



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Opolu

LOP.410.014.02.2016

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



1911

1912

1913

1914

1915

1916

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
Kontroler	Ryszard Kozibura, gł. specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOP/73/2016 z dnia 9 listopada 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 1 w Nysie ¹ , ul. Teatralna 1, 48-300 Nysa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Anna Serafińczuk, Dyrektor Oddziału ² (dowód: akta kontroli str. 3)

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 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 w odniesieniu do 52 spośród 54 złożonych wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w ramach Programu MdM przestrzegali wymogów określonych w umowie zawartej przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie⁷ z Bankiem Gospodarstwa Krajowego⁸, jak i wynikających z procedur wewnętrznych dotyczących weryfikacji tych wniosków. Stwierdzone nieprawidłowości, które wystąpiły na etapie weryfikacji wniosków, polegały na nieprzekazaniu dwóch wniosków do BGK, a w przypadku jednego z nich dodatkowo na niesprawdzeniu, czy osoba, która złożyła wniosek o dofinansowanie wkładu własnego, jest uprawniona do ubiegania się o wsparcie finansowe.

Umowy kredytowe zawierane były po uprzedniej weryfikacji spełniania przez kredytobiorców warunków określonych ww. przepisami i zawierały wymagane nimi postanowienia, a dla przyznanego wsparcia ustanowiono wymagane 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 PKO.

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 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 PKO. 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 określały sankcje z tytułu ich niespełnienia oraz pozostałe wzajemne relacje pomiędzy BGK a Bankiem PKO 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:

- w umowie *w sprawie stosowania finansowego wsparcia* - m.in. zakres przyjmowania, rozpatrywania wniosków oraz ich finansowych rozliczeń, w tym termin, począwszy od którego Bank PKO 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* - m.in. 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 uгод i porozumień (zgodnie z § 3 pkt 10 rozporządzenia *w sprawie umów*);
- w umowie *w sprawie powierzenia przetwarzania danych osobowych* - szczegółowy zakres danych osobowych powierzonych BGK przez instytucję kredytującą w celu prowadzenia ewidencji nabywców i dzieci, w związku z urodzeniem lub przysposobieniem, których udzielone zostało dodatkowe wsparcie finansowe (§ 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* - m.in., że elektroniczny system (zwany portalem komunikacyjnym) wykorzystany będzie do obsługi wniosków o zastosowanie i wypłatę finansowego wsparcia oraz wniosków z danymi

⁹ Umowa nr 01/MDM/2013/DUA w sprawie stosowania finansowego wsparcia (wraz z aneksem nr 1 z dnia 6 czerwca 2014 r.), umowa nr 01/MDM/R/2013/2013 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 6 czerwca 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 ww. umowy zmienione zostały aneksami w dniu 11 sierpnia 2015 r., z mocą obowiązywania od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej.

¹⁰ Dz. U. z 2013 r. poz. 1364 ze zm. Dalej: rozporządzenie *w sprawie umów*.

nabywców i kredytowanych nieruchomości, która polega na rejestracji informacji zawartych we wnioskach nabywców przekazywanych przez Bank PKO do BGK.

(dowód: akta kontroli str. 6-118, 212-261)

Umowa w sprawie stosowania finansowego wsparcia obowiązująca w latach 2014-2015 (do 31 sierpnia), jak i umowa o treści zmienionej aneksem nr 2 z dnia 11 sierpnia 2015 r., nie przewidywała możliwości dalszego powierzenia podmiotom trzecim (przedsiębiorcom) przez Bank PKO czynności, o których mowa w art. 6a ust. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo bankowe*¹¹ (tzw. *podoutsourcing*).

Dyrektor Departamentu Bankowości Hipotecznej Banku PKO potwierdził, że bank nie powierza podmiotom trzecim (przedsiębiorcom) wykonywania ww. czynności.

(dowód: akta kontroli str. 4-63, 549-552)

1.2. W Oddziale Banku zadania dotyczące udzielania kredytów ze wsparciem w ramach rządowego Programu Mdm zostały przypisane Zespołowi Bankowości Hipotecznej¹². W latach 2014-2016 (do 30 września) za realizację tych zadań, zgodnie z przyjętymi zakresami obowiązków odpowiadało czterech pracowników kontrolowanej jednostki, tj. kierownik zespołu oraz doradcy klienta. Zadania ww. osób wynikające z umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia zostały uszczegółowione w Procedurze produktowej *Kredyt mieszkaniowy z finansowym wsparciem przez BGK*¹³ wprowadzonej decyzją Dyrektora Pionu Klienta Detalicznego Banku PKO¹⁴, w której określono kolejne etapy¹⁵ (podprocedury) realizacji zadań związanych z przyznaniem kredytu w ramach Programu Mdm.

(dowód: akta kontroli str. 6-118, 355-469)

2. Przyjmowanie przez bank wniosków o udzielenie finansowego wsparcia.

2.1. W latach 2014-2016 (do 30 września) Bank PKO oferował pięć kredytów mieszkaniowych. W odniesieniu do jednego z tych kredytów¹⁶, stosownie do obowiązku wynikającego z postanowień § 1 ust. 3 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, bank kredytujący informował potencjalnych kredytobiorców o możliwości i zasadach ubiegania się o kredyt w ramach Programu Mdm, za pomocą ulotek i plakatów informacyjnych udostępnianych w Oddziale Banku.

