

Bydgoszcz, dnia      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- 410-11-3/09**

**Pan  
Andrzej Rek  
Prezes Zarządu  
Świeckiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego  
w Świeciu sp. z o.o.**

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy przeprowadziła w Świeckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego w Świeciu sp. z o.o., zwanym dalej „ŚTBS”, kontrolę w zakresie funkcjonowania ŚTBS w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 25 maja 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

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

- a) prowadzeniu działalności, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>2</sup>, zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”, polegającej na budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Według stanu na 31 marca 2009 r. ŚTBS wybudowało 166 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 8.273,64 m<sup>2</sup>, kontynuowało budowę jednego budynku z 36 lokalami o powierzchni 1.720 m<sup>2</sup> oraz złożyło wnioszek o udzielenie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zwanego dalej „KFM”, na budowę kolejnego budynku;
- b) wynajmowaniu lokali z zasobów ŚTBS wyłącznie osobom spełniającym kryteria wynikające z art. 30 ust. 1 i ust. 1a ustawy o p.b.m. Powyższe sprawdzono na podstawie badania kryteriów wynajmu dla 30 ze 166 lokali (18,1%);
- c) egzekwowaniu od najemców obowiązku, wynikającego z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., tj. składania ŚTBS raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, skutkującym złożeniem deklaracji przez 100% najemców;
- d) ustalaniu czynszów w zasobach lokali mieszkaniowych ŚTBS zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m., tj. przez zgromadzenie współników oraz w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez ŚTBS (w tym lokali użytkowych) pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę;
- e) przestrzeganiu postanowień umów kredytów udzielanych ze środków KFM, polegających m.in. na wykorzystaniu otrzymanych środków zgodnie z przeznaczeniem, terminowej realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, terminowej spłacie zadłużenia. Do 31 marca 2009 r. ŚTBS zaciągnęło kredyty ze środków KFM w wysokości 12.416,0 tys. zł, z tego kwotę 947,7 tys. zł (9,5%) umorzył bank, a 194,0 tys. zł (1,9%) spłaciło ŚTBS.

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz.1070 ze zm.

2. Jednocześnie NIK wskazuje na nieprawidłowości polegające na:
- a) zawieraniu przez ŚTBS umów najmu bez sprawdzenia, czy w dniu zawarcia umowy najmu przyszli najemcy spełniali kryteria wynikające z art. 30 ust. 1 ustawy o p.b.m. Kryteria te były sprawdzane w okresie od 4 miesięcy do 3,5 roku przed podpisaniem umowy najmu, w tym w 40% badanych przypadków (12 z 30), dotyczących jednego budynku – kryterium wysokości dochodu gospodarstwa domowego, a w 100% badanych przypadków – kryterium braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
  - b) przyjmowaniu od najemców deklaracji o średnim dochodzie gospodarstwa domowego, które nie spełniały wymogów określonych w art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m. (54 deklaracje, tj. 100% badanych). Deklaracje te dotyczyły dochodów przypadających na gospodarstwo domowe „w ciągu ostatnich 3 miesięcy”, zamiast „w roku poprzednim” oraz były niezgodne ze wzorem deklaracji stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych<sup>3</sup> (m.in.: brakowało podpisów osób składających i przyjmujących deklarację oraz formuły o odpowiedzialności składającego deklarację);
  - c) przyjęciu przez ŚTBS 2 deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie, złożonych przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, tj. przez osoby do tego nieuprawnione. Zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m. deklaracje te zobowiązani byli składać najemcy;
  - d) naliczeniu w 2006 r. dla 48 lokali w jednym budynku czynszu, który w skali roku był wyższy (ogółem o 3.117,14 zł) niż 4% wartości odtworzeniowej danego lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>4</sup> (art. 2 ust. 1 pkt 12), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”, czym naruszono art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m.;
  - e) obciążaniu w okresie od lutego 2007 r. do marca 2009 r. (przez 26 miesięcy) 21 najemców dwóch budynków jednakową opłatą (4,27 zł za lokal – łącznie 2.331,42 zł) za antenę zbiorczą, zamiast proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do

---

<sup>3</sup> Dz.U. Nr 156, poz. 1817 ze zm.

<sup>4</sup> Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, co było niezgodne z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów. Ponadto najemców tych lokali ŚTBS w ciągu 12 miesięcy obciążył kwotą o 194,04 zł wyższą niż wynikała z umowy za konserwację anten i sieci, a w ciągu 15 miesięcy obciążył kwotą 1.345,05 zł, mimo że przez ten okres nie płacono dostawcy za wykonane usługi. W trakcie kontroli NIK dostawca wystawił fakturę za świadczone usługi, a 25 maja 2009 r. ŚTBS dokonał zapłaty;

