



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ – 41014-002-03/2014
I/14/004

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66
lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	I/14/004 – Realizacja zadań publicznych przez spółki tworzone przez Gminę Miasto Szczecin.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontroler	Małgorzata Chabiniak, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 91923 z dnia 03 grudnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o. w Szczecinie, ul. Winogronowa 11 F, 70-771 Szczecin. ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Roman Jerzy Dutka, Prezes Zarządu TBS od 12.07.2000 r. (dowód: akta kontroli str.3)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie² działalność TBS w latach 2010-2014 w zakresie gospodarowania przekazanym jej mieniem Gminy Miasta Szczecin³ oraz efektywności realizowania zadań, dla których została powołana.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Powyzszą ocenę uzasadnia właściwa realizacja zadań dla których Spółka została powołana, w szczególności prawidłowe przygotowanie i realizacja przedsięwzięcia związanego z budową budynku wielorodzinnego z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem pn. „Budowa nowych budynków mieszkalnych na osiedlu nad Rudzianką”⁴. Zadanie zostało zrealizowane terminowo, z wykorzystaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego⁵, a jego przeznaczenie było zgodne z celem działania TBS. Wybór wykonawcy poprzedzony został prawidłowo przeprowadzonym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu faktycznego

1. Gospodarowanie mieniem samorządu terytorialnego przekazanym Spółce.

1.1. TBS został powołany uchwałą Nr XLI/519/97 Rady Miejskiej w Szczecinie z 29.12.1997 r.⁶ W Spółce 100 % udziałów posiadało Miasto. Jej kapitał zakładowy wynosił 3.695.200 zł i dzielił się na 4.619 udziałów po 800 złotych każdy⁷. Zadania i zakres działania TBS określony został w akcie założycielskim zawartym 24.02.1998 r. (rep. A nr 2341/1998). Decyzją nr 88 z 18.03.1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zatwierdził akt założycielski TBS. Na dzień 01.01.2009 r. kapitał zakładowy TBS wyniósł 114.247.200 zł, w tym wkład pieniężny 42.192.720 zł i wkład niepieniężny 72.054.480 zł (budynki - 39.632.108 zł, grunty - 21.598.480 zł, prawo wieczystego użytkowania gruntu - 4.487.100 zł, grunty zabudowane - 6.129.592 zł, wyposażenie - 207.200 zł).

(dowód: akta kontroli str. 7-30, 47-85)

¹ Dalej: TBS lub Spółka.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dalej: Miasto.

⁴ Dalej: zadanie 16-17 lub przedsięwzięcie.

⁵ Dalej: KFM.

⁶ Uchwała Nr XLI/519/97 Rady Miejskiej w Szczecinie z 29.12.1997 r. w sprawie likwidacji Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych Centrum - Prawobrzeże oraz utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Spółki z o.o. i zmiany uchwały w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków, dalej Uchwała z 29.12.1997 r.

⁷ Udziały pokryte były wkładem pieniężnym w wysokości 1.500.000 zł, (1.875 udziałów) oraz wkładem niepieniężnym (2.744 udziałów w wysokości 2.195.200 zł).

W latach 2009-2014 TBS otrzymał od Miasta wkłady pieniężne na podwyższenie kapitału zakładowego w wysokości 6.500.000 zł oraz wkłady niepieniężne w wysokości 138.206.400 zł (172.758 udziałów) z tego m.in.:

- działkę przy ul. Winogronowej 11 F pod budowę siedziby TBS o wartości 2.648.000 zł (3.310 udziałów), wniesioną aportem w 2012 roku⁸,
- aktywa Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie⁹ o wartości 117.653.916,92 zł (147.067,40 udziałów). Przejęcie aktywów SCR nastąpiło na mocy uchwały nr 23 z 08.11.2013 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki TBS Prawobrzeże¹⁰ w sprawie połączenia spółek, wyrażenia zgody na plan połączenia spółek oraz na zmianę aktu założycielskiego Spółki¹¹.

W latach 2009-2014 Miasto nie dokonywało do TBS transferu (przekazania) pożyczek, kredytów, poręczeń, gwarancji, umorzeń lub rozłożenia na raty zobowiązań wobec Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 7-30, 47-85)

Krzysztof Nowak, wiceprezes Zarządu wyjaśnił, że „Zarówno przed przejściem SCR jak i po wpisie do KRS połączenia, a także po przeniesieniu pracowników przejętych i przewiezieniu wszystkich dokumentów nie został sporządzony protokół przekazania dokumentów spółki SCR do TBS oraz jakiegokolwiek spisu dokumentów przeniesionych / przekazanych. TBS otrzymał drogą mailową m.in. kopie umów kredytowych zestawienia: umów SCR, kontrahentów SCR, inwentaryzacja zasobów SCR danych dot. WM zarządzanych przez SCR, itp. Wg stanu na dzień 31.12.2014 r. w TBS zatrudnionych było 11 byłych pracowników SCR¹².”

(dowód: akta kontroli str. 86-92)

1.2. W kontrolowanym okresie TBS zbył 42 nieruchomości¹³, wniesione do Spółki aportem, o wartości 4.638.285,34 zł brutto (3.607.482,75 zł netto) oraz sprzedał 10 lokali mieszkalnych o wartości 2.675.001 zł brutto (2.479.516 zł netto) wybudowanych przy ul. Mierniczej 24-26 -na gruntach przekazanych TBS aportem przez Miasto.

(dowód: akta kontroli str. 93-95)

Sprzedaż 40 lokali, będących własnością TBS realizowana była zgodnie z obowiązującymi w latach 2009-2014 w TBS zasadami sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i gruntów stanowiących własność Spółki¹⁴:

Z 40 ww. lokali:

- 36 lokali mieszkalnych sprzedano na rzecz dotychczasowych najemców (na ich wniosek, z zastosowaniem bonifikat określonych w uchwale nr 7/2009),
- 4 nieruchomości sprzedane zostały w drodze przetargowej: 2 lokale mieszkalne, 1 nieruchomość gruntowa zabudowana i 1 lokal użytkowy.

Wartość ww. nieruchomości została ustalona na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Na ich zbycie NZW wyraziło zgodę¹⁵. Jako uzasadnienie sprzedaży, wskazano m.in. konieczność uzyskania dodatniego wyniku finansowego umożliwiającego uzyskanie kredytów z KFM na działalność statutową TBS oraz pokrycie strat, jakie Spółka ponosiła w wyniku sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców z obowiązkiem udzielenia bonifikaty.

(dowód: akta kontroli str. 826-828, 830-876)

W sprawie powodów zbycia ww. nieruchomości Prezes TBS wyjaśnił: „Znajdujące się w nieruchomości położonej przy ul. Chłopskiej 21 dwa lokale mieszkalne zostały odzyskane poprzez eksmisję bezumownych użytkowników. Zdewastowane pomieszczenia nie posiadały

⁸ Uchwała Rady Miasta z 16.07.2012 r. nr XXI/585/12 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego TBS.

⁹ Dalej: SCR.

¹⁰ Dalej: NZW.

¹¹ Uchwałą Rady Miasta nr XXXII/919/13 z 15.07.2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na połączenie Spółek poprzez przejście SCR przez TBS, Rada Miasta wyraziła zgodę na połączenie.

¹² M.in. administratora, 5 inspektorów (2 ds. czynszów, po 1 ds. wspólnot mieszkaniowych, ds. zamówień publicznych i ds. windykacji), 3 specjalistów (ds. sprzedaży i zamiany lokali, ds. księgowości, ds. projektów unijnych) 1 gł. specjalistę ds. projektowania inwestycji własnych i wspólnot, 1 księgową ds. wspólnot mieszkaniowych.

¹³ 38 lokali mieszkalnych 1 nieruchomość gruntowa zabudowana wraz ze znajdującymi się w niej 2 lokalami mieszkalnymi, 1 lokal użytkowy, 2 nieruchomości gruntowe.