(dowód: akta kontroli str. 175-211, 624-628)

Na podstawie zawartych 40 umów kredytu w ramach Programu Mdm ustalono, że Oddział Banku, stosownie do postanowień wynikających z § 3 ust. 3 i ust. 4 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, we wszystkich badanych przypadkach przekazywał nabywcy¹⁷ informacje o Programie Mdm, określone w załączniku nr 3 do ww. umowy (formularz *Rządowy program Mieszkanie dla*

¹¹ Dz. U. z 2016 r. poz. 1988, ze zm.

¹² Dalej: ZBH.

¹³ Dalej: Procedura produktowa.

¹⁴ Decyzja nr IIU/DFK/113/2014 z dnia 19 marca 2014 r. wydana na podstawie § 2 uchwały nr 106/A/2014 Zarządu z dnia 3 marca 2014 r. w sprawie wprowadzenia metryki produktu kredyt mieszkaniowy z finansowym wsparciem przez BGK. Procedura ta była dziewięciokrotnie zmieniana (decyzją: nr IIU/DFK/328/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., nr IIU/BHI/454/2014 z dnia 11 września 2014 r., nr IIU/BHI/741/2014 z dnia 29 grudnia 2014 r., nr IIU/DHI/512/2015 z dnia 21 sierpnia 2015 r., nr IIU/DHI/747/2015 z dnia 8 grudnia 2015 r., nr IIU/DHI/182/2016 z dnia 21 kwietnia 2016 r., nr IIU/DHI/93/2016 z dnia 25 lutego 2016 r., nr IIU/DHI/339/2016 z dnia 4 lipca 2016 r. i nr IIU/DHI/393/2016 z dnia 3 sierpnia 2016 r.

¹⁵ Od przedstawienia nabywcy oferty kredytu, poprzez m.in. zawarcie umowy kredytu, do wypowiedzenia tej umowy.

¹⁶ Kredytu mieszkaniowego hipotecznego *Własny Kąt* (oferta funkcjonowała w okresie styczeń-marzec 2014 r.), zastąpionego kredytem mieszkaniowym z finansowym wsparciem przez BGK (oferta funkcjonowała od 1 kwietnia 2014 r.).

¹⁷ 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.

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. 732-739)

2.2. W latach 2014-2016 (do 30 września) Bank PKO prowadził ewidencję wniosków o przyznanie finansowego wsparcia wyłącznie za pomocą portalu komunikacyjnego BGK-Zlecenia¹⁸, która zawierała m.in.: nr systemowy wniosku NWE, datę złożenia wniosku NWE (dla systemowego numeru wniosku) oraz nr wniosku NWE¹⁹/NWR²⁰. Dyrektor Oddziału Banku w sprawie nieprowadzenia ewidencji wniosków o przyznanie finansowego wsparcia, innej niż w BIG-Zlecenia wyjaśniła, że obowiązek prowadzenia ewidencji nabywców oraz ich dzieci określony w art. 9 ust. 2 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania został nałożony na BGK. Bank PKO po dokonaniu weryfikacji i stwierdzeniu spełnienia warunków przekazuje do BGK (...) wnioski o dofinansowanie wyłącznie za pośrednictwem aplikacji BGK-Zlecenia. BGK na podstawie wniosku o dofinansowanie dokonuje wpisu nabywcy do ewidencji, o której mowa w art. 9 ust. 2 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 470-475)

2.3. W latach 2014-2016 (do 30 września) wszystkie 54²¹ złożone w Oddziale Banku wnioski dotyczyły wyłącznie dofinansowania wkładu własnego²² na łączną kwotę 1 188,7 tys. zł²³. Spośród tych wniosków BGK zwrócił nabywcom, za pośrednictwem Banku PKO łącznie 12 wniosków na kwotę 308 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 pierwszego mieszkania) lub b/ uzyskania od instytucji kredytującej informacji o rezygnacji nabywców z ubiegania się o finansowe wsparcie (stosownie do art. 10 ust. 13 pkt 7 ww. ustawy).

Dwa wnioski nie zostały zarejestrowane w ewidencji prowadzonej za pomocą portalu BGK-Zlecenia, co stanowiło nieprawidłowość opisaną w dalszej części wystąpienia pokontrolnego, a w odniesieniu do 40 pozostałych (na łączną kwotę 838 tys. zł) BGK poinformował Bank PKO o niewystępowaniu przesłanek powodujących brak uprawnień nabywcy do uzyskania finansowego wsparcia (stosownie do art. 10 ust. 10 pkt 1 ww. ustawy).

(dowód: akta kontroli str. 287, 740-749, 960)

2.4. Spośród 54 wniosków o dofinansowanie wkładu własnego złożonych zostało:

- w 2014 r. 11 wniosków na łączną kwotę 247,2 tys. zł, w tym pięć na kwotę 90,9 tys. zł z dofinansowaniem²⁴ w wysokości 10%, pięć na kwotę

¹⁸ 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.

¹⁹ Wnioski skutkujące podpisaniem umowy kredytowej.

²⁰ Wnioski, które nie skutkowały podpisaniem umowy kredytowej.

