



Lublin, dnia 04 czerwca 2009 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W LUBLINIE

ul. Okopowa 7, 20-001 Lublin tel. 081 53 64 120, fax 081 53 64 111

LLU-410-18-02/09

P/09/126

Pan
Krzysztof GŁAZ
Prezes Zarządu
Chełmskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o. w Chełmie

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 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 Lublinie skontrolowała funkcjonowanie Chełmskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Chełmie, zwanego dalej „ChTBS” lub „Spółką”. Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 25 maja 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność ChTBS w skontrolowanym zakresie pomimo stwierdzenia nieprawidłowości, niemających jednak zasadniczego wpływu na funkcjonowanie Spółki.

1. ChTBS utworzone zostało 04 kwietnia 2000 r. i do czasu kontroli NIK funkcjonowało jako jednoosobowa spółka z o.o. Miasta Chełm, co nie wykraczało poza uregulowania określone w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹, zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”. Akt założycielski Spółki został zawarty w formie wymaganej art. 157 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych² i zatwierdzony (20.04.2000 r.) przez Prezesa Urzędu

¹ Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

² Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.

Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy o p.b.m. Minister właściwy do spraw budownictwa zatwierdzał też kolejne zmiany tego aktu.

2. Przedmiot działalności ChTBS w kontrolowanym okresie nie wykroczył poza zakres określony przepisami art. 27 ustawy o p.b.m. Do września 2007 r. działalność Spółki ograniczała się do budowy domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, a od października 2007 r. rozszerzona została o wynajem 4 lokali użytkowych, wniesionych do Spółki aportem przez Miasto Chełm.

Do czasu kontroli NIK ChTBS zrealizowało cztery przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, polegające na wybudowaniu czterech budynków z 128 lokalami mieszkalnymi, co miało istotny wpływ (w ok. 5,9%) na zmniejszenie potrzeb mieszkaniowych Miasta Chełm. W okresie objętym kontrolą zakończono budowę 2 budynków z 56 mieszkaniami (co stanowiło ok. 8,6% oddanych w tym okresie do użytku mieszkań w Chełmie) oraz przygotowywano realizację kolejnego budynku z 44 lokalami mieszkalnymi. Wybudowane mieszkania były niezwłocznie zasiedlane na zasadach najmu.

Wszystkie dotychczasowe przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane finansowano ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), partycypacją od osób fizycznych oraz ze środków własnych Spółki. Uwagi NIK dotyczą przejściowego finansowania budowy mieszkań i działalności bieżącej Spółki z nieprzeznaczonych na ten cel środków funduszu remontowego zawartego w czynszu pobranym od dotychczasowych najemców mieszkań. W ocenie NIK, środki te winny być gromadzone na wyodrębnionych rachunkach bankowych i wykorzystywane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

Spółka wykonała ze 174-dniowym opóźnieniem, tj. dopiero na wezwanie Ministerstwa Infrastruktury, obowiązek wynikający z art. 24 ust. 3a 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 dotyczący poinformowania ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o rozpoczęciu wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność ChTBS.

3. Do końca 2007 r. działalność Spółki przynosiła straty wynoszące netto 56,8 tys. zł za 2006 r. i 36,9 tys. zł za 2007 r. Za rok 2008 osiągnięto zysk netto w wysokości 24,7 tys. zł, a za I kwartał 2009 r. 19,2 tys. zł. Odnotowana w badanym okresie poprawa oficjalnych wyników finansowych Spółki, w ocenie NIK, częściowo była następstwem rozszerzenia od października 2007 r. działalności o rentowny wynajem lokali użytkowych, częściowo zaś efektem zabiegu księgowego, polegającego na obniżeniu od 2007 r. rocznych stawek amortyzacji budynków mieszkalnych z 0,75% do 0,5% ich wartości początkowej. Zastosowanie obniżonych stawek było zgodne z przepisem art. 16i ust. 5 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁴ i zmierzało do wykazania zysku

³ Dz. U. Nr 213, poz. 2157

⁴ Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.

Spółki, w celu poprawy jej wiarygodności finansowej przy rozpatrywaniu przez BGK wniosków kredytowych na budowę kolejnych budynków ze środków KFM. Zauważyć należy jednak, że przy zastosowaniu standardowych stawek amortyzacji (1,5% w stosunku rocznym) określonych w Wykazie stanowiącym załącznik nr 1 do ww. ustawy, wyniki Spółki zamykałyby się stratami netto wynoszącymi: 99,3 tys. zł za 2006 r., 101,5 tys. zł za 2007 r., 39,8 tys. zł za 2008 r. i 5,3 tys. zł za I kwartał 2009 r.

Dochody Spółki za 2006 r. pochodziły z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 4j ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych były zwolnione z podatku. Od uzyskanych w latach 2007-2008 dochodów z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkalnymi Spółka odprowadziła należny podatek dochodowy, stosownie do przepisu art. 17 ust. 1 pkt 44 tej ustawy.

