



Lublin, dnia 26 czerwca 2009 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W LUBLINIE

ul. Okopowa 7, 20-001 Lublin tel. 081 53 64 120, fax 081 53 64 111

LLU-410-18-01/09

P/09/126

Pan
Krzysztof Wilkołazki
Prezes Zarządu „LOKUM”
Towarzystwa Budownictwa
Spółecznego
Sp. z o.o. w Świdniku

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie skontrolowała funkcjonowanie w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r. „LOKUM” Towarzystwa Budownictwa Spółecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Świdniku, zwanego dalej „LOKUM TBS”, „Towarzystwem” lub „Spółką”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 9 czerwca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność „LOKUM” TBS w skontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzenia nieprawidłowości, niemających jednak zasadniczego wpływu na funkcjonowanie Spółki.

1. „LOKUM” TBS utworzone zostało przez Gminę Miejską Świdnik na mocy aktu założycielskiego z dnia 30.12.1996 r. i do momentu zakończenia kontroli funkcjonowało jako jednoosobowa spółka Miasta Świdnik. Akt założycielski Spółki, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26.10.1995 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.”), zatwierdzony został w dniu 18.02.1997 r. przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Minister właściwy do spraw budownictwa zatwierdzał też kolejne zmiany tego aktu.

2. „LOKUM” TBS dopiero na wezwanie Ministerstwa Infrastruktury, tj. ze 147-dniowym opóźnieniem, wykonało wynikający z art. 24 ust. 3a ustawy o p.b.m. i art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 27.08.2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw³, obowiązek poinformowania Ministra o rozpoczęciu (w październiku 2000 r.) wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa. Za niewykonanie tego obowiązku w ustawowym terminie odpowiedzialność ponosi Prezes Zarządu Spółki Krzysztof Wilkołazki.

Działalność „LOKUM” TBS w kontrolowanym okresie była zgodna z umową Spółki oraz zakresem określonym przepisami art. 27 ustawy o p.b.m. i polegała na: administrowaniu wybudowanymi przez Spółkę 193 mieszkaniami na wynajem, budowie budynku mieszkalnego z mieszkaniami na sprzedaż ze środków własnych przyszłych właścicieli (w latach 2007 -2008), wynajmie miejsc parkingowych (od 2007 r.), administrowaniu budynkiem należącym do wspólnoty mieszkaniowej oraz wynajmie lokalu użytkowego znajdującego się w zasobach Towarzystwa (od 2008 r.).

„LOKUM” TBS w okresie od początku swojej działalności do dnia 31.03.2009 r. zrealizowało 5 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, w wyniku których wybudowało 9 budynków mieszkalnych z 210 lokalami, w tym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zwanego dalej: „KFM”) wybudowano 8 budynków ze 193 mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem (lokal użytkowy wybudowany w ramach jednego z budynków nie był objęty finansowaniem z KFM). Jeden budynek z 15 mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż i lokalem użytkowym stanowiącym własność Towarzystwa sfinansowany został ze środków własnych przyszłych właścicieli. Wybudowane mieszkania przeznaczone na wynajem były niezwłocznie zasiedlane na zasadach najmu.

3. Działalność Spółki przyniosła zyski za 2006 r. oraz za 2008 r. w wysokości netto odpowiednio: 558,9 tys. zł i 134,9 tys. zł. Na osiągnięcie dodatniego wyniku finansowego za te lata wpływ miało umorzenie części kredytu w wysokości 794,2 tys. zł (w 2006 r.) oraz wybudowanie i sprzedaż 15 mieszkań (w roku 2008). Za 2007 r. oraz za I kwartał 2009 r. Spółka wygenerowała stratę netto w wysokości odpowiednio: 145,5 tys. zł oraz 61,0 tys. zł.

³ Dz. U. Nr 213, poz. 2157

Przyczyną osiągnięcia straty za 2007 r. oraz za I kwartał 2009 r. było ponoszenie przez Spółkę wyższych kosztów utrzymania zasobów od osiągniętych przychodów, na co bezpośredni wpływ miała wysokość stawek czynszu ustalonych na ten okres przez Zgromadzenie Wspólników Spółki (Burmistrza Miasta Świdnik). Stawki te (za 1 m² w wysokości średnio: 7,30 zł w 2007 r., 7,50 zł w 2008 r. oraz 7,97 zł w I kwartale 2009 r.) nie przekraczały limitu określonego w art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m., nie wystarczały jednak na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zaciągniętych kredytów na budowę mieszkań na wynajem. W latach 2006-2009 (I kwartał) koszty te przekraczały przychody z najmu odpowiednio: o 297,9 tys. zł, o 165,6 tys. zł, o 206,9 tys. zł i o 68,6 tys. zł. Zarząd Spółki występował do Rady Nadzorczej oraz do właściciela Spółki o ustalenie stawek czynszu w wysokości, która wystarczałaby na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych Towarzystwa.

