



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie

LOL.410.021.04.2016
P/16/082

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie
ul. Artyleryjska 3e, 10-165 Olsztyn
T +48 89 678 82 00, F +48 89 678 82 30
lol@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-69, 10-950 Olsztyn

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 Olsztynie
Kontroler	Adam Rączkiewicz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/122/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 1)
Jednostka kontrolowana	Bank Polska Kasa Opieki S.A. Oddział w Olsztynie („Oddział”), ul. Dąbrowszczaków 11, 10-540 Olsztyn.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krystyna Gościewska-Seregiet, Dyrektor Oddziału, od 1 grudnia 2009 r. (dowód: akta kontroli str. 2)

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Podstawą pozytywnej oceny była prawidłowa realizacja przez Oddział, w latach 2014-2016 (III kwartały)², zadań rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”³ w zakresie wynikającym z postanowień umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, zawartej pomiędzy Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie⁴ a Bankiem Gospodarstwa Krajowego⁵ (dalej: „umowa z BGK”). Stwierdzono bowiem, że Oddział prawidłowo przyjmował i weryfikował wnioski o udzielenie finansowego wsparcia, a umowy kredytowe, które zawierały wszystkie elementy wymagane umową z BGK, zawarł wyłącznie z nabywcami spełniającymi warunki ustawowe do otrzymania takiego wsparcia. Od kredytobiorców prawidłowo przyjmowano również i przekazywano do depozytu wymagane zabezpieczenia zwrotu dofinansowania.

Stwierdzona nieprawidłowość polegała natomiast na nieprzeprowadzeniu w 2014 r. kontroli wewnętrznej, obejmującej prawidłowość udzielenia kredytów z dofinansowaniem wkładu własnego z programu „Mieszkanie dla Młodych”.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Kontrolą objęto także działania wcześniejsze i późniejsze, jeżeli miały wpływ na działalność objętą kontrolą.

³ 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”.

⁴ Dalej: „Bank” lub „Pekao S.A.”.

⁵ dalej: „BGK”.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu
faktycznego

1. Przygotowanie organizacyjne Oddziału do realizacji zadań z zakresu stosowania finansowego wsparcia ze środków Funduszu

1.1. Zasady współpracy Pekao S.A. z BGK w zakresie realizacji programu Mieszkanie dla Młodych (dalej: „Program MdM”) określone zostały m.in. w zawartej pomiędzy tymi bankami, w dniu 19 grudnia 2013 r., umowie w sprawie stosowania finansowego wsparcia⁶.

(dowód: akta kontroli str. 3-74)

1.2. W badanym okresie Oddział nie powierzył innym podmiotom wykonywania czynności związanych z realizacją zadań programu MdM, wynikających z umowy z BGK. Zadania te realizowane były przez sześciu pracowników Oddziału. Dotyczyły one m.in. informowania potencjalnych kredytobiorców o pełnej ofercie kredytowej Banku i przyjmowania od nich wniosków kredytowych oraz ocenę ich kompletności, zawierania umów kredytowych, a także czynności związanych z przekazaniem i wycofaniem z depozytu dokumentów dotyczących zabezpieczeń.

(dowód: akta kontroli str. 75-78)

1.3. Sposób postępowania z wnioskami o finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat regulowały zarządzenia wiceprezesa zarządu Banku⁷. Wprowadzono nimi m.in. wzór umowy kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat (dalej: „umowy o kredyt MdM” lub „umowy kredytowej”) i instrukcję służbową „Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków funduszu dopłat”.

(dowód: akta kontroli str. 79-268)

2. Przyjmowanie przez Oddział wniosków o udzielenie finansowego wsparcia

2.1. W okresie objętym kontrolą Oddział, stosownie do zapisów §1 ust. 3 umowy z BGK, upowszechniał informacje na temat programu MdM. Stwierdzono bowiem, że:

- oferta kredytów mieszkaniowych zawierała informację o możliwości ubiegania się o kredyt spełniający warunki do udzielenia finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat,
- informacje o kredytach MdM zostały zamieszczone m.in. na stronie internetowej Banku oraz na ulotkach informacyjnych dostępnych w budynku Oddziału (hol i sala obsługi klienta).

