

Bydgoszcz, dnia 26 czerwca 2009 r.



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

ul. Wały Jagiellońskie 12

85-950 BYDGOSZCZ

☎ (052) 339-06-10

☎ (052) 339-06-60

P/09/126

LBY– 410-11-1/09

Sz. P.

Andrzej Wojdyło

Prezes Zarządu

Ciechocińskiego Towarzystwa

Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

w Ciechocinku

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Ciechocińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., zwanym dalej „CTBS”, kontrolę funkcjonowania CTBS w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 8 czerwca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania CTBS w kontrolowanym zakresie.

1. Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację przez CTBS zadań objętych kontrolą, polegających m.in. na:

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.

1) prowadzeniu działalności, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego², zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”, polegającej na budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Na dzień 31 marca 2009 r. CTBS dysponowało 81 mieszkaniami o powierzchni 3.446,9 m², kończyło budowę 2 budynków mieszkalnych z 48 mieszkaniami o powierzchni 2.212,09 m² oraz przygotowało dokumentację na budowę kolejnego budynku z 39 mieszkaniami o powierzchni 1.347,99 m². Działalność podstawowa przynosiła CTBS w latach 2006 - 2009 I kwartał dochody, które wyniosły odpowiednio: 4,6 tys. zł, 1 tys. zł, 0,4 tys. zł i 3,8 tys. zł. Źródłami finansowania realizowanych przedsięwzięć były: kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „KFM”, - 65,6%, środki własne 3,5% i partycypacje 28,1%.

2) wynajmowaniu lokali ze swych zasobów tylko osobom spełniającym kryteria wynikające z art. 30 ust. 1 i ust. 1a ustawy o p.b.m. (sprawdzono na podstawie badania kryteriów wynajmu dla 30 z 81 mieszkań – 37%).

3) ustalaniu czynszów w zasobach mieszkaniowych CTBS zgodnie z dyspozycją art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy o p.b.m., tj. przez zgromadzenie wspólników oraz w takiej wysokości, aby suma czynszów pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę ze środków KFM.

4) przestrzeganiu postanowień umów kredytów udzielanych ze środków KFM, polegających m.in. na wykorzystaniu środków zgodnie z ich przeznaczeniem, terminowej realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, terminowej spłacie zadłużenia. Do 31 marca 2009 r. CTBS zaciągnęło kredyt z KFM na łączną kwotę 8.935 tys. zł i otrzymało kredyt na łączną kwotę 6.579,7 tys. zł. Na ww. dzień wartość umorzonych i spłaconych kredytów wynosiła odpowiednio 614,8 tys. zł i 130,6 tys. zł.

5) niefinansowaniu z wpłacanych przez najemców kaucji zabezpieczających prowadzonych inwestycji.

6) prawidłowym wykonywaniu (jako zarządca nieruchomości gminnych) czynności należących do zadań zarządcy nieruchomości, tj. prawidłowym ewidencjonowaniu nieruchomości, naliczaniu należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, w tym

² Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

naliczaniu odsetek co miesiąc i prowadzeniu windykacji należności (art. 23 ust. 1 pkt 1, art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, zwaną dalej „u.g.n.”.

2. Jednocześnie Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na nieprawidłowości polegające na:

1) poinformowaniu z opóźnieniem sięgającym 180 dni Ministra Infrastruktury (na jego wezwanie), o rozpoczęciu wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność CTBS. Obowiązek poinformowania Ministra wynikał z art. 24 ust. 3a ustawy o p.b.m. i art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁴, zwanej dalej „ustawą o zmianie ustawy o p.b.m.”.

2) niezawarcia przez CTBS z Gminą Ciechocinek, zwaną dalej „Gminą”, umowy określającej zasady współdziałania, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m. Pomimo braku takiej umowy, współpraca pomiędzy Gminą a CTBS układała się bez większych zastrzeżeń. W badanym okresie CTBS wybudowało 60 mieszkań, co stanowiło 37,7% ogółu mieszkań oddanych do użytkowania na terenie Gminy. Gmina mająca 100% udziałów w CTBS przekazała do 31 marca 2009 r. w aporcje 6,8746 ha gruntów, w tym 2,2436 ha (32,6%) na potrzeby budownictwa mieszkaniowego oraz 4,6310 ha (67,4%) wraz z budynkami mieszkalnymi.

3) niewskazaniu w umowie o zarządzanie nieruchomościami gminnymi zarządcy i numeru jego licencji zawodowej, co było niezgodne z art. 185 ust. 2 u.g.n. W trakcie kontroli sporządzono aneks do umowy i wskazano zarządcę.

