



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Kielcach

LKI.410.024.03.2016
P/16/082

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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	Karol Pokora, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/97/2016 z 17 listopada 2016 r. [dowód: akta kontroli str. 1]
Jednostka kontrolowana	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 1 w Kielcach (dalej: Oddział), ul. Sienkiewicza 33/35, 25-005 Kielce.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Renata Rolecka, dyrektor Oddziału. [Dowód: akta kontroli str. 2]

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.
------------------------	--

Zasady współpracy Oddziału z BGK w zakresie realizacji Programu MdM określone zostały w umowie w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej 19 grudnia 2013 r.³ pomiędzy BGK a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim SA w Warszawie (dalej: PKO BP). Umowa ta określała 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 wsparciu⁴ (dalej: rozporządzenie). W umowie określono m.in. termin, począwszy od którego bank kredytujący⁵ mógł rozpocząć przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie, sposób ich przekazywania i rozpatrywania przez BGK, sposób dokonywania rozliczeń finansowych z tytułu finansowego wsparcia oraz sprawowania przez BGK kontroli spełniania ustawowych warunków do zastosowania finansowego wsparcia. [Dowód: akta kontroli str. 3]

W okresie objętym kontrolą, zgodnie z procedurą produktową *Kredyt mieszkaniowy z finansowym wsparciem przez BGK*, zadania dotyczące udzielania kredytów

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 Do umowy wprowadzono stosowne zmiany aneksem nr 2 z 11 sierpnia 2015 r., z mocą obowiązywania od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2015 r., poz. 1194).

⁴ Dz. U. poz. 1364, ze zm.

⁵ Bank kredytując to m.in. PKO BP wraz z podległymi oddziałami.

z dofinansowaniem z Programu MdM przypisane były w Oddziale Zespołowi Bankowości Hipotecznej. 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;
- przygotowywali umowy kredytowe oraz umowy prawnych form zabezpieczeń na podstawie decyzji kredytowych podjętych przez pracowników Centrum Analiz i Oceny Ryzyka Kredytowego PKO BP, a także wzorów dokumentów przez nich sporządzonych;
- sprawdzali i potwierdzali spełnienie warunków umownych na potrzeby dyspozycji uruchomienia kredytu.

Za realizację ww. zadań, zgodnie z przyjętymi zakresami obowiązków, odpowiadało od trzech do pięciu pracowników Zespołu.

W procesie udzielania kredytów z dofinansowaniem z Programu MdM brały również udział następujące jednostki organizacyjne PKO BP:

- Centrum Operacji w zakresie wypłat transz kredytów na rachunki wskazane w dyspozycjach wypłat oraz monitoringu w zakresie terminowości spłat kredytów;
- Centrum Rachunkowo Księgowe w zakresie sporządzania wniosków do BGK o przekazanie środków należnych nabywcom oraz realizacji wypłat środków pochodzących z dofinansowania z Programu MdM. [Dowód: akta kontroli str. 4, 24, 27]

1.2. Przyjmowanie przez Oddział wniosków o udzielenie finansowego wsparcia.

W latach 2014-2016 (do 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 m.in. na:

- zamieszczaniu w Oddziale plakatów i ulotek informacyjnych dotyczących kredytów MdM;
- 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. 5-9]

W badanym okresie w Oddziale prowadzone były dwa rejestry, w których ujmowano wnioski dotyczące kredytów MdM, tj. Platin CRM (NeMo) oraz BGK-Zlecenia:

- do systemu Platin CRM (NeMo) wprowadzano dane dotyczące m.in. numeru Pesel wnioskodawcy, jego zatrudnienia i wynagrodzenia, rodzaju kredytu (w tym podanie informacji „kredyt MdM”), okresu kredytowania oraz rodzaju 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 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w kwartale, w którym przyjęto wniosek. [Dowód: akta kontroli str. 10]

Według stanu na 30 września 2016 r. w systemie BGK-Zlecenia zarejestrowanych było 127 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę dopłat w wysokości 3.565,2 tys. zł przyjętych przez Oddział⁷.

W okresie objętym kontrolą do Oddziału nie wpłynęły wnioski o dodatkowe finansowe wsparcie w formie spłaty części kredytu z tytułu urodzenia trzeciego lub kolejnego dziecka lub przysposobienia dziecka będącego trzecim lub kolejnym dzieckiem.

BGK zwrócił 46 wniosków o przyznanie finansowego wsparcia na łączną kwotę dopłat w wysokości 1.658,6 tys. zł przyjętych przez Oddział. [Dowód: akta kontroli str. 13-14]

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 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.