²¹ Spośród 54 wniosków objętych kontrolą NIK 19 na kwotę wnioskowanego kredytu 2 123,5 tys. zł i dofinansowania 391,4 tys. zł zostało 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, a 35 wniosków na kwotę wnioskowanego kredytu 4 257,8 tys. zł i dofinansowania 797,3 tys. zł zostało złożonych począwszy od dnia 1 września 2015 r., tj. w okresie obowiązywania ww. ustawy po jej nowelizacji.

²² 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.

²³ Dane dotyczące łącznej liczby umów zawartych na podstawie ww. wniosków oraz łącznej kwoty udzielonych kredytów, w tym w podziale na okres przed i po nowelizacji ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania zamieszczono w pkt. 7.3. wystąpienia.

²⁴ Według kryteriów określonych w art. 7 ustawy o pomocy państwa w nabyciu mieszkania.

132 tys. zł z dofinansowaniem 15% oraz jeden na kwotę 24,3 tys. zł z dofinansowaniem 20%;

- w okresie od 1 stycznia do 31 sierpnia 2015 r. – 8 wniosków na łączną kwotę 144,2 tys. zł, w tym cztery na kwotę 47,6 tys. zł z dofinansowaniem 10% i cztery na kwotę 48,3 tys. zł - po dwa z dofinansowaniem 15% i 20%;
- w okresie od 1 września do 31 grudnia 2015 r. – 13 wniosków na łączną kwotę 297,7 tys. zł, w tym sześć na kwotę 99,2 tys. zł (10%), pięć na kwotę 129,2 tys. zł (15%) oraz dwa na kwotę 69,3 tys. zł (20%);
- w 2016 r. (do 30 września) – 22 wnioski na łączną kwotę 499,5 tys. zł, w tym: 14 wniosków na kwotę 246 tys. zł (10%), sześć na kwotę 151,4 tys. zł (15%) oraz po jednym na kwotę 34,6 tys. zł (20%) i 67,5 tys. zł (30%).

(dowód: akta kontroli str. 960-961)

3. Weryfikacja przez bank wniosków o dofinansowanie wkładu własnego.

3.1. Na podstawie analizy wszystkich 54 wniosków o przyznanie finansowego wsparcia na łączną kwotę dofinansowania 1 188,7 tys. zł, w tym 19 wniosków złożonych w okresie 2014-2015 (do 31 sierpnia) na kwotę dofinansowania 391,4 tys. zł oraz 35 wniosków złożonych w okresie od 1 września 2015 r. do 30 września 2016 r. na kwotę dofinansowania 797,3 tys. zł 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 pierwszego mieszkania* oraz dokumenty umożliwiające identyfikację nabywcy i jego dzieci oraz potwierdzające dane o mieszkaniu, wymagane przez § 4 ust. 5 ww. umowy,
- nabywcy spełniali warunki w zakresie wieku oraz nieposiadania własnego mieszkania, a mieszkanie - warunki (m.in. w zakresie jego powierzchni i ceny) określone w art. 5 ww. 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 o zmianie Kodeksu cywilnego*²⁵, 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 art. 7 ust. 1 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, a po przyjęciu tych wniosków nie wystąpiły przypadki zmiany ceny zakupu mieszkania (powyżej 1 tys. zł) lub jego powierzchni (powyżej 1m²),
- zweryfikowano cenę zakupu i powierzchnię lokali/domów mieszkalnych, na które przyznano kredyty w ramach Programu MdM stosownie do art. 10 ust. 12 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 708-729)

W przypadku 53 wniosków 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 umowy *w sprawie stosowania finansowego wsparcia*. W odniesieniu do 52 wniosków wprowadzono do portalu BGK-Zlecenia ich parametry mające wpływ na kwotę przyznanego dofinansowania, tj. powierzchnię użytkową mieszkania, jego cenę (lub wkład budowlany), lokalizację (gmina), określenie miejsca zakupu (rynek pierwotny/wtórny)

²⁵ Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

oraz liczbę dzieci, zgodnie z dokumentami przedłożonymi przez nabywcę m.in. na podstawie art. 10 ust. 7-8 i ust. 12 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. Po dokonaniu weryfikacji i stwierdzeniu spełnienia warunków, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 2, w art. 5 oraz art. 7 ust. 1a, za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia przekazano 52 wnioski do BGK w terminie określonym art. 10 ust. 9 ww. ustawy²⁶.

(dowód: akta kontroli str. 708-729)

4. Weryfikacja przez bank wniosków o dodatkowe finansowe wsparcie.

4.1. W latach 2014-2016 (do 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 pierwszego mieszkania, a tym samym nie wystąpiła potrzeba ich weryfikacji przez Oddział Banku.

