



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie**

Olsztyn, dnia 3 września 2009 r.

**Pani  
Janina Łuksza**

**Prezes Zarządu  
Kętrzyńskiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego  
Sp z o.o. w Kętrzynie**

LOL-410-12-04/2009, P/09/126

***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 Kętrzyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Kętrzynie („TBS”) w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 marca 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokóle kontroli, podpisanym 18 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych uchybień, pozytywnie ocenia działania TBS w badanym okresie w zakresie realizacji 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> (zwaną dalej „ustawą o p.b.m.”) oraz umowę Spółki, zatwierdzoną przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w grudniu 1996 r.

Według stanu na 31 marca 2009 r. TBS posiadało w swoich zasobach 293 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 14.261,3 m<sup>2</sup>. W okresie objętym kontrolą wybudowało 3 budynki mieszkalne o 102 lokalach, wydatkując na nie łącznie 11.378,7 tys. zł, z czego 6.032,5 tys. zł stanowiły środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („KFM”),

<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.

otrzymane z Banku Gospodarstwa Krajowego („Banku”) na podstawie 3 umów kredytowych. Analiza warunków realizacji tych umów wykazała, że zostały one dotrzymane, gdyż kredyty wykorzystano zgodnie z przeznaczeniem, uzyskano w planowanym terminie zakładane efekty rzeczowe, a wyboru wykonawców inwestycji dokonano z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>3</sup>. Zabezpieczono też terminową spłatę rat kredytów i odsetek bankowych. Należy podkreślić, iż dzięki temu TBS uzyskał od Banku 2 decyzje o umorzeniu części kredytów zaciągniętych na inwestycje mieszkaniowe w łącznej wysokości 609,8 tys. zł.

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

- najemcy spełniali warunki zawarte Regulaminie zasad przydzielania mieszkań w zasobach TBS,
- dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekraczał wielkości określonych w art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy o p.b.m.,
- TBS egzekwował od najemców obowiązek składania deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, wynikający z art. 30 ust. 3 powyższej ustawy.

Ustalono, że stosownie do przepisów art. 28 ustawy o p.b.m., stawki czynszu, uchwalane przez Zgromadzenie Wspólników, zabezpieczały pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań i nie przekraczały w skali roku dopuszczalnych 4 % wartości odtworzeniowej lokalu. 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 cywilnego<sup>4</sup>, najemcy obciążani byli opłatami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.

Wprawdzie TBS w kontrolowanym okresie poprawiło swój wynik finansowy (ze straty 44,3 tys. zł w 2006 r. do zysku w kwocie 70,2 tys. zł w 2008 r.), tym niemniej nie wszystkie rodzaje prowadzonej działalności były rentowne. Największe straty wystąpiły na zarządzaniu budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn, które wyniosły łącznie 469,6 tys. zł. Z wyjaśnienia Pani Prezes wynikało, że przyczyną ponoszenia strat na tej działalności było zawarcie z Gminą niekorzystnej umowy w trybie

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

ustawy Prawo zamówień publicznych na okres od 1 lutego 2006 r. do 31 grudnia 2008 r., stąd też brak było możliwości zmiany jej warunków w części dotyczącej wynagrodzenia. Niepokoić może fakt zawarcia w styczniu 2009 r. kolejnej umowy o zarządzanie nieruchomościami Gminy, na realizacji której również wystąpiła strata w I kwartale 2009 r. w wysokości 37,6 tys. zł.

TBS prawidłowo wykonywało zobowiązania wynikające z podpisanych w 2006 r. i 2009 r. umów z ww Gminą o zarządzanie nieruchomościami, m.in. w zakresie bieżącego administrowania powierzonymi zasobami, prowadzenia pełnej obsługi finansowo - księgowej oraz windykacji należności.

Ustalono także, że TBS dopiero na ponaglenie Ministerstwa Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. ze 150 – dniowym opóźnieniem wykonało obowiązek, wynikający z art. 24 ust. 3a ustawy o p.b.m., a dotyczący informacji o rozpoczęciu wynajmu mieszkań. Wystąpił też jeden przypadek (na 8 zmian umowy Spółki) braku decyzji Ministra Infrastruktury zatwierdzającej dokonaną w 2007 r. zmianę umowy.

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

1. Podjęcie działań zmierzających do ograniczenia strat ponoszonych na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kętrzyn.
2. Każdorazowe przedkładanie do zatwierdzenia właściwemu ministrowi dokonywanych zmian w umowie Spółki, zgodnie z dyspozycją art. 24 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy.

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 przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 14 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem