²³. W latach 2014-2016 (do 30 września), w Oddziale, złożono 199 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę 4 407 478,0 zł, z tego BGK zwrócił nabywcom 56 wniosków na łączną kwotę 1 405 615,0 zł. W kontrolowanym okresie wypłacono dofinansowanie wkładu własnego dla 118 (82,52% ze 143) nabywców na łączną kwotę 2 482 980,0 zł (82,7% z 3 001 863,0 zł). W Oddziale nie składano wniosków o dodatkowe wsparcie w formie spłaty części kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 738-739, 751-757, 760, 761, 763-764)

Zgodnie z informacją uzyskaną od Banku nie prowadzono w nim ewidencji, umożliwiającej uzyskanie zagregowanej informacji o występujących przesłankach zwrotu wniosków w danym okresie czasu. Zgodnie z wyjaśnieniami menadżer do spraw operacyjnych, najczęstszymi przyczynami zwrotu wniosków o dofinansowanie były: brak zdolności kredytowej nabywcy oraz rezygnacja nabywcy zawarcia umowy kredytu, związana ze złożeniem wniosku o dofinansowanie w innym banku.

(dowód: akta kontroli str. 760 -761, 763-764, 851)

3. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dofinansowanie wkładu własnego

Opis stanu
faktycznego

Analizowana próba 60 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego do zakupu mieszkań lub wkładu budowlanego dotyczyła mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3 256,44 m² (średnia powierzchnia użytkowa 54,27 m²) i o łącznej cenie 12 980 812,3 zł (średnia cena jednego mieszkania: 216 346,9 zł, średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej: 3 986,2 zł²⁴). Na zakup tych mieszkań udzielono 60 kredytów MdM w łącznej kwocie 10 527 433,2 zł²⁵ (tj. 43,8 % łącznej kwoty kredytów udzielonych w Oddziale). Na dofinansowanie wkładu własnego tych mieszkań przyznano łącznie 1 266 097,6 zł²⁶, tj. 42,2 % łącznej kwoty przyznanej na ten cel w Oddziale (średnio 21 101,6 zł na jedno mieszkanie i 388,80 zł na 1 m² powierzchni użytkowej). Wszystkie 30 objętych kontrolą wniosków, złożonych w okresie do 31 sierpnia 2015 r., dotyczyło dofinansowania zakupu lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym.

Z 30 wniosków złożonych w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r.: 23 dotyczyły zakupu lokali mieszkalnych (siedmiu na rynku pierwotnym, 16 na rynku wtórnym), sześć - wkładu budowlanego związanego ze spółdzielczym

²² Ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r., weszła w życie 1 września 2015 r.

²³ W rejestrze tym ujęto wnioski występujące w badanej próbie 60 wniosków. Oddział Banku nie ewidencjonował wniosków negatywnie rozpatrzonych i po rezygnacji klienta. Wnioski takie można było odszukać na portalu BGK-Zlecenia po wpisaniu numeru PESEL klienta.

²⁴ Tj. 101,04 % przeciętnej ceny zakupu 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań, na które wnioski o dofinansowanie złożone zostały w Oddziale Banku w okresie 2014-2016 (30 września).

²⁵ Z tego 30 kredytów na łączną kwotę 5 450 436,0 zł udzielono w okresie przed nowelizacją ustawy, a 30 kredytów na łączną kwotę 5 076 997,2 zł udzielono w okresie po nowelizacji ustawy.

²⁶ Z tego 30 dofinansowań na łączną kwotę 612 903,5 zł przyznano w okresie przed nowelizacją ustawy, a 30 kredytów na łączną kwotę 653 194,0 zł przyznano w okresie po nowelizacji ustawy.

własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, zaś jeden - zakupu na rynku wtórnym domu jednorodzinnego. W objętych badaniem sprawach w każdym przypadku:

- wniosek o dofinansowanie wkładu własnego został złożony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 10 ustawy,
- nabywca spełniał warunki dotyczące wieku²⁷ oraz braku posiadania własnego mieszkania (art. 4 ustawy), a mieszkanie – wymogi określone w art. 5 ustawy²⁸,
- wysokość dofinansowania została ustalona zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy,
- wniosek został przekazany do BGK za pomocą portalu BGK-Zlecenia w okresie nie dłuższym niż 60 dni od dnia złożenia w Oddziale, tj. zgodnie z wymogiem określonym w art. 10 ust. 9 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 751-757, 761, 766-767, 816-835)

W 13 przypadkach (21,7% z 60) stwierdzono różnice powierzchni użytkowej mieszkań wykazanej we wnioskach (sporządzonych na podstawie umów deweloperskich) w stosunku do tych powierzchni określonych w umowach przeniesienia własności, względnie - wykazanych w księgach wieczystych. W dziewięciu przypadkach nastąpiło zwiększenie powierzchni użytkowej o wielkości od 0,03 m² do 1,23 m² (zwiększenie o 1,23 m² dotyczyło mieszkania o powierzchni użytkowej 65 m² i nie miało wpływu na ustalenie wysokości dofinansowania). W trzech przypadkach nastąpiło zmniejszenie powierzchni użytkowej od 0,42 m² do 1,18 m² (zmniejszenie o 1,18 m² dotyczyło mieszkania o powierzchni użytkowej 70 m² i nie miało wpływu na ustalenie wysokości dofinansowania).