Obowiązująca w „LOKUM” TBS w 2006 r. stawka czynszu w wysokości 7,30 zł za 1 m² była wyższa o 0,55 zł od limitu określonego w art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m. NIK za usprawiedliwione przyjmuje jednak nieobniżenie ustalonej uprzednio stawki czynszu w sytuacji, gdy wskaźnik przeliczeniowy uległ zmianie w trakcie roku, działanie to było bowiem wynikiem zastosowania się Zarządu „LOKUM” TBS do interpretacji Ministerstwa Infrastruktury z dnia 16.02.2004 r.

Dochody Spółki za 2006 r. przeznaczone zostały na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 4j ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych⁴, były zwolnione z podatku. Od uzyskanych w latach 2007-2008 dochodów z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółka - stosownie do przepisu art. 17 ust. 1 pkt 44 tej ustawy, odprowadziła należny podatek dochodowy.

4. Kryteria i tryb przyznawania mieszkań w zasobach „LOKUM” TBS określone zostały, zgodnie z §36 umowy Spółki, w „Regulaminie trybu przydzielania i wynajmowania mieszkań”, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółki i zatwierdzonym przez Zgromadzenie Wspólników – Zarząd Miasta Świdnika w dniu 29.06.1998 r. Uchybieniem obecnego oraz poprzednich Zarządów „LOKUM” TBS było niezaktualizowanie postanowień ww. „Regulaminu” w celu dostosowania jego treści do obowiązujących od 15.10.2004 r. zmian w ustawie o p.b.m.⁵ oraz do zmian w umowie Spółki z dnia 12.05.2005 r. w zakresie:

⁴ ustawa z dnia 15.02.1992 r. j.t. Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 654

⁵ wynikających z ustawy z dnia 27.08.2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw

- ustalania stawek czynszu przez zgromadzenie wspólników - art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m. i §39 umowy Spółki (§17 „Regulaminu” stanowi, iż *„czynsz najmu w zasobach mieszkaniowych TBS ustalany jest przez Radę Miejską”*),
 - możliwości zawarcia przez osobę fizyczną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu, którego będzie najemcą - art. 29a znowelizowanej ustawy o p.m.b. i § 36 ust. 3 umowy Spółki („Regulamin” nie przewidywał takiej kategorii partycypantów),
- oraz do zmian do ustawy o p.b.m. wprowadzonych od dnia 12.01.2000 r.⁶, w zakresie umożliwiającym wynajęcie lokalu osobie fizycznej, która posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w innej miejscowości (art. 30 ust. 1 pkt 1 i ust. 1 a ustawy o p.b.m.).

W wyniku analizy 30 spraw stwierdzono, że w 8 przypadkach (26,6%) Zarząd Spółki zawarł umowy najmu po upływie od 6 do 14 miesięcy (1 przypadek) od daty zaświadczenia o wysokości dochodów najemców i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania. Było to niezgodne z dyspozycją art.30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m., nakazującą ustalanie wysokości dochodu gospodarstwa domowego *„na dzień zawarcia umowy”*.

NIK zwraca również uwagę na potrzebę dokumentowania dla celów dowodowych składanych przez najemców przy podpisywaniu umów najmu ustnych oświadczeń o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (w formie pisemnej oświadczenia takie składali kandydaci na najemców w ankiecie opracowanej przez Towarzystwo dla zainteresowanych uzyskaniem mieszkania z zasobów „LOKUM” TBS).

W jednym przypadku stwierdzono, iż od osoby, która w momencie ubiegania się o najem mieszkania w „LOKUM” TBS zadeklarowała, że jest współwłaścicielem mieszkania w Świdniku, Zarząd przed podpisaniem umowy najmu zażądał jedynie złożenia pisemnego oświadczenia, iż w momencie objęcia lokalu osoba ta nie będzie posiadała tytułu prawnego do żadnego lokalu mieszkalnego. W toku kontroli Zarząd „LOKUM” TBS wystąpił do najemcy o dostarczenie dokumentów potwierdzających zbycie przedmiotowego mieszkania. Z przedłożonego aktu notarialnego wynika, iż najemca sprzedał mieszkanie przed objęciem lokalu mieszkalnego w zasobach TBS.

