



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 23 września 2009 r.

**Pan
Leszek Wenda
Prezes
Regionalnego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
w Tychach**

LKA-410-19-03/2009
P/09/126

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Regionalnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Tychach, zwanym dalej „RTBS” lub „Spółką”, w zakresie funkcjonowania RTBS 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 31 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

1. RTBS prawidłowo prowadziło działalność, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego²,

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

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

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. RTBS w trzech gminach, będących jego udziałowcami (Chorzów, Ruda Śląska i Łazy), wybudowało 10 budynków z 305 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 15 830,74 m² (w tym cztery budynki ze 125 lokalami o powierzchni 6 856,35 m² w okresie objętym kontrolą) oraz przygotowało dokumentację na budowę kolejnych trzech budynków z 68 lokalami o łącznej powierzchni 4 143,31 m². W okresie objętym kontrolą realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne finansowano: kredytami ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), których udział w kosztach ogółem wynosił 59,3 %, środkami własnymi - 29,4 % i z partycypacji - 11,3 %. Oprócz działalności podstawowej Spółka, w okresie tym wynajmowała lokale użytkowe znajdujące się w budynkach stanowiących jej własność.

2. RTBS, w latach 2006 – 2008, w wyniku prowadzonej działalności uzyskał zysk netto odpowiednio: 38,2 tys. zł, 140,5 tys. zł i 67,2 tys. zł, który przeznaczono w całości na działalność statutową Spółki.
3. W wyniku badania 20 ze 125 lokali mieszkalnych (16 %), pod względem kryteriów ich wynajmu ustalono, że lokale z zasobów RTBS wynajmowano wyłącznie osobom spełniającym kryteria wynikające z art. 30 ust. 1 i 1 a ustawy o p.b.m.
4. Egzekwowano od najemców obowiązek, wynikający z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., tj. składania RTBS raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, co potwierdziły wyniki badania wybranych losowo 20 najemców.
5. Stawki czynszu w zasobach lokali mieszkalnych RTBS ustalało zgromadzenie wspólników w wysokości pokrywającej sumę kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty kredytu zaciągniętego na ich budowę, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m.
6. Przestrzegano postanowień umów kredytowych udzielanych ze środków KFM, dotyczących wykorzystania otrzymanych środków zgodnie z przeznaczeniem oraz terminowej realizacji przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych i spłaty zadłużenia.

Do 31 marca 2009 r. RTBS zaciągnęło łącznie 22 493,9 tys. zł kredytów ze środków KFM, z których otrzymało 22 149,0 tys. zł (98,5 %). Na ten dzień wartość umorzonych i spłaconych kredytów wynosiła odpowiednio: 2 442,6 tys. zł (11,0 %) i 564,9 tys. zł

(2,5 %). Roczne sprawozdania finansowe przekazywane przez RTBS do BGK zawierały dane finansowe zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

Równocześnie w wyniku kontroli stwierdzono, że trzy lokale mieszkalne (z 20 objętych badaniem) wynajęto przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku, co stanowiło naruszenie art. 55 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³.

Według wyjaśnień Pana Prezesa, ww. przypadki miały miejsce przed objęciem przez niego funkcji Prezesa Zarządu i zaistniały wskutek nalegania najemców o umożliwienie im przygotowania lokalu do zamieszkania. Ww. najemcy nie opłacali czynszu do czasu uzyskania przez RTBS pozwolenia na użytkowanie budynku.

Ponadto, NIK zwraca uwagę, że w 1 z 30 badanych przypadków RTBS nie posiadało informacji o dochodach wszystkich osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym. Dotyczyło to lokalu w budynku w Chorzowie przy ul. K. Miarki 25, w którym w dniu 1.07.2008 r. zameldowano dodatkowo narzeczoną najemcy.

Jak wyjaśnił Pan Prezes, jeszcze w trakcie kontroli NIK, wystosowano pismo do ww. najemcy o przesłanie do RTBS deklaracji o dochodach wszystkich osób zamieszkujących w tym lokalu.

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

- **zasiedlanie lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach po otrzymaniu pozwolenia na ich użytkowanie, 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 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku 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 wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118

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.