



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Opolu

LOP.410.014.01.2016
P/16/082

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Opolu
ul. Krakowska 28, 45-075 Opole
T +48 77 449 70 00, F +48 77 449 70 44
lop@nik.gov.pl



1914-1915
1916-1917

1918-1919
1920-1921

1922-1923
1924-1925

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/16/082 - Realizacja rządowego programu <i>Mieszkanie dla młodych</i>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu
Kontrolerzy	1. Andrzej Borowski, Doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr LOP/75/2016 z dnia 2 grudnia 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 1) 2. Marcin Blajda, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOP/12/2017 z dnia 11 stycznia 2017 r. (dowód: akta kontroli str.1a)
Jednostka kontrolowana	Bank Polska Kasa Opieki SA I Oddział w Brzegu ¹ , Rynek 9, 49-306 Brzeg
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Woś – Dyrektor Banku ² (dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie³ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Organizacja funkcjonowania Oddziału Banku zapewniła prawidłową realizację zadań rządowego Programu *Mieszkanie dla Młodych*⁴ wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi⁵ oraz jej nowelizacji, tj. ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi⁶. Pracownicy Oddziału Banku weryfikowali złożone wnioski o udzielenie finansowego wsparcia zgodnie z wymogami określonymi w ww. ustawach, w umowie zawartej przez Bank Polska Kasa Opieki SA⁷ z Bankiem Gospodarstwa Krajowego⁸, jak też wynikającymi z przyjętych procedur wewnętrznych. Objęte kontrolą umowy kredytowe zawierały wymagane postanowienia, a dla przyznanego wsparcia ustanowiono stosowne zabezpieczenia.

¹ Dalej: Oddział Banku.

² Dalej: Dyrektor.

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

⁴ Dalej: Program MdM.

⁵ Dz. U. z 2015 r. poz. 1865 ze zm., dalej: ustawa o pomocy państwa w nabyciu mieszkania.

⁶ Dz. U. poz. 1194, dalej: ustawa nowelizująca.

⁷ Dalej: Bank Pekao.

⁸ Dalej: BGK.

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. Zasady współpracy Oddziału Banku z BGK w zakresie realizacji rządowego Programu MdM określone zostały w czterech umowach zawartych w dniu 19 grudnia 2013 r.⁹ pomiędzy BGK a Bankiem Pekao. Umowy te określały, zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 19 listopada 2013 r. *w sprawie umów oraz informacji o udzielonym finansowym wsparciu*¹⁰, szczegółowy tryb i terminy przekazywania wniosków o finansowe wsparcie, rozpatrywania tych wniosków, przekazywania przez BGK środków z tytułu finansowego wsparcia, zwrotu tego wsparcia oraz sprawowania przez BGK kontroli spełniania ustawowych warunków do zastosowania tego wsparcia, a także sankcje z tytułu ich niespełnienia oraz pozostałe wzajemne relacje pomiędzy BGK a Bankiem Pekao (w zakresie nieuregulowanym w ustawie *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*). Ww. umowy wskazywały również zakres danych w ewidencjach, o których mowa w art. 9 ust. 2 ww. ustawy. I tak, w poniższych umowach określono m.in.:

- w umowie *w sprawie stosowania finansowego wsparcia* - zakres przyjmowania, rozpatrywania wniosków oraz ich finansowych rozliczeń, w tym termin, począwszy od którego Bank Pekao, jako instytucja kredytująca (wraz z podległymi mu oddziałami) może rozpocząć przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie, sposób ich przekazywania oraz rozpatrywania przez BGK, sposób dokonywania rozliczeń finansowych z tytułu finansowego wsparcia, przypadki do jakich może mieć zastosowanie wypłata finansowego wsparcia;
- 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 (...)* - formy zabezpieczenia zwrotu finansowego wsparcia, tryb i warunki dochodzenia zwrotu otrzymanego wsparcia, w tym czynności w zakresie uzyskania tytułu wykonawczego, rozliczenia odzyskanych kwot oraz zasady zawierania ugód i porozumień (zgodnie z § 3 pkt 10 rozporządzenia *w sprawie umów*);
- umowie *w sprawie przetwarzania danych osobowych* - szczegóły zakresu danych osobowych powierzonych przez instytucję kredytującą na rzecz BGK do przetwarzania, w celu prowadzenia ewidencji nabywców i dzieci, których urodzenie lub przysposobienie stanowiło podstawę udzielenia dodatkowego wsparcia finansowego (§ 4 pkt 1 rozporządzenia *w sprawie umów*);
- w umowie *w sprawie świadczenia usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-ZLECENIA w zakresie obsługi programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi* – że elektroniczny system (portal komunikacyjny) wykorzystany będzie do obsługi wniosków o zastosowanie i wypłatę finansowego wsparcia oraz wniosków z danymi nabywców i kredytowanych nieruchomości, polegającej na rejestracji informacji zawartych

