



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 16 września 2009 r.

**Zarząd Spółki z o.o.
Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
Towarzystwo Budownictwa
Społecznego
w Częstochowie**

LKA-410-19-04/2009
P/09/126

Na podstawie art. 2 ust. 2. ustawy z dnia 23 grudnia 1994r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, przeprowadziła kontrolę w Zakładzie Gospodarki Komunalnej Towarzystwie Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Częstochowie, zwanym dalej „Spółką” lub „ZGM TBS”, w zakresie funkcjonowania Spółki 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 31 sierpnia 2009r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Spółki w zakresie spraw objętych kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

1. Spółka prawidłowo prowadziła działalność, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*²,

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

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

zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”, polegającą na budowie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu.

Według stanu na dzień 31 marca 2009 r. ZGM TBS, przy współudziale kredytów otrzymanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), wybudowało 268 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 13 026,6 m² (w tym 166 lokali o powierzchni 7 894,2 m² w okresie objętym kontrolą), kontynuowało budowę trzech budynków z 248 lokalami o łącznej powierzchni 12 161,5 m² oraz przygotowało dokumentację na budowę kolejnego budynku z 44 mieszkaniami o łącznej powierzchni 2 529,2 m². Oprócz działalności podstawowej Spółka zarządzała, na podstawie umów zawartych z Gminą Częstochowa i Wspólnotami Mieszkaniowymi, zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy, lokalami w budynkach nie stanowiących jego własności.

2. ZGM TBS, w latach 2006 – 2008, w związku z prowadzoną działalnością uzyskało zysk netto, odpowiednio w kwotach: 4 530,3 tys. zł, 1 468,5 tys. zł i 1 875,7 tys. zł, który w całości przeznaczono na działalność statutową Spółki, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o p.b.m.
3. Egzekwowano od najemców, wynikający z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., obowiązek składania ZGM TBS raz na dwa lata deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku.
4. W zasobach lokali mieszkalnych TBS stawki czynszu ustalało zgromadzenie wspólników, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m. Suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych pokrywała sumę kosztów eksploatacji i remontów budynków, spłaty kredytu zaciągniętego na budowę oraz części kosztów amortyzacji budynków. Zgodnie z wyjaśnieniem prezesa Zarządu, uwzględnienie kosztów amortyzacji w pełnej wysokości spowodowałoby przekroczenie maksymalnej stawki czynszu, tj. 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.
5. Przestrzegano postanowień umów kredytowych udzielanych ze środków KFM, dotyczących wykorzystania otrzymanych środków zgodnie z przeznaczeniem oraz terminowej realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych i spłaty zadłużenia.

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

Do 31 marca 2009 r. ZGM TBS zaciągnął łącznie 27 273 tys. zł kredytów ze środków KFM, z których otrzymał 20 368,4 tys. zł (74,7 %).

Wartość umorzonych i spłaconych kredytów na ten dzień wynosiła odpowiednio: 1 563,7 tys. zł (7,7 %) i 2 371,4 tys. zł (11,6 %).

6. W toku kontroli dwóch przedsięwzięć inwestycyjnych, zrealizowanych w okresie objętym kontrolą, w oparciu o środki uzyskane z kredytów z KFM, stwierdzono prawidłowe ujęcie w księgach rachunkowych rozliczeń partycypacji w kosztach budowy, wpłat kaucji zabezpieczających, ponoszonych nakładów na przedsięwzięcia dotyczące budowy lokali mieszkalnych oraz spłat kredytu. Roczne sprawozdania finansowe przekazywane przez ZGM TBS do BGK zawierały dane finansowe zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

Jednocześnie NIK wskazuje na następujące nieprawidłowości i uchybienia w zakresie spraw objętych kontrolą:

1. Spółka nie odprowadziła do budżetu państwa należnego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 125 128,00 zł, z tytułu umorzonego kredytu ze środków KFM uzyskanego w listopadzie 2007 r. w wysokości 658,6 tys. zł. Według informacji Zarządu Spółki ww. podatek wraz z odsetkami w wysokości 27 617,30 zł zapłacono w dniu 31.08.2009 r. w trakcie kontroli NIK.

