



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia sierpnia 2009 r.

**Zarząd  
Kołobrzесьkiego Towarzystwa  
Budownictwa Społecznego  
Spółka z o.o. w Kołobrzegu**

LSZ-410-03-04/2009  
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 Szczecinie przeprowadziła kontrolę Kołobrzесьkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Kołobrzegu (KTBS), 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 5 sierpnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, funkcjonowanie KTBS w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli.

1. KTBS utworzone zostało, zgodnie z obowiązującymi unormowaniami, w dniu 15 kwietnia 1998 r. jako spółka Gminy Miasto Kołobrzeg, z kapitałem zakładowym 256 tys. zł. Zasady funkcjonowania KTBS zostały uregulowane w akcie założycielskim zatwierdzonym przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Dokonane w latach 2003-2009 przez Zgromadzenie Wspólników zmiany aktu założycielskiego, stosownie do wymogów art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>2</sup> (*u.p.b.m.*) każdorazowo były zatwierdzane przez Ministra, właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

<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.

Do końca I kwartału 2009 r., na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników, kapitał zakładowy KTBS został podwyższony do wysokości 15.778 tys. zł, z czego 20 tys. zł stanowił wkład pieniężny, a 15.758 tys. zł to aport rzeczowy wniesiony przez Gminę Miejską Kołobrzeg, w postaci prawa własności nieruchomości o powierzchni 7,0467 ha.

KTBS do dnia zakończenia kontroli NIK, mimo obowiązku wynikającego z art. 31 ust. 1 *u.p.b.m.*, nie zawarło z Gminą Miasto Kołobrzeg, umowy regulującej zasady współdziałania w sprawach dotyczących społecznego budownictwa mieszkaniowego.

2. W okresie swojego funkcjonowania KTBS wybudowało (lub zmodernizowało) 16 budynków z 828 lokalami, o łącznej p.u. 38.496 m<sup>2</sup>, w tym w latach 2006-2009 (do 31.03.) 12 budynków z 602 lokalami (27.472 m<sup>2</sup> p.u.). Tylko jeden z tych budynków, z 70 lokalami mieszkalnymi o p.u. 3.791 m<sup>2</sup> (ul. Chodkiewicza 3) wybudowany został (rok 2001) z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Pozostałe zadania były finansowane ze środków własnych KTBS, kredytów bankowych, partycypacji Miasta Kołobrzeg oraz wpłat przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych. Łącznie na wszystkie przedsięwzięcia, zrealizowane w latach 2006-2009 (I kw.), KTBS wydatkowało 55.508 tys. zł.

Kredyt z KFM był udzielony w 2000 r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, w kwocie 4.694,0 tys. zł. Wykorzystany on został w 97,8 % (4.593,0 tys. zł) na cel przewidziany w umowie kredytowej. Realizacja kredytowanego przedsięwzięcia została przeprowadzona w terminie, w związku z czym BGK umorzył kwotę 663,3 tys. zł, zmniejszając zobowiązanie KTBS do kwoty 3.929,7 tys. zł, które do czasu zakończenia kontroli NIK było zobowiązaniem niewymagalnym. Odsetki od kredytu KTBS, w latach 2006-2009 (do 31.03.), spłacało zgodnie z warunkami umowy kredytowej.

3. Na dzień 31.03.2009 r. w zasobach KTBS znajdowało się 380 lokali mieszkalnych, w tym 70 wybudowanych przy ul. Chodkiewicza 3 z udziałem KFM, które zostały wynajęte na podstawie przepisów *u.p.b.m.* Przydział lokali mieszkalnych w tym budynku w 2000 r. dokonany został zgodnie z zasadami określonymi w art. 30 ust. 1 *u.p.b.m.*, na podstawie stosownych wniosków. Zainteresowni najmem lokali KTBS – poza najemcami 3 lokali – przedłożyli wymagane zaświadczenia o uzyskiwanych dochodach oraz oświadczenia o braku prawa do innego lokalu mieszkalnego. Przypadki te dotyczyły najemców lokali 3A/3 i 3A/22, w których aktach brak było informacji o dochodach gospodarstwa rodzinnego oraz lokalu 3B/31 (nie załączono oświadczenia o braku prawa do innego lokalu mieszkalnego).

