



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 18 sierpnia 2009 r.

**Pan  
Lech Wojciech Szalkowski  
Prezes Zarządu  
Rypińskiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
w Rypinie**

P/09/126  
LBY-410- 11-04/2009

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, przeprowadziła w II i III kwartale 2009 r. w Rypińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Rypinie, zwanym dalej „RTBS”, kontrolę funkcjonowania RTBS w okresie od 1 stycznia 2006 r. r. do 31 marca 2009 r. W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 29 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia kontrolowaną działalność, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

#### **I. Formułując powyższą ocenę, NIK uwzględniła:**

1. W kontrolowanym okresie działalność RTBS przynosiła zyski, które wyniosły 205.506,05 zł za 2006 r., 9.264,78 zł za 2007 r. i 312.851,70 zł za 2008 r. W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r. zakończono realizację i oddano do użytku 3 budynki mieszkalne (ul. Sommera 31, ul. Mławska 38 c, ul. Mławska 38 d – łącznie 84 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 4.195,44 m<sup>2</sup>) finansowane z użyciem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zwanego dalej „KFM”. Na dzień 31 marca

2009 r. RTBS posiadał w swoich zasobach 6 budynków mieszkalnych wybudowanych z użyciem środków z KFM, w których było 156 mieszkań.

2. RTBS wywiązywał się z warunków umów kredytowych zawartych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie kredytów ze środków KFM, co stwierdzono na podstawie 3 umów kredytu zaciągniętych na łączną kwotę 4.922.000,00 zł (stanowiło to 69,86 % kwoty ze sumy 7.045.635,00 zł planowanych kosztów tych 3 przedsięwzięć). W terminach ustalonych umowami kredytu zrealizowano oraz rozliczono przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane. Terminowo i w odpowiedniej wysokości dokonywane były spłaty rat kredytu. Wszystkie mieszkania wybudowane przez RTBS z dofinansowaniem ze środków z KFM zostały zasiedlone na zasadach najmu. Prawidłowo ujmowano w księgach rachunkowych zdarzenia gospodarcze związane z realizacją umów kredytowych.
3. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości w naliczaniu należności czynszowych za nieruchomości udostępnione z zasobu gminy miejskiej Rypin (za wyjątkiem naliczania odsetek za zwłokę w przypadkach udzielenia ulg w spłacie zaległości, co przedstawiono niżej w pkt. II.2.lit.i) oraz w prowadzeniu windykacji zaległych należności czynszowych.

## **II. Kontrola wykazała niżej opisane nieprawidłowości i uchybienia:**

1. W postępowaniach o udzielenie 3 zamówień publicznych na wykonanie przedsięwzięć budowlanych (objętych w/w umowami kredytu) na kompleksowe wykonanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Sommera 31”, ul. Mławska 38 c” i ul. Mławska 38 d” - stwierdzono niżej opisane nieprawidłowości.
  - a) W ogłoszeniach umieszczonych na tablicy ogłoszeń nie zamieszczono:
    - w 3 przypadkach - informacji o dniu przekazania ogłoszenia Prezesowi UZP oraz opisu warunków udziału w postępowaniu, a także opisu sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków, co było niezgodne z art. 40 ust. 6 pkt 3 i art. 41 pkt 7 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 223, poz. 1655 ze zm.) zwaną dalej „ustawą Prawo zamówień publicznych”,
    - w 2 przypadkach - ceny specyfikacji istotnych warunków zamówienia zwaną dalej „SIWZ”, co było niezgodne z art. 41 pkt 3 ustawy Prawo zamówień publicznych w brzmieniu obowiązującym do 24.05.2006 r.,
    - w 1 przypadku - adresu strony internetowej, na której zamieszczona będzie SIWZ, co było niezgodne z art. 41 pkt 3 ustawy Prawo zamówień publicznych w brzmieniu obowiązującym od 25.05.2006 r.
  - b) Pan J. D. zatrudniony wówczas w RTBS na stanowisku specjalisty ds. inwestycji skierowany do współpracy z Komisją przetargową zarządzeniami Zarządu RTBS Nr

1/2005 z dnia 06.06.2005 r. i Nr 1/2006 z dnia 19.05.2006 r. oraz wskazany w ogłoszeniach o w/w przetargach jako osoba upoważniona do kontaktów z oferentami nie złożył oświadczenia, o którym mowa w art. 17 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych. Nie zamieszczono również informacji w protokołach postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, że Pan J. D. był osobą wykonującą czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia oraz związaną z przygotowaniem tego postępowania, co było niezgodne z § 2 pkt 4 obowiązującego wówczas rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz.U. Nr 71, poz. 646).

