



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Zielonej Górze
ul. Podgórna 9A
65-213 Zielona Góra
tel. (068) 329-76-00, (068) fax 329-76-39

Zielona Góra, 2009-06-05

LZG-410-07-02/2009, P/09/126

Pan Jerzy Lisiewicz
Prezes Zarządu
Nowosolskiego Towarzystwa Budownictwa
Społecznego sp. z o.o. w Nowej Soli

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 przeprowadziła w Nowosolskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Nowej Soli, zwanym dalej „Towarzystwem” lub „TBS”, kontrolę w ramach tematu „Funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego”. Objęto nią działalność TBS w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 20.05.2009 r., na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuję Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają przedstawione niżej ustalenia i oceny szczegółowe:

1. W okresie objętym kontrolą Towarzystwo dysponowało dwoma własnymi budynkami mieszkalnymi, w tym jednym (4 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 212 m²) wybudowanym w 2003 r. ze środków własnych oraz jednym (56 mieszkań - 2.459 m²)

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

wybudowanym w 2002 r. przy współudziale kredytu otrzymanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) na podstawie art. 19 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego², zwanej dalej ustawą o p.b.m. Zarządzało też, na podstawie umów zawartych ze wspólnotami i powiatem nowosolskim, w oparciu o art. 27 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, lokalami w budynkach stanowiących własność innych podmiotów. Kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) w wyniku umowy z 2.11.2001 r., Towarzystwo spłacało w latach 2006-2008 i w I kw. 2009 r. w ustalonych terminach (do 20-go każdego miesiąca) i w kwotach wyliczonych przez BGK. Roczne sprawozdania finansowe przekazywane przez TBS do BGK zawierały dane finansowe zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat. Na dzień 31.03.2009 r. saldo zadłużenia z tytułu zaciągniętego kredytu w kwocie 3.100,0 tys. zł, pomniejszonego o umorzenie w wysokości 454,4 tys. zł, wynosiło 2.531,4 tys. zł.

W latach 2006-2008 Towarzystwo zamierzało wybudować kolejne 2 budynki o łącznej liczbie 20 mieszkań. Pozwolenie na budowę uzyskano w styczniu 2007 r., a w lutym tego samego roku TBS otrzymał promesę na udzielenie kredytu do kwoty 1.300,0 tys. zł. Jednakże postępowania przetargowe na wyłonienie wykonawców zadania (w maju i lipcu 2007 r.) nie dały pozytywnych rezultatów. W obu przypadkach wpłynęła tylko jedna oferta, której wartość przekraczała możliwości finansowe gminy Nowa Sól (ok. 4,0 tys. zł za wybudowanie 1 m² powierzchni użytkowej). Ponowny wniosek o kredyt na 2008 r. nie uzyskał wystarczającej liczby punktów preferencyjnych i BGK odmówił Towarzystwu przyznania promesy kredytowej.

Na działalności związanej z gospodarowaniem zasobami własnymi i zarządzaniem obcymi lokalami mieszkalnymi Towarzystwo osiągnęło w latach 2006-2008 oraz w I kw. 2009 r. zysk netto, odpowiednio w kwotach: 71,3 tys. zł, 47,2 tys. zł, 81,4 tys. zł i 7,7 tys. zł (razem 207,6 tys. zł). Zarząd i Rada Nadzorcza, wzorem lat ubiegłych, zwracały się do Zgromadzenia Wspólników o przeznaczenie całości zysku na kapitał zapasowy spółki. Na koniec 2007 r. kapitał ten wynosił 750,2 tys. zł.

Stosowana w TBS od 1.09.2007 r. stawka czynszu w wysokości 7,50 zł/m² (wcześniej było to 6,80 zł/m²) ustalona została, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m., przez Zgromadzenie Wspólników, a suma wpływów z tego tytułu pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i spłatę zaciągniętego kredytu. Czynsz w skali roku spełniał kryterium określone w art. 28 ust. 2 ww. ustawy, tj. nie był wyższy niż 4% (wynosił od 2,5% do 3,4%) wartości

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

odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³. Najemcy poszczególnych lokali obciążani byli, stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 8a ww. ustawy, proporcjonalnie wszystkimi opłatami, podatkami i kosztami ponoszonymi przez TBS. Czterech najemców, spośród 52 zobowiązanych do złożenia deklaracji o dochodach w 2007r., wykazało przekroczenie średnich miesięcznych dochodów przypadających na gospodarstwo domowe, określone w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m. Zarząd nie skorzystał z możliwości wypowiedzenia im umowy najmu w części dotyczącej wysokości czynszu (art. 30 ust. 5 pkt 2 ww. ustawy) uzasadniając to dobrymi wynikami finansowymi i brakiem konieczności stosowania „wolnych” stawek czynszowych wobec niektórych najemców.

2. W 2002 r. wszystkie lokale budynku zrealizowanego przy pomocy środków z KFM zasiedlone zostały bez udziału partycypantów. W 2005 r. Towarzystwo zawarło pierwszą, a w latach 2006-2008 kolejnych 12 umów partycypacyjnych na opróżnione lokale, którymi uzależniło zawarcie umowy z przyszłymi najemcami od wpłacenia przez nich partycypacji w kosztach budowy najmowanych lokali. W sumie pobrano z tego tytułu od osób fizycznych 95,8 tys. zł oraz 45,6 tys. zł z tytułu kaucji zabezpieczającej, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Łączne wpłaty od ww. osób (141,4 tys. zł) były równe kwocie wypłaconej poprzednim najemcom zwaloryzowanej kaucji, pobranej w 2002 r. na podstawie art. 32 ustawy o p.b.m.

