



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 29 lipca 2009 r.

**Pan  
Andrzej Redmann  
Prezes Zarządu  
Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego Sp. z o.o.  
w Czarnkowie**

LPO-410-16-04/2009  
P/09/126

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 Poznaniu skontrolowała funkcjonowanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Czarnkowie (zwanego dalej „TBS” lub „Spółką”), w zakresie realizacji przez nie zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego w latach 2006-2009 (I kwartał).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 24 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie *art. 60 ustawy o NIK*, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Najwyższa Izba Kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, pozytywnie ocenia funkcjonowanie Spółki w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli.

**1.** W okresie od powstania (październik 1999 r.) do dnia 31 marca 2009 r. Spółka oddała do użytku 109 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.512,47 m<sup>2</sup>, znajdujących się w 4 budynkach, wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM).

Na dzień 31 marca 2009 r. wartość kapitału zakładowego Spółki wynosiła 2.377,5 tys. zł, a pokryta była wkładem pieniężnym (1.404,2 tys. zł) i aportem rzeczowym (wartości

---

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

973,3 tys. zł, w tym 624,2 tys. zł to wartość nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1.40.25 ha), wniesionymi przez Gminę Miejską Czarnków, jedyne jej udziałowca.

2. Prezes Zarządu Spółki pismem z dnia 12 listopada 2004 r. poinformował Ministerstwo Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu, stanowiących własność Spółki, lokali mieszkalnych na zasadach określonych w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*<sup>2</sup>, zwanej dalej „ustawą o p.b.m.”. NIK zwraca jednak uwagę na fakt, że Spółka nie dysponowała decyzjami ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej o pierwszym zatwierdzeniu umowy Spółki oraz trzema spośród ośmiu jej zmian, które miały miejsce (do 31 marca 2009 r.). Świadczy to o nie dość rzetelnym prowadzeniu dokumentacji Spółki. Braki tych dokumentów Pan Prezes wyjaśnił m.in. tym, że organ zatwierdzający przesyła jeden jej egzemplarz, który następnie zostaje przesłany do właściwego Sądu Rejonowego i do Banku Gospodarstwa Krajowego w trybie odwrotnym, a przez niedopatrzenie nie zostaje wykonanych więcej kopii decyzji. W trakcie kontroli zadeklarował Pan podjęcie działań mających na celu usunięcie przyczyn tej nieprawidłowości.

3. Spółka nie zawarła z Gminą Miejską Czarnków, na terenie której działa, umowy, o której mowa w *art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.*, określającej zasady współdziałania TBS z Gminą. Wskazać jednak należy, że ww. Gmina uczestniczyła w procedurze wyboru kandydatów na najemców lokali Spółki poprzez komisję mieszkaniową do przeprowadzenia przydziału mieszkań z zasobów Spółki, zwanej dalej „komisją”. Powołanie komisji przewidziano w Regulaminie kwalifikacji przyszłych najemców w ramach TBS, zwanym dalej „Regulaminem”, stanowiącym załącznik do umowy Spółki. Z ustaleń kontroli NIK wynika, że rola komisji polegała na rozpatrywaniu wniosków o wynajęcie mieszkań złożonych w Spółce i utworzeniu listy rodzin zakwalifikowanych do zamieszkania, z którymi zostaną podpisane umowy przedwstępne, określające warunki najmu lokalu. Skład komisji (z-ca Burmistrza, Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej Rady Miasta Czarnkowa i przedstawiciel TBS) powołany był uchwałą Zgromadzenia Wspólników (Burmistrza Czarnkowa), na wniosek Zarządu Spółki. Nie określono jednak trybu pracy komisji, szczegółowych zasad jej funkcjonowania i decydowania o wyłonieniu kandydatów na najemców. Określone w Regulaminie priorytety kwalifikacji przyszłych najemców mieszkań wg kolejności wskazywały na to, że w pierwszej kolejności kwalifikowano osoby skierowane do zamieszkania przez partycypującego w kosztach budowy mieszkania na podstawie *art. 29 ustawy o p.b.m.* oraz osoby partycypujące w kosztach budowy mieszkań na podstawie *art.*

---

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

29a ustawy o p.b.m., najemców zajmujących samodzielne lokale w zasobach komunalnych, którzy pozostawiają wolne mieszkania, rodziny zamieszkujące w lokalach przegęszczonych oraz potrzeby stałych mieszkańców Czarnkowa. NIK zwraca uwagę, że w Regulaminie nie sprecyzowano dwóch ostatnich priorytetów.

