



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

LKI.410.024.02.2016

P/16/082

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

al. Tysiąclecia Państwa Polskiego 4, 25-520 Kielce

T +48 41 249 91 00, F +48 41 249 91 05

lki@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/16/082 – Realizacja rządowego programu Mieszkanie dla Młodych.
Okres objęty kontrolą	Lata 2014-2016 (do 30 września), a także działania wcześniejsze i późniejsze, jeżeli miały wpływ na działalność objętą kontrolą.
Kontroler	Arkadiusz Pawlik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/103/2016 z dnia 28 listopada 2016 r. [dowód: akta kontroli str. 1]
Jednostka kontrolowana	Bank Polska Kasa Opieki SA I Oddział w Kielcach (Oddział), ul. Sienkiewicza 18, 25-301 Kielce.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Dyrektorem Oddziału jest od dnia 1 lutego 2011 r. Janusz Krupa. [dowód: akta kontroli str. 180-181]

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie realizacji rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” (dalej: Program MdM). Oddział prawidłowo realizował ww. program, wprowadzony ustawą z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ² (dalej: ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania). Wywiązywał się również z obowiązków wynikających z umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK). Weryfikował wnioski o finansowe wsparcie na podstawie właściwych dokumentów i terminowo przekazywał je do BGK, prawidłowo zawierał umowy kredytowe oraz ustanawiał wymagane zabezpieczenia.
--------------	--

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu faktycznego	1.1. Przygotowanie organizacyjne Oddziału do realizacji zadań z zakresu stosowania finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat
------------------------	---

W dniu 19 grudnia 2013 r. pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki SA z siedzibą w Warszawie (dalej: Bank kredytujący) a BGK została zawarta umowa, w której strony zobowiązały się do współpracy przy stosowaniu finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat³, udzielanego na wniosek nabywcy w związku z udzieleniem kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, będącego pierwszym mieszkaniem na zasadach określonych ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. W umowie określono m.in. zakres rozpatrywania wniosków i rozliczeń finansowych, w tym termin, począwszy od którego instytucja kredytująca⁴ może rozpocząć przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie, sposób ich przekazywania i rozpatrywania

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

² Dz. U. z 2015 r. poz. 1865, ze zm.

³ Fundusz, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230 poz. 1922, ze zm.)

⁴ Instytucja kredytująca, tj. bank kredytujący, w tym m.in. Bank Polska Kasa Opieki wraz z podległymi oddziałami.

przez BGK, sposób dokonywania rozliczeń finansowych z tytułu finansowego wsparcia, przypadki, do jakich może mieć zastosowanie wypłata finansowego wsparcia.

Aneks nr 2 do powyższej umowy, podpisanym w dniu 11 sierpnia 2015 r., wprowadzono stosowne zmiany wynikające z nowelizacji ustawy. Ponadto zgodnie z § 1 ust. 11 umowy strony potwierdziły, że umowa nie przewiduje możliwości dalszego powierzenia przez Bank kredytujący czynności, o których mowa w art. 6a ust. 7 Prawa bankowego. [dowód: akta kontroli str. 3-111]

Ponadto zasady współpracy Banku kredytującego (w tym także Oddziału) w zakresie realizacji Programu MdM zostały określone w trzech umowach podpisanych w dniu 19 grudnia 2013 r. pomiędzy BGK a Bankiem kredytującym. Umowy te określały warunki wynikające z art. 17 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. Były one również zgodne z postanowieniami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 19 listopada 2013 r. w sprawie umów oraz informacji o udzielonym finansowym wsparciu⁵ (dalej: „rozporządzenie”). I tak, w umowie:

- 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 mieszkania*, w której podano m.in. formy zabezpieczenia zwrotu finansowego wsparcia, tryb i warunki dochodzenia zwrotu finansowego wsparcia, w tym m.in. czynności w zakresie uzyskania tytułu wykonawczego, rozliczania odzyskanych kwot oraz zasady zawierania ugód i porozumień (§ 3 pkt 10 rozporządzenia);
- w *sprawie powierzenia przetwarzania danych osobowych* określono szczegółowy zakres danych powierzonych przez instytucję kredytującą BGK do przetwarzania w związku z wymogiem prowadzenia ewidencji nabywców i dzieci, w związku z urodzeniem lub przysposobieniem których zostało udzielone dodatkowe finansowe wsparcie (§ 4 pkt 1 rozporządzenia);
- o *świadczenie usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-ZLECENIA w zakresie obsługi programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* określono zasady świadczenia usług w ww. portalu. [dowód: akta kontroli str. 112-159]

