



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 06 lipca 2009 r.

**Pan  
Paweł Woźniak  
Prezes Zarządu Ostrowskiego  
Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego Sp. z o.o.  
w Ostrowie Wielkopolskim**

LPO-410-16-03/2009  
P/09/126

Na podstawie *art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>*, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu skontrolowała funkcjonowanie Ostrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim (zwanego dalej „OTBS” 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 24 czerwca 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.** W okresie od powstania (07 sierpnia 2003 r.) do dnia 31 marca 2009 r. Spółka oddała do użytku 236 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 12.494,74 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 12 budynkach, wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM).

Na dzień 31 marca 2009 r. wartość kapitału zakładowego Spółki wynosiła 7.360,0 tys. zł, a pokryta była wkładem pieniężnym (6.170,0 tys. zł) i aportem rzeczowym (wartości

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

1.190,0 tys. zł – działki niezabudowane o łącznej powierzchni 2.74.31 ha), wniesionymi przez Gminę Miasto Ostrów Wielkopolski, jedyne jej udziałowca.

2. Prezes Zarządu Spółki pismem z dnia 10 kwietnia 2009 r. poinformował Ministerstwo 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*<sup>2</sup>, 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 ponad pięciomiesięcznym opóźnieniem. Podkreślić również należy, że czynność ta została dokonana dopiero, po zobligowaniu OTBS przez Ministerstwo Infrastruktury pismem z dnia 20 marca 2009 r.

3. W ocenie NIK, naliczanie przez OTBS umorzenia od kwot partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, wnoszonych przez osoby fizyczne, było działaniem pozbawionym podstaw prawnych. Stwierdzono, że na dzień 31 marca 2009 r. naliczona kwota umorzenia partycypacji wynosiła 77.873,27 zł. Umorzenia te, firma prowadząca na zlecenie księgi rachunkowe OTBS, naliczała opierając się na wyjaśnieniach zamieszczonych w „zeszytach metodycznych rachunkowości nr 22(238) z dnia 20 listopada 2008 r. – *Wydawnictwo Podatkowe GOFIN sp. z o.o.*”, które dotyczą sposobu ujmowania w księgach rachunkowych kwot partycypacji wnoszonych przez jednostki będące pracodawcą (o których mowa w *art. 29 ustawy o p.b.m.*), a nie do partycypacji wnoszonych przez osoby fizyczne (o których mowa w *art. 29a ust. 3 ustawy o p.b.m.*).

Umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie zawierały postanowień dotyczących zakazu cesji praw i obowiązków wynikających z tych umów oraz nie zawierały postanowień zabezpieczających przed „obrotem mieszkaniami”. W badanej próbie (30 najemców), nie stwierdzono przypadku przenoszenia wierzytelności z ww. umów przez patrycypantów.

4. Badania kontrolne, przeprowadzone na próbie 30 najemców lokali mieszkalnych wykazały, że OTBS stosowało zasady najmu określone w akcie założycielskim Spółki. W toku kontroli stwierdzono jednak, że w 16 przypadkach (53% badanych) najemcy nie złożyli w terminie do dnia 30 kwietnia 2009 r. wymaganych (określonych w *art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m.*) deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim. OTBS wyznaczył, w trakcie kontroli, najemcom dodatkowy termin

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

złożenia ww. deklaracji do dnia 05 czerwca 2009 r. Czternastu najemców wypełniło ten obowiązek w przesuniętym terminie, a dwóch nadal nie przedłożyło deklaracji, z powodu – jak wyjaśniono – nieobecności w kraju.

W 12 umowach najmu (spośród 30 objętych badaniem) zawarty był zapis, że zmiana wysokości stawek czynszu powodować będzie konieczność uzupełnienia kaucji zabezpieczającej do kwoty odpowiednio 12-krotności aktualnej stawki czynszu. Zapisy te były sprzeczne z postanowieniami *art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>3</sup>, stanowiącymi, że kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Na podstawie powyższego zapisu kaucje zostały podwyższone w przypadku ww. 12 umów o 2.127,80 zł.

5. Zgodnie z dyspozycją § 20 Aktu założycielskiego Spółki (po zmianach), stawki czynszu dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób OTBS ustalane były przez Zgromadzenie Wspólników (Prezydenta Miasta Ostrowa Wielkopolskiego) z jednym wyjątkiem. Uchwałą Nr 3/2007 z dnia 21 grudnia 2007 r. z naruszeniem ww. przepisu Zarząd OTBS dla zasobów lokali mieszkalnych położonych przy ul. Konopnickiej, Kadłubka i Żylińskiej w Ostrowie Wielkopolskim ustalił stawkę czynszu w kwocie 8,30 zł/m<sup>2</sup>, tj. niższej o 0,60 zł/m<sup>2</sup> od maksymalnej stawki ustalonej dla tego zasobu przez Zgromadzenie Wspólników. Spowodowało to, jak wynika z ustaleń kontroli, że kwota czynszów pobieranych od najemców przez okres 14 miesięcy (od 01.04.2008 r.), została zaniżona łącznie o 57.694,14 zł. Ponadto Zgromadzenie Wspólników uchwałą z dnia 19 grudnia 2007 r., dla zasobów (lokali mieszkalnych) położonych przy ul. Kujawskiej 11 i 13, ustaliło stawkę czynszu w kwocie 8,90 zł/m<sup>2</sup>, a OTBS naliczał i pobierał czynsz wg stawki 8,30 zł/m<sup>2</sup>. Wskutek powyższego pobierane również przez okres 14 miesięcy czynsze zostały zaniżone o łączną kwotę 22.539,72 zł.

