



Szczecin, dnia czerwca 2009 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

71-420 Szczecin, ul. J. Odrowąża 1

LSZ – 410-03-01-09

P/09/126

**Zarząd
Towarzystwa Budownictwa
Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o.
w Szczecinie**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o. w Szczecinie (TBS), w zakresie realizacji zadań społecznego budownictwa mieszkaniowego w latach 2006-2009 (I kwartał) .

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 25 maja 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ust. 1 ustawy o NIK przekazuje Zarządowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

1. TBS utworzone zostało, zgodnie z obowiązującymi unormowaniami, w dniu 24.02.1998 r. jako spółka Miasta Szczecina. Na koniec 2008 r. kapitał zakładowy TBS wynosił 114.247,2 tys. zł, na który złożyły się: wkład pieniężny w kwocie 42.192,7 tys. zł i wkład niepieniężny 72.054,5 zł (aport rzeczowy Miasta w formie: budynków, gruntów, prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz wyposażenia).

Na dzień 31.03.2009 r. TBS posiadało w swoich zasobach 1.318 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 67.774,1 m², w tym 1.316 lokali o powierzchni 67.634,2 m² wybudowane z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) oraz 2 lokale (139,9 m²) w budynku mieszkalnym poddanym renowacji za środki własne TBS. W okresie objętym kontrolą TBS wybudowało 10 budynków, z 312 lokalami o powierzchni użytkowej 16.942,7 m². Inwestycje te, wiążące się z nakładami w łącznej kwocie 37.693,3 tys. zł, w podstawowym zakresie sfi-

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

nansowane zostały środkami KFM (25.646,0 tys. zł). Na ich realizację wykorzystano także środki własne TBS (6.631,2 tys. zł) oraz uzyskane na zasadzie tzw. partycypacji w kwocie 5.416,1 tys. zł.

TBS w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych, które zostały zakończone w latach 2006 – 2009 (do 31.03.), zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego 4 umowy o udzielenie kredytu w łącznej kwocie 25.984,0 tys. zł, który wykorzystany został zgodnie z przeznaczeniem. Wszystkie 4 inwestycje zostały zakończone i rozliczone w terminach umownych. Spłata rat poszczególnych kredytów dokonywana była zgodnie z warunkami określonymi w umowach.

Wykonawcy robót budowlanych czterech badanych przedsięwzięć inwestycyjnych, o łącznej wartości netto 31.807,2 tys. zł, wyłonieni zostali w postępowaniach przeprowadzonych przed okresem objętym kontrolą, które zakończone zostały podpisaniem umów na ich realizację w dniach 17 do 20.10.2005 r.

2. TBS pismem z dnia 7.02.2008 r. poinformowało Ministra Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego² (*ustawa o p.b.m.*), tj. w sposób prawidłowy wywiązało się z obowiązku określonego w art. 24 ust. 3a tej ustawy.

W badanym okresie TBS prowadziło – oprócz działalności podstawowej związanej z budowaniem domów mieszkalnych i ich eksploatacją na zasadach najmu – działalność gospodarczą polegającą m.in. na zarządzie budynkami mieszkalnymi Miasta Szczecina i innych podmiotów oraz świadczeniu na rzecz Urzędu Miasta Szczecina usług budowlanych. Działalność ta była zgodna z art. 27 *ustawy o p.b.m.* oraz efektywna ze względu na uzyskiwanie przychodów przewyższających koszty z związane z jej realizacją. W latach 2006 – 2009 (I kw.) TBS w ramach działalności pozapodstawowej uzyskało przychody łączne w kwocie 41.268,2 tys. zł, stanowiące 59,7 % jego przychodów ogółem (77.462,4 tys. zł). Na działalności tej – w każdym z badanych lat – uzyskano dodatnie wyniki finansowe na łączną kwotę 4.526,0 tys. zł, odpowiadającą 22,4 % sumy wyników działalności TBS w całym badanym okresie (20.221,2 tys. zł).

O poprawie efektywności gospodarowania w badanym okresie TBS świadczy także osiągnięty w 2008 r. zysk brutto w kwocie 550,5 tys. zł, który był o 320,2 % wyższy od zysku uzyskanego w roku 2006 (131,0 tys. zł). W każdym z badanych lat TBS w sposób prawidłowy rozliczyło się z prowadzonej działalności pozapodstawowej, odprowadzając należny budżetowi podatek dochodowy.

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

3. W okresie od powstania do 31.03.2009 r. TBS zawarło 513 umów partycypacyjnych z osobami fizycznymi, w tym 116 w badanym okresie. Pozostałe umowy najmu na lokale mieszkalne wybudowane ze środków pochodzących z KFM, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego TBS zostały zawarte na podstawie upoważnień do zawarcia umowy najmu wydanych przez Gminę Miasto Szczecin i Komendę Wojewódzką Policji w Szczecinie. Ustalane w umowach kwoty partycypacji były zgodne z postanowieniami art. 29a ust. 2 *ustawy o p.b.m.*, tj. nie przekraczały 30 % kosztów budowy lokali.