W okresie objętym kontrolą, zgodnie z procedurą produktową *Kredyt mieszkaniowy z finansowym wsparciem przez BGK*, zadania dotyczące udzielania kredytów z dofinansowaniem z Programu MdM przypisane były w Oddziale Zespołowi sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Pracownicy tego Zespołu m.in.:

- dokonywali wstępnej weryfikacji wniosków kredytowych oraz wniosków o dofinansowanie wkładu własnego;
- rejestrowali wnioski o dofinansowanie wkładu własnego w systemie BGK-Zlecenia⁶;
- sprawdzali i potwierdzali spełnienie warunków umownych na potrzeby dyspozycji uruchomienia kredytu.

Powyższe zadania realizowane były w Oddziale przez trzech specjalistów ds. sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Stanowili oni także wsparcie specjalistów w dwóch filiach Oddziału (w Kielcach i Busku-Zdroju). Ponadto w przypadku obsługi Klientów segmentu Klienta Zamożnego (wg wewnętrznych definicji Banku) zadania powyższe były realizowane przez doradców osobistych.

Umowy kredytowe oraz umowy prawnych form zabezpieczeń były przygotowywane przez Inspektorów Kredytowych (Wsparcie Kredytowe) na podstawie decyzji kredytowych podjętych przez pracowników Regionalnego Centrum Hipotecznego w Łodzi⁷, a także wzorów dokumentów przez nich sporządzonych. [dowód: akta kontroli str. 175, 177, 219-220]

⁵ Dz. U. poz. 1364, ze zm.

⁶ Elektroniczny portal komunikacyjny wykorzystywany do komunikacji pomiędzy bankiem kredytującym i BGK w zakresie przekazywania wniosków nabywców o udzielenie finansowego wsparcia oraz obsługi wypłat z tytułu realizacji wniosków złożonych przez nabywców.

⁷ Regionalne Centrum Hipoteczne zajmuje się analizą i decyzją dotyczącą umów kredytowych

1.2. Przyjmowanie przez Oddział wniosków o udzielenie finansowego wsparcia

W latach 2014-2016 (30 września) Oddział, stosownie do postanowień § 5 ust. 6 rozporządzenia, informował potencjalnych kredytobiorców o zasadach ubiegania się o kredyt MdM. Działania w tym zakresie polegały na:

- udostępnianiu ulotek Klientom (otrzymanych z Centrali Banku) z informacjami o kredytach MdM;
- wywieszaniu plakatów w Oddziale;
- informowaniu o funkcjonowaniu kredytów MdM przez pracowników obsługujących Klientów i w przypadku wykazania zainteresowania kredytem – kierowanie Klientów do specjalistów ds. sprzedaży kredytów mieszkaniowych;
- informowanie o kredytach MdM podczas realizowanych akcji zewnętrznych (m.in. udział w targach, rozpowszechnianie ofert w firmach, zewnętrzne stoisko Banku podczas Dni Kielce oraz inne działania zewnętrzne);
- przekazywaniu informacji o programie MdM w formie załącznika do umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, co zostało przez kredytobiorców poświadczane podpisem. [dowód: akta kontroli str. 175, 178, 184-220]

W badanym okresie w Oddziale prowadzone były dwa rejestry, w których ujmowano wnioski dotyczące kredytów MdM, tj. w systemie Hipodrom wspólnym dla całego Banku kredytującego⁸ oraz w systemie BGK-Zlecenia:

- do systemu Hipodrom wprowadzano dane dotyczące m.in. wszystkie dane Klienta, rodzaj kredytu (w tym podanie informacji „kredyt MdM”), okres kredytowania oraz rodzaj rat;
- do systemu BGK-Zlecenia wprowadzano wnioski nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, które wpłynęły do Oddziału. Ujmowano w nim m.in. dane wnioskodawcy, dane dotyczące nieruchomości, formę nabycia nieruchomości, kwotę kredytu, udział własny. Kwota dofinansowania wkładu własnego wyliczana była automatycznie z uwzględnieniem średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w kwartale, w którym przyjęto wniosek. [Dowód: akta kontroli str. 220]

Według stanu na 30 września 2016 r. w systemie BGK-Zlecenia zarejestrowanych było 179 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę dopłat w wysokości 4.244,5 tys. zł⁹.