Pozostałe lokale mieszkalne z zasobu KTBS, po uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników, zostały wynajęte Gminie Miejskiej Kołobrzeg oraz osobom, które zadeklarowały chęć

ich nabycia i wpłaciły równowartość 20 % kosztów ich budowy, a także zobowiązały się do spłaty przypadającego na poszczególne lokale zaciągniętego kredytu bankowego.

Stwierdzono, że KTBS – w okresie od oddania w 2001 r. do użytkowania budynku wybudowanego z udziałem KFM – nie egzekwowało od najemców obowiązku składania deklaracji o dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe, z częstotliwością określoną w art. 30 ust. 3 *u.p.b.m.*, tj. raz na dwa lata.

Deklaracje te zostały złożone przez osoby zobowiązane za lata 2002, 2005 i 2007, gdy zgodnie z ww. przepisem powinny być one przedłożone za lata 2002, 2004, 2006 i 2008, w terminach do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego deklaracja dotyczy.

Nie korzystano z uprawnienia, wynikającego z art. 30 ust. 4 *u.p.b.m.*, do żądania przedstawienia zaświadczeń urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez najemcę i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, co umożliwiałoby weryfikację danych przedstawianych w ww. deklaracjach. Stwierdzono również, że:

- po wykazaniu, w deklaracjach za rok 2007 przez dwóch najemców dochodów przekraczających wysokość określoną w art. 30 ust. 2 *u.p.b.m.*, w KTBS nie skorzystano z prawa wynikającego z art. 30 ust. 5 pkt 2 *u.p.b.m.*, tj. wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej czynszu,
- postępowanie w sprawie złożenia przez najemcę lokalu mieszkalnego 3A/10 deklaracji za lata 2002, 2005 i 2007 o dochodach tylko jednej osoby, podczas, gdy w lokalu wspólnie zamieszkują 2 dorosłe osoby, wszczęte zostało w trakcie kontroli NIK. Sprawa ta do dnia zakończenia kontroli nie została załatwiona.

4. KTBS, zgodnie z art. 24 ust. 3a *u.p.b.m.*, w dniu 28.12.2007 r. poinformowało Ministra Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu stanowiących własność TBS lokali mieszkalnych na zasadach określonych w tej ustawie.

W latach 2006-2009 (I kwartał) KTBS prowadziło – oprócz działalności podstawowej związanej z budowaniem domów mieszkalnych i wynajmowaniem mieszkań stanowiących jego zasób – działalność gospodarczą polegającą m.in. na: zarządzie budynkami mieszkalnymi Gminy Miasto Kołobrzeg, budowie mieszkań przeznaczonych na sprzedaż oraz na świadczeniu usług remontowo-modernizacyjnych związanych z budownictwem mieszkaniowym. Działalność ta była zgodna z art. 27 *u.p.b.m.* oraz efektywna ze względu na uzyskiwanie przychodów przewyższających w całym badanym okresie o 3.429,7 tys. zł koszty związane z jej realizacją. W latach 2006-2008 KTBS prawidłowo rozliczyło się z prowadzonej działalności pozapodstawowej i odprowadziło należny budżetowi podatek dochodowy od osób prawnych na łączną kwotę 58,3 tys. zł.

KTBS prowadząc, w latach 2006-2009 (I kwartał), działalność podstawową i pozapodstawową uzyskało przychody na łączną kwotę 60.009,4 tys. zł, które były o 2.193,7 tys. zł niższe od sumy kosztów w tym okresie (62.203,1 tys. zł). W dwóch z objętych kontrolą latach (2006 r. i 2008 r.) osiągnięto zyski netto w kwotach 306,4 tys. zł i 8,8 tys. zł, natomiast rok 2007 zamknięty został stratą netto w wysokości 1.947,9 tys. zł. Zgodnie z wnioskami Zarządu, przyjętymi przez Zgromadzenie Wspólników, wypracowany zysk przeznaczony został na zwiększenie kapitału zapasowego, a stratę pokryto ze środków tego kapitału.

Ujemne wyniki finansowe uzyskano w ramach działalności podstawowej, związanej z wynajmem mieszkań wchodzących w skład zasobu KTBS. Przychody z tej działalności, we wszystkich objętych kontrolą latach wynoszące 3.863,6 tys. zł, były niższe o 1.773,7 tys. zł od kosztów (5.637,3 tys. zł).