Reneta Rolecka, dyrektor Oddziału, wyjaśniła m.in.: (...) BGK zwraca nabywcy za pośrednictwem banku kredytującego wnioski o dofinansowanie wkładu własnego ze względu m.in. na: brak uprawnienia do uzyskania finansowego wsparcia; (...) złożenie przez kredytobiorcę rezygnacji z ubiegania się o kredyt; upływanie 60 dni od dnia złożenia wniosku o finansowe wsparcie. [Dowód: akta kontroli str. 28]

W badanym okresie pozytywnie rozpatrzono 98 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę dopłat w wysokości 2.559,7 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 13]

1.3. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dofinansowanie wkładu własnego.

W badanym okresie Oddział zawarł 78 umów o kredyt MdM na łączną kwotę 12.153,2 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 1.825,3 tys. zł.

Analiza dokumentacji dotyczącej 60 kredytów MdM na łączną kwotę 9.218,9 tys. zł z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 1.439,4 tys. zł⁸ 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 mieszkania⁹, 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 cywilnego¹⁰, 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 dofinansowanie¹¹;
- 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. 11, 34-36]

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

⁸ 23 kredyty, na kwotę dofinansowania ogółem 535,1 tys. zł, udzielono przed nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, a 37 na kwotę 904,3 tys. zł – po jej nowelizacji.

⁹ 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).

¹⁰ Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

¹¹ Oddział przekazywał wnioski do BGK po upływie od jednego do trzech dni od ich przyjęcia.

zakup 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 8,5 tys. zł do 83,8 tys. zł;
- w 18 przypadkach do umowy kredytowej przystąpiły, zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy, inne osoby, w tym pięć przypadków miało miejsce przed, a 13 po nowelizacji 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 sześciu przypadkach nabywcy ubiegający się o dofinansowanie byli najemcami lokalu mieszkalnego (innego niż nabywany ze środków wsparcia); Centrum Operacji PKO BP monitorowało spełnienie przez ww. nabywców 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 z 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. 37-38, 40]

1.5. Wypłata finansowego wsparcia.

Do 30 września 2016 r. Centrum Rachunkowo Księgowe PKO BP wypłaciło 58 nabywcom mieszkań dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę 1.326,1 tys. zł.

Analiza dokumentacji dotyczącej wypłaconego 46 nabywcom dofinansowania wkładu własnego w kwocie 1.079,6 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. 12, 39]

1.6. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość.

W latach 2014-2016 (do 30 września) Oddział nie był kontrolowany przez inne podmioty i Departament Audytu Wewnętrznego PKO BP w zakresie prawidłowości realizacji programu MdM. [Dowód: akta kontroli str. 31]

Izabela Pustół, zastępca dyrektora Oddziału, wyjaśniła m.in.: (...) *Departament Audytu Wewnętrznego, jako jednostka dedykowana do przeprowadzania kontroli w PKO BP, przeprowadzał taką kontrolę w 2015 i 2016 r. Były to kontrole wynikające z obowiązku nałożonego na instytucję kredytującą w art. 16 umowy z BGK. Kontrakty Oddziału nie podlegały tej kontroli. BGK również przeprowadzał kontrolę w PKO BP – kontrakty Oddziału nie podlegały tej kontroli. W zakresie kontroli wewnętrznej funkcjonalnej kredyty hipoteczne (w tym udzielane w ramach Programu MdM) na podstawie planu kontroli wewnętrznej funkcjonalnej dla Oddziałów objęte są kontrolą bieżącą. Kontrola bieżąca jest wykonywana*

na poziomie Oddziału i ma na celu bieżącą weryfikację dokumentacji przekazywanej w procesie pomiędzy Oddziałem, a pozostałymi komórkami PKO BP zaangażowanymi w proces udzielania kredytów hipotecznych. Celem kontroli jest bieżąca weryfikacja prawidłowości wytworzonej dokumentacji. Wyników kontroli bieżącej nie rejestruje się w aplikacji, zgodnie z przepisami wewnętrznymi PKO BP. Podczas realizacji wypłaty dofinansowania jest przeprowadzana przez Centrum Rachunkowo Księgowe bieżąca kontrola funkcjonalna zgodnie z planem kontroli wewnętrznej funkcjonalnej. Potwierdzeniem przeprowadzonej kontroli jest akceptacja wniosku w aplikacji BGK-Zlecenia i autoryzacja zarejestrowanego księgowania w aplikacji FlexCube. [Dowód: akta kontroli str. 31]

W okresie objętym kontrolą do Oddziału nie wpłynęły skargi dotyczące udzielania kredytów z dofinansowaniem z programu MdM. [Dowód: akta kontroli str. 30]

Do Oddziału nie wpłynęły informacje dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania programu MdM. [Dowód: akta kontroli str. 32]

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2014 r. wyniosła 19, łączna kwota udzielonych kredytów – 3.313,7 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 441,7 tys. zł. Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, tzw. wskaźnik LTV wynosił przeciętnie – 73,1%, natomiast okres spłaty – 25,2 lat.