Na podstawie analizy 30 umów najmu (spośród 236) ustalono, że czynsz w skali roku nie przekraczał wartości określonej w *art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m.* oraz, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez OTBS w latach 2007-2008 pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych (*art. 28 ust. 1 ww. ustawy*). W stawce czynszu najmu (8,30

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

zł/m<sup>2</sup>) skalkulowano na: spłatę kredytów – 74% stawki czynszu, koszty eksploatacji – 21%, odpisy na remonty – 4%) i na tzw. rezerwę – 1%.

W badanej próbie (30 lokali mieszkalnych) w jednym przypadku stwierdzono długi okres (od oddania budynku do użytku, tj. od 17.02.2009 r. do zakończenia kontroli) pozostawania lokalu mieszkalnego niewynajetego z powodu niewpłacenia pełnej partycypacji przez osobę, z którą zawarto przedwstępną umowę najmu i umowę w sprawie partycypacji w kosztach jego budowy (wpłacono 9.000 zł z należnej kwoty 24.600 zł). Przez ww. okres (czterech miesięcy) OTBS nie uzyskał czynszu w łącznej wysokości 1.669,64 zł. W przypadku 13 lokali różnica pomiędzy datą oddania budynku do użytkowania, a datą przekazania najemcom mieszkań wynosiła od 3 do 17 dni. Pozostałe 16 lokali przekazano najemcom w dniu oddania budynku do użytku.

**6.** Spółka nie zawarła z Gminą Miastem Ostrów Wielkopolski (jedynym jej udziałowcem) umowy, o której mowa w *art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.*, określającej zasady współdziałania OTBS z Gminą. Nie miała też takiej umowy z Gminą Odolanów, na terenie której OTBS posiada zakupione (od osoby fizycznej) grunty o łącznej powierzchni 0,3614 ha. Na gruntach tych Spółka planuje budowę lokali czynszowych z kredytów KFM.

**7.** OTBS zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, wg stanu na 31 marca 2009 r., cztery umowy kredytowe łącznie na kwotę 19.621.000 zł, z czego otrzymał kredyty w wysokości łącznie 19.417.658,50 zł. Na ww. dzień wartość umorzonych i spłaconych kredytów wynosiła odpowiednio 1.340.819,18 zł (dot. dwóch umów kredytowych) i 105.904,36 zł, a stan zadłużenia z tytułu ww. kredytów wynosił 17.960.669,34 zł. NIK pozytywnie ocenia wypełnianie przez OTBS, w okresie objętym kontrolą, warunków określonych trzema umowami zawartymi w dniach: 30 czerwca 2006 r., 10 lipca 2007 r. i 02 grudnia 2008 r. na łączną kwotę kredytu wynoszącą 15.216.000 zł.

Wykonawca trzech przedsięwzięć inwestycyjnych objętych kontrolą, którym było Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego z Ostrowa Wielkopolskiego, wyłoniony został w trybie przetargu nieograniczonego, stosownie do dyspozycji *art. 39 i następných ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych*<sup>4</sup>.

**8.** Do podstawy opodatkowania, podatkiem dochodowym od osób prawnych OTBS przyjmował – naliczonym przez siebie wskaźnikiem – kwoty: 399,62 zł i 424,69 zł

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

(w 2006 r.), 400,30 zł i 437,81 zł (w 2007 r. i w 2008 r.) z tytułu uzyskanego umorzenia dwóch kredytów.

W trakcie kontroli, Prezes Zarządu OTBS zobowiązał się do wystąpienia do organu podatkowego o indywidualną interpretację dotyczącą przyjmowania do podstawy opodatkowania kwot umorzonych kredytów.

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

- 1. Zaniechanie naliczenia umorzenia od kwot partycypacji wnoszonych przez osoby fizyczne i dokonanie odpowiednich korekt w księgach rachunkowych OTBS.*
- 2. Egzekwowanie terminowego składania przez najemców wymaganych deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim.*
- 3. Stosowanie do naliczania czynszu wyłącznie stawek określonych przez Zgromadzenie Wspólników.*
- 4. Doprowadzenie do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa postanowień umów najmu w zakresie wysokości kaucji zabezpieczającej oraz dokonanie zwrotu najemcom zawyżonych kwot kaucji zabezpieczającej.*
- 5. Podjęcie działań mających na celu zawarcie umowy określającej zasady współdziałania OTBS z gminą lub gminami, na terenie których OTBS prowadzi działalność, stosownie do postanowień art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.*
- 6. Wystąpienie do organu podatkowego o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie ustalania podstawy opodatkowania z tytułu umorzonych kredytów 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.