Zgodnie z pkt VII ppkt 1-3 procedury obsługi wniosków o finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat – Procedura CBO – MdM (weryfikacja końcowych parametrów mieszkania)²⁹ dopuszczalne były różnice powierzchni lokali wynikające z naturalnego cyklu technologicznego budowy budynków mieszkalnych³⁰.

(dowód: akta kontroli str. 558-559, 740, 741, 816-821),

Specjalista ds. sprzedaży kredytów hipotecznych w swoich wyjaśnieniach podała, że Bankowi znane były przyczyny tych różnic – wynikały one z pomiarów powykonawczych kredytowanych nieruchomości, a sposób postępowania w takich przypadkach określony został w procedurze obsługi wniosków o finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat.

W badanej próbie tylko w jednym przypadku nabywca zgłosił się po potwierdzenie o przyznaniu i wysokości kwoty dofinansowania wkładu własnego i stosownie do postanowień § 5 ust. 11 umowy z BGK dokument ten został mu w Oddziale wydany.

(Dowód: akta kontroli str. 740-741, 816-823)

²⁷ Wnioski zostały złożone przez nabywców nie później niż do końca roku kalendarzowego, w którym ukończyli 35 lat, a w przypadkach małżonków młodszy spełniał ten warunek.

²⁸ Tj. powierzchnia użytkowa mieszkania²⁸ nie przekraczała odpowiednio: 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego, a cena zakupu lub wkład budowlany nie przekraczały kwoty obliczonej w sposób podany w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy.

²⁹ Procedura ta była załącznikiem Nr 3 do Instrukcji Służbowej E/62, wprowadzonej zarządzeniem Prezesa Zarządu Banku Nr E/2/2014 z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat.

³⁰ Por. także skierowane do Banku pismo Zastępcy Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju z 29 maja 2015 r.

4. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą NIK nie składano wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie³¹.

(dowód: akta kontroli str. 764)

5. Zawieranie umów kredytu MdM i ustanawianie zabezpieczeń zwrotu wsparcia

Opis stanu faktycznego

W analizowanej próbie 60 umów kredytowych i zabezpieczeń zwrotu wsparcia stwierdzono, że w każdym przypadku:

- 1) kredyt został udzielony wyłącznie na zakup mieszkania lub wpłaty na 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, stosownie do wymogów określonych w art. 6 ust. 1 ustawy,
- 2) w umowie kredytu zawarto postanowienia określone w § 8 ust. 2 umowy z BGK, tj. m.in. warunki zwrotu finansowego wsparcia i tryb dochodzenia roszczeń z tytułu obowiązku jego zwrotu,
- 3) w dniu zawarcia umowy kredytu przyjęto zabezpieczenie zwrotu wsparcia określone w § 8 ust. 3 umowy z BGK, tj. weksel własny *in blanco* wystawiony przez nabywcę składającego wniosek o finansowe wsparcie wraz z podpisaną przez niego deklaracją wekslową, zgodnie ze wzorami zawartymi w załącznikach nr 4 i 5 umowy z BGK³²; zabezpieczenia te zawierały pełne i prawidłowe dane podpisane czytelnie przez nabywcę,
- 4) zgodnie z § 15 ust. 4 umowy z BGK weksel *in blanco* i deklarację wekslową złożono w depozycie Oddziału, co potwierdzono w trakcie oględzin w dniu 29 grudnia 2016 r.³³

(dowód: akta kontroli str.49-50, 55, 77-79, 103-104, 111, 136, 138-139, 613-615, 635-638, 658-661, 738-739, 824-835)

Ponadto stwierdzono, że:

- 1) w dwóch przypadkach (w okresie przed nowelizacją ustawy) do umowy kredytowej przystąpili wstępni, co było zgodne z art. 6 ust. 3 ustawy,
- 2) w czterech przypadkach nabywcy ubiegający się o dofinansowanie byli najemcami lokalu mieszkalnego, innego niż nabywany ze środków wsparcia; w trzech przypadkach nabywcy złożyli w Oddziale oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu i opróżnieniu lokalu w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania objętego dofinansowaniem z Funduszu Dopłat, tj., spełnili warunek określony w art. 4 ust. 3 ustawy, a w czwartym przypadku nie upłynął termin spełnienia tego warunku.

