



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 16 września 2009 r.

**Zarząd
Międzygminnego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego
w Tarnowskich Górach**

LKA-410-19-02/2009
P/09/126

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 Katowicach przeprowadziła kontrolę w Międzygminnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółce z o.o. w Tarnowskich Górach, zwanym dalej „MTBS” lub „Spółką”, w zakresie funkcjonowania MTBS w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 17 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi Spółki niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania MTBS w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

1. MTBS, którego udziałowcami było 7 gmin (Tarnowskie Góry, Zabrze, Ruda Śląska, Lubliniec, Knurów, Pyskowice i Miasteczko Śląskie) prawidłowo prowadziło działalność, o której mowa w art. 27 ust. 1. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego², zwanej dalej ustawą o „p.b.m.”, a polegającą na budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu.

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

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

Według stanu na dzień 31 marca 2009 r. MTBS, od początku swojej działalności, tj. od 1997 r., wybudowało w 6 gminach (poza gminą Miasteczko Śląskie) 18 budynków z 735 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 41 014,49 m² (w tym 5 budynków z 299 lokalami o powierzchni 15 876,09 m² w okresie objętym kontrolą) oraz kontynuowało budowę jednego budynku w Zabrze z 24 lokalami o łącznej powierzchni 1 478,40 m². Wartość ogółem inwestycji budowlanych zakończonych w okresie od początku działalności MTBS do 31.03.2009 r. wyniosła 94 494,6 tys. zł, a źródłami ich finansowania były: kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), których udział w kosztach inwestycyjnych ogółem wynosił 68, %, środki własne (30,9 %) i partycypacje (0,5 %). Oprócz działalności podstawowej MTBS zarządzało, na podstawie umów zawartych z gminami: Tarnowskie Góry (do 30.06.2007 r.) i Miasteczko Śląskie, zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, lokalami w budynkach nie stanowiących jego własności. Ponadto prowadziło inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, polegającą m.in. na sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych, budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego oraz na prowadzeniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Spółki.

2. Spółka, w wyniku prowadzonej działalności w latach 2006 – 2008, uzyskała zysk netto odpowiednio w kwotach: 175,4 tys. zł, 207,5 tys. zł i 632,0 tys. zł, który w całości przeznaczono na zwiększenie jej kapitału zapasowego, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o p.b.m.
3. W wyniku badania 30 z 735 lokali (4,1 %) pod względem kryteriów ich wynajmu ustalono, że lokale z zasobów MTBS wynajmowano wyłącznie osobom spełniającym kryteria wynikające z art. 30 ust. 1 i ust. 1 a ustawy o p.b.m.
4. Przestrzegano postanowień umów kredytowych udzielanych ze środków KFM, dotyczących wykorzystania otrzymanych środków zgodnie z przeznaczeniem oraz terminowej spłaty zadłużenia. Do 31 marca 2009 r. MTBS zaciągnęło łącznie 64 809,3 tys. zł kredytów ze środków KFM, z których otrzymało 57 892,5 tys. zł (89,3 %). Wartość umorzonych i spłaconych kredytów wynosiła odpowiednio: 6 916,8 tys. zł (11,9 %) i 1 229,3 tys. zł (2,1 %). MTBS przekazywało do BGK roczne sprawozdania finansowe zawierające dane finansowe zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

Jednocześnie NIK wskazuje na następujące nieprawidłowości i uchybienia:

1. Nie egzekwowano od najemców, wynikającego z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., obowiązku składania MTBS raz na dwa lata deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, co potwierdziło zbadanie dokumentacji 30 najemców lokali mieszkalnych, z których żaden nie dopełnił powyższego obowiązku do czasu kontroli NIK. Prezes Zarządu Spółki, poinformowany o powyższej nieprawidłowości, podjął działania w celu wyegzekwowania ww. deklaracji od najemców, w trakcie kontroli NIK.
2. Czynsz (suma wpływów za najem wszystkich lokali) w zasobach mieszkaniowych MTBS nie pokrywał kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty kredytu zaciągniętego na ich budowę, co było niezgodne z art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m.

W okresie objętym kontrolą przychody z czynszu, stanowiące w skali roku średnio 2,24 % wartości odtworzeniowej lokalu (przy limicie ustawowym 4 %), pokrywały ww. koszty w 83,2 % (od 79,8 % w 2006 r. do 86,4 % w 2008 r.). Strata brutto ogółem na działalności związanej z wynajmem wszystkich lokali z zasobów MTBS (łącznie z użytkowymi) wyniosła 3 534 363 zł, w tym: 1 075 165 zł w 2006 r., 1 071 382 zł w 2007 r., 1 015 393 zł w 2008 r. i 372 423 zł w I kwartale 2009 r.

Według wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki, wysokość czynszów ustalano na podstawie kalkulacji i uzgodnień dokonywanych z gminami (udziałowcami), które kierując się m.in. względami społecznymi z dużymi oporami zgadzały się na ich podwyżki.

3. W zasobie mieszkaniowym wniesionym aportem przez Miasto Tarnowskie Góry, który obejmował 995 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 44 464,40 m², do czasu zakończenia kontroli NIK stosowano stawki czynszu ustalane przez Radę Miasta, a nie przez Zgromadzenie Wspólników, jak to określa art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m.
4. Z opóźnieniem 144 dni poinformowano Ministra Infrastruktury, w związku z jego wezwaniem, o rozpoczęciu wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność MTBS. Obowiązek poinformowania Ministra wynikał z art. 24 ust.3 a. ustawy o p.b.m. i 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 ustaw³.

³ Dz.U. Nr 213, poz. 2157

Odpowiedzialność za powyższe nieprawidłowości ponosi Zarząd Spółki.

Ponadto, NIK zwraca uwagę, że z 4 gminami (Tarnowskie Góry, Ruda Śląska, Knurów i Pyskowice) nie zawarto umów, określających zasady współdziałania, o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.

W wyniku podjętych przez Prezesa Zarządu Spółki działań w trakcie kontroli NIK opracowano jednolity projekt umowy, określającej zasady współdziałania z gminami udziałowcami, który przedstawiono wszystkim gminom do podpisania, po wniesieniu ewentualnych uwag.

Pomimo braku powyższych umów, współpraca pomiędzy gminami a MTBS układała się dobrze, o czym świadczyła ilość wybudowanych mieszkań na terenie gmin (735) przez MTBS oraz przekazanie przez gminy do 31 marca 2009 r. w aporcie 322 489 m² gruntów, w tym 276 429 m² (85,7 %) na potrzeby budownictwa mieszkaniowego oraz 46 060 m² (14,3 %) wraz z budynkami mieszkalnymi.

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

- 1. Podjęcie działań zapewniających terminowe składanie deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
- 2. Podjęcie działań w celu ustalania stawek czynszu w zasobach lokali mieszkalnych MTBS przez zgromadzenie wspólników oraz w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów eksploatacji, remontów budynków i spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd, w terminie 20 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Zarządowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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.