4. Określone w akcie założycielskim ChTBS kryteria i tryb przyznawania mieszkań konkretnym najemcom były zgodne z zasadami określonymi przepisami art. 30 ust. 1 i 1a ustawy o p.b.m. NIK negatywnie ocenia fakt, że nie były one jednak w pełni przestrzegane.

Na 30 badanych spraw w 12 (40%) umowy najmu zawarto pomimo braku udokumentowanego rozeznania, że gospodarstwa domowe najemców w miesiącu poprzedzającym datę zawarcia umów najmu spełniały kryterium dochodowe określone w § 9 ust. 5 lit. b aktu założycielskiego i art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m. W jednym z tych przypadków umowę najmu zawarto (29.11.2008 r.) mimo dysponowania przez ChTBS jednostronnie podpisaną (13.05.2008 r.) umową o pracę, według której miesięczny dochód netto najemcy, prowadzącego jednoosobowe gospodarstwo domowe, wynosił 6.296,30 zł, tj. o 87,9% (o 2.945,32 zł) przekraczał 1,3-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w I kwartale 2008 r. w województwie lubelskim, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu. Mimo formalnej wadliwości tego dokumentu, w świetle jego treści najemca nie spełniał kryterium dochodowego i zgodnie z § 9 ust. 10 aktu założycielskiego należało odmówić zawarcia z nim umowy najmu.

Za kompletowanie dokumentów dotyczących najmu lokali oraz dokładne i wnikliwe ustalanie stanu faktycznego i prawnego w każdej rozpatrywanej sprawie odpowiedzialny był specjalista ds. eksploatacji, a z racji nadzoru prezesa Zarządu Spółki: do 26.04.2007 r.- poprzedni prezes, a po tej dacie obecny.

Uzyskane w toku kontroli wyjaśnienia, że w części ww. przypadków w czasie zawierania umów najmu ChTBS dysponowało odpowiednimi zaświadczeniami o dochodach najemców i członków ich gospodarstw domowych, lecz dokumenty te zaginęły lub przez nieuwagę zostały zniszczone w związku z remontem pomieszczeń biurowych Spółki, wskazują, że w kontrolowanym podmiocie nie zapewniono w sposób właściwy ochrony dokumentów zawierających dane osobowe. Stanowi to naruszenie przepisów art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych⁵.

⁵ Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.

NIK zwraca też uwagę na potrzebę dokumentowania, do celów dowodowych, ustnych oświadczeń osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego o braku dochodów członków ich gospodarstw domowych i innych okolicznościach istotnych dla oceny spełnienia kryterium dochodowego w czasie zawierania umów najmu.

We wszystkich 14 badanych przypadkach najemcy lokali mieszkalnych złożyli do ChTBS, w terminie do 30 kwietnia 2008 r., deklaracje o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w 2007 r., stosownie do wymogu art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m. i postanowień § 14 ust. 1 umów najmu. W żadnym przypadku deklarowane średnie miesięczne dochody nie przekraczały wysokości dopuszczalnej przepisami art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m.

5. Czyszn za najem lokali mieszkalnych w 2006 r., naliczony według obowiązującej w Spółce stawki (7,14 zł/m²), wyniósł w skali roku 356,4 tys. zł, tj. 4,27% wartości odtworzeniowej lokali, a zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m., przy ograniczeniu do 4% wartości odtworzeniowej, mógł wynieść maksymalnie 333,9 tys. zł. W efekcie pobrany w 2006 r. czynsz był o 22,5 tys. zł wyższy od dopuszczalnego. W latach 2007-2008 obowiązywały stawki czynszu, które wymóg ten spełniały.

Do 2007 r. włącznie stawki czynszu nie spełniały wymogu art. 28 ust. 1 ustawy, tj. ustalona wysokość stawek czynszu za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę nie pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Koszty te przekraczały w latach 2006-2007 odpowiednio: o 56,9 tys. zł i o 33,9 tys. zł przychody z najmu.

Stosowaną do listopada 2007 r. stawkę czynszu uchwaliła Rada Miasta Chełm, a obowiązujące po tej dacie – Prezydent Miasta Chełm, pełniący funkcję Zgromadzenia Wspólników Spółki.

Konstrukcja stawek czynszu zapewniała obciążanie najemców, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, opłatami i kosztami, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶.

6. NIK pozytywnie ocenia wypełnianie przez ChTBS warunków umów kredytów preferencyjnych zaciągniętych w Banku Gospodarstwa Krajowego na finansowanie budowy lokali mieszkalnych na wynajem oraz dotychczasowy sposób wykorzystania gruntów otrzymanych od Miasta Chełm na potrzeby budownictwa mieszkaniowego.

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

1. Rzetelne dokumentowanie dochodów gospodarstw domowych osób ubiegających się o najem lokali mieszkalnych z zasobów ChTBS.

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

2. Podjęcie działań zapewniających zgodność stawek czynszu z wymogami art. 28 ustawy o p.b.m.
3. Zgodne z przeznaczeniem wykorzystywanie środków funduszu remontowego.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie 30 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 prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.