



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia lipca 2009 r.

**Pani
Krystyna Nalepa
Prezes Zarządu
Goleniowskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Goleniowie**

LSZ-410-03-02/2009
P/09/126

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę Goleniowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Goleniowie (TBS), w zakresie realizacji zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego w latach 2006-2009 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 10.07.2009 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK przekazuje Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, funkcjonowanie TBS w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli.

1. TBS utworzone zostało, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w dniu 12.11.1997 r. jako spółka Gminy Goleniów, z kapitałem zakładowym w kwocie 370,0 tys. zł.

Na dzień 31.03.2009 r. TBS posiadało w swoich zasobach 280 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 14.472,2 m². W okresie objętym kontrolą TBS wybudowało 4 budynki z 128 mieszkaniami, o łącznej powierzchni użytkowej 6.833,76 m². Inwestycje te, wiążące się z nakładami w łącznej kwocie 16.859,5 tys. zł, w podstawowym zakresie sfinansowane zostały środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – KFM (9.093,1 tys. zł).

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

TBS w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych, które zostały zakończone w latach 2006-2009 (do 31.03.), zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego 4 umowy o udzielenie kredytu w łącznej kwocie 9.102 tys. zł, który wykorzystany został zgodnie z przeznaczeniem. Wszystkie 4 inwestycje zostały zakończone i rozliczone w terminach umownych. Spłata rat poszczególnych kredytów dokonywana była zgodnie z warunkami określonymi w umowach.

W badanym okresie TBS przeprowadziło 4 postępowania, w trybie przetargu nieograniczonego, o udzielenie zamówienia publicznego na 2 zadania. Trzy z nich, na realizację jednego z tych zadań, zostały unieważnione ze względu na wystąpienie przesłanek określonych w art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych² (Pzp). Czwarte postępowanie – dotyczące budowy budynku mieszkalnego przy ul. Szarych Szeregów 3a, b, c – zakończone zostało podpisaniem w dniu 6.12.2007 r. umowy wykonawczej nr 8/2007 na kwotę 5.577.161,74 zł netto (5.967.563,06 zł brutto). Stwierdzono, że wykonawca wybrany w tym postępowaniu nie spełniał jednego z warunków udziału określonego w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W złożonej ofercie nie wykazał on, że przewidziany do prowadzenia inwestycji kierownik budowy posiada wymagane doświadczenie zawodowe, tj. czy zatrudniony był przez minimum 3 lata na stanowisku kierownika budowy budynków zamieszkania zbiorowego, hoteli, biurowych, szkół, o kubaturze minimum 5.000 m³ każdy³. Pomimo tego, że wykonawca podlegał wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 pkt. 10 w związku z art. 22 ust. 1 pkt. 2 Pzp, Prezes Zarządu TBS zatwierdziła protokół postępowania o udzielenie zamówienia i udzieliła zamówienia publicznego, podpisując ww. umowę.

2. TBS nie poinformowało Ministra Infrastruktury – w terminie wynikającym z art. 24 ust. 3a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁴ (ustawa o p.b.m.) i art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁵ – o rozpoczęciu wynajmu stanowiących własność TBS lokali mieszkalnych na zasadach określonych w *ustawie o p.b.m.* Informacja w tej sprawie przekazana została do Ministerstwa Infrastruktury w piśmie TBS z 30.03.2009 r., tj. ze 151 dniowym opóźnieniem w stosunku do obowiązującego terminu, dopiero na wezwanie Ministerstwa z dnia 17.03.2009 r.

² Dz.U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

³ potwierdzenie spełnienia tych wymogów powinno być zamieszczone w załączonym do oferty CV kierownika budowy.

⁴ Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

⁵ Dz.U. Nr 213, poz. 2157

W latach 2006-2009 (I kwartał) TBS prowadziło – oprócz działalności podstawowej związanej z budowaniem domów mieszkalnych i wynajmowaniem mieszkań – działalność gospodarczą polegającą m.in. na zarządzie budynkami mieszkalnymi Gminy Goleniów oraz świadczeniu usług remontowych. Działalność ta była zgodna z art. 27 *ustawy o p.b.m.* oraz efektywna ze względu na uzyskiwanie przychodów przewyższających w całym badanym okresie o 103,9 tys. zł koszty związane z jej realizacją.