Do Oddziału nie wpłynęły wnioski o dodatkowe finansowe wsparcie w formie spłaty części kredytu z tytułu urodzenia dziecka lub przysposobienia trzeciego lub kolejnego dziecka.

W okresie objętym kontrolą 24 przyjętych przez Oddział wniosków o przyznanie finansowego wsparcia na łączną kwotę dopłat w wysokości 626,1 tys. zł zostało zwróconych przez BGK. [Dowód: akta kontroli str. 164-165]

Dyrektor Oddziału, wyjaśnił m.in.: (...) *w odniesieniu do powodu zwrotu wniosków przez BGK – Bank zwrócił się do BGK z prośbą o udostępnienie stosownych danych, jednak z informacji przekazanych przez BGK wynika, że nie są prowadzone zbiorcze ewidencje dla konkretnych powodów zwrotów.* [Dowód: akta kontroli str. 176, 178]

W badanym okresie pozytywnie rozpatrzono 178 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę dopłat w wysokości 4.222,9 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 164]

1.3. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dofinansowanie wkładu własnego

W badanym okresie Oddział zawarł 150 umów o kredyt MdM na łączną kwotę 25.077,6 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 3.513,2 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 162]

⁸ Program do obsługi kredytów hipotecznych wspólny dla całego Banku

⁹ Według stanu na 30 września 2016 r. w systemie BGK-Zlecenia nie było zarejestrowanych wniosków o dofinansowanie klientów, którzy zrezygnowali z udziału w Programie MdM zanim wniosek został zaakceptowany.

Analiza dokumentacji dotyczącej 60 kredytów MdM na łączną kwotę 9.218,9 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 1.439,4 tys. zł¹⁰ wykazała, że we wszystkich badanych przypadkach:

- wniosek o dofinansowanie wkładu własnego został złożony na piśmie, według wzoru określonego w umowie z BGK; od kredytobiorców uzyskano, zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, wymagane oświadczenia i zobowiązania oraz wymagane art. 10 ust. 7-8 i 12 ww. ustawy dokumenty potwierdzające dane o mieszkaniu;
- zgodnie z § 4 ust. 1 ww. umowy, dokonano sprawdzenia za pomocą portalu BGK-ZLECENIA, uprawnienia do ubiegania się przez kredytobiorcę o dofinansowanie wkładu własnego;
- nabywcy spełniali warunki określone w art. 4 przedmiotowej ustawy tj. w zakresie wieku (do 35 lat) oraz nieposiadania własnego mieszkania¹¹, a kredytowane mieszkania warunki wynikające z art. 5 ustawy (m.in. w zakresie powierzchni użytkowej i ceny zakupu);
- Oddział wprowadził do portalu BGK-ZLECENIA parametry wniosku mające wpływ na kwotę przyznanego dofinansowania, tj. powierzchnię użytkową mieszkania, jego cenę (lub wkład budowlany), lokalizację (gmina), rynek pierwotny/wtórny, liczbę dzieci, zgodnie z dokumentami przedłożonymi przez nabywcę; powierzchnię użytkową mieszkań ustalono 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 cywilnego¹², tj. wyłączając z niej pomieszczenia przynależne (np. piwnice);
- wysokość dofinansowania ustalano zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania;
- w terminie określonym w art. 10 ust. 9 ww. ustawy przekazano do BGK wnioski o dofinansowanie¹³;
- Oddział, zgodnie z § 7 ust. 7 umowy z BGK przekazał nabywcy wygenerowane w portalu BGK-ZLECENIA potwierdzenie rejestracji wniosku i przyznania dofinansowania wkładu własnego.

