



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia września 2009 r.

**Pani
Maria Wojciechowska
Prezes Zarządu
Giżyckiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Giżycku**

LOL-410-12-02/2009
P/09/126

Wystąpienie pokontrolne

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 Olsztynie przeprowadziła w Giżyckim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Giżycku (dalej: GTBS lub Spółka), kontrolę funkcjonowania Spółki w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym 26 sierpnia 2009 r. oraz omówiono na naradzie pokontrolnej, Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego przez GTBS w badanym okresie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, które nie miały jednak istotnego wpływu na funkcjonowanie Spółki.

GTBS powołane zostało uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku w dniu 5 grudnia 1997 r., jako jednoosobowa spółka z o.o. Gminy Miasto Giżycko, w celu realizacji czynszowego budownictwa mieszkalnego w Giżycku. Umowę Spółki stanowił akt notarialny sporządzony

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

w dniu 19 lutego 1998 r. Załącznikiem do umowy był „Regulamin wynajmu mieszkań w GTBS” („Regulamin”).

W zakresie budowy mieszkań GTBS prowadziło swoją działalność w oparciu o rozdział 4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego² (zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”) oraz o umowę Spółki, zatwierdzoną przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją nr 87 z dnia 17 marca 1999 r.

Początkowy kapitał zakładowy Spółki wynoszący 838,7 tys. zł, podwyższony został czterokrotnie uchwałami Zgromadzenia Wspólników (Burmistrz Miasta Giżycko) do 2.118,9 tys. zł w grudniu 2000 r. Podwyższenie kapitału nastąpiło w wyniku wniesienia wkładów finansowych i aportem kolejnych działek pod budownictwo mieszkaniowe. Powyższe zmiany umowy Spółki wprowadzone zostały aktem notarialnym dopiero w dniu 28 stycznia 2002 r.

Od początku funkcjonowania do 31 marca 2009 r. GTBS wybudowało na wynajem 82 mieszkania, w tym 46 w budynku zmodernizowanym w I półroczu 2000 r. (ul. Nowowiejska) oraz 36 w budynku wzniesionym w II półroczu 2000 r. (ul. Kazimierza Wielkiego). Ogólna powierzchnia użytkowa tych mieszkań wynosiła 4.091,6 m² i wykonana została z wykorzystaniem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („KFM”) w formie dwóch kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego („BGK”), w łącznej wysokości 4.214,0 tys. zł. Rozliczone z BGK nakłady inwestycyjno-budowlane wyniosły 6.343,4 tys. zł. Od udzielonych kredytów BGK udzielił Spółce umorzeń w wysokości 10 % kosztów zrealizowanych przedsięwzięć, tj. 634,3 tys. zł.

W okresie objętym kontrolą Spółka terminowo spłacała zadłużenie w wysokościach wyliczonych przez BGK, z tym że, raty za grudzień 2006 r. zapłacone zostały z opóźnieniem, a naliczone odsetki karne wyniosły 13,03 zł. Na dzień 31 marca 2009 r. zadłużenie GTBS wynosiło 4.130,5 tys. zł.

Po zasiedleniu lokali mieszkalnych w latach 2000 – 2001 Spółka administrowała nimi oraz prowadziła sprawy związane z opuszczaniem lokali przez dotychczasowych najemców i zasiedlaniem przez następnych. Wyłanianie kolejnego najemcy przeprowadzała Komisja Kwalifikacyjna (zgodnie z postanowieniami *Regulaminu*), która wskazywała najemcę oraz osobę na tzw. liście rezerwowej. W analizowanym okresie Komisja Kwalifikacyjna odbyła

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

8 posiedzeń, na których rozpatrzyła 90 wniosków o najem 6 lokali (od 3 do 30 wniosków) oraz 6 wniosków o zamianę lokali mieszkalnych w zasobach GTBS.

Kontrola wykazała, że *Regulamin* zawierał wskazania organizacyjne oraz kryteria i tryb naboru najemców określone w art. 30 ust. 1 ustawy o p.b.m. Ustalono ponadto, że:

- o naborze najemców powiadamiano poprzez ogłoszenia w lokalnej prasie oraz informacje wywieszane na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim i w GTBS,
- Komisja Kwalifikacyjna (w skład której wchodził dwaj przedstawiciele GTBS, dwaj przedstawiciele Urzędu Miasta i jeden przedstawiciel opieki społecznej), każdorazowo wskazywała przyszłego najemcę zwalnianego lokalu oraz jedną osobę na tzw. liście rezerwowej. Postępowanie Komisji było niezgodne z § 7 pkt 4 *Regulaminu*, który stanowił, że *Komisja dokonuje wskazania dwóch Wnioskodawców rezerwowych*.

