




NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W POZNANIU

61-662 Poznań, ul. Dożynkowa 9H

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

Poznań, dnia 3 czerwca 2009 r.

P/09/126

LPO 410-16-02/09

Pan

Marek Libertowski

**Prezes Zarządu Miejskiego
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
w Koninie**

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 Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koninie (zwanego dalej „MTBS” 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 26 maja 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia funkcjonowanie Spółki w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli pomimo stwierdzenia uchybień, które nie miały zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła prawidłową realizację przez MTBS niżej omówionych zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego.

W okresie od powstania (listopad 1999 r.) do dnia 31 grudnia 2005 r., Spółka oddała do użytku 15 budynków z 333 mieszkaniami na wynajem, a w okresie objętym kontrolą

dalsze 7 budynków z 205 mieszkaniami (co stanowiło prawie 38% budownictwa mieszkaniowego Gminy Konin). Inwestycje te finansowane były ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) oraz ze środków Miasta Konina (jedynego udziałowca Spółki). W objętym kontrolą okresie realizowane przedsięwzięcia inwestycyjne nie były finansowane na zasadzie tzw. partycypacji.

Poza ww. budownictwem, Spółka realizowała także przedsięwzięcia komercyjne, tj. budowę mieszkań na sprzedaż, co wpływało w znacznym stopniu na poprawę jej rentowności.

Obowiązujące w MTBS stawki czynszu pozwalały na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytów, zaciągniętych na budowę domów na wynajem. Na podstawie wrywkowej analizy 20 umów najmu ustalono, że naliczony czynsz spełniał kryterium określone w *art. 28 ustawy 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.*

Badania kontrolne, przeprowadzone na próbie 30 lokali mieszkalnych wykazały, że najemcy i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, spełniali kryteria statutowe i ustawowe, wynikające z przepisów *art. 30 ustawy o p.b.m.* NIK zwraca uwagę, że w 10 przypadkach (33%) najemcy, w terminie do 30 kwietnia 2009 r. nie złożyli wymaganych deklaracji dotyczących wysokości uzyskiwanych dochodów. Dopiero w trakcie kontroli, Spółka skierowała do tych najemców upomnienia wskazując, że brak deklaracji może skutkować wypowiedzeniem umów najmu.

Zgodnie z *art. 31 ust.1 ustawy o p.b.m.*, MTBS w dniu 27 marca 2000 r. zawarło z Gminą Konin umowę w sprawie zasad współdziałania przy realizacji gminnego programu komunalnego budownictwa mieszkaniowego oraz współpracy w zakresie finansowania, ponoszenia kosztów eksploatacji oraz zasad wynajmowania zasobów mieszkaniowych.

Badania kontrolne 3 przedsięwzięć inwestycyjnych, realizowanych przy współudziale kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego wykazały, że Spółka w pełni wywiązywała się z warunków umów kredytowych (m.in. terminowo realizowała i rozliczała inwestycje), co skutkowało umorzeniem 10% wartości kredytów udzielonych ze środków KFM.

Zarządzając częścią nieruchomości Gminy Konin, Spółka (zarządca) spełniała wymagania określone w *art. 184 i 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce*

nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.). Wskazać jednak należy, że badania kontrolne działań windykacyjnych podejmowanych wobec wybranych 12 dłużników (lokale z zasobu Miasta) wykazały, że odsetki za zwłokę w płatności należności czynszowych nie były przez Spółkę naliczane na bieżąco (przychody z tego tytułu stanowią, co do zasady, dochód gminy – *art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach j.s.t. – Dz. U. z 2008 r. Nr 88, poz. 539 ze zm.*). Naliczanie powyższych odsetek następowało jedynie w przypadku windykacji sądowej.

Spółka nie prowadziła do celów podatkowych odrębnego ewidencjonowania przychodów i kosztów z działalności opodatkowanej i zwolnionej, co w ocenie NIK nie jest zgodne z *art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.)*, według którego podatnicy są obowiązani do prowadzenia ewidencji rachunkowej, zgodnie z odrębnymi przepisami, w sposób zapewniający określenie wysokości dochodu (straty), podstawy opodatkowania i wysokości należnego podatku za rok podatkowy. Zaznaczyć jednak należy, że z opinii i raportów biegłych księgowych, badających sprawozdania finansowe za lata 2006-2008 wynikało, że Spółka prawidłowo naliczyła podatek dochodowy od osób prawnych.

W trakcie kontroli, główny księgowy jednostki zobowiązał się do wystąpienia do Krajowej Informacji Podatkowej o jednoznaczną interpretację w tym zakresie.

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

- 1. Egzekwowanie od najemców wymaganych deklaracji dotyczących wysokości uzyskiwanych dochodów.*
- 2. Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu za lokale Gminy Konin, zarządzane przez Spółkę.*
- 3. Wystąpienie do Krajowej Informacji Podatkowej o jednoznaczną interpretację w zakresie sposobu ewidencjonowania przychodów i kosztów do celów ustalania podstawy opodatkowania prowadzonej przez Spółkę działalności oraz poinformowanie NIK o tym rozstrzygnięciu.*

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.