



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.011.02.2021

Pani
Bożena Gierszewska
Prezes Zarządu

Kępickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Niepodległości 6
77-230 Kępice

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/21/026 – Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Kępickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. Niepodległości 6, 77-230 Kępice (dalej: „KTBS”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Bożena Gierszewska, Prezes Zarządu Kępickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., od 18 października 2005 r. (dalej: „Prezes”).
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminach, w ramach programu Mieszkanie Plus. 2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2016 r. do 31 marca 2021 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku.
Kontrolerzy	1. Małgorzata Chudzik, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/82/2021 z 1 czerwca 2021 r. 2. Hanna Rybczyńska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/113/2021 z 29 czerwca 2021 r.

(akta kontroli str. 1-6)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	NIK ocenia pozytywnie działalność KTBS w badanym zakresie.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Realizując program Mieszkanie Plus, KTBS uczestniczyło w osiągnięciu efektów zakładanych w Umowie inwestycyjnej³, współpracując w zakresie budowy 42 lokali mieszkalnych w pięciu budynkach przy ulicy Niepodległości w Kępicach. Budowę zrealizowano w ramach Umowy inwestycyjnej, której KTBS był jedną ze stron, a wybudowane lokale przeznaczono na wynajem. NIK pozytywnie ocenia skorzystanie KTBS z uprawnienia do powołania jednego członka Rady Nadzorczej spółki celowej związanej na potrzeby realizacji inwestycji oraz wywiązanie się z obowiązków wynikających z Umowy inwestycyjnej, poprzez przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w zakresie wyboru inwestora zastępczego przy realizacji inwestycji oraz wniesienie aportem, na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym spółki celowej, dokumentacji projektowej i praw do niej. Inwestycja powstała na terenie posiadającym podstawową infrastrukturę techniczną, w miejscu rozebranych uprzednio budynków. KTBS zawarło umowy najmu lokalu mieszkalnego czynszowego i udostępniło najemcom wszystkie mieszkania zgodnie z umową dzierżawy z 13 lutego 2018 r.⁴ oraz listami przekazywanymi przez Urząd Miejski w Kępicach.

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200 (dalej: „ustawa o NIK”).

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Umowa zawarta 10 lipca 2017 r., której stronami były Gmina Kępice, KTBS oraz Fundusz Muncypalny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (dalej: „Umowa inwestycyjna”).

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych w gminie, w ramach programu Mieszkanie Plus

Opis stanu faktycznego

KTBS powstało w oparciu o uchwałę nr XLVIII/183/98 Rady Miejskiej w Kępicach z 2 lutego 1998 r. i uchwałę nr 3/98 Zarządu Miasta i Gminy w Kępicach z 19 lutego 1998 r. oraz działa na podstawie aktu założycielskiego: Akt Notarialny Repertorium A nr 6294/1998 z 25 maja 1998 r. Przedmiotem działania KTBS jest m.in. budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadzie najmu.

(akta kontroli str. 7-34)

29 lipca 2016 r. KTBS przystąpiło do Porozumienia w sprawie wspólnego przedsięwzięcia⁶ (zmienione aneksem nr 1 z 23 maja 2017 r.⁷) wraz ze stronami: Gminą Kępice (dalej: „Gmina”) oraz Funduszem Muncypalnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych⁸ (dalej: „Fundusz”), za który działało Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych BGK S.A. Intencją stron Porozumienia była wspólna realizacja przedsięwzięcia polegającego na powołaniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (spółki celowej), której zadaniem była realizacja projektu inwestycyjnego obejmującego: budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługowo-handlową i infrastrukturą towarzyszącą oraz przekazanie nieruchomości KTBS do korzystania i pobierania pożytków na podstawie umowy dzierżawy.