Oddział wywiązał się również z obowiązku wynikającego z §3 ust. 3 umowy z BGK, zgodnie z którym pracownicy Oddziału przekazywali kredytobiorcom informacje o programie MdM w formie załącznika do umowy kredytowej. Fakt otrzymania i zapoznania się z warunkami otrzymania finansowego wsparcia, kredytobiorcy każdorazowo potwierdzali podpisem.

(dowód: akta kontroli str. 269-296)

2.2. Do ewidencjonowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w Oddziale wykorzystywano udostępniony przez BGK portal komunikacyjny „BGK-Zlecenia”. W latach 2014-2016 (III kwartał) w Oddziale złożono 689 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w łącznej kwocie 16.043,3 tys. zł, w tym 15.950,8 tys. zł dotyczyło dofinansowania wynikającego z 686 wniosków

⁶ W dniu 11 sierpnia 2015 r. podpisano aneks do umowy wprowadzający zmiany związane z nowelizacją ustawy z dnia 29 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

⁷ Zarządzenia w sprawie „Kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat” nr E/2/2014 z 23 stycznia 2014 r. zmienione zarządzeniami o nr: E/7/2014 z 25 lutego 2014 r., E/22/2014 z 26 czerwca 2014 r., E/42/2014 z 3 listopada 2014 r., E/58/2014 z 19 grudnia 2014 r., E/13/2015 z 27 marca 2015 r., E/29/2015 z 22 kwietnia 2015 r., E/40/2015 z 6 lipca 2015 r., E/45/2015 z 5 sierpnia 2015 r., E/65/2015 z 23 grudnia 2015 r., E/17/2016 z 18 stycznia 2016 r. oraz E/51/2016 z 30 czerwca 2016 r.

rozpatrzonych pozytywnie. Spośród wszystkich wniosków o dofinansowanie wkładu własnego złożonych w Oddziale, 315 na kwotę 7.457,9 tys. zł zostało zwróconych na podstawie przesłanek określonych w art. 10 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania⁸. Dyrektor Oddziału podała, że ewidencja zwróconych wniosków prowadzona była na portalu „BGK-Zlecenia”, w którym nie ewidencjonowano powodów zwrotów.

(dowód: akta kontroli str. 297-300)

3. Weryfikacja przez Oddział wniosków o dofinansowanie wkładu własnego

W badanym okresie Oddział zawarł 363 umowy o kredyt MdM na łączną kwotę 60.674,3 tys. zł i dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 8.267,9 tys. zł. Badaniu szczegółowemu poddano dokumentację 60 umów na kwotę 10.434,4 tys. zł (tj. 17,2% ogólnej kwoty kredytów MdM) i dofinansowanie w kwocie 1.420,9 tys. zł (17,2%). Wykazało ono, że we wszystkich przypadkach:

- Wnioski o dofinansowanie wkładu własnego złożone były na piśmie, według wzoru określonego umową z BGK oraz dołączono do nich wszystkie oświadczenia i zobowiązania wynikające z art. 10 ust. 4 ustawy.
- Wnioski przekazano do BGK w terminie zgodnym z art. 10 ust. 9 ustawy (maksymalnie do 28 dni od daty ich wpływu do Oddziału).
- Oddział dokonał pozytywnej weryfikacji uprawnień kredytobiorców, którzy spełnili ustawowe warunki uzyskania dofinansowania.
- Kredytowane lokale mieszkalne spełniały wymogi określone w art. 5 ww. ustawy w zakresie powierzchni oraz ceny zakupu⁹.
- Powierzchnię użytkową mieszkania 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. bez powierzchni pomieszczeń przynależnych¹¹.
- Po przyjęciu kompletnego wniosku o dofinansowanie nie wystąpiły zmiany ceny zakupu mieszkania lub jego powierzchni wpływające na wysokość przysługującego nabywcom dofinansowania.
- Oddział uzyskał potwierdzenia rejestracji wniosku i przyznania dofinansowania wkładu własnego, które przekazał kredytobiorcom.