(dowód: akta kontroli str. 288)

5. Zawieranie umów kredytu MdM i ustanawianie zabezpieczeń zwrotu wsparcia.

5.1. W ramach Programu MdM na podstawie 54 wniosków o przyznanie finansowego wsparcia zawartych zostało 40 umów kredytu. W wyniku analizy dokumentacji kredytowych stwierdzono, że w każdym przypadku umowy kredytowej:

- kredyt został udzielony wyłącznie na zakup mieszkania lub wkład budowlany, w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego, w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat i na podstawie umowy, której stroną był nabywca, co było zgodne z wymogiem wynikającym z art. 6 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania;
- kwoty dofinansowania wkładu własnego określone w umowach były zgodne z kwotami przyznanymi nabywcy przez BGK;
- w jej treści zwarte zostały elementy określone w § 8 ust. 2 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, tj. m.in. warunki zwrotu finansowego wsparcia i tryb dochodzenia roszczeń z tytułu obowiązku jego zwrotu;
- 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 *in blanco* oraz deklaracji wekslowej została potwierdzona bezpośrednio przez pracownika Oddziału Banku, który na deklaracji wekslowejłożył podpis potwierdzający tożsamość wystawcy weksla;
- weksle wystawione przez nabywcę były ujęte w rejestrze weksli prowadzonym przez Oddział Banku, co było zgodne z § 15 ust. 5 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia;
- nie wystąpiły przypadki zwrotu nabywcy przyjętego na rzecz BGK weksla.
- do 31 sierpnia 2015 r.²⁷ Oddział Banku przyjmował również dodatkowo zabezpieczenie zwrotu wsparcia w postaci oświadczenia nabywcy (osoby wnoszącej wkład budowlany) o poddaniu się egzekucji.

²⁶ W tym 12 wniosków w dniu ich złożenia w Oddziale Banku, a 16 w dniu następnym po ich złożeniu, natomiast po upływie dwóch i trzech dni od złożenia przekazano odpowiednio 9 i 7 wniosków, po upływie czterech i pięciu dni przekazano po 3 wnioski, a pozostałe 2 wnioski przekazano po odpowiednio sześciu i dziewięciu dniach po ich złożeniu. Średnio wnioski przekazywane były do BGK w ciągu 2 dni od ich wpływu do Oddziału Banku.

²⁷ 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.

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 procedurami wewnętrznymi Banku PKO składano również:

- od 1 stycznia do 31 marca 2014 r.: umowy kredytu wraz z Informacją „Rządowy program „Mieszkanie dla młodych”, stanowiącą załącznik do tej umowy,
- od 1 kwietnia 2014 r. do 6 maja 2016 r.: wniosek nabywcy o dofinansowanie wkładu własnego ze środków Funduszu Dopłat wraz z załącznikami oraz umowę kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 483-506)

Spośród zawartych 40 umów kredytowych, do ośmiu z nich²⁸ przystąpiły inne osoby. Osoby, które przystąpiły do umów kredytowych zawartych przed nowelizacją ustawy *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*, spełniały wymogi określone w art. 6 ust. 3 tej ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 483-506)

W przypadku pięciu umów kredytowych, nabywcy byli najemcami lokali mieszkalnych (innych niż nabywany ze środków wsparcia), a ponadto jednemu z nich przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Ww. nabywcy spełnili warunek wskazany w art. 4 ust. 3 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*, tj. rozwiązywali umowę najmu lub zrzekli się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności nabywanego mieszkania²⁹.

W sprawie prowadzenia działań mających na celu monitorowanie spełniania przez nabywców ww. warunku Kierownik ZBH w Oddziale Banku wyjaśniła, że w latach 2014-2016 procedury wewnętrzne PKO nie nakładały na pracowników tego Zespołu obowiązku monitorowania spełniania przez nabywcę warunku ustalonego ww. przepisem. Zadania w zakresie monitorowania postanowień umowy kredytowej, w tym zawartego w niej ww. warunku, realizowane były w ww. latach w Centrum Operacji PKO przez administratorów produktu.

(dowód: akta kontroli str. 483-506, 543, 900)

6. Wypłaty przez bank finansowego wsparcia.

Do dnia 30 września 2016 r. wypłacono 35 nabywcom mieszkań dofinansowanie wkładu własnego na łączną kwotę 752,2 tys. zł. Dla pozostałych pięciu nabywców termin wypłaty środków dofinansowania w łącznej kwocie 85,8 tys. zł przypadał po 5 stycznia 2017 r.³⁰

Występowanie przez Bank PKO do BGK o środki na dofinansowanie wkładu własnego uregulowano w procedurach wewnętrznych Banku PKO, tj. w:

- Decyzji Wiceprezesa Zarządu Banku PKO w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie do kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny możliwości uwzględniania podczas udzielania kredytu otrzymania przez kredytobiorcę finansowego wsparcia w związku z nabyciem pierwszego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”;

²⁸ W tym dwóch umów zawartych przed nowelizacją ustawy *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania* oraz sześciu umów zawartych po jej nowelizacji.

²⁹ W umowach kredytowych zobowiązano nabywców do spełnienia warunku określonego w art. 4 ust. 3 ww. ustawy.

³⁰ W dniu 12 stycznia 2017 r., w kwocie 17 317,50 zł oraz w dniu 31 stycznia 2017 r. w kwocie: 17 220,00 zł, 18 630,00 zł, 16 312,50 zł i 16 312,50 zł.

- Decyzji II/DRP/622/2015 Dyrektora Departamentu Rachunkowości Banku PKO w sprawie zakresu przekazywanych przez PKO do odbiorców zewnętrznych oraz sposobu pozyskiwania i przekazywania danych niezbędnych do ich sporządzania oraz zakresu czynności wykonywanych przez jednostki i komórki organizacyjne Centrali PKO na rzecz PKO Bank Hipoteczny SA, w celu realizacji obowiązków sprawozdawczych wobec odbiorców zewnętrznych.