⁹ Umowa nr 02/MDM/2013/DUA w sprawie stosowania finansowego wsparcia (wraz z aneksem nr 1 z dnia 7 maja 2014 r.), umowa nr 02/MDM/R/2013 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 przez młodych ludzi* (wraz z aneksem nr 1 z dnia 7 maja 2014 r.), umowa w sprawie powierzenia przetwarzania danych osobowych oraz umowa w sprawie świadczenia usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-ZLECENIA w zakresie obsługi programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Wszystkie te umowy zmienione zostały aneksami w dniu 11 sierpnia 2015 r., z mocą obowiązywania od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej.

¹⁰ Dz. U. poz. 1364 ze zm., dalej: rozporządzenie *w sprawie umów*.

we wnioskach przekazywanych przez Bank Pekao do BGK, za pośrednictwem udostępnionych przez BGK wzorów wniosków.

(dowód: akta kontroli str. 5-162)

Umowy zawarte pomiędzy BKG a Bankiem Pekao oraz wytyczne i interpretacje dotyczące realizacji ww. umów zostały przygotowane w Centrali Banku Pekao, a następnie przekazane do Oddziału Banku.

(dowód: akta kontroli str. 162-163)

Umowa w sprawie stosowania finansowego wsparcia (również w brzmieniu ustalonym aneksem nr 2), nie przewidywała możliwości dalszego powierzenia podmiotom trzecim (przedsiębiorcom) przez Bank Pekao czynności, o których mowa w art. 6a ust. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo bankowe*¹¹ (tzw. *podoutsourcingu*).

(dowód: akta kontroli str. 56-58, 162-163)

1.2. W latach 2014-2016 (do dnia 30 września), zgodnie z obowiązującym regulaminem organizacyjnym Oddziału Banku, zadania dotyczące udzielania kredytów ze wsparciem w ramach rządowego Programu MdM przypisane zostały dwóm komórkom organizacyjnym, tj. *Zespołowi Sprzedaży Klienta Detalicznego* oraz *Zespołowi Obsługi Klienta i Wsparcia - Sekcja Kredytów* (Administrator kredytów). Za realizację tych zadań, zgodnie z przyjętym zakresem obowiązków, odpowiadało czterech pracowników, tj. Specjalista ds. Sprzedaży Kredytów Hipotecznych, Menedżer ds. Obsługi Klienta i Spraw Operacyjnych oraz dwóch Administratorów Kredytów. Zadania ww. osób wynikające z umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia zostały uszczegółowione w procedurach wewnętrznych Banku Pekao (m.in. *Procedura MdM*, *Procedura CBO-MdM*) stanowiących załączniki do Instrukcji służbowych *Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat* wprowadzonych zarządzeniami wewnętrznymi¹² instytucji kredytującej.

(dowód: akta kontroli str. 5-76, 171, 240-265, 267-270, 322-382)

2. Przyjmowanie przez bank wniosków o udzielenie finansowego wsparcia

Opis stanu faktycznego

2.1. Bank kredytujący, stosownie do obowiązku wynikającego z postanowień § 1 ust. 3 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, informował potencjalnych kredytobiorców, za pomocą swojej strony internetowej¹³ oraz ulotek informacyjnych udostępnianych w Oddziale Banku, o możliwości i zasadach ubiegania się o kredyt w ramach Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 234-239)

Na podstawie wybranej losowo próby 60 wniosków o udzielenie finansowego wsparcia¹⁴ ustalono, że Oddział Banku, stosownie do postanowień wynikających z § 3 ust. 3 i ust. 4 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, każdorazowo przekazywał potencjalnemu nabywcy¹⁵ ubiegającemu się o udzielenie kredytu na zakup pierwszego mieszkania z zastosowaniem finansowego wsparcia,

¹¹ Dz. U. z 2016 r. poz. 1988 ze zm.

¹² Zarządzenie m.in.: Nr E/2/2014 z dnia 23 stycznia 2014 r., Nr E/42/2014 z dnia 3 listopada 2014 r., Nr E/51/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r.

