



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W POZNANIU

61-662 Poznań, ul. Dożynkowa 9H

 (61) 64 63 800, fax (61) 64 63 801

Poznań, dnia 4 czerwca 2009 r.

P/09/126

LPO-410-16-01/09

Pan

Jacek Quoos

**Prezes Zarządu Kaliskiego
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
w Kaliszu**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm.)*, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu skontrolowała funkcjonowanie Kaliskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kaliszu (zwanego dalej „KTBS” lub „Spółką”), w zakresie realizacji przez nie zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego w latach 2006-2009 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 22 maja 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia funkcjonowanie Spółki w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli.

1. Spółka posiadała w swoich zasobach 536 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 27.040,99 m², w tym 503 lokale o powierzchni użytkowej 25.377,99 m² wybudowane z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), oraz 33 lokale w budynku mieszkalnym, wniesionym w listopadzie 1997 r. do Spółki aportem przez Miasto Kalisz, jedyne jej udziałowca. W okresie objętym kontrolą Spółka wybudowała dwa budynki mieszkalne o 126 lokalach mieszkalnych, zrealizowane w oparciu o wnioski

wstępny o kredyt ze środków KFM złożony w dniu 28 września 2005 r. w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK).

2. Prezes Zarządu Spółki pismem z dnia 9 grudnia 2008 r. poinformował Ministra Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu, stanowiących własność Spółki, lokali mieszkalnych na zasadach określonych w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.)*, zwanej dalej „*ustawą o p.b.m.*”. Wskazać należy, że termin określony w *art. 24 ust. 3a tej ustawy* dla Spółki upłynął z dniem 30 października 2008 r., zatem czynność ta została dokonana z opóźnieniem. NIK wskazuje, że w piśmie tym zamieszczono nieprawidłowe dane o liczbie mieszkań wybudowanych przy użyciu środków z KFM, wykazując 497 mieszkań podczas gdy faktycznie, z udziałem środków KFM, wybudowano 503 mieszkania.

3. W dniu 31 marca 2008 r., na podstawie *art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.*, zawarta została pomiędzy Spółką a Miastem Kalisz umowa dotycząca współdziałania przy realizowanym przedsięwzięciu „Budowa dwóch budynków mieszkalnych przy al. ks. J. Popiełuszki 3-5”, finansowanym z udziałem środków KFM, dla którego termin zasiedlenia lokali określono na kwiecień 2008 r. W umowie tej określono zasady finansowania partycypacji w kosztach budowy 126 lokali mieszkalnych w ww. budynkach, które zasiedlone zostaną przez osoby skierowane przez Miasto Kalisz oraz rozliczeń z tego tytułu między stronami umowy. W okresie zawierania ww. umowy, KTSB realizowało kolejne przedsięwzięcie obejmujące trzy budynki o 148 lokalach mieszkalnych oraz do realizacji przygotowane były dwa przedsięwzięcia obejmujące pięć budynków o 229 lokalach mieszkalnych, ww. umowa nie obejmowała jednak tych obiektów (do czasu zakończenia kontroli nie zawarto również odrębnych umów w tym zakresie).

4. W okresie objętym kontrolą oddano do użytku 126 lokali mieszkalnych, które zasiedlone zostały przez 91 osób skierowanych przez Miasto Kalisz. Osoby te zostały jednocześnie zwolnione z partycypacji w kosztach budowy przyznanych im lokali w pełnej lub częściowej wysokości. Ponadto, 35 osób fizycznych zostało zobowiązanych do partycypacji w kosztach budowy przyznanego lokalu mieszkalnego. NIK zwraca uwagę, że dla potrzeb ustalenia kwoty partycypacji w kosztach budowy ww. lokali mieszkalnych, Spółka nie ustaliła faktycznego kosztu ich budowy. Wysokość partycypacji w kosztach budowy jednego m² powierzchni użytkowej 126 lokali mieszkalnych, ustalona została jedynie szacunkowo (w kwocie 725 zł za jeden m²), przy uwzględnieniu powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynikającej z dokumentacji projektowej, tj. 5.916,89 m². W trakcie kontroli

NIK ustalono, że koszt budowy jednego m² powierzchni użytkowej wynosił 2.329,73 zł, co wskazuje na to, że udział stosowanej przez Spółkę kwoty partycypacji w kosztach jego budowy wynosił 31,1 %, tj. był wyższy o 1,1% (o 26,08 zł) od maksymalnego poziomu partycypacji określonego w *art. 29a ust. 2 ustawy o p.b.m.* Oznacza to, że kwota partycypacji należna od 35 osób fizycznych, które nie były skierowane przez Miasto Kalisz, została zawyżona łącznie na kwotę 44.709 zł.