23 maja 2017 r. zawieszono spółkę pomiędzy KTBS a Funduszem pod nazwą „Projekt Muncypalny Kępice 1 Sp. z o.o.” z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka celowa”) – Akt Notarialny Repertorium A nr 8311/2017. KTBS skorzystało z uprawnienia do powołania jednego członka Rady Nadzorczej (§ 20 ust. 3 umowy Spółki celowej) oraz objęło 25 ze 100 udziałów w kapitale zakładowym pokrywając je w całości gotówką⁹. 10 lipca 2017 r. pomiędzy Gminą, KTBS a Funduszem zawarto Umowę inwestycyjną, w której wskazano, że jej celem było m.in.: wyposażenie Spółki celowej przez Gminę w nieruchomość, na terenie której ma być zrealizowana inwestycja, udzielenie przez Fundusz finansowania Spółce celowej (do łącznej kwoty 10.310,00 tys. zł), budowa przez Spółkę celową domów wielorodzinnych wraz z infrastrukturą, przekazanie przez Spółkę celową zabudowanej nieruchomości na rzecz KTBS w oparciu o umowę dzierżawy oraz systematyczne wyjście Funduszu z inwestycji. KTBS było zobowiązane Umową inwestycyjną do przekazania w postaci wkładu niepieniężnego dokumentów, pozwoleń i decyzji dotyczących realizacji inwestycji i majątkowych praw autorskich z nimi związanych.

(akta kontroli str. 35-378, 557-561, 608-611)

Zgodnie z Aneksem do Porozumienia, zamierzeniem Spółki celowej było przeprowadzenie postępowania na inwestora zastępczego za pośrednictwem KTBS.

⁴ Umowa zawarta pomiędzy Spółką z o.o. Projekt Muncypalny Kępice 1 z siedzibą w Warszawie a KTBS, zmieniona aneksem nr 1 z 14 listopada 2019 r. (dalej: „Umowa dzierżawy”).

⁵ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁶ Dalej: „Porozumienie”.

⁷ Dalej: „Aneks do Porozumienia”.

⁸ Obecnie: Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

⁹ Łączna wartość nominalna udziałów wyniosła 1,25 tys. zł.

8 czerwca 2017 r. KTBS otrzymało pełnomocnictwo do przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na zadanie: „Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego przy realizacji inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków usługowo-mieszkalnych w miejscowości Kępice” (dalej: „Pełnomocnictwo”) oraz zostało upoważnione do prowadzenia wszelkich czynności zastrzeżonych dla Spółki celowej w postępowaniu zgodnie z przepisami: kodeksu cywilnego¹⁰, Regulaminem udzielania zamówień z 8 czerwca 2017 r.¹¹ oraz Wymaganiami Ofertowymi (załączniki nr 2, 3 i 3a do Aneksu do Porozumienia). 8 czerwca 2017 r., na podstawie Pełnomocnictwa, Prezes powołała Komisję przetargową do wyłonienia wykonawcy. 12 czerwca 2017 r. zatwierdzono Wymagania Ofertowe. Dokument ten został sporządzony zgodnie z wytycznymi, o których mowa w § 7 ust 2 Regulaminu oraz zawierał informacje o wymaganych dokumentach wykazanych w § 8 Regulaminu. W ramach realizacji zamówienia strony Spółki celowej ustaliły listę podmiotów, do których następnie wysłano zapytanie dotyczące wyrażenia zainteresowania na złożenie oferty w przedmiotowym postępowaniu. Z pięciu podmiotów, oferty ostatecznie złożyły cztery (wszystkie terminowo), z których KTBS zarekomendowało jedną. Wybór uzasadniono m.in. najniższą ceną i spełnieniem wymaganych przez zamawiającego warunków przewidzianych w Wymaganiach Ofertowych, co zostało odnotowane w protokole otwarcia ofert oraz protokole z przeprowadzonego postępowania (oba dokumenty z 27 czerwca 2017 r.). Prezes wyjaśniła, że dokumentacja z przeprowadzonego postępowania wraz ze wskazaniem oferty wybranej, została przekazana do Spółki celowej, której Zarząd zawarł umowę.