- c) W postępowaniach o udzielenie zamówień na wykonanie przedsięwzięć: „Budynek ul. Sommera 31” i „Budynek ul. Mławska 38 c” Komisja przetargowa uznała spełnienie wszystkich warunków wymaganych SIWZ, przez oferenta „ROMEW” Ewa Talkiewicz, którego oferty zostały wybrane jako najkorzystniejsze. Oferent w obu w/w przypadkach nie przedłożył jednak jako obowiązkowego składnika oferty, opinii banku zawierającej w swej treści jednoznaczną informację o zdolności kredytowej oferenta w wysokości 20% wartości zamówienia, co było wymagane w pkt IX ppkt 17 SIWZ. W obu przypadkach, tj. w ofercie na przedsięwzięcie „Budynek ul. Sommera 31” za cenę brutto 1.775.951,00 zł i w ofercie na przedsięwzięcie „Budynek ul. Mławska 38c” za cenę brutto 2.543.939,00 zł w/w oferent przedłożył tą samą opinię bankową wydaną przez Bank PEKAO S.A. I Oddział w Rypinie o treści: „*Klient korzysta z kredytu w rachunku bieżącym i może się ubiegać o kredyt z limitem 6-cyfrowym*”, co nie określało w sposób jednoznaczny zdolności kredytowej oferenta w wymaganej wysokości 20 % wartości zamówienia, bo mogło oznaczać w skrajnych przypadkach zdolność kredytową 100.000 zł (najniższa zdolność) lub 999.999 zł (najwyższa zdolność). Komisja przetargowa winna była uznać, że treść oferty nie odpowiada treści SIWZ i na podstawie art. 89 ust. 2 w związku z art. 20 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych przedstawić Prezesowi RTBS propozycję odrzucenia oferty, a Prezes RTBS winien ją odrzucić.
- d) W postępowaniu o udzielenie zamówienia na realizację przedsięwzięcia „Budynek Mławska 38 d”, nie zawiadomiono na piśmie oferenta firmę „ROMEW” Ewa Talkiewicz, którego ofertę wybrano, o wyborze jego oferty, czym naruszono art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.
- e) Dla powołanych zarządzeniami Zarządu RTBS komisji przetargowych nie określono na piśmie trybu pracy tych komisji oraz zakresu obowiązków poszczególnych jej członków, czym naruszono art. 21 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych.

## 2. Inne nieprawidłowości i uchybienia, które wykazała kontrola:

- a) Zawiadomiono Ministra Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu lokali mieszkalnych RTBS, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 ze zm.), zwanej w dalszej treści „ustawą o n.f.p.b.m.” z opóźnieniem 5 miesięcy w stosunku do terminu określonego w art. 24 ust. 3a ustawy o n.f.p.b.m. (zawiadomienie wysłano dnia 27 marca 2009 r., po wcześniejszym piśmie Ministra). Termin poinformowania właściwego ministra minął 30 października 2008 r.
- b) Nie stosowano procedury określonej w art. 12 aktu założycielskiego Spółki z dnia 15.02.2000 r. oraz w załączniku nr 1 tego aktu, tj. w regulaminie określającym szczegółowe zasady rozpatrywania oraz kryteria kwalifikacji wniosków o uzyskanie prawa do najmu lokalu w zasobach Spółki. Zgodnie z § 12 ust. 5 aktu założycielskiego Spółki kwalifikacja przyszłych najemców w Spółce, spełniających warunki określone w ustawie o n.f.p.b.m., prowadzona miała być z uwzględnieniem priorytetów w następującej kolejności:
- osoby fizyczne wskazane przez osoby partycypujące w kosztach budowy lokalu,
  - osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu stanowiącego własność miasta, które zobowiązały opuścić się lokal z dniem objęcia lokalu w Spółce (...).
- Przytoczony § 12 ust. 5 aktu założycielskiego Spółki w sposób jednoznaczny stanowi tylko, że osoby fizyczne wskazane przez osoby partycypujące mają pierwszeństwo w kwalifikacji na przyszłych najemców, natomiast nie oznacza możliwości odstąpienia od stosowania procedury określonej w akcie założycielskim Spółki jak miało to miejsce w RTBS.
- c) W jednym przypadku, co było niezgodne z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o n.f.p.b.m. - przez okres 2 miesięcy i 16 dni jedna osoba (G.P) była najemcą 2 mieszkań RTBS
- d) Stosowano wzory deklaracji o średnich miesięcznych dochodach przypadających na gospodarstwo domowe (składanych przez najemców) niezgodne z art. 30 ust. 7 ustawy o n.f.p.b.m. i załącznikiem nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. Nr 156, poz. 1817 ze zm.).
- e) RTBS nie posiadał dokumentacji potwierdzającej sprawdzenie spełnienia wymogów ustawowych i statutowych Spółki przez osoby ubiegające się o mieszkanie lub przez najemców mieszkań w zasobach RTBS. Rodziło to podejrzenie, że nie dokonywano tych sprawdzeń. Wskazywało na to m. in. oświadczenie złożone przez najemcę M.C., który

wykazał dochód 4-osobowego gospodarstwa domowego w kwocie 11.501,00 zł, tj. w kwocie przekraczającej na dzień złożenia oświadczenia (10.11.2001 r.) o 4.882,52 zł wielkość dochodu upoważniającego do wynajęcia mieszkania z zasobu RTBS. Dopiero w trakcie kontroli zażądano od najemcy wyjaśnień i złożenia dowodów potwierdzających osiągnięte wówczas dochody, z których wynikało, że dochód wykazany przez najemcę był sumą dochodów osiągniętych przez członków gospodarstwa domowego przez okres 6 miesięcy.

