



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 27 sierpnia 2009 2009 r.

**Pan
Andrzej Tomal
Prezes Zarządu
Spółki z o.o.
Zarząd Budynków Miejskich
I Towarzystwo Budownictwa
Społecznego
w Gliwicach**

LKA-410-19-01//2009
P/09/126

Na podstawie art. 2 ust. 2. ustawy z dnia 23 grudnia 1994r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, przeprowadziła kontrolę w Zarządzie Budynków Miejskich i Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Gliwicach, zwanym dalej „Towarzystwem” lub „TBS”, w zakresie funkcjonowania Towarzystwa w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 17 lipca 2009r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Towarzystwa w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

I. Pozytywnie oceniono realizację następujących zadań objętych kontrolą:

1. Towarzystwo prawidłowo prowadziło działalność, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa

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

mieszkaniowego², zwanej dalej „ustawą o „p.b.m.”, polegającą na budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu. Według stanu na dzień 31 marca 2009 r. Towarzystwo, przy współudziale kredytów otrzymanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), wybudowało 572 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 28 347,96 m² (w tym 175 lokali o powierzchni 9 100,74 m² w okresie objętym kontrolą), kontynuowało budowę sześciu budynków ze 128 lokalami o łącznej powierzchni 7 600,81 m² oraz przygotowało dokumentację na budowę kolejnych dwóch budynków z 52 mieszkaniami o łącznej powierzchni 2 926,61 m². Oprócz działalności podstawowej Towarzystwo zarządzało, na podstawie umów zawartych z gminą Gliwice i z innymi podmiotami, na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, lokalami w budynkach nie stanowiących jego własności. Ponadto świadczyło usługi remontowo – budowlane i usługi w zakresie przeglądów technicznych budynków, instalacji i urządzeń.

2. W wyniku prowadzonej działalności Towarzystwo, w latach 2006 – 2008 oraz w I kwartale 2009 r., uzyskało zysk netto, odpowiednio w kwotach: 2 386,0 tys. zł, 1 924,9 tys. zł, 5 242,3 tys. zł i 333,0 tys. zł, który przeznaczono w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o p.b.m. Na koniec grudnia 2008 r. kapitał ten wynosił 14 053,0 tys. zł.
3. W wyniku badania 30 ze 175 lokali (17,1 %) pod względem kryteriów ich wynajmu ustalono, że lokale z zasobów TBS wynajmowano wyłącznie osobom spełniającym kryteria wynikające z art. 30. ust. 1 i ust. 1a ustawy o p.b.m.
4. Stawki czynszu w zasobach lokali mieszkalnych TBS ustalano zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m., tj. przez zgromadzenie wspólników oraz w wysokości pozwalającej na pokrycie sumy kosztów eksploatacji i spłaty kredytu zaciągniętego na budowę. Czynsz w skali roku spełniał wymogi określone w art. 28 ust. 2 ww. ustawy, tj. nie był wyższy niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.
5. Przestrzegano postanowień umów kredytowych udzielanych ze środków KFM, dotyczących wykorzystania otrzymanych środków zgodnie z przeznaczeniem oraz terminowej realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych i spłaty zadłużenia.

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

³ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Do 31 marca 2009r. Towarzystwo zaciągnęło łącznie 62 225,0 tys. zł kredytów ze środków KFM, z których otrzymało 59 497,7 tys. zł (95,6 %). Na ten dzień wartość umorzonych i spłaconych kredytów wynosiła odpowiednio: 5 501,3 tys. zł (9,2 %) i 1 300,2 tys. zł (2,2 %).

6. W toku kontroli trzech największych wartościowo, spośród ogółem pięciu przedsięwzięć inwestycyjnych zrealizowanych w okresie objętym kontrolą, stwierdzono prawidłowe ujęcie w księgach rachunkowych rozliczenia partycypacji w kosztach budowy, wpłat kaucji zabezpieczających, ponoszonych nakładów na przedsięwzięcia dotyczące budowy lokali mieszkalnych oraz spłat kredytu. Roczne sprawozdania finansowe przekazywane przez TBS do BGK zawierały dane finansowe zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

II. Jednocześnie NIK wskazuje na następujące nieprawidłowości i uchybienia w zakresie spraw objętych kontrolą:

1. W okresie objętym kontrolą nie egzekwowano od najemców obowiązku, wynikającego z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., tj. składania Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim.