Specjalista ds. sprzedaży kredytów hipotecznych podała w swoich wyjaśnieniach, że monitorowanie spełnienia przez nabywcę warunku określonego w art. 4 ust. 3

³¹ Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy dodatkowe finansowe wsparcie, w formie spłaty kredytu na zakup mieszkania lub wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania własności mieszkania, mogło zostać przyznane nabywcy z tytułu urodzenia trzeciego lub kolejnego dziecka lub przysposobienia dziecka będącego trzecim lub kolejnym, jeżeli:

1) zdarzenie to miało miejsce w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania;

2) po zaistnieniu tego zdarzenia nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci, o których mowa w art. 7 ust. 1a ustawy.

³² Przed zmianą umowy z BGK Bank aneksem nr 2 z 11 sierpnia 2015 r. przyjmował również oświadczenie nabywcy o poddaniu się egzekucji, złożone na rzecz BGK wg wzoru określonego w załączniku nr 6 do umowy z BGK.

³³ Procedury wewnętrzne Banku nie wymagały złożenia w depozycie Oddziału innych dokumentów związanych z udzieleniem finansowego wsparcia w ramach programu MdM.

ustawy było prowadzone przez Centralę Banku, a Oddział otrzymywał listę nabywców do skontaktowania się z nimi i przyjęcia od nich stosownych oświadczeń. Do 30 grudnia 2016 r. nie wystąpiły w Oddziale przypadki nie spełnienia ww. warunku. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zwrotu nabywcy przyjętego na rzecz BGK weksla (np. w związku ze spłatą kredytu).

(dowód: akta kontroli str. 450-452, 616-618, 736, 741, 742, 824-835)

Oddział Banku prowadził rejestr weksli przyjętych od nabywców. W rejestrze tym ujęto 143 weksle, w tym 60 z postępowań objętych kontrolą NIK.

(dowód: akta kontroli str. str. 751-757)

6. Wypłaty przez Bank finansowego wsparcia

Opis stanu
faktycznego

Zgodnie z postanowieniami punktu 20 procedury obsługi wniosków o finansowe wsparcie ze środków Fundusz Dopłat³⁴, Oddział monitorował terminy wypłat dofinansowania wkładu własnego, na podstawie danych wprowadzonych i aktualizowanych na bieżąco przez pracowników Oddziału w portalu BGK-Zlecenia.

(dowód: akta kontroli str. 402-404, 551-554, 737, 848)

W badanej próbie 60 dofinansowań:

- w każdym przypadku przed wypłatą dofinansowania Bank przyjął od nabywcy wniosek o wypłatę tego dofinansowania według wzoru określonego w załączniku do umowy z BGK,
- w 50 przypadkach Bank wystąpił do BGK o przekazanie środków należnych nabywcom i wypłata została zrealizowana w kwotach i terminach określonych we wnioskach nabywców i na rachunek zbywcy zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy³⁵,
- w jednym przypadku (wniosek Nr NWR 2015 – 016069) z przyczyny leżącej po stronie nabywcy termin wypłaty dofinansowania w kwocie 16 116,5 zł został przesunięty o 11 dni,
- w dziewięciu przypadkach wnioskowane terminy przekazania dofinansowań przypadły na rok 2017.

(dowód: akta kontroli str. 744-749, 840-843)

7. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość

Opis stanu
faktycznego

7.1. W Oddziale w okresie objętym kontrolą zawarto łącznie 143 umowy kredytowe MdM na łączną kwotę kredytu 24 062 655 zł (przeciętna wartość jednego kredytu wyniosła 168 270 zł) oraz na łączną kwotę dofinansowania wkładu własnego 3 001 863 zł (przeciętna kwota dofinansowania jednego wkładu własnego wyniosła 20 991 zł). Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) wynosił około 80%, a przeciętny okres spłaty ustalony w zawartych umowach kredytowych wynosił 26 lat.

(dowód: akta kontroli str. 761, 768)

W okresie objętym kontrolą:

³⁴ Załącznik nr 3 do Instrukcji Służbowej Nr E/62.

³⁵ Zgodnie z pkt 23 tej procedury otrzymane z BGK środki na dofinansowanie wkładu własnego, CBO przekazywało bezpośrednio (bez pośrednictwa Oddziału) na rachunek zbywcy.

- małżeństwa zawarły 45 umów kredytowych MdM, w tym małżeństwa bez dzieci - 26 umów, małżeństwa z jednym dzieckiem - 16, małżeństwa z dwojgiem dzieci - 3 umowy,
- osoby samotne zawarły 98 umów kredytowych, w tym osoby samotne bez dzieci - 96 umów, osoby samotne z jednym dzieckiem - 2 umowy,
- przeciętna powierzchnia nabywanego lokalu mieszkalnego wynosiła 52 m², a domu jednorodzinnego - 100 m² (jeden przypadek),
- przeciętna cena zakupu lokalu mieszkalnego wynosiła 3 945 zł/m², a przeciętna cena domu jednorodzinnego 2 807 zł/m²,
- przeciętny wiek nabywców wynosił 30 lat,
- deklarowane miesięczne dochody nabywców (przeciętnie) 3 646 zł/os.,
- nie wystąpiły przypadki, w których nabywcami były osoby wychowujące troje, albo większą liczbę dzieci.