- f) nierzetelnym zawieraniu przez ŚTBS umów najmu, w których brak było postanowień dotyczących wszystkich kosztów, którymi następnie byli obciążani najemcy. W 97 umowach najmu brakowało postanowienia odnośnie opłat za różnicę za zimną wodę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą odczytanych wodomierzy. W 21 umowach najmu brakowało postanowienia odnośnie opłaty za antenę zbiorczą;
- g) niezawarcia przez ŚTBS z Gminą Świecie, zwanej dalej „Gminą”, umowy określającej zasady współdziałania, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m. Należy nadmienić, iż pomimo niezawarcia umowy, współpraca pomiędzy Gminą i ŚTBS przebiegała prawidłowo. Działalność ŚTBS miała istotny wpływ w realizacji przez Gminę zadania własnego, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Lokale mieszkalne wybudowane przez ŚTBS w badanym okresie w liczbie 66, stanowiły 20,8% wszystkich mieszkań oddanych w tym okresie do użytkowania na terenie Gminy. Lokale mieszkalne wybudowane przez ŚTBS w okresie obowiązywania ustawy o p.b.m. (166 lokali), stanowiły 12,5% wszystkich mieszkań oddanych w tym okresie do użytkowania na terenie Gminy. W Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy, Gmina zobowiązała się do dokapitalizowania ŚTBS w latach 2008-2017 kwotą 6 mln złotych, w tym w 2008 r. – 800 tys. zł, a w 2009 r. – 500 tys. zł;
- h) naruszeniu art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>5</sup>, dotyczącego rzetelnego prowadzenia ksiąg rachunkowych poprzez:
  - zawyżenie w księgach rachunkowych ŚTBS oraz w sprawozdaniu finansowym za 2008 r. wartości gruntów o kwotę 25.589,63 zł, tj. o 3,0% (w stosunku do kwoty 841.392,37 zł), w wyniku nieuwjęcia w księgach rachunkowych ŚTBS umowy darowizny działki o wartości 11.000,00 zł oraz niepominienia wartości gruntów o

---

<sup>5</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.

9.309,96 zł oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów o 5.279,67 zł, w następstwie sprzedaży 37 garaży;

- zawyżenie we wrześniu 2007 r. wartości budynku przyjmowanego na ewidencję środków trwałych o 50.235,87 zł, tj. o 1,1% (w stosunku do kwoty 4.499.083,45 zł), o nakłady poniesione w kolejnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do użytkowania;
- i) naruszeniu art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych<sup>6</sup>, zwanej dalej „ustawą o pod. doch.”, poprzez dwukrotne zmniejszenie dochodu za 2008 r. o koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów w wysokości 279,65 zł. Zgodnie z ww. przepisem dochodem (przedmiotem opodatkowania) jest nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania. Skutkowało to zapłatą wyższego o 52,73 zł podatku dochodowego.

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

**3. NIK zwraca uwagę na:**

- a) niedokonanie przez ŚTBS zwrotu dwóch partycypacji przez okres 79 i 410 dni, licząc od daty podpisania protokołów zdawczo-odbiorczych lokali przez byłych najemców do dnia 19 maja 2009 r. w łącznej kwocie 15.968,00 zł. Na powyższe wpływ miało to, iż umowy partycypacji w kosztach budowy nie zawierały terminu zwrotu partycypacji. Po zakończeniu kontroli partycypacje te zostały zwrócone;
- b) zmianę w 2008 r. sposobu rozliczania podatku dochodowego od osób prawnych poprzez zastosowanie innej metody rozliczania kosztów ogólnego zarządu niż w 2007 r. I tak w 2008 r. rozliczano je wskaźnikiem wyznaczonym jako udział przychodów z pozostałej działalności (niemieszkaniowej) do przychodów ogółem, a w 2007 r. jako udział przychodów ze sprzedaży z pozostałej działalności (niemieszkaniowej) do przychodów ze sprzedaży ogółem. Podatek dochodowy za 2008 r. liczony metodą przyjętą w 2007 r. byłby o 1.616,40 zł wyższy (30.265,67 zł zamiast 28.649,27 zł);
- c) zaliczenie przez ŚTBS w 2007 r. do działalności niezwiązanej z zasobami mieszkaniowymi ŚTBS, zamiast do działalności związanej z tymi zasobami, dochodów z

---

<sup>6</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.

tytułu najmu garaży w wysokości 5.662,34 zł i zapłaty z tego tytułu podatku dochodowego w wysokości 906,87 zł. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o pod. doch., wolne od podatku są dochody towarzystw budownictwa społecznego prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Według interpretacji Ministra Finansów<sup>7</sup> przez „zasoby mieszkaniowe” należy rozumieć m.in.: znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np. garaże.

- d) zaliczenie przez ŚTBS w 2007 r. i w 2008 r. przychodów z tytułu umorzonego kredytu w wysokości 622.125,94 zł, stanowiących 10% wartości kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do działalności z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, tj. do dochodów zwolnionych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o pod. doch. Według indywidualnych interpretacji organów sądowych oraz orzecznictwa administracyjnego<sup>8</sup> dochody uzyskane z umorzenia kredytu ze środków KFM nie są dochodami uzyskanymi z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z tymi interpretacjami, ŚTBS winien zapłacić podatek dochodowy od osób prawnych z tytułu umorzonej części kredytu ze środków KFM w wysokości odpowiednio: w 2007 r. – 30.837,69 zł, w 2008 r. – 78.029,90 zł. Według stanu na 21 maja 2009 r. odsetki z tytułu zaległości podatkowych wyniosłyby łącznie 21.388,00 zł.

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

1. Podjęcie działań zapewniających zawieranie przez ŚTBS umów najmu, po sprawdzeniu spełnienia przez przyszłych najemców kryteriów, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy o p.b.m.
2. Podjęcie działań organizacyjnych mających na celu zapewnienie składania przez najemców deklaracji zgodnych z obowiązującymi przepisami.

---

<sup>7</sup> Pismo z dnia 5 marca 2008 r. (DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82)

<sup>8</sup> Interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z dnia 29 września 2008 r. (ILPB3/423-405/08-2/KS), interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z dnia 10 marca 2009 r.

3. Dokonanie odpowiednich korekt w księgach rachunkowych ŚTBS.
4. Podjęcie działań w celu zawarcia z Gminą Świecie umowy o współpracy, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.
5. Podjęcie działań zmierzających do wyjaśnienia przez organy podatkowe prawidłowości uiszczonego za lata 2007-2008 podatku dochodowego od osób prawnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa w terminie 30 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 Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora 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.

Rozdzielnik:

- 1) Adresat,
- 2) a/a