W trakcie kontroli NIK stwierdzono, że w jednym przypadku nabywcy zostali oświadczeni o najmu lokalu mieszkalnego innego niż nabywane ze środków wsparcia¹² i zobowiązali się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego w terminie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania będącego przedmiotem kredytu.

W związku z upływem w dniu 26 września 2015 r.¹³ terminu rozwiązania umowy najmu Oddział, w toku kontroli NIK, podjął działania w celu zweryfikowania wywiązania się nabywcy z ww. zobowiązania. W dniu 30 stycznia 2017 r. Oddział uzyskał oświadczenie nabywcy o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 30 kwietnia 2015 r.

⁸ Oddział nie ewidencjonował danych dotyczących przyczyn zwrotu wniosków wyszczególnionych w art. 10 ust. 10 pkt. 2 lit. a - d oraz art. 10 ust. 13 pkt 1-7 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

⁹ W badanej próbie nie wystąpiły przypadki zmiany ceny zakupu nowego lokalu mieszkalnego lub jego powierzchni, mającej wpływ na wysokość udzielonego dofinansowania.

¹⁰ Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

¹¹ tj. pomieszczenia określone w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) np. piwnice

¹² Nabywcy zobowiązali się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego w terminie sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania, na które udzielony był kredyt MdM.

¹³ Mieszkanie będące przedmiotem kredytu MdM zostało zakupione w dniu 26 marca 2015 r.

Pracownik Oddziału odpowiedzialny za obsługę posprzedażową kredytów wyjaśnił, że przyczyną niepodjęcia wcześniejszych działań w celu weryfikacji wywiązania się nabywcy z zobowiązania rozwiązania umowy najmu uprzednio zajmowanego lokalu było nieodnotowanie danych w tym zakresie w portalu „BGK-Zlecenia” przez pracownika Oddziału, który zarejestrował wniosek o dofinansowanie. Dlatego też, otrzymany z Centrali Banku, na potrzeby monitorowania umów kredytowych, wykaz „MdM Baza Najem” nie obejmował danych tego nabywcy i nie podjęto wobec niego działań zmierzających do wyegzekwowania potwierdzenia rozwiązania umowy najmu.

Pracownik Oddziału dokonujący rejestracji wniosku nabywcy wyjaśnił natomiast, że nieodnotowanie w portalu „BGK – Zlecenia” danych o prawie nabywcy do innego lokalu wynikało z jego przeoczenia.

(dowód: akta kontroli str. 301-592, 641)

4. Zawieranie umów kredytu MdM i ustanawianie zabezpieczeń zwrotu wsparcia

Analiza dokumentacji dotyczącej 60 spraw¹⁴ wykazała, że Oddział udzielił kredytów MdM zgodnie z przepisami ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania oraz postanowieniami umowy z BGK. Stwierdzono m.in., że we wszystkich przypadkach:

- umowy o kredyt MdM zawierane były zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, tj. na zakup mieszkania lub wkład budowlany, w kwocie stanowiącej co najmniej 50% jego ceny i na okres od 15 do 30 lat,
- ww. umowy zawierały elementy wymagane umową z BGK, w tym m.in. dane dotyczące kredytowanego mieszkania, kwoty dofinansowania wkładu własnego, a także warunków zwrotu finansowego wsparcia,
- wysokość dofinansowania została ustalona zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy,
- prawidłowo przyjmowano od kredytobiorców zabezpieczenie zwrotu dofinansowania tj. weksel in blanco i deklarację wekslową¹⁵, sporządzone wg zasad określonych umową z BGK,
- przyjęcie ww. zabezpieczenia do depozytu bankowego zostało odnotowywane w prowadzonym w Oddziale rejestrze weksli¹⁶, przy czym w jednym przypadku dokonano zwrotu weksla wraz z deklaracją, z uwagi na wcześniejszą spłatę kredytu¹⁷.