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2015 r. (do 31 sierpnia)¹² wyniosła cztery, łączna kwota udzielonych kredytów – 768,2 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 93,5 tys. zł. Wskaźnik LTV wynosił przeciętnie 70,6%, natomiast okres spłaty – 20,5 lat.

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2015 r. (od 1 września)¹³ wyniosła 14, łączna kwota udzielonych kredytów – 2.255,6 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 279 tys. zł. Wskaźnik LTV wynosił przeciętnie 81,7%, natomiast okres spłaty – 23 lata.

Liczba umów o kredyt MdM zawartych w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 41, łączna kwota udzielonych kredytów – 5.815,8 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 1.011,2 tys. zł. Wskaźnik LTV wynosił przeciętnie 71,9%, natomiast okres spłaty – 24,1 lat. [Dowód: akta kontroli str. 11]

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2014 r. wyniosła 19¹⁴. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 53,6 m², przeciętna cena zakupu 1 m² – 4,4 tys. zł, a przeciętny wiek nabywców – 30,9 lat.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2015 r. (do 31 sierpnia) wyniosła cztery¹⁵. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 59,5 m², przeciętna cena zakupu 1 m² – 4,5 tys. zł, a przeciętny wiek nabywców – 28,8 lat.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego w 2015 r. (od 1 września) wyniosła dwa. Przeciętna powierzchnia kredytowanego domu wyniosła 79,7 m², a przeciętna cena zakupu 1 m² – 1,9 tys. zł.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2015 r. (od 1 września) wyniosła 12. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 51,6 m², a przeciętna cena zakupu 1 m² – 3,9 tys. zł.

Przeciętny wiek nabywców w 2015 r. (od 1 września) wynosił 28,9 lat.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 41¹⁶. Przeciętna powierzchnia kredytowanego mieszkania wyniosła 51,4 m², przeciętna cena zakupu 1 m² – 3,9 tys. zł, a przeciętny wiek nabywców – 29,7 lat.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2015 r. (od 1 września) wyniosła pięć. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 1.066,2 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 104,2 tys. zł.

¹² Przed nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹³ Po nowelizacji ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania.

¹⁴ W 2014 r. nie zawarto umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego.

¹⁵ W 2015 r. (do 31 sierpnia) nie zawarto umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego.

¹⁶ W 2016 r. (do 30 września) nie zawarto umów o kredyt MdM na zakup domu jednorodzinnego.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w 2015 r. (od 1 września) wyniosła osiem. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 1.189,4 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 174,7 tys. zł.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 14. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 2.495,4 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 402,1 tys. zł.

Liczba umów o kredyt MdM na zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w 2016 r. (do 30 września) wyniosła 27. Łączna kwota udzielonych kredytów wyniosła 3.320,3 tys. zł, natomiast łączna kwota dofinansowania wkładu własnego – 609,1 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 17]

W 2014 r. zawarto 13 umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 331,9 tys. zł, w tym:

- sześć z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 118,6 tys. zł;
- sześć z małżeństwami z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 182,3 tys. zł;
- jedną z małżeństwem z dwójką dzieci z kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 31 tys. zł.

W 2014 r. zawarto sześć umów o kredyt MdM z bezdzietnymi osobami samotnymi z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 109,7 tys. zł¹⁷.

W 2015 r. (do 31 sierpnia) zawarto cztery umowy o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 93,5 tys. zł, w tym:

- trzy z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 62,3 tys. zł;
- jedną z małżeństwem z jednym dzieckiem z kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 31,2 tys. zł¹⁸.

W 2015 r. (od 1 września) zawarto pięć umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 114,6 tys. zł, w tym:

- trzy z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 59,2 tys. zł;
- dwie z małżeństwami z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 55,4 tys. zł.

W 2015 r. (od 1 września) zawarto dziewięć umów o kredyt MdM z bezdzietnymi osobami samotnymi z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 164,3 tys. zł¹⁹.