(akta kontroli str. 49-57, 562-567, 632-809)

Umową przeniesienia składników akcesoryjnych do nieruchomości, z 23 lutego 2018 r., zawartą pomiędzy Spółką celową a KTBS, dokonano przeniesienia przez KTBS na Spółkę celową: autorskich praw majątkowych do dokumentacji związanej z budową budynków przy ul. Niepodległości, uprawnień do udzielania zezwolenia na wykonywanie praw zależnych w stosunku do tej dokumentacji oraz przeniesienia własności egzemplarzy i nośników tej dokumentacji¹². Na podstawie protokołu z 8 marca 2018 r. KTBS przekazało terminowo¹³ przedstawicielowi Spółki celowej ww. dokumentację projektową i formalno-prawną. 15 lutego 2018 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki celowej podjęto uchwały w sprawie: podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i uchylecia prawa pierwszeństwa objęcia udziałów w podwyższonym kapitale, zmiany umowy Spółki celowej oraz uchwalenia jednolitego aktu założycielskiego Spółki celowej (Akt notarialny Repertorium A nr 2215/2018). W związku z podwyższeniem kapitału KTBS objęło kolejne udziały¹⁴ o nominalnej wartości

¹⁰ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

¹¹ Regulamin udzielania zamówień nieobjętych obowiązkiem stosowania ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (dalej: „Regulamin”).

¹² W umowie (§1 ust. 1) wykazano następujące dokumenty: projekt budowlany sieci wodociągowej; projektowana charakterystyka energetyczna; projekty budowlane, branża sanitarna, instalacje wewnętrzne; projekty budowlane – rozdzielnia ciepła C.O., projekty budowlane – instalacje elektryczne, projekty architektoniczno-budowlane; warunki ochrony PPOŻ, projekt uzupełniający do projektu budowlanego wykonawczego, decyzja – pozwolenie na budowę sieci wodociągowej, decyzja – pozwolenia na budowę budynków.

¹³ § 1 ust. 4 umowy przeniesienia składników akcesoryjnych do nieruchomości z 23 lutego 2018 r. stanowi, że KTBS zobowiązuje się dostarczyć dokumentację w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

¹⁴ 1688 udziałów (w sumie 1713 ze 148921 udziałów).

84,4 tys. zł¹⁵ pokrywając wpłaty na udział aportem w postaci przeniesienia na Spółkę dokumentacji projektowej o tej samej wartości.

(akta kontroli str. 379-431, 562-602)

W Umowie inwestycyjnej (ust. 8.1 pkt 1) określono, że: Spółka celowa doprowadzi do wybudowania trzech budynków mieszkalnych oraz dwóch budynków usługowo-mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 2160 m² i powierzchni usługowo-handlowej ok. 550 m², z infrastrukturą towarzyszącą. Wykonawca generalny przekazał zabudowaną nieruchomość Inwestorowi zastępczemu¹⁶, a ten, działając jako pełnomocnik w imieniu Inwestora, wydał nieruchomość KTBS (jako dzierżawcy), na warunkach określonych w Umowie dzierżawy¹⁷. Zgodnie z opisem zawartym w protokole zdawczo-odbiorczym, nieruchomość obejmowała działkę o powierzchni 6150,00 m², trzy budynki o powierzchni zabudowy po 425,02 m² każdy i łącznej powierzchni użytkowej lokali po 628,52 m² każdy oraz dwa budynki o powierzchni zabudowy po 324,45 m² każdy i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych równej 119,47 m² i 182,04 m², a także 25 miejsc parkingowych. Prezes wyjaśniła, że KTBS nie posiada dokumentacji związanej z realizacją inwestycji w zakresie robót budowlanych, tj. umów, harmonogramów, dokumentacji powykonawczej, gdyż powyższe dokumenty są w posiadaniu Spółki celowej.