Uwagi NIK odnoszą się także do niedokonania przez Spółkę weryfikacji kwoty partycypacji określonej umowami w sprawie partycypacji zawartymi z 73 (spośród 77 osób partycypujących, w tym 42 – częściowo i 35 – całkowicie) osobami fizycznymi. Umowami tymi postanowiono bowiem, że określona w nich kwota partycypacji będzie podlegała uaktualnieniu, poprzez dopłatę lub zwrot, jeżeli m.in. w dniu zawierania pierwszej umowy najmu rzeczywista powierzchnia lokalu będzie różniła się o więcej niż 0,5 m² od powierzchni określonej w umowie. Stwierdzono, że w 73 przypadkach (spośród 77) różnica powierzchni użytkowej wynajętego lokalu mieszkalnego w stosunku do powierzchni wskazanej w umowie w sprawie partycypacji przekraczała 0,5 m². W odniesieniu tylko do lokali wynajętych osobom fizycznym (z pełną partycypacją, które nie były skierowane przez Miasto Kalisz), w 32 przypadkach (spośród 35), powierzchnia użytkowa lokalu wynajętego była wyższa od określonej w umowie w sprawie partycypacji od 0,52 do 1,53 m². Z ustaleń kontroli NIK wynika, że odstępianie od realizacji ww. postanowień umów w sprawie partycypacji skutkowało niedokonaniem przypisu dopłaty od tych 32 osób w łącznej wysokości 32.439,25 zł (przy ustalonej szacunkowej kwocie partycypacji w wysokości 725 zł za jeden m² powierzchni użytkowej).

5. KTBS, zasiedlając w okresie objętym kontrolą 126 lokali mieszkalnych, stosowało zasady najmu określone w akcie założycielskim Spółki oraz w ww. umowie z Miastem Kalisz z dnia 31 marca 2008 r. W toku kontroli stwierdzono, że osoby składające deklaracje o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe nie zawsze wywiązywały się z obowiązku złożenia tych oświadczeń „na dzień zawarcia umowy”. Przedmiotowe deklaracje „na dzień zawarcia umowy” złożyły tylko dwie osoby fizyczne (spośród 30 badanych), natomiast 15 osób złożyło te deklaracje za okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc zawarcia umowy (kwiecień 2008 r.) a pozostałe 13 osób – za okres trzech miesięcy z lat 2006-2007. 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”.

6. Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób Spółki ustalane były przez zgromadzenie wspólników (Prezydenta Miasta Kalisza) w sposób zgodny z dyspozycją *art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m.* Analiza 25 spraw objętych kontrolą NIK (spośród 536) wykazała, że czynsz w skali roku nie przekraczał wartości określonej w *art. 28 ust. 2 ww. ustawy* oraz, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez KTBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych. NIK zwraca jednak uwagę, że Spółka nie korzystała z prawa określonego w umowach najmu do naliczania odsetek od nieterminowych wpłat czynszu, mimo występowania przypadków regulowania zobowiązań z tego tytułu po terminie wynoszącym do 21 dni.