¹⁴ Uchwała nr 7/2009 NZW z 27.02.2009 r. w sprawie przyjęcia „Zasad sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność TBS, zmieniona uchwałami nr 2/2010 z 25.01.2010 r. i nr 26/2012 31.10.2012 r.: dalej: uchwała nr 7/2009.

¹⁵ Uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu stanowiącego zasób TBS: nr 36/2006 NZW z 03.11.2006 r. - lokal mieszkalny przy ul. Gwiaździstej 2, nr 28/2011 NZW z 14.12.2011 r. - lokal mieszkalny przy ul. Więckowskiego 7/3a, stanowiącego zasób TBS, nr 2/2009 z 25.02.2009 r. - nieruchomość gruntowa zabudowana przy u. Chłopskiej 21, nr 12/2006 NZW z 24.04.2006r. - lokal użytkowy przy ul. Wojciecha 15.

instalacji wodno - kanalizacyjnej i grzewczej. Zużycie techniczne budynku określono na 88%. Lokal przy ul. Gwiaździstej 2/1 został przejęty od bezumownego użytkownika. Z uwagi na zły stan techniczny, brak toalety w lokalu oraz konieczność przyłączenia do niego pomieszczenia na poddaszu, które nie spełniało wymogów warunków technicznych pozwalających na uzyskanie zaświadczenia o samodzielności, został przeznaczony do zbycia w drodze przetargu. Lokal użytkowy U3 przy ul. Św. Wojciecha położony był w piwnicy, w bardzo złym stanie technicznym. Lokal mieszkalny przy ul. Więckowskiego 7/3a został przejęty po zgonie najemcy. Mała powierzchnia 22,77 m², zły stan techniczny i konieczność wykonania remontu były powodem podjęcia decyzji o jego sprzedaży. Lokale mieszkalne, użytkowe i grunty były wolne pod względem faktycznym i prawnym a ich zbycie podyktowane było względami prawidłowej gospodarki finansowej Spółki”.

(dowód: akta kontroli str. 826-828)

Dwie nieruchomości o wartości 3.329.724 zł zostały sprzedane Miastu:

- 29.09.2013 r. działka nr 5/3, obręb 4047 Dąbie 47, będąca w użytkowaniu wieczystym TBS, wraz z posadowionymi na niej budynkami będącymi siedzibą TBS, o wartości 3.288.000 zł. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta została przeznaczona przez Miasto pod budowę Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju („dla nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj” zatwierdzony uchwałą Nr XXX/586/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 grudnia 2004 r., zgodnie z którym działka nr 5/3 obr. 4047 Dąbie 47 objęta jest terenem elementarnym D.Z.1031.KM przeznaczonym pod trasę szybkiego tramwaju”)¹⁶. Działka wraz z budynkiem (o wartości 2.968.000 zł) stanowiącym siedzibę TBS została wniesiona aportem do TBS w 1998 r. W sprawozdaniu Zarządu z działalności TBS za 2012 r. podano „Planowane źródła finansowania budowy nowej siedziby: środki finansowe pochodzące ze sprzedaży działki nr 5/3 przy ul. Batalionów Chłopskich 61 B, na rzecz Gminy Miasto Szczecin, przeznaczonej pod Szybki tramwaj”.
- 15.12.2009 r. działka nr 6/13 i 8/5 obręb 4130 Dąbie 130 (o wartości 41.724 zł) z przeznaczeniem na cele budowy ulicy Sądzińskiej wraz z uzbrojeniem terenu¹⁷.

(dowód: akta kontroli str. 12-13, 826-828, 841-844, 1008-1016)

Prezes TBS wyjaśnił: „Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr 6/13 i 8/5 została sprzedana Miastu z przeznaczeniem na cele budowy ulicy Sądzińskiej wraz z uzbrojeniem terenu, na podstawie uchwały Nr 33/2009 NZW z 04.12.2009 r. Sprzedaż była konieczna z uwagi na Decyzję Prezydenta Miasta Szczecina z 19.06.2006 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na „budowie i przebudowie ulic Sądzińskiej, Wschodniej, Krzemiennej, Floriana Szarego w zakresie robót drogowych, budowy i przebudowy uzbrojenia wraz z zabudową istniejącego rowu wzdłuż ul. Wschodniej kanałem deszczowym. Działka nr 5/3 wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków będących siedzibą Spółki sprzedana została w oparciu o uchwałę Nr 3/2010 NZW z 25.01.2010 r., w związku z koniecznością przeznaczenia jej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod budowę „Szybkiego Tramwaju”.

(dowód: akta kontroli str. 826-828, 841-844)

Wartość ww. nieruchomości została ustalona na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Na ich zbycie NZW wyraziło zgodę¹⁸.

(dowód: akta kontroli str. 826-828, 830-876)

1.3. W roku 2004 i 2008 Miasto wniosło w formie aportu 3 działki (z tego 1 zabudowaną) położone przy ul. Mierniczej 24-26, w obrębie 35 Dąbie o numerach ewidencyjnych 15/3, 15/4 i 15/15 o łącznej powierzchni 1,1561 ha¹⁹ i wartości 450.400 zł (wartość gruntu 248.800 zł,

¹⁶ Uchwała Nr 3/2010 NZW z 25.01.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez TBS prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka nr 5/3 obręb 4047 Dąbie 47 wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, z przeznaczeniem pod trasę szybkiego tramwaju, dalej uchwała nr 3/2010.

¹⁷ Uchwała nr 33/2009 NZW z 04.12.2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez TBS prawa własności nieruchomości oznaczonych nr 6/13 i 8/5 obręb 4130 Dąbie 130, z przeznaczeniem na cele budowy ul. Sądzińskiej wraz z uzbrojeniem terenu.

¹⁸ Uchwała Nr 3/2010 NZW z 25.01.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 5/3 obręb 4047 Dąbie 47 wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, z przeznaczeniem pod trasę szybkiego tramwaju oraz Uchwała Nr 33/2009 Z 4.12.2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa własności nieruchomości oznaczonej jak działka nr 8/5 oraz nr 8/5 obręb 4130 Dąbie 130 z przeznaczeniem na cele budowy ul. Sądzińskiej wraz z uzbrojeniem.

¹⁹ W wyniku połączenia działek ozn. 15/3, 15/4 i 15/5 przy ul. Mierniczej 24-25-25 i Cichej powstała nowa działka o numerze ewidencyjnym 33.

wartość zabudowań na działce 15/5 - 201.600 zł). Na ww. działkach TBS wybudował budynek wielorodzinny z 21 mieszkaniami na sprzedaż o łącznej powierzchni użytkowej 1.184,98 m². Inwestycja miała charakter komercyjny i została ujęta w planie rzeczowo-finansowym oraz planie inwestycyjnym TBS na lata 2008-2010. Planowany koszt inwestycji mieszkaniowej wynosił 5.160.000 zł netto, a źródłem finansowania miały być środki własne TBS (z tego m.in. 248.800 zł aport niepieniężny w postaci gruntów), przyjęta cena 1m² mieszkania wynosiła 4.860 zł brutto. (dowód: akta kontroli str. 232-277, 568-610, 765-819)

Decyzję o wybudowaniu mieszkań na cele komercyjne podjął zarząd TBS. Decyzję tą uzasadniono m.in. znacznym wzrostem (i tendencją wzrostową) sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w latach 2006-2007, umożliwiającym zagospodarowanie działek i odzyskanie poniesionych kosztów na opracowanie dokumentacji technicznej, ryzykiem ograniczenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego²⁰ kwalifikacji do udzielenia TBS kredytu dla inwestycji²¹, co uniemożliwiało wybudowanie budynku z mieszkaniami na wynajem, współfinansowanego ze środków KFM²², których dyspozytorami miały być osoby fizyczne (z którymi TBS zawarłby umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będą najemcami, dalej „partycypanci”) i Miasto²³. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą²⁴ a NZW uchwałą nr 4/2008 z 20.05.2008 r. wyraziło zgodę na wybudowanie budynku mieszkalnego położonego przy ul. Mierniczej 24-26 z budynkami mieszkalnymi przeznaczonymi na sprzedaż na wolnym rynku. W uchwale wskazano również, że zysk osiągnięty ze sprzedaży mieszkań przeznaczony zostanie na budowę lokali mieszkalnych na wynajem, do dyspozycji Miasta, położonych w innej lokalizacji. W sporządzonych szacunkach zakładano uzyskanie nadwyżki operacyjnej w wysokości 950.548,45 zł²⁵.