Zdaniem NIK, protokoły prac komisji kwalifikujące poszczególnych najemców nie dają możliwości oceny ani kolejności, ani wagi (wpływu) zastosowania wskazanych priorytetów przy wyłanianiu kandydatów na najemców. Ponadto, jak wynika z Regulaminu, na pierwszym miejscu postawiono priorytet polegający na wyłonieniu kandydata na najemcę wskazanego przez osoby partycypujące w budowie lokali. W praktyce jednak postępowanie w tym zakresie było odwrotne, bowiem umowy o partycypację zawierano dopiero po wyłonieniu kandydatów na najemców. Partycypanci wskazywali wyłonięne osoby, z którymi następnie podpisywano umowy przyrzeczenia zawarcia umowy najmu lokalu. Zdaniem NIK, w kontekście ustalonych (opisanych wyżej) kryteriów przeznaczenia mieszkań dla konkretnych najemców, istotniejszego znaczenia nabiera kwestia wyłonienia samych partycypantów, gdyż w praktyce to oni mają decydujący wpływ na wskazanie najemcy lokalu. Na powyższą kwestię zwrócił uwagę również Pan Prezes w złożonych wyjaśnieniach.

Spółka zawarła umowy o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego wyłącznie z osobami fizycznymi. Nie stwierdzono przypadków, by partycypantem więcej niż jednego mieszkania była ta sama osoba fizyczna.

NIK zwraca uwagę na fakt, że umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie zawierały postanowień dotyczących zakazu cesji praw i obowiązków wynikających z tych umów oraz zabezpieczających przed dalszym obrotem mieszkaniami.

W badanej próbie (30 najemców), nie stwierdzono przypadku przenoszenia wiarygodności z ww. umów przez partycypantów.

**4. Wartość przychodów z tytułu najmu wszystkich lokali mieszkalnych Spółki w kontrolowanym okresie wyniosła 1.263,1 tys. zł, a zysk netto 486,6 tys. zł.**

Badania kontrolne, przeprowadzone na próbie dokumentacji dotyczącej 30 najemców lokali mieszkalnych wykazały, że TBS:

- nie posiadał, we wszystkich badanych przypadkach, dokumentów świadczących o tym, iż najemca i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, ani innej miejscowości, co było niezgodne z wymogami *art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o p.b.m.*
- nie posiadał, we wszystkich badanych przypadkach, dokumentów świadczących o tym, czy dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie przekraczał 1,3

przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, co było niezgodne z wymogami *art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o p.b.m.*,

- w 15 przypadkach (50% badanych) nie posiadał, ani nie żądał składania przez najemców raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, wymaganych (określonych w *art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m.*) deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim. W badanej próbie (30 lokali mieszkalnych), terminowo złożyło deklaracje pięciu najemców lokali (z os. Słoneczne 9), a 10 najemców lokali (przy ul. Staromiejskiej 1) nie było zobligowanych do składania deklaracji za 2008 r. Żadna z pięciu deklaracji nie została złożona na wzorze określonym w *rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych*<sup>3</sup>,
- Spółka nie korzystała z zawartej w *art. 30 ust. 4 ustawy o p.b.m.* możliwości żądania zaświadczeń właściwych miejscowo urzędów skarbowych o wysokości dochodów uzyskanych przez najemców oraz osoby zgłoszone przez nich do wspólnego zamieszkania.

Pan Prezes, podpisując umowy najmu z osobami wskazanymi przez komisję, opierał się na danych przedstawionych we wnioskach o przydział lokalu mieszkalnego (przed zakwalifikowaniem przez komisję) i – jak wyjaśnił – „okres pomiędzy aktualizacją dochodu (wskazaną we wniosku o przydział mieszkania), a wstąpieniem w stosunek najmu nie był tak długi, by nagle wzrastały dochody przyszłych najemców wskazanych przez partycypantów”.