Nie odprowadzenie ww. podatku do budżetu państwa tłumaczono istniejącymi rozbieżnościami interpretacyjnymi w przedmiocie opodatkowania umorzonego kredytu oraz zajęciem przez Ministerstwo Finansów jednoznacznego stanowiska w powyższej sprawie dopiero w listopadzie 2008 r.

2. Opłat za konserwację instalacji domofonowej nie ujęto w czynszu, lecz ustalono je odrębnie. Nie stanowiły one jednak opłat niezależnych, gdyż nie wymieniono ich w katalogu określonym w art. 2 ust. 1 pkt 8 *ustawy o ochronie praw lokatorów* i pobierano wbrew wymogowi określonemu w art. 9 ust. 5 ww. ustawy. Ponadto wysokość tych opłat naliczano na mieszkanie, a nie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8 a *ustawy o ochronie praw lokatorów*. Kwota ustalonych i pobranych w ten sposób opłat za konserwację instalacji domofonowej, w okresie objętym kontrolą, wyniosła łącznie 9 927 zł. Stwierdzono, że ww. opłaty dodatkowe razem z czynszem nie przekraczały 4 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

3. W wyniku zbadania 17 deklaracji o stanie majątkowym najemców, które przekazano ZGM TBS zgodnie z wymogiem określonym w art. 30 ust. 3 *ustawy o p.b.m.*, stwierdzono że w dwóch przypadkach wykazane w nich średnie miesięczne dochody przypadające na gospodarstwo domowe przekraczały wysokość określoną w ust. 1 pkt 2 ww. artykułu o: 141zł i 199zł. Faktu tego nie ustalono w Spółce podczas weryfikacji tych deklaracji, gdyż posługiwano się nieprawidłowymi danymi dotyczącymi wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie śląskim (przyjmowano dane roczne GUS w tym zakresie, zamiast danych ogłaszanych co pół roku w Monitorze Polskim za I i III kwartał danego roku, zgodnie z art. 30 ust. 2 *ustawy o p.b.m.*). W przypadku wszystkich zbadanych deklaracji ZGM TBS nie skorzystało z uprawnienia, wynikającego z ust. 4 ww. artykułu, tj. nie żądało od najemców, przedstawienia zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez te osoby oraz osoby zgłoszone przez nie do wspólnego zamieszkania.

Stwierdzono ponadto, że przyjmowane od najemców deklaracje o średnim dochodzie gospodarstwa domowego były niezgodne ze wzorem deklaracji stanowiącej załącznik nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych⁴ (m.in. brakowało podpisów osób przyjmujących deklarację oraz formuły o odpowiedzialności składającej deklarację).

Odpowiedzialność za powyższe nieprawidłowości ponosi Zarząd Spółki.

Ponadto, NIK zwraca uwagę, że ZGM TBS w większości przypadków nie dysponowało dokumentami potwierdzającymi spełnianie przez najemców i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu zawarcia umowy najmu, kryteriów o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe oraz zakazu posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Na zbadanych 31 lokali mieszkalnych tylko w 3 przypadkach (9,7 %) odnotowano w dokumentacji nieposiadanie przez ww. osoby tytułu prawnego do innego lokalu, a w 6 przypadkach (19,4 %) odnotowano fakt spełniania kryterium dochodowego. Brak powyższych adnotacji wyjaśniano nieokreśleniem w przepisach formy dokonywania weryfikacji dokumentacji składanej przez przyszłych najemców.

⁴ Dz. U. Nr 156, poz. 1817 ze zm.

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

- 1. Podjęcie działań w celu włączenie opłat dodatkowych za konserwację instalacji domofonowej do czynszu, ustalanego przez zgromadzenie wspólników oraz naliczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
- 2. Rzetelne weryfikowanie składanych przez najemców deklaracji o wysokości osiągniętych dochodów.**
- 3. Podjęcie działań w celu zapewnienia składania przez najemców deklaracji zgodnych z obowiązującymi przepisami.**
- 4. Egzekwowanie udokumentowania, w dniu zawarcia umowy najmu, przez najemców i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania spełniania określonych przepisami kryteriów uprawniających wynajęcie mieszkania.**

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.