(dowód: akta kontroli str. 232-277, 611-617, 773-819)

Dyrektor ds. inwestycji Monika Lewandowska wyjaśniła: *„Realizacja zadania poprzedzona była sporządzeniem biznes planu, w którym zawarto: analizę otoczenia obejmującą: warunki przestrzenne, sytuację społeczno-gospodarczą, zaplecze gospodarcze i atrakcyjność inwestycyjną na tle perspektyw rozwojowych Szczecina, demografię, rynek pracy, gospodarstwa domowe, stan mieszkalnictwa i sytuację mieszkaniową w Szczecinie, strukturę zasobów mieszkaniowych, sytuację mieszkaniową, warunki mieszkaniowe, koszty utrzymania mieszkań, potrzeby mieszkaniowe; prognozę rozwoju budownictwa mieszkaniowego z uwzględnieniem: wyników badań popytu na mieszkania w świetle sytuacji finansowej, potrzeb i preferencji mieszkaniowych gospodarstw domowych, deficytu mieszkaniowego, przygotowania i uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe, prognozy realizacji budownictwa mieszkaniowego, charakterystyki potencjalnych konkurentów; charakterystykę ekonomiczno-finansową TBS (...). Ustalenia 1m² mieszkania dokonano na podstawie przeglądu cen mieszkań na rynku pierwotnym. Ustalone przez Spółkę ceny mieszkań były niższe niż przeciętnie oferowano wtedy na rynku mieszkaniowym w Szczecinie”.*

(dowód: akta kontroli str. 877-996)

Inwestycja została zrealizowana zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, planowany termin zakończenia przedsięwzięcia i uzyskania pozwolenia na użytkowanie został dotrzymany²⁶. Faktyczny koszt przedsięwzięcia wyniósł 5.026.910,85 zł netto, w tym wartość: działki - 248.800 zł, budynku mieszkalnego wraz z przyłączami technicznymi oraz

²⁰ Dalej: BGK.

²¹ BGK odmówiło udzielenia 2 promes kredytu na przedsięwzięcia budowlane z edycji 2006 r. z uwagi na występujący problem zbliżenia się do maksymalnej wartości zaangażowania BGK w stosunku do jednego podmiotu lub podmiotów powiązanych kapitałowo.

²² Wniosek o kwalifikację do ubiegania się o promesę kredytu z KFM TBS złożyło w sierpniu 2007 r.

²³ Zgodnie z pierwotnym planem działki objęte zostały I etapem programu renowacji zabudowy na terenie Starego Dąbia, obejmującego rozebranie istniejącej zabudowy i wybudowanie mieszkań na wynajem ze środków KFM.

²⁴ Uchwała nr 10/2008 Rady Nadzorczej TBS „Prawobrzeże” z 3.03.2008 r. w sprawie zaopiniowania projektu uchwały NZW TBS sprawie wyrażenia zgody na wybudowanie budynku mieszkalnego przy ul. Mierniczej – Cichej w Szczecinie z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na sprzedaż oraz przeznaczenie zysku z ich sprzedaży na realizację lokali mieszkalnych na wynajem przeznaczonych do dyspozycji Miasta.

²⁵ Koszt inwestycji mieszkaniowej - 4.673.603,90 zł, cena brutto 1m² mieszkania 4.700 zł, zysk brutto ze sprzedaży wszystkich mieszkań oszacowano na kwotę 5.569.401,73 zł brutto (531.444,45 zł netto).

²⁶ Inwestycja została zakończona i zgłoszona do odbioru 30.10.2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z 17.12.2010 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku wielorodzinnego.

zagospodarowaniem terenu - 4.778.110,85 zł²⁷. Koszt wybudowania 1m² mieszkania wyniósł 4.250,16 zł netto (z tego 210,26 zł wartość gruntu). Od 2010 roku TBS prowadził promocję sprzedaży mieszkań, na którą do końca 2014 roku wydatkowano kwotę 115.445,81 zł.

(dowód: akta kontroli str. 232-277, 618-621, 623-708, 1006)

W odniesieniu do podejmowanych działań promocyjnych w celu sprzedaży mieszkań przy ul. Mierniczej 24-26 Aneta Cielas, Dyrektor ds. Administracyjno-Prawnych wyjaśniła: „TBS pisemnie powiadomił wszystkie osoby, które zostawiły w Spółce swoje dane celem wysłania im ogłoszenia o mających się odbyć przetargach. Ponadto wielokrotnie umieszczano w lokalnej prasie ogłoszenia o przetargach m.in. w Kurierze Szczecińskim, Głosie Szczecińskim, Gazecie Wyborczej, Kontakcie oraz w ZOOM, w internecie (m.in. www.tablica.pl, www.gratka.pl, www.infouldek.pl, zlecono reklamę firmie Media Regionalne), w Radiu Eska w formie spotów radiowych. Z biurem nieruchomości RENT HOUSE zawarto umowę, na pośrednictwo w sprzedaży lokali przy ul. Mierniczej oraz szeroką akcją reklamową polegającą na: promocji nieruchomości na stronie internetowej biura, umieszczenie oferty sprzedaży nieruchomości na innych portalach internetowych, poinformowanie o ofercie sprzedaży innych biur nieruchomości. TBS 2-krotnie było wystawcą na Targach Nieruchomości, organizowanych przez Międzynarodowe Targi Szczecińskie. (...) Banery z informacją o sprzedaży mieszkań rozmieszczane były przy wjeździe na targi oraz wewnątrz hali targowej MTS, nieruchomościach należących do zasobów TBS, na stronie internetowej Spółki, ulotki z reklamą mieszkań rozpowszechniane są podczas wielu imprez kulturalnych w Szczecinie. W ramach akcji promocyjnej pięciu pierwszych nabywców mieszkań może korzystać z miejsc parkingowych przy ul. Koszarowej za złotówkę miesięcznie przez okres roku. Pracownicy TBS proponują mieszkania na sprzedaż w trakcie rozmów osobom, które zainteresowane są pozyskaniem mieszkania w drodze partycypacji w kosztach budowy mieszkań, otrzymaniem mieszkania komunalnego, czy też zamianami mieszkań, 3 mieszkania przy ul. Mierniczej zostały zaproponowane na zamianę właścicielom mieszkań przy ul. Jagiellońskiej 94, którymi TBS jest zainteresowane z uwagi na plany inwestycyjne Spółki i warunki zamiany zostały przez nich zaakceptowane. W obecnej chwili przygotowywana jest dokumentacja mająca na celu sfinalizowanie transakcji zamiany.”

(dowód: akta kontroli str. 997-998)

Uchwałą nr 5/2010 NZW Spółki z 25.01.2010 r.²⁸ Zgromadzenie Wspólników²⁹ wyraziło zgodę na sprzedaż 21 mieszkań przy ul. Mierniczej 24-26 i ustaliło, że lokale nie mogą być zbyt za cenę niższą niż wartość kosztów poniesionych na realizację zadania powiększoną o wartość nieruchomości gruntowej. ZW uchwałą nr 30/2012³⁰ obniżyło tę cenę do wysokości nie niższej niż 3.500 zł netto za 1m².

(dowód: akta kontroli str. 618-621, 623-708)

Na dzień 31.12.2014 r. z 21 wybudowanych lokali sprzedanych zostało 10 mieszkań za kwotę 2.675.001 zł brutto (2.479.516 zł netto), w tym 6 mieszkań po cenie 4.400 zł za 1m² i 4 mieszkania w cenie od 3.502,27 zł do 4.015,33 zł³¹ za 1m², a więc poniżej kosztów wytworzenia 1 m². Na dzień 31.12.2014 r. 11 mieszkań o koszcie wytworzenia 2.547.394,85 zł netto nie zostało sprzedanych. Koszt ich utrzymania (do dnia 31.12.2014 r.) wyniósł 128.834,90 zł.