¹³ <https://www.pekao.com.pl/indywidualni/pozyczka-kredyt/kredyt-hipoteczny>.

¹⁴ Po 30 wniosków złożonych w okresie obowiązywania przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania oraz po jej nowelizacji.

¹⁵ Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania nabywca oznacza oboje małżonków, osobę samotnie wychowującą dziecko lub osobę niepozostającą w związku małżeńskim, uzyskującą finansowe wsparcie na zasadach określonych w ustawie.

informacje o programie MdM określone w załączniku nr 3 do ww. umowy (formularz *Rządowy program Mieszkanie dla młodych*). Zapoznanie się z tymi informacjami oraz akceptację określonych w niej warunków w każdym badanym przypadku nabywca potwierdzał podpisem na ww. formularzu.

(dowód: akta kontroli str. 188-192, 203-207, 224-239)

2.2. Bank Pekao prowadził ewidencję wniosków o przyznanie finansowego wsparcia w aplikacji *HIPodrom*¹⁶ oraz na portalu BGK-Zlecenia¹⁷, w których zostały ujęte 184 wnioski złożone w Oddziale Banku w latach 2014-2016 (do dnia 30 września).

Wnioski te dotyczyły wyłącznie dofinansowania wkładu własnego¹⁸ na łączną kwotę 3 953,1 tys. zł, z tego w latach 2014-2015 (do dnia 31 sierpnia 2015 r.) złożono 67 wniosków o dofinansowanie w łącznej kwocie 1 356,7 tys. zł, a w okresie od dnia 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r. - 117 wniosków o dofinansowanie w kwocie 2 596,4 tys. zł. Po otrzymaniu wniosków BGK w każdym przypadku informował Bank Pekao o niewystępowaniu przesłanek powodujących brak uprawnienia nabywcy do uzyskania finansowego wsparcia.

Spośród 184 złożonych wniosków BGK zwrócił nabywcom, za pośrednictwem Banku Pekao, łącznie 71 wniosków o dofinansowanie na kwotę 1 554,6 tys. zł, co wynikało z: a/ nieotrzymania informacji o zawarciu z nabywcą umowy kredytu (zgodnie z art. 10 ust. 13 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania) lub b/ uzyskania od instytucji kredytującej informacji o rezygnacji nabywcy z ubiegania się o finansowe wsparcie (stosownie do treści art. 10 ust. 13 pkt 7 ww. ustawy).

(dowód: akta kontroli str. 165, 251, 272, 279-308)

3. Weryfikacja przez bank wniosków o dofinansowanie wkładu własnego

Opis stanu faktycznego

Na podstawie analizy próby obejmującej 60 wniosków o przyznanie finansowego wsparcia na łączną kwotę wnioskowanego kredytu w wysokości 10 438,9 tys. zł oraz wnioskowanego dofinansowania wkładu własnego w wysokości 1 230,6 tys. zł¹⁹ stwierdzono, że w każdym przypadku:

- wniosek został złożony na piśmie, według wzoru określonego w umowie w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- do wniosku nabywca dołączył oświadczenia i zobowiązania określone w art. 10 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania oraz dokumenty umożliwiające identyfikację nabywcy i dzieci nabywcy oraz potwierdzające dane o mieszkaniu, wymagane przez § 4 ust. 5 ww. umowy;

¹⁶ Zgodnie z *Procedurą CBO-MdM*, po uzyskaniu akceptacji przez Menadżera pracownik Oddziału Banku przygotowuje w *HIPodromie* plik XML z danymi do wniosku o dofinansowanie wkładu własnego i dokonuje zaczytania pliku na portalu BGK-Zlecenia.

¹⁷ Zgodnie z § 1 umowy w sprawie świadczenia usług za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-ZLECENIA, portal komunikacyjny był wykorzystywany do obsługi i przyjmowania wniosków o zastosowanie i wypłatę finansowego wsparcia oraz wniosków z danymi nabywców i kredytowanych nieruchomości, polegającej na rejestracji informacji zawartych we wnioskach nabywców przekazywanych przez Bank kredytujący do BGK, za pośrednictwem udostępnionych przez BGK wzorów wniosków oraz w ustalonych formatach.

¹⁸ Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania dofinansowanie wkładu własnego oznacza środki pieniężne przeznaczone na zapłatę części ceny zakupu mieszkania lub wkład budowlany, wypłacone na warunkach określonych w ustawie jako część albo całość kwoty, którą wnioskujący o kredyt deklaruje pokryć ze środków własnych.