Stwierdzono, że zapis obowiązującego do dnia zakończenia kontroli § 21 aktu założycielskiego TBS, który w ust. 1 stanowi, iż Towarzystwo może zawierać z osobami fizycznymi umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych dla osób wskazanych przez te osoby, jest sprzeczny z art. 29 ust. 1 i 2 ustawy o p.b.m., według którego umowy takie może zawierać tylko pracodawca, osoba prawna, albo powiat, gmina lub związek międzygminny. Uregulowania wymaga również zapis § 23 aktu założycielskiego, którym przyznano partycypantowi prawo „skierowania” osoby fizycznej do wynajmu, podczas gdy ww. artykuł daje tylko możliwość „wskazania” takiej osoby.

3. W latach 2006-2008 Zarząd TBS nie zawsze przestrzegał postanowień uchwały Rady Nadzorczej, powziętej wprawdzie jeszcze we wrześniu 2000 r., ale obowiązującej do dnia kontroli NIK. Uchwałą tą Rada określiła kryteria minimalnych dochodów miesięcznych przypadających na gospodarstwo domowe, które powinny spełniać osoby ubiegające się o najem mieszkania w zasobach TBS. Spośród 12 najemców, z którymi spisano w tych latach

³ Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

stosowne umowy, 6 nie spełniało ww. kryteriów i zgodnie z § 8 ust. 4 regulaminu Społecznej Komisji Mieszkaniowej, zwanej dalej Komisją, uchwalonego przez Radę Nadzorczą, nie powinny zostać umieszczone na liście osób oczekujących na przydział mieszkania. Przed podpisaniem umowy najmu wnioskodawcy ci przedkładali wymagane § 7 ww. regulaminu zaświadczenia o uzyskanych dochodach za ostatnie 3 miesiące. Zdaniem Pana Prezesa uchwała Rady Nadzorczej nie nakazuje weryfikacji dochodów przed podpisaniem umowy najmu, więc za wiarygodne przyjmowano dochody załączone do wniosków złożonych nawet w latach 2000-2002 i nie miało przy tym znaczenia, że w latach następnych sytuacja wnioskodawców pogorszyła się, np. z tytułu większej liczby osób w gospodarstwie domowym, albo niższych dochodów przypadających na to gospodarstwo. Stanowisko takie jest jednak sprzeczne z postanowieniami §§ 4 i 5 regulaminu Komisji, z których wynika, że Zarząd powinien raz na rok sporządzać listy osób uprawnionych do najmu mieszkania, w tym także pod względem spełniania kryterium minimalnych dochodów. Zgodnie z powyższymi wytycznymi Zarząd zweryfikował w I kw. 2004 r. wszystkie wnioski i ustalił listę osób uprawnionych do najmu zwalnianych mieszkań, jednakże w kolejnych latach takiej weryfikacji już nie przeprowadzał. Według Pana Prezesa Zarząd odstąpił od corocznej aktualizacji listy osób uprawnionych do wynajmu mieszkania uznając, że lepszym rozwiązaniem będzie ustalanie takiej listy z chwilą powzięcia wiadomości o lokalu zwalnianym przez danego najemcę. Na taki system, funkcjonujący w TBS od 5 lat, Zarząd nie uzyskał jednak zgody Rady Nadzorczej w formie stosownej uchwały.

Kontrola wykazała również, że Zarząd nie wszystkich wnioskodawców traktował jednakowo. Jedna z osób złożyła wniosek w grudniu 2000 r., wykazując w nim gospodarstwo dwuosobowe (siebie i narzeczoną) oraz dochody spełniające wówczas kryteria uchwały Rady Nadzorczej. W styczniu 2001 r. wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony przez Komisję. Pismem z dnia 11.03.2004 r. Zarząd poinformował wyżej wymienionego, że dochody wykazane we wniosku „na dzień dzisiejszy” nie spełniają kryterium ww. uchwały. Ponieważ wnioskodawca nie przedłożył nowych zaświadczeń o zarobkach, jego nazwisko w latach 2004-2007 nie było umieszczane na liście osób oczekujących na mieszkanie w zasobach TBS. W marcu 2008 r., tj. po 4 latach od dnia negatywnej weryfikacji, nazwisko to powróciło na listę TBS na podstawie odrębnego pisma zainteresowanego, informujące Pana Prezesa, aby z jego wniosku wykreślić narzeczoną, a „...*dochody wykazane we wniosku są nadal takie same*”. Na okoliczność ww. dochodów nie przedłożył jednak żadnego zaświadczenia wymaganego cyt. § 7 regulaminu Komisji, a następnie mimo złożenia w dniu 20.10.2008 r. dokumentów świadczących, że jego dochody nadal nie spełniają ww. kryteriów, w dniu

30.10.2008 r. podpisano z nim umowę najmu. Za wiarygodne przyjęto wynagrodzenie, które wykazał w 2000 r., ale tylko dla gospodarstwa jednoosobowego. Postępowania takiego nie uzasadniają wyjaśnienia Pana Prezesa, że Zarząd zwracał uwagę, aby przyszły najemca nie posiadał statusu osoby bezrobotnej, a jego dochody nie przekraczały kryteriów ustawowych (maksymalnych).

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

1. Zgłoszenie Zgromadzeniu Wspólników niezgodności części postanowień aktu założycielskiego TBS z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Sporządzanie aktualnych list osób uprawnionych do najmu mieszkania w zasobach TBS na potrzeby posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej, z uwzględnieniem kryteriów zawartych w uchwale Rady Nadzorczej w zakresie minimalnych dochodów przypadających na gospodarstwo domowe.

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 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 w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Otrzymują:

1. Delegatura NIK w Bydgoszczy
2. Adresat
3. a/a