



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 9 lipca 2009 r.

**Pan
Jan Pietruńko
Prezes Zarządu Świebodzińskiego
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
w Świebodzinie**

LZG-410-07-01/2009, P/09/126

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 w Zielonej Górze skontrolowała Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Świebodzinie, zwane dalej „TBS” lub „Spółką” w ramach tematu „Funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.”

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 10 czerwca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność TBS w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, które nie miały jednak zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

1. Działalność prowadzona przez TBS, polegająca głównie na budowaniu domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu oraz zarządzanie budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, była zgodna z postanowieniami art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego², zwanej dalej ustawą o p.b.m., i odpowiadała zapisom umowy Spółki. Do 31 marca 2009 r.

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

² Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

TBS wybudował cztery budynki mieszkalne z 216 mieszkaniami, w tym w okresie objętym kontrolą 3 budynki ze 156 mieszkaniami o łącznej powierzchni użytkowej 7.974 m². Według stanu na 31.03.2009 r. w końcowym etapie realizacji znajdował się budynek z 52 mieszkaniami o łącznej p.u. 2.658 m². Źródłem finansowania powyższych obiektów, oprócz środków własnych oraz partycypacji wniesionych przez osoby fizyczne, były kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), które spłacano terminowo. W latach 2006-2008 TBS osiągał zyski netto z prowadzonej działalności wynoszące odpowiednio: 249,4 tys zł, 123,2 tys. zł i 201,9 tys. zł.

2. NIK pozytywnie ocenia działania Spółki w zakresie wyboru wykonawców robót oraz realizacji i rozliczenia zadań inwestycyjnych. W kontrolowanym okresie przeprowadzono trzy postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie art. 47 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych³, tj. przetargów ograniczonych. W przypadku jednego przetargu na wybór wykonawcy budynku mieszkalnego przy ul. Lipowej 4 w Świebodzinie, przeprowadzonego w lutym 2008 r., stwierdzono nieprawidłowość polegającą na przedwczesnym, pół godziny przed terminem podanym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, otwarciu i sprawdzeniu ofert przez komisję przetargową. W następstwie złożonych protestów unieważniono postępowanie, a po upływie 2,5 miesiąca ponownie przeprowadzono przetarg. Spośród trzech oferentów najkorzystniejszą cenę 6.463.304,31 zł brutto zaoferowało Przedsiębiorstwo Budowlano-Montażowe „BUD-POL” Sp. z o. o. w Międzyrzeczu, tańszą od najniższej ceny oferowanej w unieważnionym postępowaniu przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Sp. z o. o. (PBO) w Zielonej Górze o 277.976,93 zł brutto i zostało wybrane do realizacji inwestycji. Błąd komisji przetargowej w terminowym rozpoczęciu pierwszego przetargu, skutkował wystąpieniem PBO w Zielonej Górze z żądaniem zwrotu poniesionych kosztów związanych z udziałem w przetargu. Z tego tytułu TBS wypłacił odszkodowanie w kwocie 3.873,92 zł.

Umowy zawarte z wykonawcami zabezpieczały interes TBS w zakresie gwarancji jakości, rękojmi za wady i należytego wykonania przedmiotu umowy oraz odszkodowań i kar umownych.

3. Budowa wszystkich lokali mieszkalnych realizowana była przy udziale środków wnoszonych przez partycypantów, którymi były wyłącznie osoby fizyczne. Udział partycypacji w kosztach zrealizowanych budynków wynosił średnio 23,3%, a budynku będącego w trakcie realizacji 29,8%. Kwoty pobieranych partycypacji w odniesieniu do lokali o tej samej powierzchni użytkowej były zróżnicowane w zależności od tego, czy partycypant

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

pochodził z gminy Świebodzin, czy był mieszkańcem innej gminy. W przypadku 5 osób spoza gminy Świebodzin, partycypujących w kosztach budowy lokali przy ul. Lipowej 2, kwota pobranych partycypacji stanowiła od 30,35% do 30,57% kosztów budowy lokali, co było niezgodne z przepisem art. 29a ust. 2 ustawy o p.b.m., który stanowi, że kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób fizycznych nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. W rezultacie łączna kwota niesłusznie pobranych partycypacji wyniosła 1.577,67 zł (bez odsetek). W toku kontroli Spółka zwróciła niesłusznie pobrane środki wraz z odsetkami w łącznej kwocie 2.029,61 zł.

