



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 29 grudnia 2011 r.

**Zarząd
Kołobrzeskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Artyleryjska 3
78-100 Kołobrzeg**

LSZ-4112-01-01/2011
S/11/005

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, skontrolowała Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kołobrzegu, (dalej zwane KTBS lub Spółką) w zakresie kształtowania się kosztów związanych z eksploatacją własnych budynków mieszkalnych² i ich wpływu na poziom stawek czynszu w latach 2009-2011 (30.09.). W szczególności badaniami objęto zasadność kosztów wynagradzania pracowników zatrudnionych w KTBS.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 30 listopada 2011 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi Spółki niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia skontrolowaną działalność KTBS, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości. Przyjęta ocena wynika z uwag i ocen częściowych przedstawionych poniżej.

1. Spółka w okresie objętym kontrolą prowadziła działalność podstawową polegającą na budowie domów mieszkalnych i wynajmowaniu mieszkań stanowiących jej zasób mieszkaniowy. Ponadto budowała mieszkania przeznaczone do sprzedaży oraz świadczyła usługi remontowe. Działalność Spółki w tym okresie systematycznie była ograniczana³, co skutkowało zmniejszaniem się kosztów działalności operacyjnej.

W 2009 r. ww. koszty wynosiły 20.191,9 tys. zł, w 2010 r. – 16.234,1 tys. zł i za okres 9 miesięcy 2011 r. ukształtowały się na poziomie 10.138,9 tys. zł. Analiza tych kosztów nie wykazała ponoszenia przez Spółkę w badanym okresie kosztów nieuzasadnionych.

W okresie badanym następował również spadek zatrudnienia. Przeciętne zatrudnienie w 2008 r. wynosiło 38,0 etatów, w 2009 – 35,1, w 2010 r. – 33,8 i w okresie 9 miesięcy 2011 r. – 31 etatów. W styczniu 2010 r. wprowadzony został w Spółce nowy schemat organizacyjny, a w sierpniu 2011 r. nowy regulamin organizacyjny dostosowujący etatyzację

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

² w tym kosztów zarządzania i administrowania lokalami

³ z powodu dekonunktury na rynku budowlanym

i strukturę organizacyjną do wcześniej wprowadzonego schematu. Nie stwierdzono nadmiernego zatrudnienia w odniesieniu do obecnego zakresu działania KTBS. Wynagrodzenia zgodne były z obowiązującym taryfikatorem. W toku kontroli stwierdzono jednocześnie, że większość pracowników Spółki nie otrzymała uaktualnionych zakresów czynności. Wraz ze zmianą struktury organizacyjnej pracownikom nie zmieniono zakresu zadań (w tym również pracownikom, którym skrócono wymiar czasu pracy).

2. W okresie objętym kontrolą jednostkowe stawki czynszu były niższe od faktycznych kosztów związanych z eksploatacją budynków oraz ich zarządzaniem i administrowaniem (w tym na zlecenie Miasta). W konsekwencji tego stanu Spółka ponosiła na swej działalności straty. W 2009 r. strata wyniosła 152,1 tys. zł, w 2010 r. – 1.183,3 tys. zł i w okresie trzech kwartałów 2011 r. – 789,9 tys. zł. Straty KTBS pokrywane były z budżetu Miasta Kołobrzeg poprzez podwyższenie kapitału zakładowego lub zapasowego Spółki. Stawki czynszu dla najemców i lokatorów Spółki obowiązujące w okresie objętym kontrolą ustalone były w 2007 r.⁴ Spółka stosując niedoszacowane jednostkowe stawki czynszu nie dokonywała ich aktualizacji w sposób przewidziany w przepisach art. 28 ust. 1 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁵, wg których stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych KTBS powinny być ustalone przez Prezydenta Miasta⁶ w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwoliła na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Spółka wystąpiła do Prezydenta Miasta o ustalenie dla lokali wynajmowanych przez Miasto (na mieszkania komunalne) stawek czynszu na 2012 r. w wysokości 12,90 zł/m² (aktualna stawka 9,90 zł/m²). Natomiast faktyczny koszt utrzymania 1m² powierzchni tych lokali kształtował się w wysokości 17,88 zł/m². Oznacza to, że w 2012 r. działalność gospodarcza KTBS z tytułu wynajmu mieszkań Miastu – pomimo podwyżki czynszu – przyniesie stratę. Także stawki czynszu we własnych zasobach powinny być na 2012 r. ustalone wg art. 28 ust. 1 ww. ustawy z 26 października 1995 r.

3. Podejmowane przez Spółkę działania w zakresie egzekucji zaległych czynszów oceniono pozytywnie. Także kontrola rozliczeń Spółki z budżetem państwa w badanym okresie wykazała, że zostały one dokonane prawidłowo. W III kwartale 2011 r. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził postępowanie w toku którego ustalił, że Spółka nie stosowała nadmiernie wygórowanych cen, tj. nie narzucała nieuczciwych stawek czynszu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, stosownie do art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, wnioskuje o:

1. *Uaktualnienie zakresów czynności pracowników, dostosowując je również do postanowień regulaminu i statutu Spółki.*

⁴ KTBS wynajmuje Miastu Kołobrzeg lokale w budynkach przy ulicach: Jedności Narodowej 88-89-90, Koszalińskiej 62-66b, Bema 5 i Łopuskiego 54, dla tych lokali stawkę podwyższono w 2011 r.

⁵ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

⁶ Prezydent Miasta pełni funkcję zgromadzenia wspólników KTBS

2. *Przedłożenie Prezydentowi Miasta propozycji czynszu w zasobach mieszkaniowych KTBS obliczonych wg postanowień art. 28 ust. 1 cytowanej wcześniej ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki, 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 pokontrolnego, przysługuje Zarządowi 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.