(dowód: akta kontroli str. 284-551, 593-600, 633-637)

5. Wypłaty finansowego wsparcia.

Sposób dokonywania wypłaty środków na dofinansowanie wkładu własnego uregulowany został w Oddziale w instrukcji służbowej, wprowadzonej zarządzeniami Prezesa Zarządu Banku. Według tego dokumentu, do zadań Oddziału należało uzyskanie od kredytobiorcy dokumentacji niezbędnej do uruchomienia dofinansowania z BGK, tj. m.in. wniosku o wypłatę dofinansowania wkładu własnego i dyspozycji wypłaty środków na rzecz zbywcy lokalu mieszkalnego.

¹⁴ Próba określona w pkt. 3.1. wystąpienia.

¹⁵ Określone w § 8 ust. 3 umowy z BGK nr 02/MDM/2013/DUA w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

¹⁶ Rejestr prowadzono w formie elektronicznej w programie MS „Excel”.

¹⁷ Zwrot weksla nastąpił po okresie objętym kontrolą i dotyczył kredytu mieszkaniowego na kwotę 102.722,63 zł z dofinansowaniem, 10.777,37 zł, który wraz z dofinansowaniem nabywca spłacił 8 grudnia 2016 r., przy czym kwotę dofinansowania zwrócono do BGK w dniu 12 grudnia 2016 r.

Analiza dokumentacji 58 spraw¹⁸ wykazała, że Oddział, stosownie do zapisów ww. instrukcji, realizował przypisane mu zadania. Uzyskane z BGK środki, zgodnie z wymogami art. 11 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, były przekazywane na rachunki podmiotów sprzedających mieszkanie w terminach wskazanych przez nabywców we wnioskach o wypłatę dofinansowania.

(dowód: akta kontroli str. 79-268, 284-551, 601-602)

6. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość

6.1. W latach 2014-2016 (III kwartał) Oddział nie został poddany kontrolom przez podmioty zewnętrzne, ani też audytom wewnętrznym w zakresie prawidłowości realizacji programu MdM.

Na podstawie §16 ust. 1 umowy z BGK, Bank był zobowiązany do wykonywania okresowych (nie rzadziej niż raz w roku) wewnętrznych kontroli w zakresie zgodności zastosowanego finansowego wsparcia m.in. z wymogami ustawy i umowy z BGK. Do zadań Oddziału, na podstawie §23 instrukcji służbowej¹⁹, należało przeprowadzanie okresowych (raz na kwartał) kontroli prawidłowości udzielonych kredytów MdM w ramach planowanych kontroli funkcjonalnych.

W ramach realizacji ww. obowiązku, na podstawie kwartalnych planów kontroli funkcjonalnych wyznaczeni pracownicy Oddziału przeprowadzili w badanym okresie pięć kontroli wewnętrznych (funkcjonalnych) – trzy w 2015 r. i dwie w 2016 r. (do 30 września), którymi objęto dokumentację 17 kredytów z dofinansowaniem wkładu własnego z programu MdM. Ich zakres obejmował m.in. kwestie związane z prawidłowością przyjęcia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego, zgodność postępowania z obowiązującymi regulacjami opartymi o umowę z BGK, a także poprawność wypełnienia i przechowywania weksli i deklaracji wekslowych. Kontrole te nie wykazały nieprawidłowości. Raporty z kontroli przekazano do Departamentu Zgodności w Centrali Banku.

(dowód: akta kontroli str. 3-74, 82-268, 603-608, 662-679)

Ustalone
nieprawidłowości

Pomimo obowiązku określonego §23 instrukcji służbowej, w 2014 r. Oddział nie przeprowadził kontroli funkcjonalnej obejmującej prawidłowość udzielonych kredytów z dofinansowaniem wkładu własnego z programu MdM.

Według wyjaśnień Dyrektor Oddziału, nieobjęcie w 2014 r. kontrolami wewnętrznymi – funkcjonalnymi spraw kredytów z dofinansowaniem z programu MdM wynikało z pominięcia tych spraw w próbie losowej wybranej do kontroli automatycznie za pomocą systemu informatycznego Banku. Generowanie i pobieranie próby przez pracowników Oddziału posiadających stosowne uprawnienia było dokonywane z zastosowaniem intranetowej aplikacji „Codas-Raporty” – „Raport okresowy – kontrola wniosków APS-Detał”. Pracownicy Oddziału generujący raport nie mieli przy tym wpływu na zakres spraw kredytowych objętych próbą. Dyrektor Oddziału podała ponadto, że pracownicy Oddziału nie poinformowali jej o przypadkach nieobjęcia próbami kontrolnymi spraw kredytów z dofinansowaniem z Programu MdM. Dlatego też informacji takiej nie przekazała swoim przełożonym.