W 2016 r. (do 30 września) zawarto 18 umów o kredyt MdM z małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 569,8 tys. zł, w tym:

- siedem z bezdzietnymi małżeństwami z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 138,1 tys. zł;
- pięć z małżeństwami z jednym dzieckiem z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 160,2 tys. zł;
- pięć z małżeństwami z dwójką dzieci z łączną kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 187,7 tys. zł;
- jedną z małżeństwem z trójką dzieci z kwotą dofinansowania wkładu własnego wynoszącą 83,8 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 441,4 tys. zł²⁰.

W 2014 r. deklarowane miesięczne dochody netto nabywców wyniosły:

- powyżej 2 do 5 tys. zł – 14 nabywców;

¹⁷ W 2014 r. nie zawarto umów o kredyt MdM z osobami samotnymi wychowującymi jedno lub więcej dzieci.

¹⁸ W 2015 r. (do 31 sierpnia) nie zawarto umów o kredyt MdM z osobami samotnymi.

¹⁹ W 2015 r. (od 1 września) nie zawarto umów o kredyt MdM z osobami samotnymi wychowującymi jedno lub więcej dzieci.

²⁰ W 2016 r. (do 30 września) nie zawarto umów o kredyt MdM z osobami samotnymi wychowującymi jedno lub więcej dzieci.

- powyżej 5 do 8 tys. zł – czterech nabywców;
- powyżej 8 do 20 tys. zł – jeden nabywca.

W 2015 r. (do 31 sierpnia) deklarowane miesięczne dochody netto nabywców wyniosły:

- powyżej 2 do 5 tys. zł – dwóch nabywców;
- powyżej 5 do 8 tys. zł – jeden nabywca;
- powyżej 8 do 20 tys. zł – jeden nabywca.

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

- powyżej 2 do 5 tys. zł – siedmiu nabywców;
- powyżej 5 do 8 tys. zł – pięciu nabywców;
- powyżej 8 do 20 tys. zł – jeden nabywca.

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

- do 2 tys. zł – czterech nabywców;
- powyżej 2 do 5 tys. zł – 22 nabywców;
- powyżej 5 do 8 tys. zł – ośmiu nabywców;
- powyżej 8 do 20 tys. zł – sześciu nabywców. [Dowód: akta kontroli str. 16, 18]

Jedno dofinansowanie w kwocie 83,8 tys. zł, spośród 55 udzielonych na warunkach znowelizowanej ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, dotyczyło nabywcy²¹ wychowującego trójkę lub większą liczbę dzieci. Jego deklarowane miesięczne dochody netto wyniosły 10,7 tys. zł. [Dowód: akta kontroli str. 16, 18]

W Oddziale nie obowiązywały limity środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia. [Dowód: akta kontroli str. 32]

W okresie objętym kontrolą Oddział nie przekazywał co Centrali PKO BP informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku oraz w kolejnym roku budżetowym. [Dowód: akta kontroli str. 32]

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, Renata Rolecka podała m.in.: (...) *W mojej ocenie przede wszystkim wprowadzenie do programu MdM rynku wtórnego wpłynęło na zwiększenie popularności tego programu. Nowelizacja ustawy zniosła również wiele barier i ograniczeń dla osób lub rodzin wychowujących co najmniej troje dzieci (m.in. limit wieku 35 lat, posiadanie domu lub mieszkania). Kolejnym kryterium zwiększającym zainteresowanie programem MdM jest również możliwość przystąpienia do kredytu dowolnej osoby, w przypadku jeśli nabywca nie posiada zdolności kredytowej. Dało to bowiem młodym ludziom większe możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.* [Dowód: akta kontroli str. 32]

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 dokonanie 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 karny²², 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 warunek, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy państwa w nabyciu

²¹ Ten nabywca posiadał własne mieszkanie.

²² Dz. U. z 2016 r., poz. 1137 ze zm.

mieszkania, a także w przypadku utraty przez nabywcę uprawnień do uzyskania finansowego wsparcia w związku ze zdarzeniem, o którym mowa w art. 10 ust. 5 ww. ustawy. [Dowód: akta kontroli str. 19-22]

W sprawie monitorowania kredytobiorców MdM pod kątem wystąpienia przesłanek skutkujących zwrotem dofinansowania, Renata Rolecka wyjaśniła, że Oddział nie prowadził monitoringu przesłanek wynikających z art. 14-16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. [Dowód: akta kontroli str. 41]

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 Kontroli²³, 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:
Karol Pokora
Specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach
Dyrektor
Grzegorz Walendzik

.....
Podpis

.....
Podpis

²³ Dz. U. z 2015 r. poz. 1096, ze zm.