¹⁹ W przypadku 30 wniosków złożonych do dnia 31 sierpnia 2015 r., tj. w okresie obowiązywania przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, łączna kwota wnioskowanego kredytu wynosiła 5 282,9 tys. zł, a dofinansowania wkładu własnego 569,4 tys. zł. W przypadku 30 wniosków złożonych po 1 września 2015 r., tj. w okresie obowiązywania ustawy nowelizującej łączna kwota wnioskowanego kredytu wynosiła 5 156 tys. zł, a dofinansowania wkładu własnego 661,2 tys. zł.

- dokonano sprawdzenia za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia uprawnień nabywcy do ubiegania się przez niego o dofinansowanie wkładu własnego, co było zgodne z wymogiem wynikającym z § 4 ust. 1 ww. umowy;
- nabywcy spełniali warunki w zakresie wieku oraz nieposiadania własnego mieszkania²⁰, a mieszkanie – warunki (m.in. w zakresie powierzchni i ceny zakupu) określone w art. 5 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania;
- wprowadzono do portalu BGK-Zlecenia parametry wniosku mające wpływ na kwotę przyznanego dofinansowania, tj.: powierzchnię użytkową mieszkania, jego cenę (lub wkład budowlany), lokalizację (gmina), miejsca zakupu (rynek pierwotny/wtórny) oraz liczbę dzieci, zgodnie z dokumentami przedłożonymi przez nabywcę m.in. na podstawie przepisów art. 10 ust. 7-8 i ust. 12 ustawy;
- 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 zmianie Kodeksu cywilnego²¹, w tym m.in. z powierzchni użytkowej mieszkania wyłączono pomieszczenia przynależne, a do ceny zakupu wliczono cenę ich nabycia;
- wysokość dofinansowania wkładu własnego została ustalona zgodnie z zasadami określonymi w art. 7 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania;
- po przyjęciu kompletnego wniosku nie wystąpiły zmiany ceny zakupu mieszkania (powyżej 1 tys. zł) lub jego powierzchni (powyżej 1 m²);
- zweryfikowano cenę i powierzchnię mieszkania określoną w przedłożonym przez wnioskodawcę prospekcie informacyjnym m.in. z umową o ustanowieniu lub przeniesieniu własności lub z umową deweloperską, co było zgodne z wymogiem wynikającym z art. 10 ust. 12 ww. ustawy,
- po dokonaniu weryfikacji i stwierdzeniu spełnienia warunków, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 2, w art. 5 oraz w art. 7 ust. 1a ww. ustawy, za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia przekazano do BGK wniosek o dofinansowanie wkładu własnego w dniu jego złożenia przez nabywcę,
- nabywcy zostało przekazane wygenerowane w portalu BGK-Zlecenia potwierdzenie rejestracji wniosku i przyznania dofinansowania wkładu własnego, co było zgodne z wymogiem wynikającym z postanowień § 7 ust. 7 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

(dowód: akta kontroli str. 178-187, 193-202, 208-217, 309-310, 457-464)

4. Weryfikacja przez bank wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie

Opis stanu faktycznego

W latach 2014-2016 (do dnia 30 września) żaden ze złożonych wniosków nie dotyczył dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu, o którym mowa w art. 8 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania, a tym samym nie wystąpiła potrzeba ich weryfikacji przez Oddziału Banku.

(dowód: akta kontroli str. 273)

²⁰ Warunki te nie dotyczyły nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci (art. 4 ust. 4 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania).

²¹ Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

5. Zawieranie umów kredytu MdM i ustanawianie zabezpieczeń zwrotów wsparcia

Opis stanu faktycznego

5.1. Na podstawie analizy próby obejmującej 60 umów kredytu ze wsparciem finansowym w ramach Programu MdM, na łączną kwotę wnioskowanego kredytu w wysokości 10 687 tys. zł oraz wnioskowanego dofinansowania wkładu własnego w wysokości 1 246,4 tys. zł²² stwierdzono, że w każdym przypadku umowy kredytowej:

- kredyt został udzielony wyłącznie na zakup mieszkania lub pokrycie 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, co było zgodne z wymogiem wynikającym z art. 6 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania,
- kwoty dofinansowania wkładu własnego określone w ww. umowach były zgodne z kwotami przyznanymi nabywcy przez BGK,
- w jej treści zawarte zostały elementy wskazane w § 8 ust. 2 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, tj. m.in. określające warunki zwrotu finansowego wsparcia i tryb dochodzenia roszczeń z tytułu obowiązku jego zwrotu;
- nabywcy mieszkania lub osobie pokrywającej wkład budowlany nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- w dacie zawarcia umowy o kredyt Oddział Banku przyjął zabezpieczenie zwrotu wsparcia w postaci weksla *in blanco* wraz z deklaracją wekslową, o którym mowa w § 8 ust. 3 ww. umowy, własnoręczność podpisu wystawcy na wekslu oraz na deklaracji wekslowej została potwierdzona bezpośrednio przez pracownika Oddziału Banku, który na ww. deklaracji złożył podpis potwierdzający tożsamość wystawcy weksla;
- weksle wystawione przez nabywcę zostały ujęte w rejestrze weksli prowadzonym przez Oddział Banku, co było zgodne z wymogiem wynikającym z § 15 ust. 5 ww. umowy;
- nie wystąpiły przypadki zwrotu nabywcy przyjętego na rzecz BGK weksla;
- do dnia 31 sierpnia 2015 r.²³ Oddział Banku przyjmował również dodatkowe zabezpieczenie zwrotu wsparcia w postaci oświadczenia nabywcy (osoby wnoszącej wkład budowlany) o poddaniu się egzekucji.

Powyższe dokumenty stanowiące zabezpieczenie zwrotu wsparcia zawierały wymagane dane, zostały podpisane czytelnie przez nabywcę i złożone w depozycie bankowym stosownie do wymogu zawartego w § 15 ust. 4 ww. umowy. W depozycie tym, zgodnie z instrukcją służbową²⁴ obowiązująca do dnia 30 czerwca 2016 r. składano również oryginał wniosku nabywcy o dofinansowanie wkładu własnego.

(dowód: akta kontroli str. 11, 65, 172-177, 193-202, 218-223, 457-464)

²² W przypadku 30 umów zawartych do dnia 31 sierpnia 2015 r., tj. w okresie obowiązywania przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania przed jej nowelizacją, łączna kwota wnioskowanego kredytu wynosiła 5 282,9 tys. zł, a dofinansowania wkładu własnego 569,4 tys. zł. W przypadku 30 umów kredytu zawartych po 1 września 2015 r., tj. w okresie obowiązywania znowelizowanej ustawy łączna kwota wnioskowanego kredytu wynosiła 5 404,1 tys. zł, a dofinansowania wkładu własnego 677 tys. zł.

²³ Na mocy aneksu nr 2 z dnia 11 sierpnia 2015 r. do umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia w przypadku umów kredytowych zawieranych po 1 września 2015 r. nie wymagano złożenia przez nabywcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

²⁴ Nr E/62 Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopląt.

Spośród ww. umów kredytowych, tylko w przypadku jednej umowy, przed nowelizacją ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania przystąpiły do niej inne osoby (rodzice nabywcy), co było przewidziane w art. 6 ust. 3 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 172-177, 218-223)

W przypadku pięciu umów kredytowych, nabywcy byli najemcami lokali mieszkalnych (innych niż nabywane ze środków wsparcia). Czterech z nich spełniło warunek wskazany w art. 4 ust. 3 pkt 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania, tj. rozwiązało umowę najmu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności nabywanego mieszkania. W ostatnim przypadku do dnia 28 lutego 2017 r. nie została zawarta umowa o ustanowieniu lub przeniesieniu własności nabywanego mieszkania, co wyłączało obowiązek rozwiązania umowy najmu. Zgodnie z § 18 ust. 7 pkt 2 lit. b umowy kredytowej przewidziano, że Bank miał prawo wypowiedzieć umowę w całości lub części, z 30-dniowym okresem wypowiedzenia, jeżeli kredytobiorca nie wykonał zobowiązania do rozwiązania umowy najmu.

(dowód: akta kontroli str. 172-177, 218-223, 402, 422, 442, 461-464)

6. Wypłaty przez bank finansowego wsparcia

Opis stanu
faktycznego

Do dnia 30 września 2016 r. Oddział Banku wypłacił 85 nabywcom mieszkań dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę 1 813,9 tys. zł. Występowanie przez Bank Pekao do BGK o środki na dofinansowanie wkładu własnego regulowała *Procedura CBO-MdM* w części III *Wniosek o wypłatę dofinansowania (uruchomienie dofinansowania z BGK – przekazanie dofinansowania zbywcy mieszkania)*.

