

**Pan
Mirośław GAŁEK
Prezes Zarządu
Świdnickiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Świdnicy**

P/09/126
LWR-410-17-03/2009

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu skontrolowała Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Świdnicy (zwane dalej „Spółką” lub „ŚTBS”) w zakresie jego funkcjonowania w latach 2006-2009 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 28 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli – na podstawie art. 60 ustawy o NIK – przekazuje niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z uchybieniami ocenia funkcjonowanie Spółki w badanym okresie, zarówno w sferze realizowania zadań statutowych, jak również działalności gospodarczej. Taka ocena ogólna wynika z poniższych ocen i uwag cząstkowych.

1. Spółka została powołana do istnienia 16 grudnia 1997 r. zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. Kodeks Handlowy², a zmiany jej aktu założycielskiego wprowadzano z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego³. Spełniony został przy tym warunek art. 24 ust. 3 tejże

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

² Dz. U. Nr 57, poz. 502 ze zm.

³ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

ustawy, gdyż akt założycielski Spółki zatwierdzony został przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Spółka nie dopełniła natomiast obowiązku wynikającego z art. 24 ust. 3a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w związku z 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 ustaw⁴, gdyż do dnia 29 października 2008 r. (tj. w terminie 4 lat i 14 dni po wejściu w życie przywołanego przepisu) nie poinformowała na piśmie ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (Ministra Infrastruktury) o rozpoczęciu wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność ŚTBS. Stosowną informację przekazano (po monicie ze strony Ministerstwa Infrastruktury) dopiero dnia 26 marca 2009 r., tj. z niemal 5-miesięcznym opóźnieniem.

2. ŚTBS prawidłowo realizowało podstawowe zadanie statutowe, tj. budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Od momentu zawiązania Spółki do użytkowania oddanych zostało w sumie 5 budynków mieszkalnych (przy ul. ul. Budowlanej 1 i 1a, Jałowcowej 3-11 i 1-1a oraz Głowackiego 33-35 i 37-39), w których znajduje się 190 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 9.387,75 m², przy czym w badanym okresie lat 2006-2009 (I kwartał) do użytkowania przekazano 2 budynki zlokalizowane przy ul. Głowackiego, a obejmujące 69 mieszkań o powierzchni użytkowej 2.868,40 m². Ponadto przygotowywana była realizacja kolejnych 2 budynków mieszkalnych przy ul. Kilińskiego z 61 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 3.138,10 m².

3. W ocenie NIK finansowanie inwestycji realizowanych przez ŚTBS przebiegało zgodnie z obowiązującymi zasadami. Ukończone w badanym okresie budynki mieszkalne sfinansowane zostały ze środków własnych Spółki, jak również kredytem bankowym, udzielonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Udział środków KFM w finansowaniu budowy zasobu mieszkaniowego ŚTBS wynosił 59,4% w przypadku budynku przy ul. Głowackiego 33-35 i 52,8% dla budynku przy ul. Głowackiego 37-39. Wskaźniki udziału kredytu (udzielanego ze środków KFM) w finansowaniu inwestycji nie przekraczały zatem poziomu 70,0%, tj.

⁴ Dz. U. Nr 213, poz. 2157

wielkości ustalonej w art.19 ust.1⁵ ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz w umowach kredytowych.

4. NIK nie wnosi uwag do prawidłowości rozliczenia badanych inwestycji oraz przebiegu spłaty kredytów udzielonych przez BGK. Przy rozliczaniu tych inwestycji uwzględniono całość kosztów poniesionych na ich realizację, wyodrębniając przy tym koszty związane z realizacją części inwestycji finansowanej ze środków KFM oraz pozostałe koszty, nie podlegające takiemu finansowaniu. Zauważyć należy, że w przypadku budynków przy ul. Głowackiego 33-35 i 37-39 koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej wynosił odpowiednio 2.243,47 zł oraz 1.816,44 zł i był niższy odpowiednio o 180,53 zł oraz o 427,03 zł od wartości wskaźników odtworzeniowych dla tych obiektów.

Zaciągnięte przez ŚTBS kredyty spłacane były terminowo. Nie wystąpiło zagrożenie w zakresie utraty zdolności kredytowej. W badanym okresie BGK podjął decyzję o umorzeniu części obu kredytów przyznanych Spółce na budowę lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Głowackiego, tj. w dniu 1 maja 2006 r. kwoty 253.757,20 zł, a w dniu 30 listopada 2007 r. kwoty 327.464,64 zł. Umorzenia te nie przekraczały 10% kosztów tych przedsięwzięć, finansowanych ze środków KFM, a wykazano je w księgach rachunkowych Spółki zgodnie z wymogami ustalonymi w art. 41 ust. 1 pkt. 2 i art. 28 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁶.

5. NIK pozytywnie ocenia efektywność działalności gospodarczej prowadzonej przez ŚTBS w latach 2006-2009 (I kwartał). Oprócz wynajmu mieszkań ŚTBS prowadziło także działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych i sprzedaży ciepła, jak również sprawowało funkcję inwestora zastępczego, udostępniało na budynkach powierzchnię na reklamę, a ponadto realizowało przychody operacyjne. Efektem całokształtu działalności gospodarczej było wypracowanie zysku netto w wysokości 137,5 tys. zł za 2006 r., 146,9 tys. zł za 2007 r. i 220,5 tys. zł za 2008 r.