(dowód: akta kontroli str. 94-95, 618-619, 622)

Prezes wyjaśnił: „(...) Najwyższa sprzedaż lokali nastąpiła w pierwszym okresie po zakończeniu budowy. Na pierwotnym rynku nieruchomości występuje tendencja największej ilości sprzedaży mieszkań w pierwszym roku po wybudowaniu. Wynika to z zainteresowania miejscem lub ceną. W późniejszym okresie zbywania, po zasileniu popytu lub spadku zainteresowania lokalami w danym rejonie, sprzedaż następuje już incydentalnie, zwłaszcza w przypadku zbyt wysokiej ceny w porównaniu do stosowanych w danym rejonie. Sprzedaż przy ul. Mierniczej potwierdza opisaną zależność. W żadnym z kolejnych lat do końca 2014 r. nie nastąpiła w jednym roku sprzedaż takiej ilości lokali jak w roku 2011. (...) Od końca 2011 r.

²⁷ Koszty bezpośrednie 4.288.354,23 zł, koszty pośrednie (m.in. dokumentacja techniczna, nadzór autorski, nadzór inwestorski) 489.756,62 zł.

²⁸ Uchwała nr 5/2010 z 25.01.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż 21 lokali mieszkalnych położonych w Szczecinie przy ul. Mierniczej 24,25,26 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (dalej: uchwała nr 5/2010), zmieniona uchwałą nr 30/2012 NZW Spółki z 15.11.2012 r., obowiązującą z dniem podpisania (dalej: uchwała nr 30/2012).

²⁹ Dalej: ZW.

³⁰ Uchwałą nr 30/2012 NZW zmieniło § 2 wskazując, że sprzedaż lokali może być dokonana za cenę niższą niż wartość poniesionych kosztów na realizację zadania powiększoną o wartość nieruchomości gruntowej lecz nie niższą niż 3.500 zł netto za 1m².

³¹ Odpowiednio za 1 m² 4.015,53 zł, 3.600 zł, 3.502,27 zł, 3.700 zł, 4.400 zł.

nastąpił spadek zainteresowania lokalami przy ul. Mierniczej (w 2012 r. sprzedaż 1 lokalu w listopadzie – negocjacje w lipcu 2012 r.), co skutkowało dla Spółki: brakiem nowych środków finansowych a tym samym brak możliwości ich lokowania, konieczność ponoszenia kosztów utrzymania nie sprzedanych lokali. W związku z powyższym należało uznać że największa sprzedaż lokali ze względu na zainteresowanie lokalizacją już nastąpiła (w 2011 r.) i podjąć kroki w kierunku pozyskania nowych środków finansowych oraz zmniejszenia ponoszonych kosztów, w tym poprzez ustalenie ceny sprzedaży porównywalnej do funkcjonującej na rynku pierwotnym w tym rejonie. Obniżenie ceny zbycia pozostałych lokali dawało możliwość zwrotu zainwestowanych środków. Każde przyspieszenie zbycia lokali, mimo zastosowania ceny niższej niż koszt budowy, przy jednoczesnym założeniu lokowania pozyskanych ze sprzedaży środków finansowych umożliwia zmniejszenie lub całkowitą eliminację kosztów utrzymania wolnych lokali oraz pokrycie ewentualnej straty. W 2012 roku zostały dokonane symulacje z założeniem sprzedaży po obniżonej cenie z uwzględnieniem następujących zasad: sprzedaż wszystkich pozostałych mieszkań, lokowanie uzyskanych środków ze sprzedaży na lokacie bankowej, brak generowania kosztów utrzymania lokali sprzedanych. Obliczenia obejmowały koszty i straty z tytułu braku sprzedaży już poniesione do dnia dokonywania obliczeń oraz koszty i straty za kolejne lata (zakładano do roku 2014). Decyzją NZW wyrażono zgodę na obniżenie ceny sprzedaży nie jest to jednak warunek konieczny, stanowi jedynie granicę tej obniżki. Spółka każdorazowo przy sprzedaży kolejnych lokali przeprowadza negocjacje ceny w celu uzyskania jak najwyższej kwoty sprzedaży. Zależy to jednak od ilości osób zainteresowanych zakupem, przedmiotu sprzedaży oraz proponowanej przez kupującego kwoty zapłaty za dany konkretny lokal.”

(dowód: akta kontroli str. 1000-1005)

Kontrola 3 transakcji zbycia nieruchomości, tj. 3 lokali mieszkalnych wybudowanych przy ul. Mierniczej 24-26 o łącznej wartości 941.513,76 zł, wykazała, że zostały sprzedane zgodnie z obowiązującymi regulacjami wewnętrznym TBS³².

(dowód: akta kontroli str. 95, 709-764, 739-764)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności TBS w opisanym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

TBS prowadził część swej działalności poza dopuszczalnym zakresem działalności spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego. Działalność polegająca na:

- zbyciu 40 nieruchomości (38 lokali mieszkalnych, 1 nieruchomość gruntowa zabudowana wraz ze znajdującymi się w niej 2 lokalami mieszkalnymi, 1 lokal użytkowy) wniesionych aportem do Spółki za łączną kwotę 1.308.561,34 zł,
- wybudowaniu 21 mieszkań na cele komercyjne, na gruncie wniesionym w formie aportu przez Miasto, przy ul. Mierniczej 24-26 oraz sprzedaż 10 z nich za łączną kwotę 2.675.001 zł brutto (2.479.516 zł netto),

była zgodna z zakresem określonym przez Miasto w akcie założycielskim. Działalność ta wykraczała poza dopuszczalny zakres określony w art. 10 uok i nie mieściła się w sferze użyteczności publicznej oraz nie spełniała przesłanek uprawniających do jej wykonywania przez spółkę z udziałem samorządu terytorialnego.

(dowód: akta kontroli str. 93-94, 568-610, 618-619, 622, 765-819, 826-828, 830-876)

Prezes TBS wyjaśnił: „TBS działa na podstawie ustawy o popieraniu budownictwa mieszkaniowego. Podstawowym przedmiotem działania TBS jest co prawda budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27 ust. 1 cyt. ustawy). Jednakże zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 5 cyt. ustawy Towarzystwo może prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Zapis ten został implementowany do § 3 aktu założycielskiego TBS, gdzie wskazano, iż ta inna działalność związana z budownictwem mieszkaniowym polegać może na budowaniu budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży na sprzedaż (§ 3 ust. 2 pkt 5 lit e aktu założycielskiego). Wskazać również trzeba, iż zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o popieraniu budownictwa mieszkaniowego dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków.

³² Uchwała nr 37/2009 Zarządu TBS z 14.12.2009 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu zbycia lokali mieszkalnych wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Mierniczej 24-26 stanowiących własność TBS oraz uchwały nr 5/2010 i nr 30/2012.

Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa. Taki też był główny cel budowy mieszkań przy ul. Mierniczej w Szczecinie, aby pozyskać dodatkowe środki finansowe na działalność statutową TBS. Uprawnienie do zbycia nieruchomości, wniesionych do spółki przez Miasto jako aport również wynika z aktu założycielskiego Spółki, gdzie w §7 postanowiono, iż przedmiotem działalności TBS jest m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek a decyzje w tym zakresie poprzez podjęcie uchwały leżą w kompetencjach ZW. Uchwała z 29.12.1997 r. mówi o tym, że TBS zobowiązane jest do stosowania zasad zawartych w uchwałach Rady Miasta a w szczególności: sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych oraz budynków (...). Jednocześnie w uzasadnieniu do jej podjęcia wskazano, iż TBS powinno kontynuować zadania podjęte przez ZBiLK i koncentrować się min. na sprywatyzowaniu części zasobu komunalnego na Prawobrzeżu (szczególnie rozproszonych niewielkich domów mieszkalnych), w połączeniu z rozpoznaniem potrzeb w zakresie koniecznych remontów.(...) Pierwszy akt założycielski Spółki określał również, że przedmiotem działania TBS, miało być remontowanie ze środków własnych, bez udziału kredytów i KFM domów mieszkalnych w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych, dla uzyskania środków finansowych na budownictwo eksploatowane na zasadach najmu. W oparciu o ww. akty prawne dokonywana była dotychczasowa sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych. Lokale mieszkalne, użytkowe i grunty były wolne pod względem faktycznym i prawnym a ich zbycie podyktowane było względami prawidłowej gospodarki finansowej Spółki.”