(akta kontroli str. 206-237, 432-453, 456-470, 557-561, 618-619)

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Słupskim nr PINB.5121.40.2020.PG z 21 kwietnia 2020 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków usługowo-mieszkalnych wzniesionych na działce nr 197/2 w miejscowości Kępice. Zgodnie z zapisami ww. decyzji, 21 kwietnia 2020 r. w trakcie kontroli, o której mowa w art. 59a ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane¹⁸, nie stwierdzono istotnego odstępienia od zatwierdzonego projektu.

(akta kontroli str. 432-434)

Przeprowadzone w trakcie kontroli NIK oględziny pięciu budynków, oznaczonych numerami: 9, 9A, 10, 10A, 11 przy ulicy Niepodległości w Kępicach i terenu wokół nich (dalej: „nieruchomość”), wykazały m.in., że:

- Pod numerami 9, 10, 11 znajdowały się budynki mieszkalne, pod numerami 9A i 10A – budynki usługowo-mieszkalne.
- W ciągu ulicy Niepodległości, z jednej strony nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, z drugiej – trwają roboty budowlane (Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne).
- Za budynkami nieruchomości znajduje się droga i linia kolejowa.
- Budynki oznaczone numerami: 9, 9A, 10, 10A, 11 znajdują się w pobliżu m.in.: Urzędu Miejskiego, Ośrodka Pomocy Społecznej, szkoły (ok. jedna min pieszo),

¹⁵ Kwota 84,4 tys. zł. przedstawia wartość poniesionych kosztów na przygotowanie dokumentacji (została określona na podstawie faktur VAT).

¹⁶ Protokół zdawczo-odbiorczy (w zakresie odbioru końcowego inwestycji) z 29 kwietnia 2020 r.

¹⁷ § 9 Umowy dzierżawy stanowił, iż umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia jej wejścia w życie do 31 lipca 2042 r. Wejście umowy w życie nastąpiło automatycznie po spełnieniu warunków zawieszających, z których ostatni (uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) spełniono 22 kwietnia 2020 r. Sposób obliczenia wysokości miesięcznego czynszu z tytułu dzierżawy określono w § 3 ust. 3 Umowy dzierżawy za pomocą wzoru, uwzględniającego m.in. miesięczne wartości łącznej kwoty części kapitałowej i odsetkowej obligacji wyemitowanych przez Wydierżawiającego i objętych przez Fundusz celem sfinansowania inwestycji budowlanej. Zapisy umowy dzierżawy zostały przedstawione przez Spółkę celową i zaakceptowane przez KTBS.

¹⁸ Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.

przystanku kolejowego i autobusowego (ok. jedna min pieszo), poczty i przedszkola (ok. osiem min pieszo), kościoła (ok. jedna min pieszo). Ponadto w lokalach usługowych nieruchomości znajdują się m.in.: galeria, fryzjer, usługi krawieckie, biuro rachunkowe, sklep spożywczy, oddział banku.

- Wejścia do trzech budynków mieszkalnych nie posiadają barier w postaci schodów. W klatkach schodowych znajduje się winda. Wejścia do budynków usługowo-mieszkalnych, od jednej strony posiadają podjazdy, natomiast od drugiej występują schody (dwa stopnie).
- Wzdłuż wejść do budynków (z jednej strony) znajdują się ciągi komunikacyjne w postaci chodników i placów. Wyznaczono także miejsca postojowe, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych: przy budynku nr 9 – osiem miejsc postojowych, w tym jedno dla pojazdów osób niepełnosprawnych, przy budynku nr 9A – cztery miejsca postojowe, przy budynku nr 10 – osiem miejsc postojowych, w tym jedno dla pojazdów osób niepełnosprawnych, przy budynku nr 10A – pięć miejsc postojowych, w tym jedno dla pojazdów osób niepełnosprawnych, przy budynku nr 11 – brak wyznaczonych miejsc postojowych. Przy czym place przy budynkach nr 9A i nr 10A umożliwiają zaparkowanie większej liczby pojazdów, niż liczba wyznaczonych miejsc parkingowych.
- Od drugiej strony, do budynków usługowo-mieszkalnych prowadzą zejścia z chodnika.
- Nie dokonano oględzin lokali mieszkalnych, ze względu na ich zamieszkanie przez najemców.