7. Spółka zawarła z BGK, wg stanu na 31 marca 2009 r., osiem umów kredytowych łącznie na kwotę 29.492.850 zł, z czego otrzymała kredyt w wysokości łącznie 29.451.927,52 zł. Na ww. dzień wartość umorzonych i spłaconych kredytów wynosiła odpowiednio 2.511.033,59 zł i 738.954,33 zł, a stan zadłużenia z tytułu ww. kredytów wynosił 26.929.803,13 zł, w tym 26.201.939,60 zł z tytułu kapitału. NIK pozytywnie ocenia wypełnianie przez Spółkę, w okresie objętym kontrolą, warunków określonych trzema umowami zawartymi w dniach: 8 sierpnia 2007 r., 4 listopada 2004 r. i 15 grudnia 2004 r. na łączną kwotę kredytu wynoszącą 19.175,0 tys. zł. W okresie objętym kontrolą warunki ww. umów kredytowych były dotrzymane. Uwaga NIK dotyczy niedotrzymania warunku umowy kredytowej zawartej w dniu 8 sierpnia 2007 r. w zakresie zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych do kwietnia 2008 r. Umowa najmu jednego lokalu mieszkalnego (spośród 126 oddanych do użytku) zawarta została w dniu 9 maja 2008 r.

Wykonawcy robót budowlanych trzech przedsięwzięć inwestycyjnych objętych kontrolą wyłonieni zostali w trybie przepisów *ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.)*, zwanej dalej „*ustawą Pzp*”. NIK zwraca uwagę, że w objętym kontrolą postępowaniu o udzielenie zamówienia na budowę dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy al. ks. J. Popiełuszki 3-5 stwierdzono, że zamawiający (KTBS) nie udokumentował daty i godziny złożenia ofert oraz zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie, co było niezgodne z *art. 9 ust. 1 ustawy Pzp*, który stanowi, że postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej.

8. Spółka, prowadząc gospodarkę remontową nie stosowała wewnętrznych zasad rachunkowości w zakresie ewidencjonowania kosztów tej działalności. Mimo wyodrębnienia

konta 402-02 przeznaczonego do ewidencjonowania usług remontowych, ponoszone koszty tych usług ewidencjonowane były zarówno na tym koncie jak i na koncie 402-08 „Usługi pozostałe”. W okresie objętym kontrolą, wartość usług remontowych wynosiła kwotę 577.741,03 zł, w tym 328.323,99 zł zaksięgowano na koncie „Usługi remontowe” zaś 249.417,04 zł zaksięgowano na koncie „Pozostałe usługi”. Tym samym w księgach rachunkowych zaniżono o 43,2% wartość usług remontowych, co stanowiło naruszenie art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.).

9. W ocenie NIK, sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki nie w pełni odpowiadał wymogowi przedstawienia w sposób jasny jej sytuacji majątkowej i finansowej, gdyż nie wyodrębniono w nich wszystkich zdarzeń istotnych do oceny tej sytuacji (art. 4 ust. 1 i art. 8 ust. 1 ww. ustawy o rachunkowości). Stwierdzono, że Spółka prowadząc różne rodzaje działalności (wynajem lokali mieszkalnych, wynajem lokali użytkowych, dzierżawa gruntu, udostępnianie miejsc parkingowych, i inne), ewidencjonowała przychody z wymienionej działalności wraz z przychodami z tytułu partycypacji w kosztach eksploatacyjnych lokali, natomiast koszty ewidencjonowane były tylko w układzie rodzajowym. W okresie objętym kontrolą nie funkcjonowały konta zespołu 5 – koszty według typów działalności i ich rozliczenie. Przedstawiony sposób ewidencjonowania uniemożliwiał ustalenie sytuacji finansowej na poszczególnych rodzajach prowadzonej działalności i jednocześnie uniemożliwiał sporządzanie deklaracji dla celów podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie zestawienia obrotów i sald.

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

1. *Ustalenie kwoty partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w sposób zgodny z art. 29a ust. 2 ustawy o p.b.m. i w oparciu o koszty budowy lokali mieszkalnych ustalone na podstawie art. 19 ww. ustawy.*
2. *Dokonanie weryfikacji prawidłowości obliczenia kwot partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w budynkach przy al. ks. J. Popiełuszki 3-5.*
3. *Egzekwowanie od osób zawierających umowy najmu deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na członka rodziny wg stanu „na dzień zawarcia umowy”.*
4. *Rozważenie możliwości wprowadzenia kont zespołu 5 do zakładowego planu kont i zapewnienie prawidłowego prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki.*

5. *Prawidłowe dokumentowanie czynności podejmowanych w trakcie postępowań o udzielenie zamówień publicznych.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, 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 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 Poznaniu 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.