(dowód: akta kontroli str. 822, 828, 877, 999)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność TBS w zbadanym zakresie.

Opis stanu faktycznego

2. Efektywność realizacji zadań, dla których powołano TBS

2.1. Przedmiotem działania TBS, zgodnie z § 7 aktu założycielskiego³³ z 24.02.1998 r. było budowanie, domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Zgodnie z § 7 ww. aktu, przedmiotem działalności mogło być również remontowanie ze środków własnych domów mieszkalnych w celu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych dla uzyskania środków finansowych na budownictwo eksploatowane na zasadach najmu, wynajmowanie lokali użytkowych i garaży znajdujących się w budynkach TBS, zarządzanie i administrowanie własnym zasobem mieszkaniowym, sprawowanie na podstawie umów, zarządu i administrowania budynkami mieszkalnymi nie stanowiącymi własności TBS, prowadzenie w rejonie objętym zarządem TBS działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na: budowaniu ze środków własnych TBS garaży, miejsc postojowych w celu sprzedaży, wynajęcia lub dzierżawy oraz na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego. W 2007 roku (rep. A nr 6011/2007 z 11.12.2007 r.) NZW rozszerzyło przedmiot działalności TBS o możliwość budowania budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży na sprzedaż.

(dowód: akta kontroli str.15-22, 31-36)

Na podstawie aktu założycielskiego, zgodnie ze stanem obowiązującym w latach 2009-2014, oprócz budowania, domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, TBS mogło również:

- 1) nabywać budynki mieszkalne,
- 2) przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach TBS,
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi własności TBS (z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie mogła być większa niż powierzchnia budynków mieszkalnych),
- 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
 - a) sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
 - b) budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,

³³ Akt notarialny 24.02.1998 r. rep. A nr 2341/1998.

- c) budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,
- d) przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością TBS,
- e) zarządzaniu nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi przede wszystkim na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli,
- f) budowaniu budynków wielorodzinnych, domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży na sprzedaż.

(dowód: akta kontroli str. 23-30, 47-50)

Zasady zarządzania zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz gospodarowania lokalami użytkowymi, mieszkalnymi, garażami itp. będącymi własnością Miasta określone zostały w umowie z 02.03.1998 r.³⁴ zawartej między Miastem a TBS. W umowie postanowiono, że do obowiązków TBS należało m.in:

- zarządzanie zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz przyległymi terenami (m.in.: utrzymanie należytego stanu technicznego zasobów, urządzeń komunalnych i terenów zielonych, organizowanie i prowadzenie w gminnym zasobie mieszkaniowym remontów bieżących, remontów kapitalnych budynków wraz z ich modernizacją, zawieranie umów na dostawę energii elektrycznej, usuwanie nieczystości stałych, dostawa energii cieplnej, dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków, usług kominiarskich i innych niezbędnych, a wynikających z bieżącej działalności, obsługa finansowo- księgową zarządzanych zasobów),
- zawieranie i wypowiedzanie umów najmu lokali użytkowych, mieszkalnych zamiennych i socjalnych, garaży i umów dzierżawy gruntów pod garaże blaszane,
- prowadzenie spraw związanych z windykacją należności finansowych z tytułu czynszu najmu i opłat za media dostarczone do lokalu,
- utrzymanie w należytych stanie porządkowym terenów komunalnych nie posiadających administratora leżących w granicach działania TBS.

(dowód: akta kontroli str. 37-53, 61-85)

W latach 2009-2014 TBS zawarł m.in. 3 umowy na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych (z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem), 269 umów najmu lokali użytkowych i garaży znajdujących się w budynkach TBS, 156 umów na prace remontowo-konserwacyjne w zarządzanych budynkach. W badanym okresie (wg stanu na dzień 31.12.2014 r.) obowiązywały również 363³⁵ umowy o administrowanie i zarządzanie nieruchomościami zawarte z WM (w tym 30 zawartych w latach 2009-2014). Prowadzona przez TBS działalność była zgodna z zakresem określonym przez Miasto w akcie założycielskim i umowie.

(dowód: akta kontroli str. 96-128)

2.2. W ramach prowadzonej działalności TBS zrealizowało inwestycję polegającą na budowie nowych budynków mieszkalnych na osiedlu nad Rudzianką (w planie inwestycyjnym TBS zadanie oznaczone nr 16-17). Celem zadania 16-17 było wybudowanie 162 mieszkań na wynajem o łącznej powierzchni 8.679,19 m² w 6 budynkach czterokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu i uzbrojeniem podziemnym. Jako dysponentów mieszkań wskazano: partycypantów oraz Miasto (50 mieszkań zamiennych dla Miasta w ramach programu zamiany mieszkań z „urzędu”). Przedsięwzięcie zostało ujęte w planie rzeczowo-finansowym oraz planie inwestycyjnym TBS na lata 2009-2010. Zadanie 16-17 planowano zrealizować w okresie: maj 2009 r. – sierpień 2010 r., a we wrześniu 2010 r. przekazać mieszkania do użytkowania (zasiedlenia). Planowany koszt przedsięwzięcia wynosił 23.000.000 zł, a źródłem finansowania miały być:

- środki własne TBS w wysokości 6.000.000 zł tj. 26,1% planowanych kosztów przedsięwzięcia (z tego m.in. partycypacje osób fizycznych w kwocie 4.294.568,21 zł),

³⁴ Zmienionej 2 aneksami do umowy: z 14.02.2003 r. oraz nr 14 z 20.01.2004 r., dalej: umowa z 2.03.1998 r.

³⁵ Z 363 budynkach objętych umowami o zarządzanie w 274 udziały miało Miasto, w 78 udziały miało TBS, a w 11 100% było w posiadaniu WM.

- środki gminy wniesione w postaci aportu pieniężnego na podniesienie kapitału zakładowego³⁶ w wysokości 2.140.000 zł (9,3% planowanych kosztów),
 - kredyt z KFM w wysokości 14.860.000 zł (66,6% planowanych kosztów).
- (dowód: akta kontroli str. 50, 96-99, 225, 232-277, 765-820)

Pierwotnie przedsięwzięcie ujęto w planie inwestycyjnym na lata 2004-2005 z planowanym terminem oddania mieszkań do użytku w roku 2006. Realizację przedsięwzięcia rozpoczęto we wrześniu 2008 roku (rozpoczęcie procedury przetargowej wyboru wykonawcy), po uzyskaniu z BGK promesy udzielenia kredytu ze środków KFM³⁷. Umowa z BGK na udzielenie kredytu w wysokości 14.860.000 zł została podpisana 22.03.2010 r. (nr 11999197/6/2010). W latach 2004-2008 w ramach przygotowania do realizacji przedsięwzięcia: Miasto przeniósł na rzecz TBS własność gruntów pod inwestycję³⁸, wykonana została dokumentacja projektowo-kosztorysowa³⁹, uzyskano pozwolenie na budowę⁴⁰ oraz geodezyjnie wytyczono trzy obiekty na gromadzenie odpadów⁴¹.