(akta kontroli str. 546-555)

Zrealizowana inwestycja powstała w miejscu uprzednio rozebranych budynków, a mieszkania zostały wykończone „pod klucz” oraz jak wyjaśniła Prezes wyposażone w media tj. prąd, wodę i kanalizację, OC. Prezes wyjaśniła także, że windy znajdujące się w klatkach schodowych budynków mieszkalnych prowadzą bezpośrednio do mieszkań znajdujących się na pierwszej kondygnacji budynków (przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych), a lokalizacja nie jest uciążliwa pod względem hałasu ze strony linii kolejowej, ze względu na małe natężenie ruchu i ruch głównie autobusów szynowych. Sąsiednie do nieruchomości budynki (w ciągu ulicy Niepodległości) nie były objęte programem Mieszkanie Plus.

(akta kontroli str. 206-237, 411-434, 556)

Zgodnie z Umową inwestycyjną (ust. 6.2) zwrot środków otrzymanych w ramach dokapitalizowania Spółki celowej będzie następował na drodze nabycia przez KTBS udziałów Funduszu według harmonogramu określającego: terminy sprzedaży, procent udziałów podlegających sprzedaży w danym terminie, łączną cenę za udziały w danym terminie, tj. m.in.: począwszy od dnia rozpoczęcia dzierżawy nieruchomości, KTBS będzie odkupywało od Funduszu udziały składające się na porcję kapitału¹⁹. 100% udziałów danej porcji kapitału zostanie wykupione w ramach rocznych wykupów oraz zostanie podzielone na transze udziałów przyporządkowanie do okresów (rok wykupu). Liczba udziałów podlegająca wykupowi w ramach każdej transzy udziałów wyliczana będzie poprzez pomnożenie procentowego udziału wykupywanych udziałów (obliczonego na podstawie funkcji PPMT programu Microsoft Excel) przez wartość porcji kapitału. Transze udziałów podlegają wykupowi ostatniego dnia każdego roku wykupu. Wszelkie udziały Funduszu wchodzące w skład porcji kapitału i przysługujące Funduszowi w dniu

¹⁹ Porcja kapitału odpowiadająca kosztom realizacji inwestycji (budowy nieruchomości).

rozwiązania umowy dzierżawy lub 31 lipca 2042 r. (którykolwiek z tych dni nadejdzie wcześniej) zostaną wykupione w tymże dniu. W Umowie inwestycyjnej określono również m.in. formułę służącą wyliczeniu łącznej ceny każdej transzy udziałów, a także wzór umowy sprzedaży udziałów Spółki celowej (załącznik nr 1 do Umowy inwestycyjnej). Prezes wyjaśniła, że umowa sprzedaży udziałów Spółki celowej ma zostać podpisana w lipcu 2021 r.

(akta kontroli str. 206-355, 612-617)

Stwierdzona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Realizując program Mieszkanie Plus, KTBS uczestniczyło w osiągnięciu efektów zakładanych w Umowie inwestycyjnej, współpracując w zakresie budowy 42 lokali mieszkalnych w pięciu budynkach i przejęło je w dzierżawę zgodnie z zapisami Umowy dzierżawy. NIK pozytywnie ocenia skorzystanie KTBS z uprawnienia do powołania jednego członka Rady Nadzorczej Spółki celowej oraz wywiązanie się z obowiązków wynikających z Umowy inwestycyjnej, poprzez przeprowadzenie, na podstawie udzielonego Pełnomocnictwa, postępowania o udzielenie zamówienia w zakresie wyboru inwestora zastępczego oraz wniesienie aportem (na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki celowej) dokumentacji projektowej i praw do niej. Inwestycja powstała na terenie posiadającym podstawową infrastrukturę techniczną w miejscu rozebranych uprzednio budynków.

