



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 7 lipca 2009 r.

**Pan
Marek ŁUKASIK
Prezes Zarządu
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego
Sp. z o.o. w Biłgoraju**

LLU-410-18-04/2009

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 Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Biłgoraju, zwanego dalej „TBS” 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 10 czerwca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

1. TBS utworzone w dniu 10.10.1997 r. funkcjonowało do czasu kontroli jako spółka z o.o. Miasta Biłgoraj, stosownie do uregulowań art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”. Akt założycielski zatwierdził w dniu 2.02.1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast spełniając wymagania art. 24 ust. 3 ww. ustawy. Forma i treść aktu założycielskiego zgodna była z art. 157 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.).

Prezes Zarządu, nie kierując do ministra właściwego do spraw budownictwa kolejnych zmian aktu założycielskiego, nie stosował się do wymagań art. 24 ust. 3 ustawy o p.b.m.

2. Przedmiot działalności TBS realizowany w kontrolowanym okresie nie wykraczał poza zakres określony przepisami art. 27 ustawy o p.b.m. Obejmował on budowę wielorodzinnych domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu, wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, wniesionych do Spółki aportem przez Miasto Biłgoraj i wybudowanych ze środków własnych, administrowanie budynkami znajdującymi się w jej zasobach oraz wynajem i sprzedaż własnych garaży.

Spółka od jej założenia zrealizowała cztery przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane oddając do użytku ogółem 5 budynków z 135 lokalami mieszkalnymi, co miało znaczący wpływ na stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasta liczącego w 2009 r. ponad 27 tys. osób (o przydział mieszkań komunalnych w Biłgoraju na początku roku 1995 ubiegało się 20, w 2005 r. – 23, a na dzień 31.03.2009 r. – 50 rodzin). W okresie objętym kontrolą w mieście nie oddano ani jednego mieszkania socjalnego, komunalnego lub spółdzielczego, a TBS zrealizowało jedno przedsięwzięcie obejmujące budowę 2 domów z 60 mieszkaniami, co stanowiło ok. 22,7% ogółu mieszkań, oddanych w latach 2006-2009 (I kwartał) w Biłgoraju, głównie w budownictwie jednorodzinym. Wybudowane mieszkania były niezwłocznie zasiedlane na zasadach najmu. Rozpoczęto też przygotowania do realizacji kolejnego zadania (ok. 45 lokali mieszkalnych).

Wszystkie dotychczasowe przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane finansowano ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), partycypacji osób fizycznych oraz ze środków własnych Spółki. Koszt (podlegający kredytowaniu) realizowanej w kontrolowanym okresie budowy domów przy ul. Łąkowej 17a i 17b wyniósł 7.125,2 tys. zł, z tego partycypacje osób fizycznych wyniosły 2.100,7 tys. zł (partycypację zaksięgowano: Wn 130 „Bieżący rachunek bankowy”, Ma 261 „Pożyczki otrzymane od osób fizycznych”).

Prezes Zarządu Spółki ze 154-dniowym opóźnieniem (dopiero po interwencji Ministerstwa Infrastruktury) wykonał 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 ustaw (Dz. U. Nr 213, poz. 2157), dotyczący poinformowania ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o rozpoczęciu wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS.

3. Działalność Spółki w latach 2006-2008 i I kwartale 2009 r. przyniosła zysk „netto” w łącznej kwocie 458,4 tys. zł, w tym 282,9 tys. zł za 2006 r., 60,1 tys. zł za 2007 r., 82,6 tys. zł za 2008 r. i 32,8 tys. zł za I kwartał 2009 r. Odnotowany w 2006 r. zysk był następstwem umorzenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego części kredytu otrzymanego przez Spółkę na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane współfinansowane ze środków KFM zrealizowane w roku 2005. Umorzenie zostało w całości (356.693,74 zł) zaliczone do pozostałych przychodów operacyjnych w roku 2006, co było niezgodne z art. 41 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.).

Zarząd Spółki nie zastosował się do uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki Nr 3/2007 z dnia 28.06.2007 r. dotyczącej przeznaczenia zysku „netto” uzyskanego w 2006 r. Zaksięgowano go (282.859,27 zł) na zwiększenie kapitału zapasowego zamiast na zwiększenie kapitału rezerwowego. Powyższe niewykonanie uchwały Zgromadzenia umożliwiło, wg wyjaśnienia doradcy finansowego Spółki, osiągnięcie lepszych wskaźników ekonomicznych pod kredyt na przygotowywaną inwestycję w 2008 r.

Dochody Spółki za 2006 r. zwolnione były z podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 4j ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.). Od uzyskanych w latach 2007-2008 dochodów z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkalnymi odprowadzono należny podatek dochodowy, stosownie do przepisu art. 17 ust. 1 pkt 44 tej ustawy.