(dowód: akta kontroli str. 226-231, 278-404, 765-819)

TBS terminowo i prawidłowo wykonał czynności związane z przygotowaniem i projektowaniem przedsięwzięcia, w tym m.in. w zakresie źródeł finansowania, wymagań technicznych realizowanego przedsięwzięcia, harmonogramu prac i oszacowania kosztów wykonania. Jego realizacja poprzedzona była sporządzeniem biznes planu dla zadania nr 16-17, zawierającego m.in. analizę otoczenia, wyniki badań popytu na mieszkania, potrzeb i preferencji mieszkaniowych gospodarstw domowych, analizę słabych i mocnych stron przedsięwzięcia, prognozy finansowe uwzględniające realizację przedsięwzięcia i jego eksploatację po przekazaniu inwestycji do użytkowania, a także powiązanie realizacji inwestycji mieszkaniowej Spółki z celami Strategii Rozwoju Szczecina oraz z polityką mieszkaniową Miasta.

(dowód: akta kontroli str. 226-231, 278-404, 826, 882-996)

Główny wykonawca zadania nr 16-17 oraz inspektor nadzoru inwestorskiego zostali wyłonieni w trybie przetargu nieograniczonego⁴². Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego zostały przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁴³ oraz regulacjami wewnętrznymi⁴⁴.

(dowód: akta kontroli str. 405-408)

Z wykonawcami wyłoniwymi w drodze przetargu zawarto umowy:

- nr 7/09 z 30.04.2009 r. o sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad zadaniem nr 16-17, z wynagrodzeniem ryczałtowym w kwocie 128.100 zł brutto,
- nr 6/09 z 30.04.2009 r.⁴⁵ na wykonie robót budowlanych pn. „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Gwarnej – Romantycznej – zad. 16 i 17” wartość umowy 19.984.359,12 zł brutto, termin wykonania przedmiotu umowy – 420 dni od daty podpisania umowy tj. do 24.06.2010 r. Z Wykonawcą podpisano 2 umowy na wykonanie robót dodatkowych nr 71/MZ/10 z 16.06.2010 r., wartość umowy 15.282,81 zł brutto oraz

³⁶ Uchwały Rady Miasta nr XX/537/08 z 7.04.2008r. i nr XXVII/703/08 z 27.10.2008r. oraz Uchwały ZW Nr 26/2008 z 25.06.2008r. oraz Nr 30/2008 z 19.11.2008r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego TBS.

³⁷ Odmowa BGK zakwalifikowania do ubiegania się o promesę z: 29.07.2005 r., 20.09.2006 r., 01.08.2007 r. Promesa udzielenia kredytu na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane ze środków KFM nr KFM/84/E06 z 30.06.2008 r.

³⁸ Miasto przeniósł na rzecz TBS 6 niezabudowanych działek o powierzchni 13.415 m² i wartości 1.113.400 zł: 2 działki położone na Osiedlu Bukowe-Kłęskowo w obrębie 152 Dąbie nr: 17/2 o powierzchni 860 m² i wartości 71.000 zł oraz nr 27 o powierzchni 1.342 m² i wartości 111.200 zł (akt notarialny z 22.04.2004 r. Rep. A nr 2096/2004) oraz 4 działki położone na Osiedlu Bukowe-Kłęskowo w obrębie 152 Dąbie nr: 18,7, 18/8, 17/3, 28 o powierzchni 11.213 m² (akt notarialny z 28.09.2005 r. nr Rep. A nr 4238/2005).

³⁹ Umowa nr 1/05 z 02.02.2005 r. na opracowanie na opracowanie koncepcji zabudowy wielorodzinnej przy ul. Gwarnej-Romantycznej, zad. 16-17.

⁴⁰ Decyzja nr 1523/2005 z 23.09.2005 r.

⁴¹ Umowa nr 158/MZ/07 z 03.09.2007 r. na geodezyjne wytyczenie trzech obiektów na gromadzenie odpadów dla zadania 16-17 wraz z pełnieniem funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie wynikającym z prawa budowlanego, termin realizacji do 03.10.2009 r. (w zakresie wytyczenia współrzędnych obiektów śmietnika do 31.10.2007 r.).

⁴² Postępowanie na pełnienie czynności kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Gwarnej-Romantycznej w Szczecinie oraz postępowanie na wyłonienie głównego wykonawcy zadania nr 16-17.

⁴³ Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.

⁴⁴ Zarządzenie nr 13/2007 Prezesa TBS z 20.12.2007 r. w sprawie zasad i trybu udzielania zamówień publicznych w TBS Prawobrzeże przekraczających wartość kwoty 14.000 euro.

⁴⁵ Do umowy podpisano 3 aneksy: nr 1 z 07.05.2009 r. - zmiana na stanowisku kierownika budowy; nr 2 z 29.07.2009 r. skrócono o 30 dni okres realizacji umowy w związku ze zmianą technologii wykonywania stropów w budynkach A2, A3, A4, B1; nr 3 z 07.05.2010 r. zmniejszono kwotę wynagrodzenia z 19.995.000 zł brutto (18.440.291,66 zł netto) w związku ze zmianą typu i przekroju kabla zasilającego.

nr 76/MZ/10 z 24.06.2010 r. wartość umowy brutto 12.465,20 zł. Podpisanie umów poprzedzone było sporządzeniem protokołów konieczności. Ponadto 20.05.2009 r. została zawarta umowa (nr 46/MZ/09) z wykonawcą dokumentacji projektowej o sprawowanie nadzoru autorskiego nad zadaniem do czasu końcowego odbioru przedsięwzięcia z wynagrodzeniem netto 300 zł (plus VAT)⁴⁶. W powyższych umowach zawarto postanowienia mające na celu zabezpieczenie interesów TBS poprzez ustalenie kar umownych oraz zabezpieczenia należytego wykonania umowy. (dowód: akta kontroli str. 409-535)

Zadanie nr 16-17 zostało zrealizowane zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym. Planowany termin zakończenia przedsięwzięcia i uzyskania pozwolenia na użytkowanie został dotrzymany⁴⁷. Wszystkie wybudowane lokale mieszkalne zostały zasiedlone. Faktyczny koszt przedsięwzięcia wyniósł 22.154.518,27 zł, w tym:

- środki własne TBS (partycypacja od osób fizycznych) w kwocie 4.589.937,89 zł (20,7%),
- środki gminy wniesione w postaci aportu 3.051.011,93 zł (13,8%),
- kredyt z KFM w wysokości 14.513.568,45 zł (65,5%).

(dowód: akta kontroli str. 536-567, 765-819)

2.3. TBS w latach 2009 - 2014 na podstawie umów o zarządzanie lub administrowanie prowadziło działalność gospodarczą na terenie lewo i prawobrzeża Szczecina. Spółka zarządzała i administrowała:

- 1) w 2009 roku 844 budynkami, z tego:
 - 436 budynkami komunalnymi, 265 budynkami WM⁴⁸, 143 budynkami własnymi⁴⁹ oraz 167 mieszkaniami i 13 lokalami użytkowymi komunalnymi w budynkach WM w obcym zarządzie,
- 2) w 2010 roku 850 budynkami, z tego:
 - 427 budynkami komunalnymi, 274 budynkami WM⁵⁰, 149 budynkami własnymi⁵¹ oraz 177 mieszkaniami i 13 lokalami użytkowymi komunalnymi w budynkach WM w obcym zarządzie,
- 3) w 2011 roku 848 budynkami, z tego:
 - 418 budynkami komunalnymi, 281 budynkami WM⁵², 149 budynkami własnymi⁵³ oraz 176 mieszkaniami i 13 lokalami użytkowymi komunalnymi w WM w obcym zarządzie.
- 4) w 2012 roku 841 budynkami, z tego:
 - 409 budynkami komunalnymi⁵⁴, 284 budynkami WM⁵⁵, 148 budynkami własnymi⁵⁶ oraz 170 mieszkaniami i 13 lokalami użytkowymi komunalnymi w budynkach WM w obcym zarządzie.
- 5) w 2013 roku 830 budynkami, z tego:
 - 392 budynkami komunalnymi⁵⁷, 292 budynkami WM⁵⁸, 146 budynkami własnymi⁵⁹ oraz 168 mieszkaniami i 13 lokalami użytkowymi komunalnymi w budynkach WM w obcym zarządzie.
- 6) w 2014 roku 920 budynkami, z tego:
 - 386 budynkami komunalnymi⁶⁰, 363 budynkami WM⁶¹, 171 budynkami własnymi⁶² oraz 153 mieszkaniami i 13 lokalami użytkowymi komunalnymi w budynkach WM w obcym zarządzie.