Na podstawie analizy ww. wypłat dokonanych do dnia 30 września 2016 r. stwierdzono, że w każdym przypadku dokonano ich w kwotach i terminach określonych w ewidencji nabywców oraz na rachunki bankowe określone w art. 11 ust. 3 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania. Tym samym ww. procedura w powyższym zakresie była przestrzegana.

(dowód: akta kontroli str. 289, 600-621, 684-686)

7. Kontrole stosowania finansowego wsparcia i sprawozdawczość.

7.1. W latach 2014-2016 (do 30 września) Departament Audytu Wewnętrznego Banku PKO przeprowadził dwa audyty problemowe, których tematem był: *Proces udzielania i obsługi kredytów mieszkaniowych MdM³¹ – w 2015 r. oraz Udzielanie i obsługa preferencyjnych Kredytów Mieszkaniowych z dopłatami do oprocentowania w ramach programu MdM – w 2016 r.* Oddział Banku nie został objęty ww. audytami oraz nie skierowano do niego informacji o wnioskach lub zaleceniach wynikających z audytów przeprowadzonych w innych jednostkach organizacyjnych. Oddział Banku nie był również kontrolowany przez instytucje zewnętrzne w zakresie prawidłowości realizacji Programu MdM.

W sprawie funkcjonowania kontroli wewnętrznej kredytów hipotecznych w Oddziale Banku Dyrektor wyjaśniła, że kontrola wewnętrzna kredytów hipotecznych w Oddziale, w tym udzielanych w ramach Programu MdM realizowana jest na podstawie planu kontroli wewnętrznej funkcjonalnej dla oddziałów Banku PKO, w formie kontroli bieżącej, która polega na weryfikacji dokumentacji przekazywanej w procesie pomiędzy Oddziałem, a innymi jednostkami (komórkami) organizacyjnymi Banku PKO, w celu zapewnienia poprawności wytworzonej dokumentacji (...) wyników kontroli bieżącej nie rejestruje się, gdyż przepisy wewnętrzne Banku PKO nie wymagają tego, a potwierdzeniem przeprowadzenia kontroli wewnętrznej jest m.in. akceptacja wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w aplikacji BGK-Zlecenia i autoryzacja zarejestrowanego księgowania w aplikacji Flex.Cube.

(dowód: akta kontroli str. 300-352, 539-540)

7.2. W latach 2014-2016 (do 30 czerwca) do Oddziału Banku nie wpłynęły skargi dotyczące udzielania kredytów z dofinansowaniem z Programu MdM, jak też informacje dotyczące problemów w zakresie funkcjonowania Programu MdM.

(dowód: akta kontroli str. 300-302)

7.3. W okresie objętym kontrolą Oddział Banku zawarł łącznie 40 umów kredytowych na łączną kwotę kredytu 5 044,9 tys. zł i na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 838 tys. zł, z tego 15 umów kredytu w kwocie 1 963,7 tys. zł i na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 319,7 tys. zł zostało zawartych przed

³¹ Jednostki organizacyjne Banku objęte audytem: Biuro Produktów Bankowości Hipotecznej, Centrum Analiz i Oceny Ryzyka Kredytowego, Centrum Operacji, Centrum Rachunkowo-Księgowe, Departament Sprzedaży Detalicznej/Oddziały i Departament Zarządzania Wsparciem Biznesu; okres objęty audytem: 2 stycznia 2014 r. – 28 lutego 2015 r.; cel audytu – ocena: procesu udzielania i obsługi kredytów z finansowym wsparciem BGK obsługiwanych w ramach Programu MdM, adekwatności i efektywności stosowanych mechanizmów kontrolnych, zgodności działania Banku w badanym zakresie z obowiązującymi przepisami prawa oraz umową z BGK nr 01/MDM/2013/DUA w sprawie stosowania finansowego wsparcia z dnia 19 grudnia 2013 r., kompletności i spójności przepisów wewnętrznych Banku normujących badaną problematykę.

dniem 1 września 2015 r. Pozostałe 25 umów na kwotę kredytu 3 081,2 tys. zł i na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 518,3 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 wyniósł przeciętnie 79%, z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą NIK wynosił odpowiednio: 79% (w 2014 r.), 80% (do dnia 31 sierpnia 2015 r.), 77% (począwszy od 1 września 2015 r. oraz 79% (do 30 września 2016 r.). Przeciętny okres spłaty kredytu dla wszystkich zawartych umów wynosił 24 lata, z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą NIK odpowiednio 24 lata (dla umów zawartych w 2014 r.), 28 lat (dla umów zawartych do dnia 31 sierpnia 2015 r.), 20 lat (dla umów zawartych począwszy od dnia 1 września 2015 r.) oraz 24 lata (dla umów zawartych do dnia 30 września 2016 r.).

