



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra, dnia 15 lipca 2009 r.

**Pan
Leszek Statkiewicz
Prezes Zarządu
Kostrzyńskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
w Kostrzynie nad Odrą**

LZG-410-07-03/2009, 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 przeprowadziła w Kostrzyńskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kostrzynie nad Odrą, zwanym dalej „Towarzystwem” lub „TBS”, kontrolę funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego 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 2 lipca 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 uchybień, 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 trzema własnymi budynkami mieszkalnymi. Pierwszy, liczący 55 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 2.120 m², został adaptowany w latach 2005-2006 z hotelu robotniczego na mieszkania gminne, przy współudziale środków z Funduszu Termomodernizacji²; dwa kolejne, liczące 111 mieszkań o łącznej powierzchni 5.301 m², zostały wybudowane w latach 2003-2005, przy współudziale środków otrzymanych na podstawie art. 19 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o *niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*³, zwanej dalej „ustawą o p.b.m.” Zakres działania Towarzystwa, polegający głównie na budowie domów

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

² Utworzony na podstawie ustawy z dnia 18.12.1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 ze zm.), uchylonej z dniem 19.03.2009 r.

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

mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, był zgodny z art. 27 ust. 1 ustawy o p.b.m. Kredyty zaciągnięte z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) w wyniku umów z 28 stycznia 2003 r. i 7 kwietnia 2005 r., Towarzystwo spłacało w ustalonych terminach i w kwotach wyliczonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (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 zaciągniętych kredytów w łącznej kwocie 7.149,4 tys. zł, pomniejszonych o umorzenie w wysokości 1.058,8 tys. zł, wynosiło 5.746,3 tys. zł.

W latach 2005-2006 Towarzystwo zamierzało wybudować kolejny budynek z 24 mieszkaniami. Jednak gmina Kostrzyn nad Odrą nie dysponowała środkami finansowymi umożliwiającymi podniesienie kapitału zakładowego TBS o kwotę 800,0 tys. zł, co było jednym z warunków postawionych przez BGK.

W latach 2007-2008 Towarzystwo podejmowało również próby wybudowania 16-rodzinnego budynku mieszkalnego na zasadach developerskich, jednak wobec braku chętnych na kupno mieszkań, długiej procedurze pozyskania kredytu oraz przewidywanego pogorszenia się warunków kredytowania (podwyższenie stóp procentowych), od inwestycji tej odstąpiono, a działkę przeznaczoną pod ww. budowę (0,1509 ha), wraz z opracowaną dokumentacją projektową inwestycji, sprzedano Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. w Kostrzynie nad Odrą za 305,0 tys. zł. Sprzedaż powyższa odbyła się zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴.

Na działalności związanej z gospodarowaniem zasobami własnymi Towarzystwo osiągnęło w latach 2006-2008 oraz w I kw. 2009 r. zysk netto odpowiednio w kwotach: 146,9 tys. zł, 216,5 tys. zł, 263,3 tys. zł i 28,3 tys. zł. Zarząd i Rada Nadzorcza, wzorem lat ubiegłych, zwracały się do Zgromadzenia Wspólników o przeznaczenie całości zysku na kapitał zapasowy spółki. Na koniec 2008 r. kapitał ten wynosił 641,3 tys. zł.

W związku z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁵, który wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2007 r., TBS prawidłowo naliczył i odprowadził za lata 2007-2008 podatek dochodowy, m.in. z tytułu wydzierżawiania powierzchni użytkowych, sprzedaży nieruchomości, wpływów z dopłat do partycypacji oraz odsetek naliczonych od środków zgromadzonych na rachunkach bankowych (lokat terminowych). Wspomniane wyżej dopłaty do partycypacji miały charakter bezzwrotny i pobierane były na podstawie stosownych uchwał Zgromadzenia Wspólników.