(dowód: akta kontroli str.167-169)

⁴⁶ Umowa została zawarta na podstawie umowy nr 1/05 z 46/MZ/09 na opracowanie dokumentacji projektowej, w 10 ust. 2 umowy nr 1/05 wskazano, że łącznie przekroczyć kwoty 20.048,03 zł brutto (16.432,81 zł netto).

⁴⁷ 24.06.2010 r. TBS złożył wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 16.08.2010 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie 6 budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

⁴⁸ W tym 309 mieszkań stanowiących własność TBS.

⁴⁹ W tym 1.648 mieszkań.

⁵⁰ W tym 325 mieszkań stanowiących własność TBS.

⁵¹ W tym 1.882 mieszkań.

⁵² W tym 320 mieszkań stanowiących własność TBS.

⁵³ W tym 1.880 mieszkań.

⁵⁴ W tym 1422 mieszkań.

⁵⁵ W tym: 311 mieszkań stanowiących własność TBS oraz 1001 mieszkań stanowiących własność gminy.

⁵⁶ W tym 1.880 mieszkań.

⁵⁷ W tym 1368 mieszkań.

⁵⁸ W tym: 289 mieszkań stanowiących własność TBS oraz 1002 mieszkań stanowiących własność gminy.

⁵⁹ W tym 1.880 mieszkań,

⁶⁰ w tym 1347 mieszkań.

⁶¹ W tym: 928 mieszkań stanowiących własność TBSP oraz 985 mieszkań stanowiących własność gminy.

⁶² W tym 2.157 mieszkań.

Na dzień 31.12.2014 r. TBS zwartych był 363 umowy ze WM na zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Z tytułu działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami WM, zasobami własnymi i zasobami Miast Spółka przychody w wysokości:

- w 2009 r. - 21.946.066,87 zł ogółem, w tym: 1.530.704,61 zł (6,85% przychodu), za zarządzanie WM,
- w 2010 r. - 22.457.562,26 zł ogółem, w tym: 1.491.440,81 zł (6,64% przychodu) za zarządzanie WM,
- w 2011 r. - 23.764.612,37 zł ogółem, w tym: 1.515.722,78 zł (6,38% przychodu) za zarządzanie WM,
- w 2012 r.- 24.563.220,18 zł ogółem, w tym: 1.547.108,09 zł (6,30% przychodu) za zarządzanie WM,
- w 2013 r. – 26.034.685,03 zł ogółem, w tym: 1.518.633,61 zł (5,83% przychodu) za zarządzanie WM,
- w 2014 r.⁶³ – 33.185.414,80 zł ogółem, w tym: 1.996.505,11 zł (6,02% przychodu) za zarządzanie WM.

(dowód: akta kontroli str. 37-46, 119-131)

Analiza 10 umów o administrowanie WM zawartych w latach 2009-2014 wykazała, że jako zarządca nieruchomości TBS wykonywał swoje obowiązki wynikające z art. 185 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶⁴ i podpisanych umów o zarządzanie, zgodnie z art. 29 ust. 1 i art. 30 ust 1 pkt 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.⁶⁵ Prowadził dla każdej wspólnoty odrębną ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, a rozliczeń dokonywał przez rachunek bankowy.

(dowód: akta kontroli str. 132-166, 171-207)

2.4. Sytuacja finansowo-majątkowa TBS w kontrolowanym okresie była dobra. TBS osiągał dodatni wynik finansowy z prowadzonej działalności, w 2013 roku wynik ten w stosunku do roku 2008 wzrósł o 216,3% (z 551 tys. zł w 2008 r. do 1.191 tys. zł w 2013 r.). Spółka wg stanu na 31.12.2013 r. posiadała rzeczowe aktywa trwale w wysokości 257.959 tys. zł, w tym: grunty o wartości 50.064 tys. zł oraz budynki i lokale o wartości 198.184 tys. zł, środki transportu – 1 tys. zł. Aktywa trwale stanowiły 90,4% stanu posiadanych aktywów, co wiązało się z zakresem prowadzonej działalności. W stosunku do roku 2008 wartość aktywów trwałych wzrosła o 28,8%, rzeczowych aktywów trwałych o 30,4%. Zwiększenie wartości rzeczowych aktywów trwałych wynikało m.in. z wniesionych do TBS w latach 2009-2013 aportów w postaci działek oraz zakończenia i rozliczenia budowy nowych budynków (grunty – wzrost o 52,9%, budynki i budowle wzrost o 23,8%).

(dowód: akta kontroli str. 47-53, 208-209, 829)

W latach 2009-2013 wielkość zatrudnienia, w przeliczeniu na etaty, pozostawała na porównywalnym poziomie i wynosiła (na dzień 31.12) od 70 etatów (lata 2009-2010) do 72 w 2013 r. Koszty ogólnego zarządu w latach 2008-2013 wzrosły o 11,2% (z 5.856 tys. zł w 2008 r. do 6.510 tys. zł w 2013 r.). Najwyższą pozycję w kosztach ogólnego zarządu stanowiły wynagrodzenia - 61%, na które TBS przeznaczał ok. 14%⁶⁶ swoich przychodów. Łączne koszty wynagrodzeń w badanym okresie (wraz z wynagrodzeniem zarządu TBS i Rady Nadzorczej⁶⁷) systematycznie rosły od 3.583 tys. zł w 2008 roku do 4.005 tys. zł w 2013 roku (wzrost o 11,8%). Wzrost wynikał głównie ze wzrostu wydatków na wynagrodzenia zarządu spółki o 30,6% (z 254 tys. zł w 2008 roku do 331 tys. zł w 2013 roku) i wynagrodzenia pracowników o 10,4% (z 3.247 tys. zł w 2008 roku do 3.586 tys. zł w 2013 roku).

(dowód: akta kontroli str. 208-224, 829)

⁶³ Według danych w ewidencji księgowej na dzień 26.01.2015 r.

⁶⁴ Dz. U. z 2014, poz. 518 ze zm. Przepis uchylony z dniem 01.01.2014 r.

⁶⁵ Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

⁶⁶ Wartość wskaźnika pracochłonności wynosiła odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008-14,7%; 2009-14%; 2010-14,1%; 2011-13,6%; 2012-14,5%; 2013 -13,5%.

⁶⁷ Dalej: RN.

Prezes wyjaśnił: „Największy wpływ na ponad 11% wzrost kosztów ogólnego zarządu 2013/2008 w ujęciu procentowym miały amortyzacja, koszty zużycia materiałów i koszty usług obcych. Wzrost tych kosztów w roku 2013 wynikał z konieczności poniesienia wydatków związanych ze zmianą siedziby, w tym kosztów przeprowadzki, zakupu brakującego umeblowania oraz wyposażenia i niezbędnych sprzętów. Ponadto tendencja wzrostowa w zakresie kosztów, w tym kosztów ogólnego zarządu związana jest przede wszystkim z rosnącą skalą działalności spółki, co obrazują parametry przychodowe spółki. Koszty wynagrodzeń obejmują wszystkie wynagrodzenia, w tym Zarządu spółki i RN z wyłączeniem kosztów wynagrodzeń pracowników bezpośrednio obsługujących inwestycje mieszkaniowe oraz zarządzane WM. (...) Na dynamikę wzrostu kosztów wynagrodzeń Zarządu i RN za okres 2013/2008 wpływ miały zmiana: w 2010 r. wynagrodzenia prezesa Zarządu, wynikająca z Uchwały NZW, wysokości wynagrodzenia wynikająca ze zmiany na stanowisku wiceprezesa Zarządu, wynagrodzeń RN w 2011 r. na podstawie Uchwały nr 29/2011 z 27.12.2011 r. Ponadto wartość nagród rocznych wypłaconych w 2013 r. była wyższa niż w 2008 r. Od 2010 r. wynagrodzenie zasadnicze Zarządu spółki kształtuje się niezmiennym poziomie. Wysokość wynagrodzeń RN oraz Zarządu wynika ze stosownych uchwał NZW.