Na podstawie analizy ww. wypłat dokonanych w ramach zawartych 60 umów kredytu stwierdzono, że w 57 przypadkach²⁵ wypłat dokonano w kwotach i terminach określonych w ewidencji nabywców oraz na rachunki bankowe określone w art. 11 ust. 3 ww. ustawy. Świadczy to, że ww. procedura w powyższym zakresie była przestrzegana.

(dowód: akta kontroli str. 257-260, 275, 453-456, 463-464)

7. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość

Opis stanu
faktycznego

7.1. W latach 2014-2016 (do dnia 30 września) Oddział Banku nie był kontrolowany przez inne podmioty lub przez Centralę Banku Pekao w zakresie realizacji Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 383, 447-448)

Do Oddziału Banku nie wpłynęły również skargi dotyczące udzielania kredytów z dofinansowaniem z Programu MdM, jak też informacje wskazujące na problemy w zakresie funkcjonowania Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 383, 447-448)

7.2. W okresie objętym kontrolą Oddział Banku zawarł łącznie 113 umów kredytowych na łączną kwotę kredytu 20 811,8 tys. zł i na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 2 398,5 tys. zł, z tego 49 umów kredytu w kwocie 9 182,9 tys. zł i na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 977,7 tys. zł zostało zawartych przed dniem 1 września 2015 r. Pozostałe 64 umowy na kwotę 11 628,9 tys. zł i na

²⁵ W trzech przypadkach termin dopłaty wg deklaracji nabywcy we wniosku o wypłatę dofinansowania określono na dzień 27 kwietnia 2017 r., 14 czerwca 2017 r. oraz 19 stycznia 2018 r.

dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 1 420,8 tys. zł zostały zawarte po dniu 31 sierpnia 2015 r.

Wskaźnik wartości kredytu w stosunku do wartości zabezpieczenia (tzw. wskaźnik LTV) dla wszystkich zawartych umów wynosił przeciętnie 82%, z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą NIK wynosił od odpowiednio: 80% (w 2014 r.), 82% (w 2015 r. - do dnia 31 sierpnia), 83% (w 2015 r. - od dnia 1 września) oraz 83% (w 2016 r. - do dnia 30 września). Przeciętny okres spłaty kredytu dla wszystkich zawartych umów wynosił 26 lat, z tego w poszczególnych latach odpowiednio 27 lat (dla umów zawartych w 2014 r.), 26 lat (zawartych w 2015 r. - do dnia 31 sierpnia), 26 lat (zawartych w 2015 r. - od dnia 1 września) oraz 25 lat (zawartych w 2016 r. - do dnia 30 września).

(dowód: akta kontroli str. 313)

7.3. Przeciętna powierzchnia domów jednorodzinnych (trzech) nabywanych w ramach ww. umów kredytowych zawartych od dnia 1 września 2015 r. wynosiła 94 m², a ich przeciętna cena zakupu - 3,7 tys. zł/m². W przypadku lokali mieszkalnych (110) ich przeciętna powierzchnia wynosiła 54 m², a przeciętna cena zakupu - 3,9 tys. zł/m², z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą NIK odpowiednio 55 m² i 3,8 tys. zł/m² (w 2014 r.), 56 m² i 4,1 tys. zł/m² (w 2015 r. - do dnia 31 sierpnia), 56 m² i 3,7 tys. zł/m² (w 2015 r. - od dnia 1 września) oraz 52 m² i 4 tys. zł/m² (w 2016 r. - do dnia 30 września). Przeciętny wiek nabywców dla wszystkich umów kredytowych wynosił 30 lat.

(dowód: akta kontroli str. 320)

Spośród 64 umów kredytowych zawartych w okresie od dnia 1 września 2015 r. do dnia 30 września 2016 r., 20 (na łączną kwotę kredytu 2 980,1 tys. zł i dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 463,8 tys. zł) dotyczyło sfinansowania zakupu mieszkania na rynku wtórnym, z tego 7 (na kwotę kredytu 856 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w kwocie 145,9 tys. zł) zostało zawartych w 2015 r., a 13 (na łączną kwotę kredytu 2 124,1 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w kwocie 317,9 tys. zł) w 2016 r. Pozostałe 44 umowy (na łączną kwotę kredytu wynoszącą 8 648,9 tys. zł i dofinansowanie wkładu własnego w łącznej kwocie 957 tys. zł) dotyczyło sfinansowania zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, z tego 15 (na łączną kwotę kredytu 3 144,3 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w łącznej kwocie 333,3 tys. zł) zostało zawartych w 2015 r., a 29 (na łączną kwotę kredytu wynoszącą 5 504,6 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w łącznej kwocie 623,7 tys. zł) w 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 276)