(dowód: akta kontroli str. 705)

7.4. Spośród 40 umów kredytowych, jedna (zawarta w 2016 r.) dotyczyła kredytowania zakupu domu jednorodzinnego o powierzchni 65 m² w cenie 1,2 tys. zł/m². Pozostałe 39 umów dotyczyło kredytowania zakupu lokali mieszkalnych, których średnia powierzchnia wyniosła 57 m², a przeciętna cena ich zakupu wyniosła 2,8 tys. zł/m², z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą odpowiednio: 57 m² i 2,9 tys. zł/m² (w 2014 r.), 58 m² i 2,8 tys. zł/m² (do dnia 31 sierpnia 2015 r.), 55 m² i 2,8 tys. zł/m² (od dnia 1 września 2015 r.) oraz 57 m² i 2,9 tys. zł/m² (do dnia 30 września 2016 r.). Przeciętny wiek nabywców wynosił 30 lat.

(dowód: akta kontroli str. 290)

Spośród 25 umów kredytowych zawartych począwszy od dnia 1 września 2015 r., 14 (na łączną kwotę kredytu 1 420,3 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w kwocie 326,2 tys. zł) dotyczyło sfinansowania zakupu mieszkania na rynku wtórnym, z tego 4 umowy (na łączną kwotę kredytu 443,9 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w kwocie 101,9 tys. zł) zostało zawartych w 2015 r.³², a 10 (na łączną kwotę kredytu 976,4 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w kwocie 224,3 tys. zł) w 2016 r.³³ Pozostałe 11 z ww. 25 umów (na łączną kwotę kredytu wynoszącą 1 660,9 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w łącznej kwocie 192,1 tys. zł) dotyczyło sfinansowania zakupu mieszkania na rynku pierwotnym, z tego 2 umowy (na łączną kwotę kredytu wynoszącą 275,5 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w łącznej kwocie 31,8 tys. zł) zostało zawartych w 2015 r.³⁴, a 9 (na łączną kwotę kredytu 1 385,4 tys. zł i dofinansowania wkładu własnego w łącznej kwocie 160,3 tys. zł) w 2016 r.³⁵

(dowód: akta kontroli str. 289,291)

7.5. Spośród ww. 40 umów kredytowych 19 z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej kwocie 319,9 tys. zł zostało zawartych przez osoby samotne bez dzieci, z tego w poszczególnych latach objętych kontrolą zawartych zostało odpowiednio: 4 umowy (dofinansowanie wkładu własnego w łącznej kwocie 71,9 tys. zł) w 2014 r., 2 umowy (26,5 tys. zł) od początku 2015 r. do dnia 31 sierpnia 2015 r., 2 umowy (30,5 tys. zł) od dnia 1 września 2015 r. do końca tego roku oraz 11 umów (191 tys. zł) w 2016 r. (do dnia 30 września). Ponadto w 2014 r. dwie umowy na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 52,8 tys. zł zawarły osoby samotnie wychowujące po jednym dziecku.

³² Począwszy od dnia 1 września 2015 r.

³³ Do dnia 30 września 2016 r.

³⁴ Począwszy od dnia 1 września 2015 r.

³⁵ Do dnia 30 września 2016 r.

Pozostałe 19 umów kredytowych z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej kwocie 465,3 tys. zł zostało zawartych przez małżeństwa, z tego 5 (z dofinansowaniem wkładu własnego w łącznej kwocie 91,4 tys. zł) zawarły małżeństwa bez dzieci, 10 (256,3 tys. zł) małżeństwa z jednym dzieckiem oraz 4 umowy (117,6 tys. zł) małżeństwa z dwójką dzieci. W przypadku 5 umów zawartych przez małżeństwo bez dzieci, 3 (55,1 tys. zł) zostało zawartych w 2016 r. oraz po jednej w 2014 r. (19 tys. zł) oraz w 2015 r.³⁶ (17,3 tys. zł). W ramach 10 umów zawartych przez małżeństwo z jednym dzieckiem, po dwie zawarto w 2014 r., w 2015 r. (do dnia 31 sierpnia 2015 r.) oraz w 2015 r. (począwszy od dnia 1 września 2015 r.) z dofinansowaniem wkładu własnego odpowiednio w wysokości 52,8 tys. zł, 48,3 tys. zł oraz 51,3 tys. zł, a cztery pozostałe w 2016 r. z dofinansowaniem wkładu własnego w kwocie 103,9 tys. zł. W przypadku 4 umów zawartych przez małżeństwa z dwójką dzieci, po jednej umowie zawarto w 2014 r., w 2015 r. (do dnia 31 sierpnia 2015 r.), w 2015 r. (począwszy od dnia 1 września 2015 r.) oraz w 2016 r. z dofinansowaniem wkładu własnego odpowiednio w wysokości 24,3 tys. zł, 24,1 tys. zł, 34,6 tys. zł oraz 34,6 tys. zł.

Deklarowane miesięczne dochody netto ww. nabywców wynosiły przeciętnie 3,9 tys. zł. W przypadku 28 nabywców dochody mieściły się w przedziale od 2 do 5 tys. zł, dla 6 poniżej 2 tys. zł, dla pozostałych 6 powyżej 5 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 290, 292)

7.6. Według wyjaśnienia Dyrektora, Centrala PKO (a nie Oddział Banku) przekazuje do BGK informacje o liczbie i kwotach finansowego wsparcia planowanych przez Bank PKO do zakończenia danego roku budżetowego oraz w kolejnym roku budżetowym.