W badanym okresie kryteria i tryb przyznawania mieszkań określono uchwałami zgromadzenia wspólników. Badania dotyczące 30 lokali, w tym 15 dobranych celowo oraz 15 wybranych losowo – wykazały, że najemcy i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania we wszystkich tych lokalach spełniały kryteria statutowe i ustawowe o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe oraz zakazu posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. TBS dysponował zaświadczeniami i oświadczeniami potwierdzającymi spełnianie przez najemców ww. kryteriów i na ich podstawie weryfikował informacje o stanie majątkowym najemców. W 4 przypadkach niewywiązania się najemców z obowiązku składania okresowych deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, TBS – po wezwaniu do ich złożenia – wypowiedziało umowy najmu w części dotyczącej czynszu.

4. Stawki czynszu dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób TBS, w objętym kontrolą okresie, ustalane były przez zgromadzenie wspólników w sposób zgodny z art. 28 *ustawy o p.b.m.* Badania dotyczące 20 dobranych celowo lokali, o łącznej p.u. 1.029,17 m² – wykazały, że ustalany przez TBS czynsz w latach 2007 – 2008 nie był wyższy niż 4 % wartości odtworzeniowej lokali. Najemcy byli proporcjonalnie obciążani kosztami eksploatacji, kosztami technicznego utrzymania i spłatą kredytu. W budynkach ze stromym dachem najemcy mieszkań z ostatniej kondygnacji obciążani byli niższym czynszem, w porównaniu z najemcami mieszkań w tym samym pionie z kondygnacji niższych, co było zgodne z art. 2 ust. 2 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego*³. Z 20 lokali, objętych analizą, 19 zostało wynajętych 4 dni przed datą oddania budynków do użytkowania do 12 dni po tej dacie. W jednym przypadku nastąpiło to w 77. dniu po przekazaniu budynku do użytkowania, co jednak miało związek z późnym wydaniem upoważnienia umożliwiającego wynajęcie lokalu przez jego dysponenta (2 dni przed zawarciem umowy najmu).

5. TBS, mimo obowiązku wynikającego z art. 31 ust.1 *ustawy o p.b.m.*, nie zawarło z Gminą Miasto Szczecin stosownej umowy określającej zasady współdziałania w zakresie społecznego bu-

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

downictwa mieszkaniowego. Zasad tych nie zawierały podpisane w dniu 23.03.1999 r. porozumienia między TBS a ww. Gminą. Brak ww. umowy wpływał niekorzystnie na terminowość zagospodarowania lokali z zasobu TBS.

Na potrzeby budownictwa mieszkaniowego w okresie od 22.09.1998 r. do 31.03.2009 r. Gmina Miasto Szczecin przekazała TBS (aport Gminy jako udziałowca) 38,1614 ha gruntów o wartości wg wyceny w momencie przekazania 38.922,7 tys. zł. TBS w badanym okresie, na podstawie formalnej uchwały Zgromadzenia Wspólników, sprzedało grunty o powierzchni 0,1826 ha, tj. 0,5 % przekazanych przez Gminę gruntów, uzyskując z tego tytułu wpływy w kwocie 260,0 tys. zł.

W okresie od 1.01.2006 r. do 31.03.2009 r. TBS, działając na podstawie umowy z 2.03.1998 r. podpisanej z Gminą Szczecin w sprawie gospodarowania jej zasobami, zawarło 530 umów najmu oraz 356 umów dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład zasobu tej Gminy. Było to niezgodne z art. 25 ust. 2 i ust. 3, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ (ustawa o g.n.), które wyłączyły zawieranie umów najmu i dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu, z wykazu czynności, które mogą być powierzane zarządom nieruchomości. Stwierdzono ponadto, że 40 z tych umów (32 umowy najmu i 8 umowy dzierżawy), ze strony TBS zostało podpisanych przez pracowników nieposiadających licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, co było niezgodne z art. 184 ust. 1 i 3 *ustawy o g.n.*

NIK za nieprawidłowe uznaje również udzielenie w dniu 20.05.2006 r., przez Prezesa Zarządu, dwóm pracownikom TBS pełnomocnictw do wykonywania czynności z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, które nie posiadały licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Udzielając tego pełnomocnictwa naruszono art. 25 ust. 3 *ustawy o g.n.*

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

- 1. Zawarcie umowy z Gminą Miasto Szczecin określającej zasady współdziałania w sprawach społecznego budownictwa mieszkaniowego.*
- 2. Wykonywanie czynności w ramach gospodarki zasobem nieruchomości Gminy Szczecin, z zachowaniem wymogów określonych w art. 25 ust. 3 ustawy o g.n.*
- 3. Udzielanie pełnomocnictw, do wykonywania czynności z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, osobom posiadającym licencję zawodową zarządcy nieruchomości.*

Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK oczekuje od Zarządu, w terminie miesięcznym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wyko-

⁴ Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

rzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia Zarządowi przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie 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.