Sytuacja ta miała związek ze stosowaniem w rozliczeniach z lokatorami mieszkań KTBS stawek czynszu, które były ustalane niezgodnie z art. 28 ust. 1 *u.p.b.m.*, ze względu na fakt, że suma czynszów za najem wszystkich lokali KTBS nie pozwalała w latach objętych kontrolą na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętych na ich budowę. KTBS stosując w kontrolowanym okresie, ustalone niezgodnie z ww. przepisem stawki czynszu najmu, zamknęło działalność w zakresie wynajmowania posiadanych lokali ujemnymi wynikami finansowymi w wysokości: 366,3 tys. zł (2006 r.), 579,0 tys. zł (2007 r.), 573,8 tys. zł (2008 r.) i 254,6 tys. zł w I kwartale 2009 r.

4. W latach 2006-2009 (I kwartał) KTBS, na podstawie zawartych 24.05.2004 r. i 31.05.2006 r. umów z Gminą Miejską Kołobrzeg, zarządzało lokalami stanowiącymi własność Miasta Kołobrzegu o powierzchni użytkowej ok. 100 tys. m<sup>2</sup> (stan na 31.03.2009 r.).

Kontrola wykazała, że umowa z dnia 31.05.2006 r., mimo obowiązku wynikającego z art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup> (*u.g.n.*), nie zawierała wskazania zarządcy. Najwyższa Izba Kontroli nie podziela stanowiska Pana Prezesa przedstawionego w złożonym wyjaśnieniu, że wypełnieniem obowiązku było wskazanie stanowisk osób posiadających licencje zawodowe w wykazie personelu przewidzianego do realizacji zamówienia i załączenie kopii tych licencji w dokumentach stanowiących integralną część umowy.

W ramach wykonywania, w oparciu o ww. umowy, zarządu KTBS prowadziło prawidłowo windykację należności Gminy Miejskiej Kołobrzeg z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

Badanie, którym objęto dokumentację 12 największych dłużników, zalegających na 31.03.2009 r. z zapłatą czynszu za korzystanie z lokali Miasta Kołobrzeg na łączną kwotę 738,7 tys. zł (12,4% ogólnej kwoty zaległości na I kw. 2009 r.) – wykazało, że do wszystkich dłużników wysłano wezwania do zapłaty, a następnie skierowano pozwy do sądu o wydanie sądowego nakazu zapłaty. W wyniku postępowań sądowych, do zakończenia kontroli NIK, uzyskano sądowe nakazy zapłaty wobec zaległości w kwocie 530,3 tys. zł (71,8% badanych zaległości). W 5 przypadkach Prezydent Miasta wypowiedział umowy najmu, a w jednym przypadku podjęto działania mające na celu wypowiedzenie umowy z dłużnikiem.

Kontrola wykazała nieprawidłowości, w odniesieniu do zarządzania zasobami mieszkalnymi Miasta, które m.in. polegały na:

- upoważnieniu jednego z pracowników KTBS do zawiadamiania o zmianie czynszu w lokalach Miasta, mimo nieposiadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, czym naruszono art. 25 ust. 3 *u.g.n.*,
- zawarciu w dniu 8.07.2008 r., przez Prezesa Zarządu KTBS z osobą fizyczną, umowy o przejęcie długu z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego Miasta. Umowa ta ustanowiła nowy stan prawny, w którym KTBS bezpodstawnie wystąpiło jako wierzyciel należności będącej faktycznie należnością Gminy Miejskiej Kołobrzeg. Było to niezgodne z art. 25 ust. 2 i 3, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a *u.g.n.*

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Zawarcie z Gminą Miasto Kołobrzeg umowy określającej zasady współdziałania w sprawach społecznego budownictwa mieszkaniowego.*
2. *Podjęcie działań w celu doprowadzenia do zgodności stosowanych w KTBS stawek czynszu z wymogami przepisów art. 28 ust. 1 *u.p.b.m.**
3. *Egzekwowanie obowiązku składania przez najemców lokali raz na dwa lata deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe.*
4. *Wykonywanie czynności w ramach zarządu zasobem Gminy Miasto Kołobrzeg z zachowaniem wymogów określonych w art. 25 ust. 3 *u.g.n.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Zarządu, w terminie miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie wykorzystania 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 dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Zarządowi 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.