W 1 przypadku (spośród 30 badanych), najemca nie wywiązał się z określonego w art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., obowiązku złożenia „LOKUM” TBS w terminie do 30.04.2008 r. deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w 2007 r., natomiast 6 najemców złożyło deklaracje po upływie ustawowego

⁶ ustawą z dnia 04.11.1999 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 108, poz. 1226)

terminu (opóźnienia wyniosły 16 oraz 371 dni). W żadnym przypadku deklarowane średnie miesięczne dochody nie przekraczały wysokości określonej przepisami art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m. Wobec najemców, którzy nie złożyli deklaracji w ustawowym terminie, stosowano przypomnienia. Towarzystwo nie skorzystało z możliwości wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu, o której mowa w art. 30 ust. 5 pkt. 2 ustawy o p.b.m.

5. Według stanu na dzień 31 marca 2009 r., wszystkie 193 wybudowane przy pomocy środków z KFM mieszkania należące do „LOKUM” TBS zasiedlone zostały na zasadach najmu. Najemcami 84 mieszkań były osoby fizyczne, które partycypowały w kosztach budowy wynajmowanych przez siebie lokali, 32 mieszkania objęte były partycypacjami osób fizycznych, działających w celu uzyskania mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie, a 77 mieszkań zostało zasiedlonych wyłącznie na podstawie umów najmu. Gmina Świdnik ani pracodawcy nie byli partycypantami w lokalach należących do Towarzystwa.

W stosowanych przez „LOKUM” TBS umowach partycypacji w kosztach budowy zawarto postanowienia, uzależniające przeniesienie praw wynikających z umowy partycypacji na inną osobę od zgody Towarzystwa. W okresie objętym kontrolą, w 8 przypadkach nastąpiła cesja praw wynikających z umów partycypacji zawartych z osobami fizycznymi działającymi w celu uzyskania mieszkania przez wskazaną osobę trzecią. W żadnym z powyższych przypadków nie doszło do wypłaty kwot partycypacji. Umowy przelewu wierzytelności dotyczące wypłaty kosztów partycypacji, we wszystkich przypadkach zawarte zostały pomiędzy dotychczasowymi partycypantami i ówczesnymi najemcami przy udziale „LOKUM” TBS.

W okresie objętym kontrolą, w 3 przypadkach po rozwiązaniu umów najmu „LOKUM” TBS wypłaciło najemcom kwoty partycypacji, zwaloryzowane zgodnie z art. 29a ust. 3 ustawy o p.b.m. oraz art. 9 ust. 8 i art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów⁷. Zwrot dokonywany był niezwłocznie, tj. w okresie od 4 do 17 dni po opuszczeniu lokalu przez najemcę. Kolejnym partycypantem zostawały osoby z listy kandydatów na lokatorów prowadzonej przez Towarzystwo.

6. Do dnia 31.03.2009 r., Spółka zawarła z BGK cztery umowy kredytowe na budowę mieszkań na wynajem, na łączną kwotę 16.866,3 tys. zł. Wartość umorzonych i spłaconych kredytów na ten dzień wynosiła odpowiednio: 2.470,3 tys. zł i 377,7 tys. zł. W jednym

⁷ ustawa z 21.06.2001 r. j.t. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266

przypadku, w lutym 2009 r. Spółka zapłaciła odsetki w wysokości 33,08 zł od zadłużenia przeterminowanego, o którym mowa w §25 umowy kredytu, dotyczącego spłaty rat kredytu wynikającego z umów nr 53/2000, nr 168/2001, nr 148/2003. W pozostałym zakresie, warunki umów kredytowych były ze strony „LOKUM” TBS dotrzymane.

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

1. Podjęcie działań w celu doprowadzenia zgodności stawek czynszu do wymów przepisów art. 28 ustawy o p.b.m.
2. Ustalanie dochodów gospodarstwa domowego najemców zgodnie z dyspozycją art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m., tj. na dzień zawierania umów najmu.
3. Podjęcie działań zmierzających do zapewnienia zgodności postanowień „Regulaminu trybu przydzielania i wynajmowania mieszkań” z przepisami ustawy o p.b.m. i aktem założycielskim Spółki.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie 21 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 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 Lublinie 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.