- f) Nie rejestrowano i nie odnotowywano dat pism wpływających do RTBS, w tym w szczególności oświadczeń o dochodach gospodarstw domowych, co uniemożliwiało stwierdzenie czy terminowo wpłynęły do RTBS.
- g) Nie egzekwowano składania przez najemców co 2 lata w terminie do 30 kwietnia oświadczeń o dochodach gospodarstw domowych, do czego najemcy byli zobowiązani zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o n.f.p.b.m. W badanej próbie 30 najemców, 14 z nich nie złożyło w ustawowym terminie wymaganych oświadczeń (w tym 8 nie składało ich w poprzednich latach, przed 2009 r.)
- h) Wykorzystano środki pobierane w czynszu na fundusz remontowy na inne cele, aniżeli remonty. W okresie 1 stycznia 2006 r. – 31 marca 2009 r. na rzecz funduszu remontowego przypis należności wyniósł łącznie 145.692,59 zł. Wykorzystanie funduszu remontowego na inne cele świadczyło, że składniki stawki czynszu nie zostały właściwie skalkulowane.
- i) Nie naliczono odsetek od zaległości czynszowych, dla tych dłużników zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób gminy miejskiej Rypin, którym udzielono ulg w formie rozłożenia zaległości czynszowych na raty, a którzy nie dotrzymali warunków na jakich udzielono im te ulgi. Łącznie w 5 przypadkach (z badanej próby 12 dłużników zalegających z zapłatą czynszu) nie naliczono odsetek w kwocie 24.576,16 zł dłużnikom którym udzielono ulgi w formie rozłożenia zaległych należności na raty, a którzy mimo udzielonej ulgi nadal nie spłacali zaległych należności.
- j) Nie wskazywano w umowach o zarządzanie zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi zawartymi z gminą miejską Rypin zarządcy nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie i numeru jego licencji zawodowej, co było niezgodne z art. 185 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), zwaną dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami.

**III. NIK zwraca uwagę na wysokość ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach RTBS.** W latach 2006 - 2009 (I kwartał) suma czynszów za

najem wszystkich lokali eksploatowanych przez RTBS nie pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty kredytów zaciągniętych na budowę w każdym roku objętym badaniem, co było niezgodne z art. 28 ust. 1 ustawy o n.f.p.b.m. W poszczególnych latach brak pokrycia, o którym wyżej mowa wynosił: w 2006 r. - 31.006,33 zł, w 2007 r. – 69.470,90 zł, w 2008 r. – 30.539,45 zł, w I kwartale 2009 r. - 1.899,20 zł. Zarząd RTBS nie posiadał kalkulacji z ustalenia wysokości poszczególnych składników stawki czynszu.

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

1. Podjęcie działań zmierzających do prawidłowego przeprowadzania postępowań o zamówienia publiczne, a w szczególności określenie wobec komisji przetargowej kryteriów, o których mowa w art.21 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Przestrzeganie procedur w zakresie ustalania podstawowej listy przydziału mieszkań ustalonej w akcie założycielskim Spółki z zaprowadzeniem rejestru wpływu wniosków osób ubiegających się o mieszkanie oraz rejestru partycypantów zawierającego daty wpływu wniosku (deklaracji), daty ewentualnego skreślenia z podaniem przyczyny skreślenia, oznaczenia osoby, która dokonała wpisu (skreślenia).
3. Podjęcie działań mających na celu wprowadzenie wzoru deklaracji określonego w art. 30 ust. 7 ustawy o n.f.p.b.m.
4. Podjęcie działań mających na celu terminowe składanie przez najemców oświadczeń, o których mowa w art.30 ust. 3 ustawy o n.f.p.b.m. oraz ich prawidłowe weryfikowanie.
5. Ustalenie zasad obiegu dokumentów w zakresie udzielonych ulg w zapłacie zaległych należności czynszowych oraz zasady ich ewidencjonowania w księgach rachunkowych, w tym naliczania i ewidencjonowania odsetek za zwłokę w zapłacie.
6. Ewidencjonowanie wpływu pism do RTBS i sporządzanie na nich adnotacji dotyczącej daty ich wpływu do RTBS.
7. Wprowadzenie do umów o zarządzanie nieruchomościami zapisów określonych w art. 185 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przede wszystkim wskazujących zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za wykonanie umowy i numer jego licencji zawodowej.
8. Dokonanie ponownej analizy stawki (oraz jej części składowych) czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach RTBS w odniesieniu do wymogów wynikających z art.28 ust. 1 ustawy o n.f.p.b.m z uwzględnieniem zasadności skalkulowanych i ponoszonych kosztów eksploatacji oraz remontów oraz podjęcie stosownych decyzji wynikających z przeprowadzonej analizy.

9. Wydatkowanie środków pobranych w czynszu na fundusz remontowy zgodnie z przeznaczeniem.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie 15 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 art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy 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.

Rozdzielnik:

- 1) Adresat,
- 2) a/a.