(dowód: akta kontroli str. 598-599)

W sprawie natomiast zmienionych kryteriów udzielania dofinansowania wprowadzonych przepisami ustawy nowelizującej ww. osoba wyjaśniła, że *wprowadzenie do Programu MdM rynku wtórnego wpłynęło na zwiększenie popularności tego programu. Dało to bowiem możliwość wszystkim mieszkańcom małych miejscowości (czyli tam gdzie deweloperzy nie prowadzą inwestycji) możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.*

(dowód: akta kontroli str. 541-542)

8. Zwrot kwot finansowego wsparcia i dochodzenie roszczeń.

Opis stanu
faktycznego

8.1. W latach 2014-2016 (do 30 września) nie stwierdzono wystąpienia okoliczności stanowiących podstawę zwrotu części przyznanego wsparcia, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 293-295, 689-690)

W sprawie monitorowania kredytobiorców pod kątem zaistnienia ww. przesłanek Dyrektor wyjaśniła, że *tryb postępowania w zakresie monitorowania przesłanek określonych w art. 14 ust. 1 ustawy o pomocy w nabyciu mieszkania ustalono w Wytycznych w zakresie obsługi przez Centrum Operacji kredytów mieszkaniowych udzielanych w ramach programu MdM z dofinansowaniem BGK (...) w postanowieniach procedury produktowej, która zawiera wzory wniosków o nadpłatę kredytu i wniosku o całkowitą spłatę.*

W powyższych Wytycznych określono tryb postępowania (czynności) administratora ds. kredytów hipotecznych w zakresie ustalenia wysokości dofinansowania

³⁶ Po dniu 1 września 2015 r.

podlegającego zwrotowi do BGK, po uzyskaniu informacji od nabywcy o wystąpieniu przypadków określonych w art. 14 ust. 1 pkt 1-4 ustawy *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*. W umowach kredytu mieszkaniowego z finansowym wsparciem przez BGK, zawartych po 31 sierpnia 2015 r. wprowadzono zapis³⁷ zobowiązujący nabywcę do pisemnego powiadomienia Banku PKO o wystąpieniu ww. okoliczności, w terminie 30 dni od daty ich zaistnienia.

(dowód: akta kontroli str. 553-584, 898-899)

8.2. W odniesieniu do 25 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 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*³⁸ popełnione w związku z udzieleniem finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 293-295)

8.4. W latach 2014-2016 (do dnia 30 września) w Oddziale Banku nie wystąpiły przypadki odstąpienia lub rozwiązania umowy, o których mowa w art. 11 ust. 7-8a ustawy *o pomocy państwa w nabyciu mieszkania*.

(dowód: akta kontroli str. 683)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W odniesieniu do dwóch wniosków o przyznanie finansowego wsparcia złożonych w dniach 30 grudnia 2015 r.³⁹ (na dofinansowanie wkładu własnego w kwocie 25,9 tys. zł) oraz 15 lutego 2016 r.⁴⁰ (16,7 tys. zł) pracownicy Oddziału Banku zaniechali realizacji wymogów wynikających z postanowień § 4 ust. 1 oraz ust. 8 umowy *w sprawie stosowania finansowego wsparcia* oraz procedury produktowej dotyczących postępowania ze złożonymi wnioskami. Jak ustalono, wnioski te nie zostały przekazane do BGK za pomocą portalu BGK-Zlecenia, a w przypadku wniosku z dnia 30 grudnia 2015 r. dodatkowo nie zweryfikowano, czy nabywca jest osobą uprawnioną do ubiegania się o finansowe wsparcie.

³⁷ Rozdział 8. Zobowiązania Kredytobiorcy § 9 ust. 1 pkt 8.

³⁸ Dz. U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.

³⁹ Nr sprawy kredytowej 18 1020 3714 0000 4196 0100 0652.

⁴⁰ Nr sprawy kredytowej 22 1020 3714 0000 4496 0101 0230.

Zgodnie z postanowieniem § 4 ust. 1 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia na podstawie numerów PESEL, imion i nazwisk nabywcy i dzieci nabywcy Bank kredytujący dokonuje sprawdzenia, za pomocą portalu BGK-Zlecenia, uprawnienia zainteresowanego nabywcy do ubiegania się przez niego o dofinansowanie wkładu własnego. Zgodnie natomiast z § 4 ust. 8 ww. umowy, po wykonaniu czynności weryfikacji, Bank kredytujący przekazuje wniosek o dofinansowanie wkładu własnego do BGK za pomocą portalu BGK-Zlecenia.

Procedura produktowa nakładała na pracownika Oddziału Banku realizującego czynności związane z udzieleniem kredytu obowiązki polegające m.in. na:

- sprawdzeniu, za pomocą portalu BGK-ZLECENIE, na podstawie numerów PESEL, imion i nazwiska osoby wnioskującej, czy osoba ta jest uprawniona do ubiegania się o finansowe wsparcie (Tabela I Inicjacja procedury, Tabela II Opis pracy, l.p.7, pkt 2 ppkt 2),
- wydrukowaniu z portalu BGK-ZLECENIE dwóch egzemplarzy pozytywnej/negatywnej weryfikacji uprawnień klienta oraz przekazaniu jednego egzemplarza klientowi i włączeniu drugiego do teczki kredytu, a także przyjęciu od klienta wniosku o udzielenie kredytu wyłącznie na podstawie pozytywnej weryfikacji (Tabela I Inicjacja procedury, Tabela II Opis pracy, l.p.7, pkt 3),
- rejestracji wniosku niezwłocznie po jego przyjęciu (Tabela I Inicjacja procedury, Tabela II Opis pracy, l.p.12, pkt 7, ppkt 1).