W badanej próbie nie wystąpiły przypadki, aby po przyjęciu kompletnego wniosku o dofinansowanie wystąpiły zmiany cen zakupu mieszkania lub jego powierzchni. [Dowód: akta kontroli str. 184-224]

1.4. Zawieranie umów kredytu MdM i ustanawianie zabezpieczeń zwrotu wsparcia

Analiza dokumentacji dotyczącej 60 kredytów MdM wykazała, że:

- we wszystkich przypadkach, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania kredyt został udzielony wyłącznie na zakup mieszkania lub wkładu budowlanego, w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego, w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat, na podstawie umowy, której stroną był nabywca;
- wysokość dofinansowania wkładu własnego wyniosła od 12 tys. zł do 84,5 tys. zł;
- w siedmiu przypadkach do umowy kredytowej przystąpiły, zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy, inne osoby, w tym trzy przypadki miały miejsce przed, a cztery po nowelizacji

¹⁰ Analizie poddano 30 wniosków na kwotę dofinansowania ogółem 659,2 tys. zł (łącznie kwota udzielonych kredytów – 5.449,5 tys. zł), które Oddział przyjął przed nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, oraz 30 wniosków na kwotę dofinansowania ogółem 729,1 tys. zł (łącznie kwota udzielonych kredytów – 4.457,9 tys. zł), które Oddział przyjął po nowelizacji ww. ustawy.

¹¹ Warunki te nie dotyczyły nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci, którzy złożyli wnioski po 31 sierpnia 2015 r. (art. 4 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania).

¹² Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

¹³ Oddział przekazywał wnioski do BGK najczęściej w dniu ich przyjęcia (39 wniosków) lub nie później niż po upływie od jednego do trzech dni od ich przyjęcia (17 wniosków). Jednostkowe przypadki (4) przekazania wniosku w terminie od czterech do siedmiu dni wynikały z przerw świątecznych.

tej ustawy; przed nowelizacją ustawy dotyczyło to wyłącznie osób określonych w ww. przepisie ustawy;

- we wszystkich przypadkach 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;
- w jednym przypadku nabywca ubiegający się o dofinansowanie był najemcą lokalu mieszkalnego (innego niż nabywany ze środków wsparcia); pracownik Oddziału monitorował spełnienie przez nabywcę warunku określonego w art. 4 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, tj. rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu w terminie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania objętego dofinansowaniem z Funduszu Dopłat, tj. zgodnie ze złożonym przez nabywcę w Oddziale oświadczeniem;
- we wszystkich przypadkach Oddział przyjął w dacie zawarcia umowy kredytu zabezpieczenie zwrotu wsparcia określone w § 8 ust. 3 umowy z BGK; zabezpieczenia te były zgodne ze wzorami określonymi w załącznikach do umowy z BGK, zawierały pełne i prawidłowe dane oraz były podpisane czytelnie przez nabywcę;
- własnoręczność podpisu wystawcy na deklaracji i na wekslu in blanco została potwierdzona przez pracownika Oddziału; pracownik Oddziału złożył na deklaracji wekslowej podpis potwierdzający tożsamość wystawcy weksla i własnoręczność jego podpisu zgodnie z wzorem deklaracji określonym w załączniku do umowy z BGK;
- Oddział, zgodnie z § 15 ust. 5 umowy z BGK, prowadził rejestr weksli przyjętych od nabywców; w rejestrze tym ujęto weksle objęte kontrolą;
- we wszystkich przypadkach, zgodnie z § 15 ust. 4 umowy z BGK zabezpieczenie złożono w depozycie bankowym; nie wystąpiły przypadki zwrotu nabywcy przyjętego na rzecz BGK weksla (np. w związku ze spłatą kredytu) oraz zniszczenia weksla. [Dowód: akta kontroli str. 184-220]

1.5. Wypłata finansowego wsparcia

Do 30 września 2016 r. wypłacono 125 nabywcom mieszkań dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę 2.915,5 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 163]

Analiza dokumentacji dotyczącej wypłaconego 60 nabywcom dofinansowania wkładu własnego w kwocie 1.388,3 tys. zł wykazała, że we wszystkich badanych przypadkach:

- przed wypłatą dofinansowania Oddział przyjął od nabywcy wniosek według wzoru określonego w załączniku do umowy z BGK, a wskazana w nim data i kwota wypłaty wsparcia była zgodna z danymi ujętymi w ewidencji nabywców;
- wypłaty środków dokonano, zgodnie z art. 11 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, na rachunek zbywcy lub dewelopera;
- środki wypłacono w kwocie i terminie określonym w ewidencji nabywców. [Dowód: akta kontroli str. 184-220].