4) nadpłaceniu podatku za lata 2007 i 2008 odpowiednio o 1.234 zł i 8.253 zł. Spowodowane to było nieprawidłową interpretacją przepisów. Podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym obliczano na podstawie zarządzenia Prezesa CTBS, w którym koszty zarządu rozliczane były wskaźnikami obliczonymi na podstawie struktury sprzedaży za rok poprzedni, co było niezgodne z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁵.

³ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 213, poz. 2157

⁵ Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 za zm.

- 5) nieegzekwowaniu od mieszkańców terminowego składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie. Opóźnienia wyniosły od 25 do 125 dni. W przypadku 2 deklaracji: poprawionej i uzupełnionej, odpowiednio – 376 dni i 398 dni. Skontrolowano 32 deklaracje (39,5% ogółu), które zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m powinny być złożone CTBS raz na dwa lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku.
- 6) braku podpisu osoby przyjmującej deklarację o wysokości dochodów na wszystkich skontrolowanych deklaracjach, co było niezgodne z wzorem deklaracji stanowiącej załącznik Nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych⁶.
- 7) przyjęciu przez CTBS 1 deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie, złożonej przez osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania, tj. przez osobę do tego nieuprawnioną. Zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m. deklaracje te zobowiązani byli składać najemcy. Najemca wymeldował się z mieszkania w 2006 r. i wyjechał za granicę. W trakcie trwania kontroli najemca ponownie zameldował się w lokalu i złożył zaległą deklarację (opóźnienie 398 dni).
- 8) dopuszczeniu do zaniżenia przez 5 najemców (15,6%) ilości osób zameldowanych w lokalu, w 4 przypadkach o 1 osobę, w 1 przypadku o 2 osoby, co skutkowało niepłaceniem przez te osoby za wywóz nieczystości stałych i płynnych.
- 9) przyjęciu przez CTBS 1 deklaracji (3,1%) bez podpisu osoby deklarującej.
- 10) nierozliczeniu przez CTBS kosztów partycypacji, które w myśl § 4 ust. 3 umów zawartych z partycypantami powinno nastąpić w terminie 60 dni od czasu zakończenia inwestycji (dot. budynków przy ul. Kopernika 15b i Bema 23a).
- 11) podaniu w umowie najmu błędnej powierzchni mieszkania. Powierzchnia mieszkania wynosiła 50,40 m², a w umowie zapisano, że mieszkanie ma powierzchnię 46 m². Powierzchnia lokalu zwiększyła się o 4,4 m², tj. o pomieszczenie przylegające do lokalu, zaadaptowane przez poprzedniego właściciela. W trakcie trwania kontroli sporządzono aneks do umowy najmu.

⁶ Dz. U. Nr 156, poz. 1817 ze zm.

12) nieaktualizowaniu od 2003 r. polityki rachunkowości, co było niezgodne z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷ oraz niezawarcie w niej opisów kont co było niezgodne z art. 10 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy. Ponadto w Zakładowym Planie Kont zapisano, że nakłady inwestycyjne będą księgowane na koncie 080 (środki trwałe w budowie), tymczasem w systemie komputerowym księgowano je na koncie 083.

Odpowiedzialnym za powyższe nieprawidłowości był Pan Prezes, a ich przyczynami były m.in. pomyłki podległych pracowników oraz niedopatrzenie Pana Prezesa.

3. Ponadto NIK zwraca uwagę, że nie przestrzegano postanowień instrukcji kancelaryjnej (§ 11 pkt 3 ppkt 6) wprowadzonej do stosowania w CTBS w części dotyczącej umieszczania pieczęci wpływu dokumentu oraz nie przyjęto przez CTBS 1 deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie, w której dochód przekraczał wysokość uprawniającą do wynajęcia mieszkania. CTBS odstąpił od możliwości wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu (art. 30 ust. 5 ustawy o p.b.m.) z uwagi na czasowe zwiększenie dochodów najemców (praca w nadgodzinach).

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie działań zapewniających terminowe składanie deklaracji przez najemców, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Podjęcie działań zmierzających do rozliczenia wpłaconych partycypacji przez lokatorów budynków przy ul. Kopernika 15b i ul. Bema 23A.
3. Podjęcie działań zmierzających do ustalenia prawidłowej wysokości podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2007 – 2008.
4. Podjęcie działań w celu zawarcia z Gminą Ciechocinek umowy o współpracy, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.
5. Zaktualizowanie polityki rachunkowości i stosowanie kont zawartych w Zakładowym Planie Kont.
6. Podjęcie działań w celu stosowania instrukcji kancelaryjnej.

⁷ Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd CTBS w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Zarządowi CTBS prawo zgłoszenia na piśmie Dyrektorowi Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a