(dowód: akta kontroli str. 208-224, 821-826)

Wysokość wynagrodzenia członków Zarządu TBS w okresie objętym kontrolą była zgodna z maksymalną wielkością wynagrodzenia miesięcznego określoną w art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi⁶⁸. W kontrolowanym okresie Prezesowi Zarządu wypłacano nagrody roczne w wysokości nieprzekraczającej kwot o których mowa art. 10 ust. 7 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 208-224)

TBS prowadziło wyważoną politykę finansową w zakresie przestrzegania „złotej reguły finansowania”⁶⁹, posiadane aktywa trwałe były w 98,7% pokryte kapitałem stałym. Przez cały kontrolowany okres w TBS utrzymywało bezpieczną długoterminową płynność finansową (wypłacalność). Relacja kapitału zakładowego do kredytów długoterminowych TBS oscylowała w granicach od 1,41 do 1,77⁷⁰, natomiast relacja kapitału własnego do zobowiązań ogółem utrzymywała się na poziomie 1,00 - 1,19⁷¹. Potwierdzeniem prowadzenia przez Spółkę bezpiecznej polityki finansowej i utrzymywania odpowiedniego poziomu stabilizacji finansowej były wartości wskaźników ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia długoterminowego, które w badanym okresie kształtowały się na podobnym poziomie (wskaźnik zadłużenia ogólnego 0,46-0,50⁷², długoterminowego 0,60 - 0,80⁷³) i nie wykazywały istotnych wahań. Przez cały okres działalności TBS wynik na działalności podstawowej było dodatni i wykazywał tendencję wzrostową od 949 tys. zł w 2009 roku do 2.187 tys. zł w 2013 r. W latach 2009-2013 TBS cechowała wysoka płynność finansowa gwarantująca terminowe regulowanie zobowiązań oraz wysoka rentowność. Poziom wskaźnika płynności w kontrolowanych latach kształtował się na poziomie 1,6 - 3,9⁷⁴ (przy optymalnym poziomie wskaźnika 1,2-2,00), wskaźnika rentowności sprzedaży 4,2 – 8,2⁷⁵, a wskaźnika marży brutto 30,7 – 32,8⁷⁶. W latach 2009-2013 o 79,3% (z 2.153 tys. zł w 2008 roku do 3.861 tys. zł w 2013 roku)⁷⁷ wzrosły pozostałe koszty operacyjne.

(dowód: akta kontroli str. 208-209, 829)

Prezes wyjaśnił: „Największy wpływ na wzrost pozostałych kosztów operacyjnych w roku 2013 w stosunku do roku 2008 miała wartość sprzedanych niefinansowych aktywów trwałych oraz koszty odpisów aktualizujących należności. Wzrost kosztów dotyczących wartości sprzedanych niefinansowych aktywów trwałych wiąże się bezpośrednio ze wzrostem pozostałych przychodów operacyjnych (przychodów ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych). Natomiast wzrost kosztów w zakresie utworzenia odpisów aktualizujących

⁶⁸ Dz. U. z 2013 r., poz. 254 ze zm.

⁶⁹ Aktywa długoterminowe finansowane są długoterminowymi źródłami finansowania.

⁷⁰ Odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008-1,46; 2009 -1,77; 2010 -1,41; 2011 -1,44; 2012 -1,47; 2013 -1,54.

⁷¹ Odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008 -1,06; 2009 -1,19; 2010 -1,00; 2011 -1,01; 2012 -1,03; 2013 -1,08.

⁷² Odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008 - 0,49; 2009 - 0,46; 2010 - 0,50; 2011 - 0,50; 2012 -0,49; 2013 -0,48.

⁷³ Odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008 - 0,72; 2009 - 0,60; 2010 - 0,80; 2011 - 0,78; 2012 -0,75; 2013 -0,73.

⁷⁴ Odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008 – 4,81; 2009 – 1,57; 2010 – 3,87; 2011 – 3,95; 2012 – 2,76; 2013 -2,77.

⁷⁵ Odpowiednio wg stanu na dzień 31.12. roku 2008 - 10,4%; 2009 - 4,2%, 2010-4,4%, 2011 - 8,1%, 2012 - 6,5%, 2013 -8,2%.

⁷⁶ Odpowiednio stanu na dzień 31.12. roku 2008 - 36,9%, 2009-30,7%, 2010-30,5%, 2011 32,6% i 32,8% w roku 20012 i 2013.

⁷⁷ Pozostałe koszty operacyjne kształtowały się na poziomie odpowiednio wg stanu na dzień 31.12.: 2008 r. -2.153 tys. zł, 2009 r. - 1.008 tys. zł, 2010 r. - 1.285 tys. zł, 2011 r. - 1.867 tys. zł, 2012 r. - 1.870 tys. zł, 2013 r. - 3.861 tys. zł.

należności związany jest ze wzrostem należności czynszowych i stanowi zabezpieczenie ewentualnego utracenia korzyści ekonomicznych w przypadku nie ściągnięcia tych należności. Istotną kwotowo pozycję pozostałych kosztów operacyjnych zajmują też koszty postępowania sądowego. Wzrost tych kosztów wynika z podejmowanych działań zmierzających do spłaty przez dłużników wierzytelności spółki.”

(dowód: akta kontroli str. 208-224, 821-826)

Sprawozdania finansowe TBS były w poszczególnych latach badane przez biegłego rewidenta, który stwierdził, że przedstawiały one rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki, sporządzone zostały, we wszystkich aspektach, zgodnie z obowiązującymi w TBS zasadami rachunkowości i na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy spółki.

(dowód: akta kontroli str. 224a)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności TBS w opisanym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Działalność polegająca na administrowaniu i zarządzaniu nieruchomościami WM i Miasta na zlecenie mieściła się w przedmiocie działalności określonym w akcie założycielskim TBS i umowie z Miastem z 02.03.1998 r. oraz znajdowała umocowanie w art. 27 ust. 2 pkt 4 ustawy o popieraniu budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z którym towarzystwo budownictwa społecznego może sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności. Działalność ta wykraczała jednak poza dopuszczalny zakres określony w art. 10 uok, nie mieściła się w sferze użyteczności publicznej oraz nie spełniała przesłanek uprawniających do jej wykonywania przez spółkę z udziałem samorządu terytorialnego.

Według stanu na dzień 31.12.2014 r. TBS zarządzał 363 budynkami stanowiącymi własność WM osiągając z tego tytułu w poszczególnych kontrolowanych latach przychody w wysokości odpowiednio: w roku 2009 - 1.530.704,61 zł (6,85% przychodu z zarządzania), 2010 - 1.491.440,81 zł (6,64%), w 2011 r. - 1.515.722,78 zł (6,38%), w 2012 r. - 1.547.108,09 zł (6,30%), w 2013 r. - 1.518.633,61 zł (5,83%), w 2014 r. - 1.996.505,11 zł (6,02%).

(dowód: akta kontroli str. 37-46, 119-131, 167-169)

Prezes wyjaśnił: „TBS działa na podstawie ustawy o popieraniu budownictwa mieszkaniowego. Podstawowym przedmiotem działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27 ust. 1 cyt. ustawy). Zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 4 cyt. ustawy TBS może sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności z tym, że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych. Zapis ten został zresztą zaimplementowany do § 3 aktu Założycielskiego TBS jest zatem uprawnione do zawierania umów ze Wspólnotami Mieszkaniowymi o zarządzanie nieruchomościami.”

(dowód: akta kontroli str.822, 828)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność TBS w zbadanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i ustalenia kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁷⁸, nie formułuje wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

⁷⁸ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm., dalej: ustawa o NIK.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie.

Szczecin, dnia lutego 2015 r.

Kontroler
Małgorzata Chabiniak
Starszy inspektor kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

.....

.....