(dowód: akta kontroli str. 604-632)

Opis stanu
faktycznego

6.2. W badanym okresie do Oddziału nie wpłynęły skargi dotyczące udzielenia finansowego wsparcia w ramach programu MdM. Nie odnotowano również przypadków wpływu informacji dotyczących problemów w funkcjonowaniu Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 638-640)

¹⁸ Wszystkie umowy, w przypadku których do dnia 28 lutego 2017 r. upłynął termin wypłaty dofinansowania wkładu własnego.

¹⁹ Instrukcja nr E/62 pn. „Kredyt Mieszkaniowy MdM z Finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat” stanowiąca załącznik do kolejnych Zarządzeń Prezesa Zarządu Banku w sprawie Kredytu mieszkaniowego MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat, dalej: „Instrukcja służbowa”

6.3. W latach 2014-2016 (do 30 września) Oddział:

- Zawarł 363 umowy o kredyt MdM, z czego 78 umów w 2014 r., 172 w 2015 r. (w tym: 96 do 31 sierpnia i 76 od 1 września) oraz 113 w 2016 r. (do 30 września),
- Udzielił kredytów MdM w kwotach: 13.471,4 tys. zł w 2014 r., 28.538,7 tys. zł w 2015 r. (w tym: 15.725,4 tys. zł do 31 sierpnia i 12.813,34 tys. zł od 1 września) oraz 18.664,2 tys. zł w 2016 r. (do 30 września),
- Przyznał dofinansowanie wkładu własnego w kwotach: 1.683,9 tys. zł w 2014 r., 3.819,8 tys. zł w 2015 r. (w tym: 2.014,0 tys. zł do 31 sierpnia i 1.805,8 tys. zł od 1 września) i 2.764,2 tys. zł w 2016 r. (do 30 września),
- Uzyskał wskaźnik wartości kredytu MdM do wartości zabezpieczenia („LTV”) na średnim poziomie wynoszącym 80%²⁰, przy przeciętnym okresie spłaty wynoszącym 26 lat²¹.

Dofinansowanie wkładu własnego przyznane w umowach o kredyt MdM dotyczyło lokali mieszkalnych o przeciętnej powierzchni 52 m² (przeciętna cena - 3,9 tys. zł/m²) oraz domów jednorodzinnych o przeciętnej powierzchni 84 m² (przeciętna cena - 3,3 tys. zł/m²). Przeciętny wiek nabywców wynosił 30 lat.

Nabywcami nieruchomości mieszkaniowych, z którymi Oddział zawarł umowy kredytów MdM były:

- małżeństwa – 140 umów z dofinansowaniem w łącznej kwocie 3.640,1 tys. zł, w tym: małżeństwa bez dzieci – 93 umowy z dofinansowaniem 1.892,9 tys. zł, małżeństwa z dziećmi – 47 umów z dofinansowaniem 1.747,2 tys. zł,
- osoby samotne – 223 umowy z dofinansowaniem 4.627,9 tys. zł, w tym: bezdzietne – 209 umów z dofinansowaniem 4.156,3 tys. zł, samotne wychowujące dzieci – 14 umów z dofinansowaniem w kwocie 471,6 tys. zł.

W okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r., tj. po zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi:

- przeciętne deklarowane miesięczne dochody netto nabywców wynosiły 3.141 zł w 2015 r. i 3.594 zł w 2016 r.,
- Oddział zawarł pięć umów kredytu MdM z małżeństwami z trójką lub większą liczbą dzieci, przy czym łączna kwota dofinansowania wkładu własnego wyniosła 400,6 tys. zł,
- deklarowane przez ww. nabywców dochody netto w dwóch przypadkach mieściły się w przedziałach powyżej 5 tys. zł do 8 tys. zł, a w trzech przypadkach powyżej 8 tys. zł do 20 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 641-649)

6.4. Dyrektor Oddziału podała, że:

- W latach 2014-2016 Bank nie ustanawiał limitów środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia w związku z nabyciem mieszkania na podstawie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, w związku z czym nie prowadzono monitoringu wykorzystania tych środków.
- Informacje o liczbie i kwotach finansowego wsparcia planowanych do wypłaty do zakończenia danego roku oraz w kolejnym roku budżetowym były przygotowywane i przekazywane do BGK przez Centralę Banku. Do ich

²⁰ Dla poszczególnych okresów wskaźnik LTV wynosił: 81% w 2014 r., 79% (do 31 sierpnia) i 80% (od 1 września) w 2015 r. oraz 79% w 2016 r. (do 30 września).

²¹ W umowach zawartych w latach 2014, 2015 (od 1 września) i w 2016 (do 30 września) przeciętny okres spłaty wynosił 26 lat, a w 2015 r. (do 31 sierpnia) był dłuższy i wynosił 27 lat.

przygotowania wykorzystywano dane dostępne Centrali Banku w systemach informatycznych oraz na portalu „BGK-Zlecenia”, przy czym Oddział nie uczestniczył w przekazywaniu ww. danych.

- Nowelizacja ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi wpłynęła na zwiększenie wykorzystania 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 dzieci, preferencje dla nabywców wychowujących co najmniej troje dzieci (m.in. odstąpienie od parametru wiekowego oraz zwiększenie limitu powierzchni użytkowej). Pozytywny wpływ miało również wprowadzenie możliwości finansowania wkładu własnego do spółdzielni mieszkaniowej oraz zniesienie warunku zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność na nabywcę przed wypłatą dofinansowania (mieszkania oddane do użytkowania).

(dowód: akta kontroli str. 650-652)

7. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń

7.1. W okresie objętym kontrolą w Oddziale nie wystąpiły przypadki kwalifikujące się do zwrotu przyznanego wsparcia na podstawie art. 11 ust. 7-8a, art. 14 ust. 1 oraz art. 15 i 16 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania, w tym m.in. związane z prawomocnym skazaniem nabywcy za przestępstwo popełnione w związku z udzieleniem finansowego wsparcia, spłatą całości kredytu przed dniem zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, odstąpienia od umowy deweloperskiej lub rozwiązania umowy o budowę lokalu po wypłacie dofinansowania.

Z wyjaśnień Dyrektor Oddziału wynika m.in., że monitorowanie ustawowych przesłanek zwrotu dofinansowania następowało na podstawie wykonania przez nabywców obowiązków informacyjnych wobec Banku.

W badanym okresie Oddział nie podejmował działań windykacyjnych obejmujących zwrot dofinansowania w ramach programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 653-661)

7.2. W zbadanej próbie umów o kredyt MdM²² nie wystąpiły przypadki wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego, a także zmiany harmonogramu spłaty prowadzącej, w okresie 5 lat od zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania, do spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego oraz niewynikającą z harmonogramu spłaty kwoty kredytu przed uzyskaniem prawa własności mieszkania zakupionego w ramach MdM.

(dowód: akta kontroli str. 653-659)

7.3. W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki wygaśnięcia umowy o kredyt MdM przed nabyciem mieszkania albo przed upływem terminu określonego w art. 14 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

(dowód: akta kontroli str. 653-659)

²² Próba określona w pkt. 3.1. wystąpienia w zakresie umów kredytowych zawartych po 31 sierpnia 2015 r.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²³, wnosi podjęcie działań zapewniających przeprowadzanie okresowych kontroli wewnętrznych, obejmujących prawidłowość udzielania kredytów z dofinansowaniem wkładu własnego z programu MdM, zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami.

V. 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 o NIK 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 Olsztynie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Olsztyn, dnia marca 2017 r.

Kontroler:

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie

Adam Rączkiewicz
główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

.....
podpis

²³ Dz. U. z 2015 r. poz. 1096 oraz z 2016 r. poz. 677.