Zaznaczyć należy, że w TBS nie określono w formie pisemnej zasad ustalania wysokości partycypacji. Ustalana ona była, jak wynika z wyjaśnień Pana Prezesa, na podstawie ustnych uzgodnień ze Zgromadzeniem Wspólników, w oparciu o planowane koszty inwestycyjne.

Siedem umów partycypacyjnych zawarto z osobami fizycznymi które nie zostały najemcami lokali (sześć w okresie objętym kontrolą i jedną 29 kwietnia 2009 r.)⁴.

Nieprawidłowości stwierdzono również w przypadku dokonania zwrotu partycypacji najemcom, którzy dokonali zamiany lokali. Stwierdzono, iż przy obliczeniu kwoty zwracanych partycypacji TBS nie zastosował przepisu art. 29a ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, lecz zwrócił najemcom kwoty wpłaconych partycypacji, w wyniku czego kwoty zwrócone, a także następnie przez nich wpłacone zostały zaniżone łącznie o 10.563,83 zł⁵.

4. Kryteria wynajmu mieszkań ustalone w Regulaminie wynajmowania mieszkań TBS odpowiadały określonym w art. 30 ust. 1 i 1a ustawy o p.b.m. NIK krytycznie ocenia jednak, że nie we wszystkich przypadkach udokumentowano spełnianie tych kryteriów przez przyszłych najemców. Analiza dokumentów przedłożonych przez 30 przyszłych najemców wykazała następujące braki:

- w 27 przypadkach (90%) oświadczenia o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Świebodzinie nie posiadały daty złożenia; w 2 przypadkach zostały złożone w dniu zawarcia umowy najmu, a w jednym przypadku – po zawarciu umowy;

⁴ Dotyczyły przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu z KFM złożonymi po 1 stycznia 2005 r. Stosownie do postanowień przepisu art. 4 ust. 1 ustawy z 27 sierpnia 2004 r. - art. 29 a ust. 1 ma zastosowanie do przedsięwzięć objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu złożonymi po 1 stycznia 2005 r.

⁵ W wyniku błędnego wyliczenia kwoty zwracanej, a następnie wpłacanej partycypacji jeden z najemców poniósł stratę 2.290,93 zł (zwrot 25.800 zł zamiast 32.227,38 zł a wpłata nowej partycypacji 16.600 zł zamiast 20.736,45 zł), a drugi taką samą kwotę zyskał. Dla TBS wynik finansowy zamiany był zerowy.

- żaden z przyszyłych najemców nie przedłożył oświadczenia dotyczącego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w innej miejscowości;
- w 19 przypadkach nie udokumentowano wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy w dniu zawarcia umowy najmu.

Nie w pełni egzekwowano od najemców obowiązek składania raz na 2 lata, w terminie do 30 kwietnia, deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, stosownie do art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m. Deklaracji tych nie złożyło 8 z 22 najemców objętych kontrolą⁶ (36,4%) oraz żaden z 60 najemców mieszkań przy ul. Osiedle Widok 28⁷, zobowiązanych do złożenia deklaracji w 2007 roku. Dopiero w toku kontroli NIK wezwano najemców do złożenia tych deklaracji w terminie do 30 maja 2009 r. TBS nie korzystał z uprawnienia określonego w art. 30 ust. 5 pkt 2 ww. ustawy, tj. wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu, w przypadku gdy najemca nie złoży deklaracji w ustawowym terminie.

5. TBS prawidłowo, zgodnie z przepisem art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m., ustalał stawki czynszu w wysokości nieprzekraczającej w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu⁸. Ustalane one były przez uprawnione do tego organy, a ich wysokość pozwalała na pełne pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, stosownie do art. 28 ust. 1 ww. ustawy.

W okresie objętym kontrolą nastąpiła zmiana najemców 10 lokali TBS. Analiza rozliczeń z najemcami opuszczającymi lokale wykazała, że przestrzegano terminu zwrotu kaucji najemcom. Błędnie ustalano jednak w większości przypadków wysokość zwracanych kaucji. Kontrola wykazała, że w 8 na 10 przypadków kwoty kaucji zwróconych najemcom były niższe o łączną kwotę 929,08 zł, od obliczonych na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁹. Kwoty zwracanych przez TBS kaucji niezasadnie pomniejszano o kwotę amortyzacji za okres najmu lokalu. W wyniku stwierdzonej przez NIK nieprawidłowości, Spółka dokonała zwrotu należności byłym najemcom.

