

Poznań, 06/03/2026

Dom Pełen Energii sp. z o.o.
Rodawska 32A
61-312, Poznań

Komisja Nadzoru Finansowego
Departament Bankowości Komercyjnej
Departament Badań i Nadzoru Regulacyjnego
Piękna 20
00-549, Warszawa

PETYCJA

Wniosek o nowelizację Rekomendacji S w zakresie standardów weryfikacji kosztów i jakości zabezpieczeń na nieruchomościach mieszkaniowych.

1. Wstęp i teza

Obecna praktyka rynkowa polegająca na uruchamianiu transz kredytowych wyłącznie na podstawie foto-inspekcji i wpisów do Dziennika Budowy jest niewystarczająca. Prowadzi do finansowania nieruchomości o zaniżonej wartości technicznej i rynkowej, co stanowi systemowe ryzyko dla sektora bankowego. Nieruchomości te, w przypadku windykacji, mogą okazać się niesprzedawalne lub wymagać nakładów przewyższających ich wartość.

2. Luka kosztorysowa a jakość zabezpieczenia

Istnieje drastyczna rozbieżność między realnym kosztem budowy a wycenami akceptowanymi przez banki:

- Realny koszt (standard deweloperski, WT2021)¹: **> 5 200 PLN/m²**.
- Akceptowalne minimum bankowe: **często ok. 4 000 PLN/m²**.

¹ Opracowanie własne na podstawie danych Sekocenbud za IV kwartał roku 2025

Obecna praktyka akceptowania kosztorysów na poziomie 4000 zł/m² stoi w sprzeczności z duchem Rekomendacji S (Rekomendacja 16.2), która wymaga od banku zapewnienia, że kredytowana kwota jest wystarczająca do zakończenia inwestycji. Przy obecnych cenach rynkowych akceptacja przez banki takich kosztorysów wypycha inwestorów w szarą strefę.

Skutki techniczne (na podstawie audytów przejmowanych budowli):

- Wady ukryte prac zanikowych (np. mniej stali w fundamentach po ich odkuciu²);
- Niewłaściwe zagęszczenie gruntu przed wykonaniem fundamentu (np. osiadanie budynku, uszkodzenia instalacji);
- Niezgodne z projektem materiały murowe (np. brak adaptacji projektu konstrukcji);
- Niewłaściwe kleje / zaprawy do danego materiału murowego (np. pękanie ścian);
- Brak wykonanych dylatacji sufitów podwieszanych (np. pękanie sufitów przy łączeniu ze ścianami);
- Niewłaściwe osadzenie stolarki (np. złe wypoziomowanie, brak uszczelnień, mostki termiczne);
- Niewłaściwe wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (liczne przecieki w strefie cokołu budynku) i termicznej (np. brak kleju po obwodzie płyt EPS [niezgodne z wymaganiami PPOŻ i wymaganiami systemu ETICS]);
- Niespełnianie norm energetycznych (np. brak rekuperacji czy instalacji PV mimo zapisu w projekcie i charakterystyce energetycznej oraz świadectwie);
- Brak dokumentacji powykonawczej i fikcyjny nadzór kierownika budowy.

W efekcie Bank otrzymuje zabezpieczenie na hipotecę, które jest "wydmuszką" – domem, który za 5-10 lat będzie wymagał kapitalnego remontu, a jego wartość w przypadku konieczności sprzedaży nie pokryje kapitału, stanowiącego wartość udzielonego kredytu.

3. Ryzyko prawne i brak regresu (gwarancja)

W modelu Generalnego Wykonawstwa (GW) inwestor zazwyczaj otrzymuje:

- **10 lat gwarancji** na konstrukcję;
- 5 lat rękojmi;
- Cesję praw gwarancyjnych na materiały i podzespoły posiadające niezależne warunki gwarancji producenta.

