



Prezes

Najwyższej Izby Kontroli

Miroslaw Sekula

LZG-0510-09-05

485 KANCELARIA SENATU
BIURO PREZYDIALNE
wpłynęło dn. 13.07.2006
nr. 3885 podpis.....

Warszawa, 12 lipca 2006 r.

140706
SEKRETARIAT
Biuro Prac Senackich
wpłynęło dn. 14.07.06
nr. 5049 podpis.....

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku!

Uprzejmie informuję Pana Marszałka, w nawiązaniu do mojego pisma z 9 marca 2006 r. sygn. LZG-41102/06 w sprawie kontroli w II Oddziale PKO BP w Gorzowie Wielkopolskim, że Delegatura NIK w Zielonej Górze zakończyła kontrolę w zakresie prawidłowości oprocentowania kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKT” w Gorzowie Wlkp.

Kontrola została podjęta na wniosek Posła na Sejm RP Pana Stanisława Rydzonia, a sprawa opisana we wniosku była przedmiotem oświadczenia Senator RP Pani Elżbiety Rafalskiej, złożonego podczas posiedzenia Senatu RP w dniu 1 lutego br.

W załączeniu przesyłam kopię pisma do Senator Pani Elżbiety Rafalskiej informującego o wynikach ww. kontroli.

Z wyrazami szacunku

Sekula M.



Warszawa, 11 lipca 2006 r.

Wiceprezes

Najwyższej Izby Kontroli

Piotr Kownacki

OPR/OPW/051/DM/0111a/05

LZG-0510-09-05

Pani Elżbieta Rafalska

Senator

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowno Pani Senator,

Uprzejmie informuję Panią Senator, iż Najwyższa Izba Kontroli zakończyła kontrolę II Oddziału PKO BP S.A. w Gorzowie Wlkp. w zakresie prawidłowości oprocentowania kredytu mieszkaniowego zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PROJEKT” w Gorzowie Wlkp. Sprawa ta była przedmiotem oświadczenia Pani Senator złożonego podczas posiedzenia Senatu RP w dniu 1 lutego b.r.

Z ustaleń kontroli wynika, że bank PKO BP S.A. prawidłowo naliczał raty i odsetki od kredytu mieszkaniowego udzielonego ww. Spółdzielni oraz podejmował szereg działań w celu umożliwienia dłużnikowi wywiązania się z zobowiązań kredytowych.

W czerwcu 1989 r. Powszechna Kasa Oszczędności bank państwowy Oddział II w Gorzowie Wlkp. udzieliła Spółdzielni Mieszkaniowej „PROJEKT” kredytu na realizację zespołu mieszkaniowego w łącznej kwocie 1.177.531,60 zł, z okresem spłaty 40 lat, na zasadach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 30 grudnia 1988 r. w sprawie *ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe*¹. Kredyt został zabezpieczony hipotecznie i wykorzystany w latach 1998-1991 do wybudowania 40 mieszkań w ośmiu trzykondygnacyjnych, pięciomieszkaniowych segmentach.

¹ Dz. U. z 1989 r. Nr 1, poz. 1

Do końca 1995 r. Spółdzielnia dokonywała spłat rat w wymaganej wysokości 1 % wartości mieszkań, zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia Rady Ministrów. Nie stwierdzono w tym okresie zaległości w spłacie rat kredytu.

Po wejściu w życie z dniem 1 stycznia 1996 r. ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. *o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw*², zwanej dalej „ustawą o pomocy państwa...”, Spółdzielnia nie uznała ustawowej regulacji zmieniającej zasady spłaty kredytu. Kwestionując podstawę prawną, w okresie od 1996 r. do czasu kontroli nie dokonywała spłaty rat w wymaganej wysokości. W konsekwencji Spółdzielnia na koniec 2005 r. doprowadziła do zadłużenia rat kredytowych w łącznej kwocie 1.614.782,28 zł. Kontrola wykazała, iż powyższa niedopłata została prawidłowo obliczona przez bank od pełnego stanu zadłużenia, z uwzględnieniem kapitalizacji odsetek.

Niepodjęcie przez Spółdzielnię spłaty wymaganych ww. ustawą rat, doprowadziło do powstania na koniec 2005 r. łącznego zadłużenia w wysokości 12.434.507,56 zł, w tym: z tytułu zadłużenia niewymagalnego w kwocie 9.389.223,43 zł, zadłużenia wymagalnego w kwocie 2.384.965,56 zł oraz zadłużenia wobec Skarbu Państwa w wysokości 660.318,57 zł z odsetkami.

Mimo wielu prób nakłonienia jej do prawidłowego regulowania zobowiązań, Spółdzielnia nie respektowała ustawowych zasad spłaty kredytu, a w maju 2002 r. wystąpiła z powództwem o ustalenie, iż nadal obowiązują ją umowne warunki spłaty rat kredytowych, oparte na zasadach rozporządzenia Rady Ministrów z 30 grudnia 1988 r., to jest spłaty 1 % aktualnej wartości mieszkań rocznie. We wszystkich instancjach sądy oddaliły pozwy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.12.2004 r.; sygn. akt II CK 235/04). W uzasadnieniu ww. wyroku, Sąd Najwyższy odwołał się do celu, jaki ustawodawca zamierzał osiągnąć wprowadzając w życie cyt. ustawę, tj. uporządkowanie, a także urealnienie zasad spłaty kredytów mieszkaniowych, w odniesieniu do których państwo przyjęło na siebie, realizowany w różny sposób, obowiązek pomocy. W opinii sądu, takie założenia pociągnęły za sobą konieczność ingerencji w istniejące już umowy kredytowe.

Podkreślenia wymaga, iż przy udziale banku wielokrotnie dochodziło do spotkań z władzami Spółdzielni, podczas których wskazywano na najkorzystniejsze rozwiązania w celu przyjęcia ustawowych warunków spłaty i przerwania lawinowego narastania zadłużenia. Informowano też władze Spółdzielni o korzyściach wynikających z podjęcia,

² Dz. U. z 1996 r. Nr 5, poz. 22 ze zm.

najdalej do końca I kwartału 2006 r., systematycznej i terminowej spłaty kredytu oraz związanymi z tym możliwościami zmniejszenia zadłużenia, co wynika z kolejnej nowelizacji ww. ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych... z dnia 21.04. 2005 r. ³. Do czasu zakończenia kontroli NIK Spółdzielnia nie odpowiedziała na propozycje rozwiązania problemu spłaty zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu.

Łpcaj wyasy srecauln

P. L. M. n.

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 786