OBSZAR

2. Dostępność mieszkań z programu Mieszkanie Plus dla lokalnej społeczności

Opis stanu
faktycznego

Obowiązki KTBS, jako dzierżawcy nieruchomości, zostały wykazane w Umowie dzierżawy, gdzie określono m.in., że: po otrzymaniu listy najemców od Gminy, KTBS jest zobowiązany, przed zawarciem umowy najmu każdego z lokali mieszkalnych, dokonać weryfikacji zdolności czynszowej. Za osoby spełniające warunek posiadania zdolności czynszowej uznano w szczególności osoby posiadające zdolność do wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości trzykrotności czynszu lokalu mieszkalnego, o którego najem wnioskuje (§ 6 ust. 10 Umowy dzierżawy) oraz KTBS zobowiązuje się współpracować z Gminą w celu umożliwienia najemcom lokali mieszkalnych uzyskania dopłat do czynszu najmu lokali (§ 6 ust. 9). Wskazano również, że KTBS będzie uprawnione wynajmować lokale bez zgody Spółki celowej, na warunkach przez niego ustalonych, z zastrzeżeniem postanowień Umowy dzierżawy (§ 6 ust. 9-11)²⁰ oraz z zastrzeżeniem, że umowy te wygasają z dniem zakończenia Umowy dzierżawy tzn. najpóźniej 31 lipca 2042 r., a po rozwiązaniu umów najmu, najemcom przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa najmu lokalu, którego byli dotychczas najemcami (§ 7 ust. 1).

(akta kontroli str. 436-454)

Na podstawie Umowy dzierżawy oraz list przekazywanych przez Urząd Miejski w Kępicach²¹, KTBS zawarło 42 umowy najmu lokalu mieszkalnego czynszowego w Gminie Kępice²² (40 umów z najemcami podpisano 30 kwietnia 2020 r., jedną –

²⁰ § 6 ust. 11 stanowił, że dzierżawca zobowiązuje się zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład obiektu z najemcami posiadającymi zdolność czynszową, według kolejności wynikającej z listy najemców, po zawarciu przez Gminę umowy w sprawie stosowania dopłat z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

²¹ KTBS otrzymywało z Urzędu Miejskiego w Kępicach kserokopie pism, kierowanych do przyszłych najemców, o zakwalifikowaniu ich do wstępnego przydziału mieszkania oraz listę najemców lokali (z 31 marca 2020 r. i ostateczną – z 20 maja 2020 r.)

²² Spośród 42 osób, wykazanych na listach (przekazanych 31 marca 2020 r. i 20 maja 2020 r. przez Urząd Miejski w Kępicach), wszystkie miały zdolność czynszową. Jedna osoba nie posiadała żadnych punktów

20 maja 2020 r. oraz jedną 22 maja 2020 r.). Podpisanie umowy najmu poprzedzało pismo KTBS do najemcy potwierdzające przydział i informujące o konieczności wpłaty kaucji mieszkaniowej, która warunkowała podpisanie umowy najmu. W umowach najmu określono, że w przypadku niedotrzymania terminów płatności przez najemcę, będą naliczane ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia (§ 3 ust. 7) oraz wynajmujący zobowiązuje najemcę do wpłaty kaucji jako kwoty zabezpieczającej pokrycie należności m.in. z tytułu najmu lokalu (§ 3 ust. 10). Określono także przypadki, w których wynajmujący ma możliwość rozwiązania umowy za jedno- i sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 1 ust. 4 oraz § 6 ust. 2 i 3).