² Raport: „Przeciwdziałania szarej strefie w latach 2014 – 2022”, UN Global Compact, str. 102



W systemie gospodarczym (brak umów i faktur):

- Brak jakiejkolwiek gwarancji. Wykonawca po problematycznej realizacji, zmienia numer telefonu, zmienia firmę pod którą działa lub znika z rynku.
- **Scenariusz defaultu:** Jeśli w domu ujawni się wada krytyczna (np. pękający strop), klient przestaje spłacać kredyt, ponieważ musi finansować naprawę. Bank przejmując nieruchomość z wadą, której nie może naprawić w ramach gwarancji, co drastycznie obniża stopę odzysku (LGD - Loss Given Default).

4. Aspekt ESG i taksonomia UE

W świetle wymogów ESG, banki muszą raportować ślad węglowy swoich portfeli hipotecznych.

- Domy budowane bez faktur i profesjonalnego nadzoru nagminnie nie spełniają założeń projektowych dot. energooszczędności³ – pomimo tego, że organizowane są dla nich świadectwa energetyczne, nie mają one odzwierciedlenia w rzeczywistości.
- Finansowanie takich nieruchomości może pogorszyć ratingi ESG banków i może utrudniać refinansowanie portfeli (np. poprzez Zielone Listy Zastawne).

5. Rekomendacja dla sektora bankowego

Wnosimy o wydanie zalecenia nadzorczego (rekomendacji), które uzależni wypłatę ostatniej transzy kredytu budowlanego od przedstawienia przez Kredytobiorcę faktur VAT pokrywających istotną część kosztów (np. min. 70%).

Taki mechanizm:

1. Wymusi realizację inwestycji poprzez legalnie funkcjonujące podmioty;
2. Zapewni bankom zabezpieczenie hipoteczne o wysokiej jakości i płynności;
3. Ograniczy ryzyko kredytowe wynikające z potencjalnych wad budowlanych.

Działając na podstawie art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, wnosimy o:

1. Podjęcie przez Komisję Nadzoru Finansowego działań nadzorczych mających na celu wyeliminowanie rynkowej praktyki akceptowania przez banki zaniżonych kosztorysów budowlanych (poniżej realnych kosztów odtworzeniowych np. na podstawie wskaźników SEKOCENBUD).
2. Znowelizowanie **Rekomendacji S** (Rekomendacja 16) poprzez dodanie wymogu weryfikacji dokumentacji kosztowej (faktur VAT) na poziomie minimum **70% wartości inwestycji** dla kredytów na budowę domów jednorodzinnych systemem gospodarczym.

³ Raport: „Efektywność energetyczna w Polsce. Przegląd 2021”, Instytut Ekonomii Środowiska



W odpowiedzi na niniejszą petycję wnosimy o przedstawienie stanowiska Komisji Nadzoru Finansowego w przedmiocie zidentyfikowanego ryzyka systemowego, polegającego na finansowaniu przez banki inwestycji budowlanych w oparciu o zaniżone kosztorysy oraz bez weryfikacji dokumentacji potwierdzającej jakość wykonanych prac (faktur i gwarancji). Wnosimy o udzielenie informacji, czy w ramach planowanych prac nad nowelizacją Rekomendacji S lub innych wytycznych ostrożnościowych, KNF uwzględni postulat wprowadzenia wymogu dokumentowania przez kredytobiorców min. 70% kosztów budowy fakturami VAT, jako mechanizmu mitygującego ryzyko prawne i operacyjne portfela hipotecznego.

Jako jeden z liderów rynku generalnego wykonawstwa domów jednorodzinnych w Polsce, posiadający wieloletnie doświadczenie poparte setkami oddanych do użytkowania inwestycji, deklarujemy pełną gotowość do merytorycznego wsparcia prac nad postulowanymi rozwiązaniami. Jako podmiot działający w pełni transparentnie i legalnie, dysponujemy unikalną wiedzą praktyczną („know-how” z placu budowy), która pozwala precyzyjnie zidentyfikować luki w obecnym systemie. Pozostajemy do Państwa dyspozycji celem przedstawienia szczegółowych danych, studiów przypadków oraz udziału w ewentualnych konsultacjach lub zespołach roboczych, dążących do uzdrowienia standardów rynku budowlanego i finansowego w Polsce.

Wyrażam zgodę na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję lub urzędu go obsługującego danych podmiotu wnoszącego petycję.