O efektywności gospodarowania TBS świadczą także dodatnie wyniki na całej działalności. Lata 2007 i 2008 r. zamknięto zyskiem brutto w kwotach wynoszących odpowiednio 261 tys. zł i 203 tys. zł, który był 3-krotnie wyższy od osiągniętego w 2006 r. W każdym z badanych lat TBS w sposób prawidłowy rozliczyło się z prowadzonej działalności pozapodstawowej, odprowadzając należny budżetowi podatek dochodowy.

3. W okresie od powstania do 31.03.2009 r. TBS zawarło 277 umów partycypacyjnych, w tym 128 w badanym okresie (44 z Gminą Goleniów i 84 z osobami fizycznymi). Ustalane w umowach kwoty partycypacji były zgodne z postanowieniami art. 29a *ust. 2 ustawy o p.b.m.*, tj. nie przekraczały 30 % kosztów budowy lokali.

W badanym okresie kryteria i tryb przyznawania mieszkań TBS określono w umowie Spółki i uchwale Rady Miejskiej w Goleniowie, których zapisy były zgodne z przepisami *ustawy o p.b.m.* Badania dotyczące 32 lokali wykazały, że:

- 30 najemców spełniało wymogi art. 30 *ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m.* dotyczące miesięcznego dochodu przypadającego na gospodarstwo domowe. W 2 przypadkach TBS, na dzień podpisania umów najmu, nie pozyskało informacji o wysokości dochodów gospodarstw domowych, co uniemożliwiło zweryfikowanie spełniania ww. warunku,
- TBS zawierając umowy z 32 najemcami nie wyegzekwowało od nich oświadczeń o braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości lub o posiadaniu tytułu prawnego do lokalu w innej miejscowości. Potwierdzenie takiego stanu w dniach obejmowania lokali – zgodnie z art. 30 *ust. 1 pkt 1 i ust. 1a ustawy o p.b.m.* – upoważniało do zawarcia umów najmu lokali wybudowanych w ramach społecznego budownictwa mieszkaniowego,
- TBS – do czasu zakończenia kontroli NIK – nie wyegzekwowało od 24 najemców wykonania obowiązku określonego przepisem art. 30 *ust. 3 ustawy o p.b.m.*, tj. przedłożenia deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, które powinni oni składać raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku. Mimo niezłożenia ww. deklaracji przez najemców TBS nie skorzystało z prawa

do wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu, wynikającego z art. 30 ust. 5 pkt. 2 ustawy o *p.b.m.*

Badania kontrolne dokonane na próbie 32 lokali mieszkalnych wykazały ponadto, że komisja mieszkaniowa rozpatrująca wnioski mieszkaniowe przyszłych najemców lokali przy ul. Szarych Szeregów 3a, 3b, 3c; 13a, 13b, 13c; 17a, 17b, 17c składała się z 4 osób, co było niezgodne z § 19 aktu założycielskiego TBS przewidującego uczestnictwo w takich komisjach 5 osób (przedstawiciele Gminy, TBS i organizacji społecznych).

4. W okresie objętym kontrolą stawki czynszu, dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób TBS, w skali roku nie przekraczały 4 % wartości odtworzeniowej lokali. Były one jednak ustalane niezgodnie art. 28 ust. 1 ustawy o *p.b.m.*, ze względu na fakt, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS nie pozwalała w latach objętych kontrolą na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. TBS stosując w latach objętych kontrolą, ustalone niezgodnie z ww. przepisem, czynsze najmu, zamknęło działalności w zakresie wynajmu posiadanych lokali ujemnymi wynikami finansowymi – wynoszącymi w: 2006 r. - 10.351,55 zł, 2007 r.- 69.911,72 zł, 2008 r. - 57.506,59 zł i w I kwartale 2009 r. - 10.342,72 zł.

Badania dotyczące 20 dobranych celowo lokali, o łącznej p.u. 993,84 m² – wykazały, że najemcy byli proporcjonalnie obciążani kosztami eksploatacji, kosztami technicznego utrzymania i spłatą kredytu. Wszystkie 20 lokali zostało wynajętych w okresie od 2 do 5 dni po dacie oddania budynków do użytkowania.

5. TBS do dnia zakończenia kontroli NIK, mimo obowiązku wynikającego z art. 31 ust.1 ustawy o *p.b.m.*, nie zawarło z Gminą Goleniów stosownej umowy określającej zasady współdziałania w zakresie społecznego budownictwa mieszkaniowego.