7.4. Spośród 113 umów kredytowych zawartych w Oddziale Banku w latach 2014-2016 (do 30 września) 76 z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej kwocie 1 439,7 tys. zł zostało zawartych przez osoby samotne bez dzieci, z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą NIK zawartych zostało odpowiednio w 16 umów (dofinansowanie wkładu własnego w łącznej kwocie 288,8 tys. zł), w 2014 r., 17 umów (328,7 tys. zł) w 2015 r. - do 31 sierpnia 2015 r., 12 umów (233,7 tys. zł) w 2015 r. - od dnia 1 września oraz 31 umów (588,5 tys. zł) w 2016 r. W 2016 r. umowę zawarła osoba samotna wychowująca jedno dziecko (na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 26 tys. zł), a w 2015 r. - przed dniem 31 sierpnia, osoba samotna wychowująca dwoje dzieci (na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 30,9 tys. zł).

Pozostałe 35 umów kredytowych z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej kwocie 902 tys. zł zostało zawartych przez małżeństwa, z tego 18 umów (z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej kwocie 347,5 tys. zł) zawarły małżeństwa bez dzieci, 12 umów (322,1 tys. zł) małżeństwa z jednym dzieckiem, 3 umowy (93,1 tys. zł) małżeństwa z dwójką dzieci (jedna umowa z 2014 r. oraz

dwie po 1 września 2015 r.), a 2 ostatnie umowy zostały zawarte w 2016 r. przez małżeństwa z trójką lub większą liczbą dzieci (139,2 tys. zł), które posiadały własne mieszkanie. W przypadku 18 umów zawartych przez małżeństwo bez dzieci 7 (140,4 tys. zł) zostało zawartych w 2014 r., 2 (34 tys. zł) w 2015 r. - do dnia 31 sierpnia, 5 (91,1 tys. zł) w 2015 r. - od dnia 1 września oraz 4 (82 tys. zł) w 2016 r. W ramach 12 umów zawartych przez małżeństwo z jednym dzieckiem 2 (52 tys. zł) zawarto w 2014 r., 3 (76,5 tys. zł) w 2015 r. - do dnia 31 sierpnia, 3 umowy 87,7 tys. zł w 2015 r. - od dnia 1 września oraz 4 umowy (105,9 tys. zł) w 2016 r. Deklarowane miesięczne dochody netto ww. nabywców (wyłączając małżeństwa z trójką lub większą liczbą dzieci) wynosiły przeciętnie 3,4 tys. zł. W przypadku 47 nabywców ww. dochody mieściły się w przedziale od 2 do 5 tys. zł, 10 - poniżej 2 tys. zł, a 6 - mieściły się w przedziale od 5 do 8 tys. zł. Jeden z nabywców zadeklarował dochody jako mieszczące się w przedziale od 8 do 20 tys. zł. W przypadku małżeństwa z trójką lub większą liczbą dzieci deklarowane dochody wynosiły przeciętnie 8 tys. zł netto.

(dowód: akta kontroli str. 277, 320)

7.5. Bank Pekao nie ustanawiał w latach 2014-2016 (do dnia 30 września) limitów środków przeznaczonych na wypłatę finansowego wsparcia, a tym samym nie było konieczności prowadzenia monitoringu ich wykorzystania.

(dowód: akta kontroli str. 383, 447-448)

7.6. W sprawie przekazywania do BGK informacji o liczbie i kwotach finansowego wsparcia, planowanych przez Bank Pekao do zakończenia danego roku budżetowego oraz w kolejnym roku budżetowym Dyrektor wyjaśnił, że takie informacje są *przygotowywane i przekazywane przez Centralę Banku (...). Przy przygotowaniu informacji wykorzystywane są dane, dostępne na poziomie Centrali Banku, widoczne w systemach informatycznych Banku oraz na portalu BGK-Zlecenia (...)* Przy przygotowaniu tej informacji Centrala Banku nie wymaga przekazywania informacji przez Oddziały.