1.6. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość

W latach 2014-2016 (do 30 września) Oddział nie był kontrolowany przez instytucje zewnętrzne w zakresie prawidłowości realizacji programu MdM.

Janusz Krupa, dyrektor Oddziału, wyjaśnił m.in.: *W Oddziale były przeprowadzane audyty wewnętrzne przez Departament Audytu Wewnętrznego. (...) nie wykazały (one) nieprawidłowości w zakresie realizacji programu MdM. Oddział w ramach kontroli funkcjonalnych na podstawie próby kredytów przesyłanej przez Centralę dokonuje kontroli w temacie „Monitoring kredytów preferencyjnych (dopłaty BGK)”, której celem jest weryfikacja czy są spełnione warunki do korzystania z dopłat do kredytów i czy są one właściwie udokumentowane. Przeprowadzone kontrole nie wykazały nieprawidłowości.* [Dowód: akta kontroli str. 175,179]

W okresie objętym kontrolą do Oddziału nie wpłynęły skargi dotyczące udzielania kredytów z dofinansowaniem z programu MdM. [Dowód: akta kontroli str. 220]

Do Oddziału nie wpłynęły informacje dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania programu MdM. [Dowód: akta kontroli str. 175,178]

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2014 r. wyniosła 40, łączna kwota udzielonych kredytów – 7.172,1 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 871,0 tys. zł. Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, tzw. wskaźnik LTV wynosił przeciętnie – 78%, natomiast okres spłaty – 25 lat.

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2015 r. (do 31 sierpnia)¹⁴ wyniosła 29, łączna kwota udzielonych kredytów – 5.362,5 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 640,8 tys. zł. Wskaźnik LTV wynosił przeciętnie 81%, natomiast okres spłaty – 27 lat.

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2015 r. (od 1 września)¹⁵ wyniosła 37, łączna kwota udzielonych kredytów – 5.115,7 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 934,2 tys. zł. Wskaźnik LTV wynosił przeciętnie 71%, natomiast okres spłaty – 24 lata.

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 44, łączna kwota udzielonych kredytów – 7.427,3 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 1.067,2 tys. zł. Wskaźnik LTV wynosił przeciętnie 76%, natomiast okres spłaty – 25 lat. [Dowód: akta kontroli str. 162]

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2014 r. wyniosła 40¹⁶. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 50 m², przeciętna cena zakupu 1 m² – 4,4 tys. zł, a przeciętny wiek nabywców – 31 lat.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2015 r. (do 31 sierpnia) wyniosła 29¹⁷. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 52 m², przeciętna cena zakupu 1 m² – 4,4 tys. zł, a przeciętny wiek nabywców – 30 lat.

Zawarto jedną umowę o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego w 2015 r. (od 1 września). Powierzchnia kredytowanego domu wyniosła 61 m², a cena zakupu 1 m² – 4,6 tys. zł.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2015 r. (od 1 września) wyniosła 36. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 51 m², a przeciętna cena zakupu 1 m² – 3,7 tys. zł.

Przeciętny wiek nabywców w 2015 r. (od 1 września) wynosił 31 lat.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego w 2016 r. (do 30 września) wyniosła dwa. Przeciętna powierzchnia kredytowanego domu wyniosła 70 m², a przeciętna cena zakupu 1 m² – 3 tys. zł.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 42. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 55 m², przeciętna cena zakupu 1 m² – 4 tys. zł, a przeciętny wiek nabywców – 29 lat. [Dowód: akta kontroli str. 168]

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2015 r. (od 1 września) wyniosła dziewięć (w tym wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej – dwa). Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 1.550,4 tys. zł (w tym na ww. wkład – 341 tys. zł), natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 211,8 tys. zł (54,1 tys. zł).

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w 2015 r. (od 1 września) wyniosła 28. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 3.565,3 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 722,4 tys. zł.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 26 (w tym jeden wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej). Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 4.822,4 tys. zł (183,9 tys. zł), natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 674,8 tys. zł (21,1 tys. zł).