⁶ Ośmiu najemców zajmowało lokale w budynku oddanym do użytkowania w listopadzie 2008 r.

⁷ Budynek zasiedlony w 2001 r.

⁸ Czynsz stanowił w 2006 roku – 3,32 % wartości odtworzeniowej; w 2007 roku – 2,57% ww. wartości. W 2008 roku – 3,02% dla lokali w budynku przy ul. Lipowej 1 i Osiedle Widok 28; 3,76% dla lokali w budynku przy ul. Lipowej 3 oraz 3% dla lokali w budynku przy ul. Lipowej 2.

⁹ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. Art. 6 ust. 3 stanowi, że zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

Odpis na remonty budynków mieszkalnych TBS za okres objęty kontrolą, naliczony w ramach czynszu w łącznej kwocie 259.855,77 zł¹⁰, nieprawidłowo ewidencjonowano na koncie 700-03 „Przychody z tytułu czynszu mieszkaniowego”, podczas gdy winny być zaewidencjonowane na wyodrębnionym w Zakładowym Planie Kont koncie 135-02 „Rachunek środków funduszu remontowego”. Główna księgowa TBS zadeklarowała przeksięgowanie błędnie zaewidencjonowanych odpisów i ewidencjonowanie od czerwca 2009 r. środków przeznaczonych na remonty na właściwym koncie.

6. TBS za 2006 r. ustalił dochód zwolniony od podatku w wysokości 235.738,63 zł, w całości przeznaczając go na cele związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Za lata 2007-2008 Spółka naliczyła i odprowadziła do Urzędu Skarbowego w Świebodzinie podatek dochodowy w łącznej kwocie 173.141 zł od dochodów z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, co w ocenie TBS było zgodne z przepisem art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 10.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych¹¹, zwany dalej „ustawą o pdp” w brzmieniu obowiązującym od 01.01.2007 r.

W ocenie NIK, nieprawidłowo zakwalifikowano do kosztów finansowych wartości odsetek skapitalizowanych od kredytów na budowę mieszkań, naliczonych za 2007 r. (225.942,55 zł) i 2008 r. (342.348,21 zł), stanowiących podstawę m.in. do wyliczenia należnego podatku i wykazania w „zeznaniach CIT-8 o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku od osób prawnych za rok podatkowy 2007 r. i 2008 r.” Stwierdzono, iż zgodnie z posiadaną przez TBS „Interpretacją indywidualną”, sporządzoną w dniu 29.07.2008 r. przez Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z upoważnienia Ministerstwa Finansów (znak: IBPB3/423-337/08/PP) dla Olkuskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Olkuszu, koszt spłaty odsetek skapitalizowanych i przychód z czynszów części przeznaczanej na ich pokrycie nie jest kosztem i przychodem w rozumieniu art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o pdp. W treści tej interpretacji powołano się też na jej zbieżność z decyzją wydaną przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie nr IP-PB3-423-325/07-2/JG. Kontrola wykazała, że po uwzględnieniu powyższej interpretacji, Spółka za lata 2007 i 2008 mogła nadpłacić podatek dochodowy w łącznej kwocie 52.266,91 zł. Pan Prezes w toku kontroli zadeklarował, iż wystąpi do Ministerstwa Finansów z wnioskiem o indywidualną interpretację dla TBS, co pozwoli na prawidłowe rozliczenie podatku i skorygowanie zeznań CIT-8 w tym zakresie.

¹⁰ Kwota odpisu 264.021,23 zł pomniejszona o kwotę wydatkowaną na remonty w wysokości 4.165,46 zł

¹¹ tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi oraz biorąc pod uwagę działania Spółki podjęte w toku kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Zaniechanie zawierania umów partycypacyjnych z osobami fizycznymi, które nie będą jednocześnie najemcami lokali.
2. Rzetelne dokumentowanie spełniania przez najemców i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 i 1a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz egzekwowanie od najemców lokali terminowego składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, o których mowa w art. 30 ust. 3 wyżej powołanej ustawy.
3. Zapewnienie zwrotu najemcom, w przypadku zwalniania lokali, kaucji w należytą wysokość oraz zwrotu partycypacji w kosztach budowy mieszkań w wysokościach zgodnych z przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, 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 Delegatury NIK w Zielonej Górze, umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag oraz 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 w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.