(dowód: akta kontroli str. 767, 769)

7.2. W okresie objętym kontrolą NIK:

- Oddział nie był kontrolowany w zakresie prawidłowości realizacji programu MdM przez organy kontroli zewnętrznej;
- w Oddziale przeprowadzono audyt obejmujący całokształt działalności tej jednostki organizacyjnej w okresie od marca 2015 r. do marca 2016 r., w tym udzielenie ośmiu kredytów hipotecznych (raport z audytu nie zawierał informacji czy audytem objęto udzielanie kredytów w ramach programu MdM); stwierdzono nieprawidłowości o małej skali lub niewielkiej wadze, których większość została usunięta w trakcie audytu;
- Departament Klienta Detalicznego, zgodnie z wymogiem określonym w § 16 umowy z BGK, raz w roku przeprowadzał kontrolę losowo wybranych kredytów mieszkaniowych wspieranych w ramach programu MdM, udzielonych we wszystkich 10 regionach organizacyjnych Banku (przeciętnie od 17 do 20 kredytów w danym regionie); informacje o wynikach tych kontroli Bank przekazywał do BGK³⁶ w formie zbiorczej, obejmującej wszystkie jednostki organizacyjne Banku. Menadżer ds. operacyjnych Oddziału podała w swoich wyjaśnieniach, że Oddział nie posiadał informacji, czy powyższe kontrole obejmowały tą jednostkę organizacyjną³⁷ oraz nie posiadał informacji odnośnie ewentualnych nieprawidłowości i zaleceń do realizacji;
- Oddział w ramach kontroli wewnętrznych skontrolował siedem umów kredytowych MdM (na łączną kwotę udzielonego kredytu 1 459 760,8 zł oraz łączną kwotę dofinansowania 139 057,0 zł) wchodzących w skład próby badanej przez NIK, nie stwierdzając nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 205-207, 227, 229-234, 730-735, 777, 782-801)

7.3. Krytyczne uwagi klientów dotyczące działalności Banku miały formę reklamacji. Według informacji Biura Reklamacji Banku w latach 2014-2016 (do 14 grudnia) nie wpłynęła jakakolwiek reklamacja dotycząca działalności Oddziału w zakresie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat.

Dyrektor w swoich wyjaśnieniach podała, że w Oddziale nie zostały odnotowane zdarzenia dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 201, 203 235-286)

³⁶ Pisma z 15 grudnia 2014 r., 29 września 2015 r. i 30 września 2016 r.

³⁷ Według wyjaśnień menadżera ds. organizacyjnych były to kontrole wykonywane bez obecności kontrolera w Oddziale.

7.4. W ocenie Dyrektora nowelizacja ustawy wpłynęła na zwiększenie wykorzystania limitu środków programu MdM, ze względu na wprowadzenie możliwości finansowania zakupu nieruchomości na rynku wtórnym, uzależnienie kwoty dofinansowania wkładu własnego od statusu nabywcy i liczby wychowywanych przez niego dzieci. Dodatkowo pozytywny wpływ miały takie czynniki jak wprowadzenie możliwości finansowania wkładu budowlanego związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego oraz zniesienie warunku zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania na nabywcę przed wypłatą dofinansowania – w przypadku mieszkania oddanego do użytkowania. W ocenie Dyrektora nowelizacja ustawy nie wprowadziła ograniczeń wpływających na zmniejszenie wykorzystania limitu środków, w stosunku do wprowadzonych w pierwotnym tekście ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 201-204)

7.5. Zadania określone w § 17 umowy z BGK, dotyczące planowania i sprawozdawczości, prowadzone były poza Oddziałem, przez Departament Klienta Detalicznego w Centrali Banku.

(dowód: akta kontroli str. 227, 390-392, 539-549)

8. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń

Opis stanu
faktycznego

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano w Oddziale zdarzeń skutkujących koniecznością zwrotu finansowego wsparcia otrzymanego w ramach programu MdM oraz dochodzenia z tego tytułu roszczeń.

(dowód: akta kontroli str. 765, 770-773, 778-779, 849-850)

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 NIK³⁸ 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.

Bydgoszcz, dnia lutego 2017 r.

Kontroler
Jerzy Kuzyniak
główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy

Dyrektor
Barbara Antkiewicz

.....
podpis

.....
podpis

³⁸ Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2015 r., poz. 1096 ze zm.), dalej: „ustawa o NIK”.