Według wyjaśnień Pana Prezesa zaniechanie egzekwowania składania powyższych deklaracji nastąpiło przez poprzedni Zarząd, na wniosek Kierownika ówczesnego Wydziału TBS, umotywowany brakiem większych efektów w czasie akcji ich zbierania w 2005r. Wyjaśnił również, iż jeszcze podczas kontroli NIK podjęto działania w celu wyegzekwowania powyższych deklaracji od najemców.

2. Stawki czynszu w zasobach lokali mieszkalnych TBS w okresie objętym kontrolą ustalono, m.in. w oparciu o kalkulacje kosztów ich eksploatacji, które zdaniem NIK, przyjęto w sposób szacunkowy, bez uwzględnienia danych o faktycznie poniesionych kosztach w latach poprzednich.

Według wyjaśnień Pana Prezesa, przy sporządzaniu ww. kalkulacji kierowano się głównie zasadą, aby stawki czynszu spełniały wymogi ustawowe, tj. nie przekroczyły 4 % wartości odtworzeniowej oraz zapewniały pokrycie ponoszonych kosztów i spłatę kredytu zaciągniętego na budowę lokalu mieszkalnego.

W celu prawidłowego sporządzania kalkulacji kosztów eksploatacji w czerwcu 2009r. podjęto prace związane z opracowaniem metodyki tworzenia rozdzielnika kosztów

pośednich dla poszczególnych działalności, które dotychczas rozliczano łącznie dla całej działalności Spółki.

3. W okresie objętym kontrolą opłaty za korzystanie z windy, anteny zbiorczej, domofonu i punktu świetlnego nie były elementem czynszu, lecz ustalono je odrębnie przez poprzedni Zarząd TBS. Nie stanowiły one jednak opłat niezależnych, gdyż nie zostały wymienione w katalogu określonym w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów i pobierano je wbrew wymogowi określonemu w art. 9 ust. 5 ww. ustawy. Ponadto stawki za te opłaty naliczono na osobę lub mieszkanie, a nie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, tj. w sposób określony w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy o ochronie praw lokatorów. Kwota ustalonych i pobranych w ww. sposób opłat dodatkowych w okresie objętym kontrolą wyniosła łącznie 152,0 tys. zł, w tym 31,0 tys. zł w 2006 r., 37,1 tys. zł w 2007 r., 66, 7 tys. zł w 2008 r. i 17, 2 tys. zł w I kw. 2009 r. Stwierdzono, że ww. opłaty dodatkowe razem z czynszem nie przekraczały jednak 4 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
4. W związku z zakończeniem najmu lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2008 (do końca marca) trzem osobom wypłacono kwoty partycypacji bez ich rewaloryzacji, co było niezgodne z art. 29a ust. 3. ustawy o p.b.m. Zwrócone kwoty partycypacji były niższe od należnych łącznie o 21,3 tys. zł, tj. o 16,7 %.

Odpowiedzialność za powyższą nieprawidłowość ponosi ówczesny Kierownik Wydziału TBS.

5. W umowie o zarządzaniu zasobami lokalowymi miasta Gliwice, zawartej w dniu 28.02.2005 r., nie wskazano zarządcy i numeru jego licencji zawodowej, co było niezgodne z art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴.

Ponadto NIK zwraca uwagę, że rozliczenia końcowego inwestycji pn. Witkiewicza 19, z powodu konieczności uzupełnienia dokumentacji, dokonano z BGK z miesięcznym opóźnieniem w grudniu 2007 r., co uniemożliwiło uzyskanie umorzenia 10 % sumy kredytu otrzymanego w kwocie 4 733,7 tys. zł.

Jak wyjaśniła Główna Księgowa TBS, od czasu wprowadzenia w 2007 r. opodatkowania umorzonego kredytu korzystanie z tej formy preferencyjnej jest dla Spółki niekorzystne, w związku z czym poprzedni Zarząd podjął decyzję o rezygnacji z umorzeń kredytów.

⁴ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

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

- 1. Podjęcie działań zapewniających terminowe składanie deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
- 2. Rzetelne sporządzanie kalkulacji kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych TBS, stanowiących podstawę ustalania wysokości czynszu w tych lokalach.**
- 3. Włączenie opłat dodatkowych za korzystanie z windy, anteny zbiorczej, domofonu i punktu świetlnego do czynszu, ustalanego przez zgromadzenie wspólników oraz naliczanie ich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
- 4. Podjęcie działań zmierzających do usunięcia nieprawidłowości związanych z zaniżeniem wypłaconych kwot partycypacji osobom, które zakończyły najem.**
- 5. Wskazanie w umowie o zarządzanie zasobami lokalowymi miasta Gliwice zarządcy i numeru jego licencji zawodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie 20 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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.