NIK nie wnosi uwag do prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki w zakresie odnoszącym się do prowadzenia ewidencji wpłat partycypacji i kaucji zabezpieczającej, nakładów poniesionych na realizację inwestycji oraz odsetek uiszczonych z tytułu udzielonych kredytów. Księgowe urządzenia syntetyczne i analityczne zapewniały

⁵ Przepis uchylony z dniem 31 maja 2009 r. przez art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545).

⁶ Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.

rzetelne odwzorowanie przeprowadzonych operacji finansowych. W ocenie NIK w badanym okresie uchybiono postanowieniom § 18 pkt 2 aktu założycielskiego Spółki, zobowiązującego do gromadzenia środków z odpisów na remonty na wydzielonym koncie bankowym lub w obligacjach Skarbu Państwa. Stwierdzono bowiem, że ŚTBS nie utworzyło funduszu remontowego, ani nie prowadziło wyodrębnionego rachunku bankowego dla środków przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego. Natomiast w ewidencji kosztów wykazywano wydatki dotyczące takich remontów, które wyniosły: 579,08 zł w 2006 r., 4.165,37 zł w 2007 r. i 26.012,85 zł w 2008 r.

6. Zasady najmu lokali mieszkalnych określone zostały w akcie założycielskim Spółki i w „Regulaminie przyznawania mieszkań z zasobów Świdnickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego”, których treść zgodna była z postanowieniami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Przestrzegano zasad zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i umów partycypacji. Zawierano je bowiem wyłącznie z osobami fizycznymi, przy czym umowy o partycypacji zawierane były przed zawarciem umowy najmu lokalu. Tym niemniej w obu rodzajach umów nie zawarto jednoznacznych zapisów uniemożliwiających oddanie lokalu mieszkalnego przez najemcę w użytkowanie lub podnajęcie w całości lub w części. Ponadto w umowach partycypacji nie określono jednoznacznie zakazu dokonywania cesji praw i obowiązków wynikających z tych umów.

Najemcy spełniali warunki uprawniające do otrzymania mieszkania z zasobów ŚTBS. Wywiązywali się też z obowiązków przewidzianych ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, dotyczących m.in. składania deklaracji majątkowych, czy wpłacania na rachunek ŚTBS kaucji zabezpieczającej w wysokości nie przekraczającej 12-krotności opłaty czynszowej. Nie wystąpiły przy tym przypadki zwiększania kwoty kaucji wraz ze wzrostem opłaty czynszowej.

Na 69 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2006-2009 (I kwartał), stanowiących 36,3% wszystkich lokali pozostających w zasobie mieszkaniowym ŚTBS, jedynie w 4 przypadkach (5,8%) wystąpiła zgodność listy kandydatów na najemców (załączonych przez Spółkę do wniosków o udzielenie kredytu) z listą ostatecznych lokatorów (wskazanych we wniosku o wypłatę ostatniej transzy kredytu). Wystąpienie rozbieżności nazwisk lokatorów pomiędzy obiema listami nie stanowi naruszenia obowiązującego prawa,

tym niemniej – w ocenie NIK – wskazuje na nieskuteczność przeprowadzonych postępowań kwalifikacyjnych.

7. Ustalanie stawki czynszu za powierzchnie użytkowe lokali mieszkalnych należało do kompetencji Zgromadzenia Wspólników ŚTBS. Badania kontrolne wykazały, że ich poziom ustalany był prawidłowo. W skali roku czynsz nie był wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, a suma czynszów za najem eksploatowanych lokali pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

8. Poprawnie przebiegała współpraca ŚTBS z Gminą Miejską Świdnica. Miasto Świdnica pozostawało jedynym udziałowcem Spółki i decydująco wpływało na kształtowanie się jej kapitału zakładowego, który na przestrzeni lat 1997-2009 (do 15 kwietnia 2009 r.) wzrósł z 10,0 tys. zł do 12.760,0 tys. zł. Także grunty, na których posadowiono budynki tworzące zasób mieszkaniowy ŚTBS, w całości pochodziły z zasobu Miasta Świdnica, które przekazywało je w formie aportu rzeczowego. Nadzór i kontrolę nad działaniami Spółki Miasto Świdnica realizowało poprzez Radę Nadzorczą, posiadającą uprawnienia m.in. do wglądu i badania dokumentów Spółki, czy dokonywania rewizji stanu jej majątku. Funkcje nadzorcze wykonywane były też przez Zgromadzenie Wspólników, poprzez rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań finansowych Spółki oraz udzielanie absolutorium dla Zarządu. Tym niemniej ŚTBS nie zawarło z Miastem umowy określającej zasady współdziałania, chociaż przewidywał to art. 31 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

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

1. Doprowadzenie do podpisania umowy o współdziałaniu z Gminą Miejską Świdnica, zgodnie z dyspozycją art. 31 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Wprowadzenie do umów najmu i umów partycypacji jednoznacznych zapisów zabezpieczających przed oddaniem lokalu przez najemcę w użytkowanie lub jego podnajęcie w całości lub w części, a także uniemożliwiających dokonania cesji praw i obowiązków wynikających z umów o partycypacji.
3. Gromadzenie środków na remonty na wyodrębnionym rachunku bankowym, względnie dokonanie odpowiednich zmian w akcie założycielskim Spółki.

4. Rozważenie możliwości dopracowania procedury kwalifikacji przyszłych lokatorów mieszkań należących do zasobu ŚTBS pod kątem ograniczenia rozbieżności pomiędzy pierwotną a ostateczną listą lokatorów w postępowaniu kwalifikacyjnym.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, 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 Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Najwyższej Izby Kontroli Delegatury we Wrocławiu, 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.