W toku kontroli, w jednym przypadku stwierdzono, że z najemcami lokalu przy ul. Staromiejskiej [...] <sup>4</sup> podpisano w dniu 17 grudnia 2007 r. umowę najmu (trwającą wg stanu na 31.03.2009 r.), pomimo iż TBS dysponował aktem notarialnym z dnia 25 września 2007 r. wskazującym na to, że najemcy posiadali tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (tj. dożywotnie i bezpłatne prawo użytkowania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na os. Słonecznym [...] <sup>5</sup> w Czarnkowie), co było niezgodne z dyspozycją *art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o p.b.m.*

**5.** Zgodnie z dyspozycją *art. 28 ust. 1 ustawy o p.b.m.* stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach TBS, ustalone były przez Zgromadzenie Wspólników (Burmistrza Miasta Czarnkowa).

Na podstawie analizy 20 umów najmu (spośród 109) ustalono, że czynsz w skali roku nie przekraczał wartości określonej w *art. 28 ust. 2 ustawy o p.b.m.* oraz, że suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS w latach 2006-2008 pozwalała na

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 156, poz. 1817, ze zm.

<sup>4</sup> art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej

<sup>5</sup> art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej

pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych (*art. 28 ust. 1 ww. ustawy*). W stawce czynszu najmu (7,00 zł/m<sup>2</sup>) skalkulowano na: spłatę kredytów – 72,3% stawki czynszu, koszty eksploatacji – 19,7%, fundusz remontowy – 3,3%, podatek od nieruchomości – 0,7% i na fundusz rezerwowany – 4%.

6. TBS zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, wg stanu na 31 marca 2009 r., cztery umowy kredytowe łącznie na kwotę 7.595.000,00 zł, z czego otrzymał kredyty w wysokości łącznie 7.525.374,68 zł. Na ww. dzień, wartość umorzonych kredytów wynosiła 854.926,28 zł (dot. trzech umów kredytowych), a stan zadłużenia z tytułu ww. kredytów wynosił 6.491.304,61 zł. NIK pozytywnie ocenia wypełnianie przez TBS warunków określonych ww. umowami, zawartymi w dniach: 16 sierpnia 2001 r., 18 listopada 2003 r., 20 grudnia 2005 r. i 22 marca 2007 r.

7. Wykonawca przedsięwzięcia inwestycyjnego (ul. Staromiejska 1 w Czarnkowie) objętego kontrolą, którym była firma ANTBUD z Trzcianki, wyłoniony został w trybie przetargu nieograniczonego, stosownie do dyspozycji *art. 39 i następných ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych*<sup>6</sup>. Wykonawca ten, jak wynika z ustaleń kontroli, nie dotrzymał umownego terminu zakończenia (30.10.2007 r.) realizacji przedmiotu umowy z dnia 23 października 2006 r. Zwłoka w wykonaniu ww. przedsięwzięcia wyniosła 23 dni (zakończenie robót i gotowość do odbioru zgłoszono 23.11.2007 r.). Spółka ograniczyła się jedynie do naliczenia z tego tytułu kary umownej w wysokości 54.938,49 zł i wystosowania w dniu 11 lutego 2008 r. noty księgowej obciążającej wykonawcę ww. kwotą. Innych działań zmierzających do wyegzekwowania ww. kary umownej, do czasu zakończenia kontroli NIK, nie podejmowano. W ocenie NIK, takie postępowanie TBS było niegospodarne.

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

1. *Uzupełnienie dokumentacji Spółki w zakresie o którym mowa w art. 24 ust. 3 ustawy o p.b.m.*
2. *Zweryfikowanie warunków najmu, pod względem spełniania wymogów określonych art. 30 ust. 1 ustawy o p.b.m., przez najemców lokali mieszkalnych w zasobach TBS.*
3. *Egzekwowanie składania przez najemców lokali mieszkalnych deklaracji i oświadczeń, o których mowa w art. 30 ust. 3 i 7 ustawy o p.b.m.*

---

<sup>6</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

4. *Podjęcie działań mających na celu zawarcie umowy określającej zasady współdziałania TBS z Gminą Miejską Czarnków, stosownie do wymogów określonych w art. 31 ust. 1 ustawy o p.b.m.*
5. *Podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania, od wykonawcy przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Staromiejskiej 1 w Czarnkowie (firmy ANTBUD Trzcianka), kary umownej z tytułu nieterminowej realizacji tej inwestycji wraz z należnymi odsetkami.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie *art. 62 ust. 1 ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, 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 Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu 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.