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 18. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 2.544,8 tys. zł,

¹⁴ Przed nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹⁵ Po nowelizacji ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹⁶ W 2014 r. nie zawarto umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego.

¹⁷ W 2015 r. (do 31 sierpnia) nie zawarto umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego.

natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 392,4 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 169]

W 2014 r. zawarto 18 umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 447,6 tys. zł, w tym:

- dziewięć z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 176,2 tys. zł;
- dziewięć z małżeństwami z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 271,4 tys. zł.

W 2014 r. zawarto 21 umów o kredyt MdM z bezdzietnymi osobami samotnymi z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 392,5 tys. zł oraz jedną umowę z osobą samotnie wychowującą dziecko z kwotą dofinansowania 30,9 tys. zł.

W 2015 r. (do 31 sierpnia) zawarto 15 umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 380 tys. zł, w tym:

- dziewięć z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 188,9 tys. zł;
- cztery z małżeństwem z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 127,2 tys. zł;
- dwa z małżeństwami z dwójką dzieci z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 64 tys. zł.

W 2015 r. (do 31 sierpnia) zawarto 14 umów o kredyt MdM z bezdzietnymi osobami samotnymi z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 260,8 tys. zł.

W 2015 r. (od 1 września) zawarto 21 umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 627,8 tys. zł, w tym:

- 10 z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 199 tys. zł;
- osiem z małżeństwami z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 249,9 tys. zł;
- jedną z małżeństwem z dwójką dzieci z kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 42,6 tys. zł;
- dwa z małżeństwami z trójką lub większą liczbą dzieci z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 136,2 tys. zł.

W 2015 r. (od 1 września) zawarto 16 umów o kredyt MdM z bezdzietnymi osobami samotnymi z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 306,5 tys. zł¹⁸.

W 2016 r. (do 30 września) zawarto 20 umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 1.07,7 tys. zł, w tym:

- 14 z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 292,8 tys. zł;
- trzy z małżeństwami z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 96,3 tys. zł;
- jedną z małżeństwami z dwójką dzieci z kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 43,3 tys. zł;
- dwie z małżeństwem z trójką lub większą liczbą dzieci z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 159 tys. zł.

W 2016 r. (do 30 września) zawarto 23 umowy o kredyt MdM z bezdzietnymi osobami samotnymi z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 443,4 tys. zł oraz jedną umowę z osobą samotnie wychowującą dziecko z kwotą dofinansowania 32,5 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 170]

Do dnia 31 sierpnia 2015 r. Oddział nie podał deklarowanych miesięcznych dochodów netto nabywców, gdyż jak podała Izabela Augustyniak, Menedżer ds. Operacyjnych, *nie było takiej pozycji we wniosku, w której klient miał deklarować miesięczne dochody i w związku z tym Bank nie posiada takich danych*. [Dowód: akta kontroli str. 182]

W 2015 r. (od 1 września) deklarowane miesięczne dochody netto nabywców wyniosły:

- do 2 tys. zł – 10 nabywców;

¹⁸ W 2015 r. (od 1 września) nie zawarto umów o kredyt MdM z osobami samotnymi wychowującymi jedno lub więcej dzieci.

- powyżej 2 do 5 tys. zł – 24 nabywców;
- powyżej 5 do 8 tys. zł – trzech nabywców.

W 2016 r. (do 30 września) deklarowane miesięczne dochody netto nabywców wyniosły:

- do 2 tys. zł – sześciu nabywców;
- powyżej 2 do 5 tys. zł – 31 nabywców;
- powyżej 5 do 8 tys. zł – sześciu nabywców;
- powyżej 8 do 20 tys. zł – jeden nabywca. [Dowód: akta kontroli str. 168]

Cztery dofinansowania w łącznej kwocie 295,2 tys. zł, spośród 81 udzielonych na warunkach znowelizowanej ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, dotyczyło nabywcy wychowującego trójkę lub większą liczbę dzieci. Ich deklarowane miesięczne dochody netto wyniosły przeciętnie 7,8 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 168, 170]

Oddział nie ustanawiał limitów środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia w związku z nabyciem mieszkania. [Dowód: akta kontroli str. 175, 178]

W okresie objętym kontrolą Oddział nie przekazywał co Centrali Banku informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku oraz w kolejnym roku budżetowym. Jak podał w wyjaśnieniach Janusz Krupa, Dyrektor Oddziału *ww. informacja jest przygotowywana i przekazywana do BGK przez Centralę Banku (Departament Klienta Detalicznego w uzgodnieniu z Departamentem Planowania i Controllingu Komercyjnego). Przy przygotowaniu informacji wykorzystywane są dane, dostępne na poziomie Centrali Banku (...) Centrala Banku nie wymaga przekazywania informacji przez Oddziały.* [Dowód: akta kontroli str. 175, 178]

Odpowiadając na pytanie, które ze zmienionych kryteriów udzielania dofinansowania, wprowadzone nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, wpłynęły na zwiększenie wykorzystania środków Programu MdM, Janusz Krupa podał, że były to:

- *wprowadzenie możliwości finansowania 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 wymogu nieposiadania innej nieruchomości, zwiększenie limitu powierzchni użytkowej mieszkania/domu jednorodzinnego)*
- *wprowadzenie możliwości finansowania wkładu własnego do spółdzielni mieszkaniowej oraz zniesienie warunku zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania na nabywcę przed wypłatą dofinansowania (w przypadku mieszkania oddanego do użytkowania).* [Dowód: akta kontroli str. 175, 178-179]

1.7. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń

W latach 2014-2016 (do 30 września) w Oddziale nie wystąpiły przypadki, o których mowa w art. 14-16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, dotyczące m.in.:

- sytuacji, gdy nabywca w okresie 5 lat od zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia prawa własności do lokalu mieszkalnego wynajął lub użyczył mieszkanie lub jego części innej osobie, dokonał zmiany sposobu użytkowania mieszkania lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych oraz dokonania wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego;
- skazania nabywcy za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny¹⁹, popełnione w związku z udzieleniem finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie o pomocy państwa w nabyciu mieszkania;
- dokonania spłaty całości lub części kredytu przed dniem zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, jeżeli w wyniku tej spłaty nie został zachowany

¹⁹ Dz. U. z 2016 r. poz. 1137, ze zm.

warunek, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania, a także w przypadku utraty przez nabywcę uprawnienia do uzyskania finansowego wsparcia w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ww. ustawy. [Dowód: akta kontroli str. 171-174]

W sprawie monitorowania kredytobiorców MdM pod kątem wystąpienia przesłanek skutkujących zwrotem dofinansowania, Izabela Augustyniak, Menedżer ds. Operacyjnych podała, że zgodnie z art. 14 ust 4 ustawy „Nabywca jest obowiązany do pisemnego poinformowania instytucji kredytującej o zdarzeniu, o którym mowa w ust.1²⁰, w terminie 30 dni od dnia jego wystąpienia”. W świetle tego zapisu monitorowanie przez Bank zwrotu części finansowego wsparcia udzielonego nabywcy następuje po wykonaniu przez nabywcę obowiązku informacyjnego wobec Banku. [dowód: akta kontroli str. 183]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie, nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. 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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²¹, 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 Kielcach.

Kielce, dnia stycznia 2017 r.

Kontroler:
Arkadiusz Pawlik
Specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach
Dyrektor
Grzegorz Walendzik

.....
Podpis

.....
Podpis

²⁰ W przypadku gdy nabywca w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania:

- 1) dokonał zbycia prawa własności lub współwłasności tego mieszkania, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej na podstawie art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2015 r. poz. 583, ze zm.),
- 2) wynajął to mieszkanie lub jego część innej osobie lub użyczył tego mieszkania innej osobie,
- 3) dokonał zmiany sposobu użytkowania tego mieszkania lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) uzyskał prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w całości lub w części, którego przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku,
- 5) dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu, o którym mowa w art. 3, lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego – część finansowego wsparcia udzielonego nabywcy podlega zwrotowi do Funduszu Dopłat w kwocie odpowiadającej iloczynowi kwoty uzyskanego dofinansowania wkładu własnego oraz wskaźnika równego ilorazowi liczby pełnych miesięcy pozostających do zakończenia okresu 5 lat i liczby 60.

²¹ Dz. U. z 2015 r. poz. 1096, ze zm.