(dowód: akta kontroli str. 383, 447-448)

7.7. W sprawie zmienionych kryteriów udzielania dofinansowania wprowadzonych przepisami ustawy nowelizującej, Dyrektor wyjaśnił, że na zwiększenie wykorzystania limitów środków Programu MdM wpływ miało m.in. *wprowadzenie możliwości finansowania zakupu nieruchomości na rynku wtórnym, uzależnienie kwoty dofinansowania wkładu własnego od statusu nabywcy i liczby wychowywanych przez niego dzieci oraz bardzo duże preferencje dla nabywców wychowujących przynajmniej troje dzieci (odstąpienie od parametru wiekowego oraz wymogu nieposiadania innej nieruchomości, zwiększenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego).* Dodatkowo pozytywny wpływ na powyższe miało wprowadzenie finansowania wkładu własnego do spółdzielni mieszkaniowej oraz zniesienie warunku zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność mieszkania na nabywcę przez wypłatę dofinansowania – w przypadku mieszkania oddanego do użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 383, 447-448)

8. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń

Opis stanu faktycznego

8.1. W latach 2014-2016 (do dnia 30 września) stwierdzono jeden przypadek kwalifikujący się do zwrotu przyznanego wsparcia, z uwagi na fakt wynajęcia przez nabywcę mieszkania innej osobie, przed upływem 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania (art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*). O powyższej okoliczności nabywca poinformował Oddział Banku w dniu 8 września 2016 r., który następnie, za pośrednictwem portalu komunikacyjnego BGK-Zlecenia, przekazał tę informację do BGK. Zwrot dofinansowania wkładu własnego w wysokości 8,8 tys. zł (bez odsetek), nastąpił w dniu 14 września 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 317-318, 384-387)

8.2. W sprawie monitorowania kredytobiorców pod kątem zaistnienia przesłanek określonych w art. 14 ust. 1 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania* Dyrektor wyjaśnił, że zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy *nabywca jest obowiązany do pisemnego poinformowania instytucji kredytującej o zdarzeniu, o którym mowa w ust. 1, w terminie 30 dni od dnia jego wystąpienia. W świetle zatem tego przepisu monitorowanie przez Bank zwrotu części finansowego wsparcia udzielonego nabywcy następuje po wykonaniu przez nabywcę obowiązku informacyjnego wobec Banku, a tryb zwrotu wsparcia określają regulacje wewnętrzne Banku*²⁶.

(dowód: akta kontroli str. 383, 447-448)

8.3. W próbie kontrolnej NIK obejmującej 30 umów kredytu zawartych w ramach Programu MdM po dniu 1 września 2015 r. nie wystąpiły przypadki, w których nabywca:

- dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego (o którym to warunku mowa w art. 14 ust. 1 pkt 5 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*);
- uzyskał akceptację 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;
- przed uzyskaniem prawa własności mieszkania zakupionego w ramach programu MdM nabywca spłacił niewynikającą z harmonogramu spłat kwotę kredytu (w wyniku jednorazowej lub wielokrotnej czynności spłaty), której łączna wysokość powodowałaby, że nie jest spełniony warunek określony w art. 6 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy (tj. udzielenie kredytu w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego);
- 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 byłby inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku (tj. warunku wynikającego z art. 14 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy),
- został prawomocnie skazany za przestępstwo określone w art. 297 § 1 lub § 2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. *Kodeks karny*²⁷ popełnione w związku z udzieleniem finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 316-318)

²⁶ Instrukcja służbowa nr E/62 stanowiąca załącznik nr 2 do Zarządzenia Prezesa Zarządu Kredyt mieszkaniowy MdM z finansowym wsparciem ze środków Funduszu Dopłat oraz Procedura CBO-MdM, stanowiąca załącznik nr 2 do Instrukcji służbowej nr E/62.

²⁷ Dz. U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.

8.5. W latach 2014-2016 (do dnia 30 września) w Oddziale Banku nie wystąpiły przypadki wskazane w art. 11 ust. 7-8a ustawy, obejmujące m.in. odstąpienie od umowy deweloperskiej lub rozwiązanie umowy o budowę lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 452)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli*²⁸ 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 Opolu.

Opole, dnia 3 marca 2017 r.

Kontroler
Marcin Blajda
specjalista kontroli państwowej

.....
Blajda
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Opolu

Dyrektor

DYREKTOR
Delegatury NIK w Opolu

.....
Iwona Zybran
podpis

²⁸ Dz. U. z 2015 r. poz. 1096 oraz z 2016 r. poz. 677 i poz. 2261.