TBS w jednym przypadku nie dotrzymał terminu uiszczenia miesięcznej zaliczki. Dotyczyło to zaliczki na podatek dochodowy za miesiąc styczeń 2008r., która przekazano w kwocie 1.096 zł do Urzędu Skargowego w Biłgoraju z 6-dniowym opóźnieniem, co naruszało art. 25 ust. 1a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Nie odprowadzono też odsetek za zwłokę.

Odpowiedzialność za ww. nieprawidłowości ponosi Prezes Zarządu Spółki.

W okresie objętym kontrolą TBS nie płacił odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań wobec innych podmiotów.

4. Umowa Spółki nie zawierała kryteriów i trybu przyznawania mieszkań, wskazując na uregulowania w dokumencie pn. „Regulamin określający szczegóły trybu wynajmowania, kwalifikowania i rozpatrywania wniosków na mieszkania, oraz przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców stanowiących zasób Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Biłgoraju”. Regulaminu tego nie przekazano jednak do zatwierdzenia przez ministra

właściwego do spraw budownictwa, jak to miało miejsce w przypadku aktu założycielskiego. Naruszono tym samym postanowienia art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.

Podkreślenia wymaga, iż wymieniony regulamin też nie był w pełni przestrzegany. W szczególności nie podawano do publicznej wiadomości terminu składania wniosków o zawarcie umowy najmu, do czego obligował § 4 regulaminu.

W regulaminie nie określono m.in.:

- sposobu i terminu powiadamiania zainteresowanych osób o podjęciu przez TBS zadania inwestycyjnego, ogłaszania list osób zakwalifikowanych przez komisję do podpisania umów najmu oraz rozdziału (losowania) poszczególnych mieszkań o tej samej powierzchni użytkowej,
- podstawowych danych, jakie powinien zawierać wniosek, deklaracja o dochodach gospodarstwa domowego wnioskodawcy i inne dowody wymagane w tym zakresie przez Spółkę. Wynikiem było przedkładanie Spółce przy zawieraniu umów najmu podpisanego przez pracodawców udokumentowania wysokości poborów za różne okresy: jednomiesięczne, kwartalne i roczne.

Za należyte opracowanie kryteriów i trybu przyznawania mieszkań, doprowadzenie do ich wymaganego prawem zatwierdzenia oraz stosowania w części realizowanej i nadzorowanej przez TBS odpowiada Prezes Zarządu Spółki.

Złożone przez najemców w terminie do 30 kwietnia 2007 r. deklaracje o średniomiesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe nie odpowiadały w pełni postanowieniom § 16 Regulaminu i wymogom art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m. We wszystkich 32 analizowanych przypadkach, najemcy lokali mieszkalnych oddanych w latach 2001-2005 sporządzili je za I kwartał 2007 r. zamiast za poprzedni rok.

Średnie miesięczne dochody najemców nie przekraczały wysokości dopuszczonej przepisami art. 30 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy.

5. Czynsz za najem lokali mieszkalnych w latach 2006 - 2008, naliczony wg obowiązujących w Spółce w tym okresie stawek, ustalonych uchwałami Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników kształtujących się od 4,70 do 6,36 zł/m², spełniał wymogi art. 28 ustawy o p.b.m., tj. stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych eksploatowanych przez Spółkę pozwalały na pokrycie sumą czynszów za najem kosztów eksploatacji, remontów i spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, a czynsz nie przekraczał w skali roku 4 % wartości odtworzeniowej lokalu.

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 cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

6. NIK pozytywnie ocenia wypełnianie przez TBS 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. Budowa przedsięwzięć realizowanych przy udziale środków KFM rozpoczęta została po dacie zawiadomienia Spółki o udzieleniu na nie promesy i zakończona w terminie uzgodnionym z bankiem, raty zadłużenia płacono w terminach określonych w § 10 ust. 1 oraz § 11 ust. 3 umów kredytu, zgodnie z wymogami § 17 pkt 9 i 10 umów kredytu do banku przekazywano roczne sprawozdania finansowe wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta.

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

1. Kierowanie wszelkich zmian aktu założycielskiego do zatwierdzenia przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.
2. Określenie w akcie założycielskim kryteriów i trybu przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców oraz ich przestrzeganie.
3. Dokumentowanie spełniania warunków bytowych (m.in. ewentualnego posiadania tytułu prawnego do lokalu w innej miejscowości, dochodu gospodarstwa domowego w dniu objęcia lokalu i w roku poprzedzającym składaną raz na 2 lata deklarację) przez osoby ubiegające się o najem, najemców wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania.
4. Przeksięgowanie zysku Spółki za 2006 r. zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Wspólników.
5. Terminowe uiszczanie zaliczek na podatek dochodowy oraz naliczenie i odprowadzenie do Urzędu Skarbowego w Biłgoraju odsetek z tytułu 6 dniowej zwłoki w przekazaniu tej zaliczki (1.096 zł) za styczeń 2008 r.

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.