(akta kontroli str. 436-454, 471-519, 562-564, 603-605, 618-631)

Na podstawie zawartych umów najemcom udostępniono 42 mieszkania, w tym:

- 15 mieszkań M1 (przedpokój, aneks kuchenny/salon, łazienka, pokój),
- 12 mieszkań M2 (przedpokój, kuchnia, łazienka, dwa pokoje),
- 15 mieszkań M3 (przedpokój, aneks kuchenny/salon, łazienka, dwa pokoje).

(akta kontroli str. 478-481)

Zarządzeniem Prezesa KTBS z 15 lipca 2019 r. w sprawie wysokości opłat za najem lokali mieszkalnych i usługowych dzierżawionych przez KTBS w budynkach Mieszkanie Plus²³ określono czynsz, w wysokości 19,00 zł za 1 m² dla lokali mieszkalnych. Przy wyliczaniu wysokości ww. opłaty kierowano się następującymi założeniami: opłata najmu musi pokryć czynsz dzierżawny płatny do Spółki celowej oraz zabezpieczyć wykup udziałów, opłaty nie powinny być niższe w porównaniu do zasobu własnego KTBS. Wyliczenia wysokości opłat dokonano po określeniu szacowanych wartości czynszu dzierżawnego i kosztu wykupu udziałów dla lokali mieszkalnych.

(akta kontroli str. 454-455)

Począwszy od sierpnia 2020 r. KTBS przekazywało opłaty za czynsz na podstawie wystawionych przez Spółkę celową faktur VAT²⁴, co było zgodne z Umową dzierżawy (§ 3 ust. 2), w której KTBS zobowiązało się do opłat, począwszy od czwartego miesiąca liczonego od dnia wejścia w życie umowy²⁵.

(akta kontroli str. 436-453, 520-545)

Stwierdzone
nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

KTBS zawarło umowy najmu lokalu mieszkaniowego czynszowego i udostępniło najemcom 42 mieszkania zgodnie z Umową dzierżawy oraz listami przekazywanymi przez Urząd Miejski w Kępicach.

przyznawanych przez Gminę za spełnienie dodatkowych wymogów, natomiast pozostałe posiadały od 3 do 27 punktów.

²³ Zarządzenie weszło w życie 1 sierpnia 2019 r.

²⁴ Zweryfikowano dokonanie płatności za miesiące od sierpnia 2020 r. do maja 2021 r. (miesięczny czynsz dzierżawny lokali mieszkalnych wyniósł w tym okresie od 17,9 do 18,0 tys. zł).

²⁵ Wejście w życie umowy określono jako automatyczne, po łącznym spełnieniu warunków zawieszających, określonych w § 2 Umowy dzierżawy, tj. podwyższenie kapitału zakładowego Wydierżawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 5.3 Umowy inwestycyjnej oraz objęcie przez Gminę udziałów pokrytych wkładem niepieniężnym w postaci nieruchomości, a także wybudowanie obiektu oraz uzyskanie przez Wydierżawiającego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu (22 kwietnia 2020 r.).

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 Gdańsku. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

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.

Gdańsk, dnia 29 lipca 2021 r.

Kontrolerzy

Małgorzata Chudzik

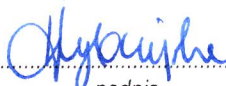
starszy inspektor kontroli państwowej



podpis

Hanna Rybczyńska

główny specjalista kontroli państwowej



podpis

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Gdańsku

Dyrektor

2 up.

WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku



podpis



Gdańsk, dnia 7 lipca 2021 r.

LGD.410.011.02.2021

UPOWAŻNIENIE

Upoważniam Panią Teresę Sawicką – wicedyrektor Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Gdańsku do podpisania wystąpienia po kontroli P/21/026 „Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus” przeprowadzonej w KĘPICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. W KĘPICACH.

p.o. DYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku
Tomasz Ślaboszowski
Tomasz Ślaboszowski