W powyższej sprawie Kierownik ZBH wyjaśniła, że złożony przez klienta wniosek z dnia 30 grudnia 2015 r. (...) został zarejestrowany zgodnie z postanowieniami procedury kredytowej w systemie bankowym. Podczas tej rejestracji wniosek otrzymał negatywną ocenę scoringową i automatycznie negatywną decyzję kredytową (...). Klient w dniu 12 stycznia 2016 r. ponownie złożył wniosek⁴¹ (...), który otrzymał pozytywną ocenę scoringową. Przedmiotowy wniosek zarejestrowano na portalu BGK-Zlecenia (...). W dniu 29 stycznia 2016 r. zawarto umowę kredytową z Klientem i dokonano wypłaty środków z dofinansowania (...) Wniosek kredytowy z dnia 15 lutego 2016 r. (...) oraz z dnia 30 grudnia 2015 r. nie został przekazany za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia z uwagi na fakt, iż podczas jego rejestracji w systemie bankowym otrzymał negatywną ocenę scoringową i automatycznie negatywną decyzję kredytową. Rejestracja wniosku o dofinansowanie na portalu BGK-Zlecenia wiąże się z koniecznością zapewnienia przez BGK środków przeznaczonych na wkład własny Klienta związany z kredytem, dlatego też Oddział uznał, że rejestracja wniosku, który otrzymał negatywną ocenę jest zbędna.

(dowód: akta kontroli str. 8-9, 591, 595, 706-707, 710-713, 753-857)

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień, NIK wskazuje, iż zarówno przepisy ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania (art. 10 ust. 6 i ust. 9), jak również umowa w sprawie stosowania finansowego wsparcia (§ 4 ust. 7 i ust. 8) nie uzależniały przekazania wniosków do BGK od spełnienia innych niż określone w art. 10 ust. 9 ww. ustawy warunków. Tym samym zaniechanie przekazania wniosku o dofinansowanie wkładu własnego do BGK, jedynie na podstawie negatywnego wyniku oceny scoringowej, nie znajdowało uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa. Tym samym, zdaniem NIK, niezależnie od oceny zdolności kredytowej wnioskodawców dokonanej na podstawie procedur wewnętrznych Banku, konieczne było dokonanie sprawdzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia oraz przekazanie tych wniosków do BGK za pośrednictwem portalu BGK-Zlecenia.

1. W dokumentacji 12 postępowań dotyczących udzielenia kredytu na zakup mieszkania w ramach Programu MdM, które nie zakończyły się zawarciem

Uwagi dotyczące
badanej działalności

⁴¹ Nr NWR-2016-001761 (nr sprawy kredytowej 09 1020 3714 0000 4196 0100 3045).

stosowanej umowy, brak było potwierdzenia realizacji obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 3 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia, dotyczącego przekazywania nabywcom informacji pt. Rządowy Program „Mieszkanie dla Młodych”⁴². W powyższej sprawie Kierownik ZBH wyjaśniła, że informacje dotyczące Programu MdM były udzielane nabywcom przez doradców ustnie, na etapie prezentowania oferty i przyjmowania wniosku.

(dowód: akta kontroli str. 8, 64-65, 622-623, 691-692, 730-731)

2. W dokumentacji dotyczącej 40 umów kredytowych brak było dowodów potwierdzających przekazanie nabywcy wygenerowanej w portalu BGK-Zlecenia informacji o przyznaniu i wysokości kwoty dofinansowania wkładu własnego, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z § 5 ust. 11 umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

Kierownik ZBH wyjaśniła, że postanowienia procedury produktowej oraz umowy z BGK nie zobowiązywały doradcę rejestrującego w portalu BIG-Zlecenia wniosek o dofinansowanie wkładu własnego do uzyskania od nabywcy potwierdzenia faktu przekazania mu informacji o rejestracji wniosku (...) ww. informacja wydawana była nabywcy po zakończeniu czynności rejestracyjnych wniosku w aplikacji BGK-Zlecenia.

(dowód: akta kontroli str. 10, 547-548, 587-588, 708-729)

Ocena cząstkowa

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

IV. Uwagi i 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 Kontroli⁴³, wnosi o podjęcie działań mających na celu zapewnienie prawidłowej realizacji obowiązków w zakresie weryfikacji i przekazywania do BGK wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach rządowego Programu *Mieszkanie dla Młodych*.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o 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 Opolu.

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.

⁴² Informacja ta stanowiła załącznik nr 3 do umowy w sprawie stosowania finansowego wsparcia.

⁴³ Dz. U. z 2015 r. poz. 1096 oraz z 2016 r. poz. 677 i poz. 2261.

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 Zyman
.....
podpis