Przeprowadzona w toku kontroli analiza spełniania przez 30 najemców kryterium dochodowości określone w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m. wykazała, że lokale wynajmowano osobom, które spełniały ww. kryteria, wpłaciły kaucję i zawarły umowę najmu. W umowach najmu zawarte było zobowiązanie najemcy wynikające z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., do składania raz na 2 lata do końca kwietnia deklaracji o dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim. Obowiązku tego nie dopełniło jednak 6 najemców (20 %), do których GTBS skutecznie wystąpił o złożenie wymaganych deklaracji dopiero w czasie kontroli NIK.

W okresie od 2006 r. do 31 marca 2009 r. działalność Spółki zamknięta została zyskiem wynoszącym 177,1 tys. zł, lecz wynik ten uzyskany został doraźnie przez wybudowanie i sprzedaż na przełomie roku 2007/2008 budynku mieszkalno-usługowego wraz z gruntem przy ul. Smętka. Koszt inwestycji wyniósł 3.550,1 tys. zł, a uzyskana ze sprzedaży nadwyżka finansowa w kwocie 605,2 tys. zł, pozwoliła na pokrycie strat z lat ubiegłych i przeniesienie kwoty 181,3 tys. zł na kapitał zapasowy Spółki w 2007 r. Podobne działanie planowane jest względem wznoszonego obecnie budynku przy ul. Kętrzyńskiego (zamiennie ul. Pionierska).

Na dzień 31 marca 2009 r. Spółka zarządzała lokalami mieszkalnymi i użytkowymi innych podmiotów o powierzchni użytkowej 7.764,1 m². Uzyskane z tego tytułu przychody w okresie objętym kontrolą wyniosły 650,5 tys. zł, a zysk 73,9 tys. zł.

Uchwalona przez Radę Miejską w Giżycku stawka bazowa czynszu (6,50 zł/m²), obowiązywała od marca 2000 r. do października 2008 r. Nie zabezpieczała ona pokrycia

kosztów eksploatacji, remontów oraz spłaty kredytu, co naruszało art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m. Konsekwencją tego było poniesienie przez GTBS w latach 2006 – 2008 straty na wynajmie swoich mieszkań w wysokości 458,8 tys. zł. Dopiero po ponad 8 latach Zgromadzenie Wspólników (Burmistrza Miasta Giżycko), podjęło uchwałę o podwyżce od listopada 2008 r. stawki bazowej czynszu do 7,80 zł/m². Izba zwraca jednak uwagę, że za I kwartał 2009 r. GTBS poniosło stratę na wynajmie własnych lokali w wysokości 41,8 tys. zł. Ogółem w okresie objętym kontrolą strata na wynajmie mieszkań z zasobów GTBS wyniosła 500,6 tys. zł.

Analiza wysokości czynszów naliczonych 20 najemcom w latach 2006–2009 (I kwartał) wykazała, że ich wysokość nie przekraczała limitu określonego w art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³, najemcy obciążani byli opłatami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, natomiast najemcy lokali w budynku przy ul. Nowowiejskiej korzystali z obniżenia stawki bazowej czynszu, w tym wszyscy o 6,0 % z tytułu mieszkania w budynku po modernizacji, a ponadto mieszkańcy lokali na parterze z kolejnej obniżki o 2,0 %. Szacowana przez GTBS realna stawka pobieranego czynszu wynosiła 7,50 zł/m².

Kontrola wykazała, że od listopada 2002 r. do 31 sierpnia 2007 r. Spółka zarządzała Targowiskiem Miejskim, co było niezgodne z art. 27 ust. 2 ustawy o p.b.m., jak również ta forma działalności nie mieściła się w przedmiocie działania GTBS określonym w § 4 umowy Spółki. Ustalono, że w okresie objętym kontrolą przychody z tej działalności wyniosły 203,4 tys. zł, a koszty 233,5 tys. zł (strata 30,1 tys. zł).

Analiza przebiegu księgowania 12 zdarzeń gospodarczych dotyczących m.in. wpłaty kaucji, zapłaty za faktury dotyczące robót remontowych, wpłaty czynszu itp. wykazała, że wpłaty czynszu ewidencjonowano na koncie księgowym nr 205 (z subkontami przyporządkowanymi poszczególnym najemcom), natomiast konto takie nie występowało w Zakładowym Planie Kont, obowiązującym w Spółce od maja 1998 r.

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

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

1. Zapewnienie przestrzegania ustalonej w *Regulaminie wynajmu mieszkań w GTBS* liczby najemów kwalifikowanych na listy rezerwowe lub wystąpienie do Zgromadzenia Wspólników o uchwalenie zmiany *Regulaminu* w tym zakresie.
2. Egzekwowanie od najemców lokali terminowego wywiązywania się z obowiązku składania deklaracji o dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe.
3. Zapewnienie zgodności stosowanych kont księgowo rachunkowych z Zakładowym Planem Kont.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Prezes, w terminie 14 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 Pani prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie 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.

Z poważaniem