



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**  
**DELEGATURA w OLSZTYNIE**  
ul. Artyleryjska 3E tel.534-94-00

Olsztyn, dnia czerwca 2009 r.

P/09/126

LOL-410-12-01/2009

**Pan**

**Tomasz Żbikowski**

**Prezes Zarządu Towarzystwa**

**Budownictwa Społecznego „KARO”**

**Spółka z o. o. w Mrągowie**

***Wystąpienie pokontrolne***

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie skontrolowała funkcjonowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KARO” Sp. z o. o. w Mrągowie („TBS”) w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli, podpisanym 1 czerwca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych uchybień, pozytywnie ocenia działania TBS w zakresie realizacji w badanym okresie, zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego.

TBS prowadziło swoją działalność w oparciu o rozdział 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>2</sup> (zwanej dalej „ustawą z dnia 26 października”) oraz umowę Spółki, zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w październiku 1999 r.

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

W okresie od początku funkcjonowania do 31 marca 2009 r. TBS wybudował jeden budynek mieszkalny oraz jeden zmodernizował, przekazując do użytkowania na zasadach najmu łącznie 98 mieszkań o ogólnej powierzchni użytkowej 4.212 m<sup>2</sup>, z wykorzystaniem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („KFM”), uzyskanych w formie kredytów w łącznej wysokości 4.598,0 tys. zł, tj. 56,0 % poniesionych nakładów inwestycyjnych ogółem (8,214,0 tys. zł).

W kosztach adaptacji budynku koszarowego na budynek mieszkalny (oddany do użytku w sierpniu 2006 r.) partycypowali także przyszli najemcy, wpłacając kwotę 799,6 tys. zł, co stanowiło 17,9 % kosztów inwestycji.

Analiza wykorzystania kredytu zaciągniętego na w/w inwestycję w wysokości 2.200,0 tys. zł wykazała, że TBS dotrzymało warunków umowy kredytowej zawartej 21 grudnia 2005 r. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego Oddziałem w Białymstoku.

TBS poinformowało Ministerstwo Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu mieszkań stanowiących jego własność w dniu 6 kwietnia 2009 r., tj. ze 157 – dniowym opóźnieniem, gdyż zgodnie z art. 24 ust. 3a ustawy z dnia 26 października informację tą należało przesłać do 30 października 2008 r. Powstałą zwłokę w tym względzie Pan Prezes tłumaczył prowadzoną w latach 2005 – 2006 korespondencją z Ministerstwem w sprawie zatwierdzenia zmian w zasadach wynajmowania mieszkań, z której wynikało m. in. iż TBS posiadało i wynajmowało mieszkania.

TBS przy zasiedlaniu mieszkań przestrzegało kryteriów zawartych w umowie Spółki oraz w cytowanej wyżej ustawie. Kontrola dokumentacji dotyczącej wynajmu 30 wybranych losowo mieszkań wykazała, że:

- najemcy spełniali warunki zawarte Regulaminie Przydziału Mieszkań w Zasobach TBS,
- dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekraczał wielkości określonych w art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 26 października,
- TBS egzekwował od najemców obowiązek składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, wynikający z art. 30 ust. 3 powyższej ustawy.

Stawka czynszu (5,60 zł/m<sup>2</sup>), obowiązująca w okresie od września 2000 r. do 30 kwietnia 2008 r., nie zabezpieczała w pełni pokrycia kosztów eksploatacji i remontów budynków, co naruszało art. 28 ust. 1 ustawy z 26 października. Konsekwencją tego było

poniesienie przez TBS w latach 2006 – 2007 straty na wynajmie swoich mieszkań odpowiednio w wysokości 5 tys. zł i 4 tys. zł. Natomiast od 1 maja 2008 r. w kalkulacji stawki czynszu uwzględniono koszty amortyzacji (1,27 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej), co pozwoliło na pełne zbilansowanie kosztów eksploatacji budynków. Stawka ta, wynosząca 6,98 zł/m<sup>2</sup>, została uchwalona przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, która poza pokryciem kosztów eksploatacji, zabezpieczała spłatę kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań i nie przekraczała w skali roku dopuszczalnych 4 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Wprawdzie TBS w kontrolowanym okresie zamknął swoją działalność dodatnim wynikiem finansowym, lecz w latach 2006 – 2008 zarysowała się niekorzystna tendencja spadkowa tego wyniku. Zysk brutto obniżył się z 41,0 tys. zł w 2006 r. do 21,0 tys. zł w 2008 r., tj. o 48,8%. Największy ponad 9 – krotny spadek zanotowano na działalności w zakresie zarządzania budynkami odpowiednio z 56,0 tys. zł do 6,0 tys. zł. Z wyjaśnienia Pana Prezesa wynikało, że na spadek ten rzutowało zmniejszenie się o 15 % zarządzanej powierzchni mieszkaniowego zasobu gminy miejskiej Mrągowo z powodu sprzedaży mieszkań oraz wzrost wynagrodzeń w latach 2007 – 2008 (zamrożonych od 2004 r.).

TBS prawidłowo wykonywało zobowiązania wynikające z zawartej w 2006 r. umowy z Gminą Miasto Mrągowo o zarządzanie nieruchomościami, jak również obowiązki wynikające z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup>.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

Z poważaniem

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.