W okresie od 1.01.2006 r. do 31.03.2009 r. TBS, działając na podstawie umowy z dnia 6.02.1998 r. podpisanej z Gminą Goleniów w sprawie zarządzania zasobami stanowiącymi własność Gminy (zwanej dalej „umową o zarządzanie”), jako wynajmujący zawarło 83 umowy najmu (51 lokali mieszkalnych i 32 lokale użytkowe), 1 umowę użyczenia (jako użyczający) nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Goleniów. W ww. okresie TBS podejmowało także czynności w 86 postępowaniach sądowych, obejmujących dochodzenie roszczeń o zapłatę należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżawy garaży i nieruchomości gruntowych stanowiących zasób gminny. Było to niezgodne z art. 25 ust. 2 i ust. 3, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7-9, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospo-

darce nieruchomościami⁶ (ustawa o g.n.), które wyłączyły zawieranie umów najmu i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu oraz podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, z wykazu czynności, które mogą być powierzane zarządom nieruchomości.

NIK za nieprawidłowe uznaje również udzielanie przez Prezesa Zarządu siedmiu pracownikom TBS pełnomocnictw do wykonywania czynności z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, które nie posiadały licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Udzielając tych pełnomocnictw naruszono art. 25 ust. 3 *ustawy o g.n.*

Badaniem kontrolnym objęto windykację 12 największych kwotowo należności za użytkowanie nieruchomości (lokali) będących własnością Gminy Goleniów na sumę 39.392 zł (po 4 na koniec lat 2006, 2007, 2008, powstałych od dnia 1.01.2006 r.). Badania te wykazały, że w przypadku:

- 7 dłużników zalegających na dzień 30.06.2009 r. z zapłatą czynszu w kwocie 26.877,40 zł, pomimo wypowiedzenia umów najmu i zobowiązania do wydania lokalu, TBS nie podjęło (do dnia zakończenia kontroli NIK) czynności mających na celu dochodzenie w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym roszczeń o zapłatę należności z tytułu użytkowania lokali. Nie realizując tego obowiązku, który wynika z § 3 ust. 3 lit. g *umowy o zarządzanie*, TBS w tych przypadkach ograniczyło swoje działania do zawierania ugód w sprawie ulg w płatnościach;
- 3 innych dłużników, którzy na koniec 2008 r. zalegali z zapłatą czynszu w kwotach: 6.806 zł, 4.792 zł i 6.465 zł, TBS – dopiero po upływie od 12 do 37 miesięcy od wypowiedzenia umów najmu i zobowiązania do wydania lokalu – wniosło pozwy do Sądu Rejonowego w Goleniowie z żądaniem zasądzenia zapłaty zaległych czynszów na sumę 21.074 zł (wraz z odsetkami ustawowymi).

Stwierdzono również, że TBS do dnia zakończenia kontroli NIK – mimo obowiązku określonego w § 3 ust. 3 lit. g *umowy o zarządzanie* – nie podjęło czynności mających na celu dochodzenie w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym opróżnienia i wydania lokali od 10 dłużników zalegających z płatnościami czynszu na dzień 30.06.2009 r. na sumę 31.690 zł.

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

1. *Udzielanie zamówień publicznych wykonawcom spełniającym warunki udziału w postępowaniu.*

⁶ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

2. *Rozpatrywanie wniosków o najem mieszkań w oparciu o aktualne zaświadczenia o dochodach i oświadczenia o braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości lub o posiadaniu tytułu prawnego do lokalu w innej miejscowości, z zachowaniem wymogu dotyczącego składu komisji przewidzianego w akcie założycielskim TBS.*
3. *Egzekwowanie obowiązku składania przez najemców lokali raz na dwa lata deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe.*
4. *Podjęcie działań w celu doprowadzenia do zgodności stawek czynszu z wymogami przepisów art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m.*
5. *Zawarcie z Gminą Goleniów umowy określającej zasady współdziałania w sprawach społecznego budownictwa mieszkaniowego.*
6. *Wykonywanie czynności w ramach zarządu zasobem nieruchomości Gminy Goleniów z zachowaniem wymogów określonych w art. 25 ust. 3 ustawy o g.n.*
7. *Udzielanie pełnomocnictw, do wykonywania czynności z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, osobom posiadającym licencję zawodową zarządcy nieruchomości.*
8. *Bieżące analizowanie stanu zaległości z tytułu czynszów oraz bezzwłoczne podejmowanie czynności mających na celu ich wyegzekwowanie.*

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK oczekuje od Pani Prezes, w terminie miesięcznym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie 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.