Stawki czynszu w TBS uchwalane były przez Zgromadzenie Wspólników i w okresie objętym kontrolą zmieniały się następująco: do 30.06.2007 r. stawka wynosiła 7,30 zł/m², od 1.07.2007 r. do 31.03.2008 r. - 8,15 zł/m², a od 1.04.2008 r. dla każdego budynku wprowadzono inną stawkę: 8,90 zł/m² i 8,50 zł/m². Jednak suma wpływów z czynszów nie pokrywała kosztów eksploatacji i remontów budynków eksploatowanych przez TBS oraz

⁴ Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.

spłatę kredytów z KFM, co naruszało art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m. Brakujące środki pozyskiwano głównie z przychodów ze sprzedaży nieruchomości gruntowych lub dopłat partycypacyjnych. Czynsz w skali roku spełniał kryterium określone w art. 28 ust. 2 ww. ustawy, tj. nie był wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶ (wynosił od 2,85% w 2006 r. do 3,86% w 2008 r.). Najemcy poszczególnych lokali obciążani byli proporcjonalnie wszystkimi opłatami, podatkami i kosztami ponoszonymi przez TBS, stosownie do art. 2 ust. 1 pkt 8a ww. ustawy.

Spośród wyżej wspomnianych 111 lokali, w budowie 109 partycypowały osoby fizyczne na podstawie obowiązującego do 14.10.2004 r. art. 29 ustawy o p.b.m., uzyskując m.in. uprawnienie do wskazania najemcy, a najemcami 2 pozostałych lokali zostały osoby fizyczne wskazane przez Gminę w zamian za pozostawienie przez nich mieszkań komunalnych. Na dzień 31.03.2009 r. struktura partycypantów nie uległa zmianie⁷.

W latach 2006-2008 i w I kw. 2009 r. 19 osób scedowało prawa wynikające z umów partycypacyjnych (w łącznej kwocie 398,9 tys. zł) na rzecz innych osób fizycznych. Cesje te odbywały się za wiedzą i zgodą Towarzystwa. W tym samym czasie Komisja Mieszkaniowa przydzieliła 37 mieszkań osobom wskazanym przez partycypantów oraz wyraziła zgodę na zamianę lokali pomiędzy 4 najemcami za zgodą partycypantów. Komisja Mieszkaniowa sprawdzała (na podstawie deklaracji, oświadczeń i zaświadczeń), czy osoby zgłoszone przez partycypanta do zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Kostrzynie nad Odrą, a ich dochody nie przekraczają kwoty określonej art. 30 ust. 1 ustawy o p.b.m. Pobierane przez TBS kaucje zabezpieczające nie przekraczały dwunastokrotności czynszu najmu, o czym stanowi art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

2. Towarzystwo nie dostosowało postanowień aktu założycielskiego do zmian wprowadzonych do ustawy o p.b.m., które weszły w życie 15.10.2004 r. i według których osoba fizyczna nie ma uprawnień do wskazywania innej osoby do najmu lokalu. Uprawnienia takie przysługują pracodawcy, osobie prawnej, powiatowi, gminie i związkowi międzygminnemu. Tymczasem według § 21 aktu założycielskiego, TBS może „...zawierać z osobami prawnymi lub fizycznymi umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań dla osób wskazanych przez te osoby, prawne lub fizyczne, spełniające wymogi dla zawarcia umów najmu lokali...”.

Zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., najemca był zobowiązany do składania raz na dwa lata deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim. Za rok 2006 wszyscy najemcy oświadczenia takie złożyli, nie wykazując w nich przekroczeń dochodów określonych w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m. Kolejnego oświadczenia w powyższym zakresie za rok 2008 najemcy nie złożyli

⁶ Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

⁷ Zgodnie z pismem Ministerstwa Infrastruktury z dnia 20.01.2009 r. (Nr BS-WFMP-751-04/09/87) nowe regulacje prawne, które weszły w życie 15.10.2004 r., dotyczą inwestycji zrealizowanych ze środków KFM, na podstawie wniosków o kredyt składanych do BGK od 2005 r.

w obowiązującym terminie (do 30.04.2009 r.), a Towarzystwo, w wyniku przeoczenia, nie wyegzekwowało najemców wykonania ww. obowiązku.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Dostosowanie postanowień aktu założycielskiego do obowiązujących przepisów prawnych.
2. Wyegzekwowanie od najemców lokali mieszkalnych złożenia oświadczeń o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w 2008 r.
3. Zapewnienie finansowania kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty zaciągniętych kredytów z KFM z czynszów uzyskanych za wynajem lokali.

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.