



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia sierpnia 2009 r.

**Zarząd
Koszalińskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Koszalinie**

LSZ-410-03/03/2009
P/09/126

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Koszalinie (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 22 lipca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do 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 24.03.1997 r. jako jednoosobowa spółka Miasta Koszalina. Kapitał zakładowy TBS według stanu na 31.03.2009 r. wynosił 28.738,5 tys. zł. Akt założycielski TBS zatwierdzony został decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 6.05.1997 r., tj. zgodnie z wymogiem określonym w art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego², zwanej dalej „ustawą o p.b.m”.

Na dzień 31.03.2009 r. TBS w swoich zasobach posiadało 13 budynków mieszkalnych z 794 lokalami mieszkalnymi, o łącznej powierzchni użytkowej 41.539,70 m².

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

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

W okresie objętym kontrolą TBS wybudowało 4 budynki mieszkalne z 281 mieszkaniami o powierzchni użytkowej 14.198,43 m². Na realizację tych inwestycji poniesiono nakłady w kwocie 31.708 tys. zł, w tym 21.394 tys. zł ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) oraz 1.209 tys. zł ze środków partycypantów.

Budynki te wybudowano w ramach 2 przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych na realizację których, TBS zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego 2 umowy o udzielenie kredytu na łączną kwotę 21.621,0 tys. zł. Uzyskane środki wykorzystane zostały zgodnie z przeznaczeniem. Wykonawcy robót budowlanych wyłonieni zostali w prawidłowo przeprowadzonych postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego. Obie inwestycje zostały zakończone i rozliczone w terminach umownych. Zgodnie z warunkami umów, poza jednym przypadkiem, spłacane były raty kredytów. Nieprawidłowość ta dotyczyła spłaty pierwszej raty kredytu, udzielonego na podstawie umowy nr 12000227/1110/2006 z 27.12.2007 r., w kwocie 46.484,10 zł, którą TBS spłaciło z 3 dniowym opóźnieniem. W efekcie tego TBS zapłaciło odsetki w kwocie 44,51 zł, które pokryte zostały z wpływów pochodzących z przychodów finansowych (odsetki od lokat).

2. TBS nie wywiązało się z obowiązku, określonego w art. 24 ust. 3a *ustawy o p.b.m.*, dotyczącego poinformowania Ministra Infrastruktury o rozpoczęciu wynajmu stanowiących jego własność lokali mieszkalnych na zasadach określonych w ustawie. Informacja w tej sprawie przekazana została do Ministerstwa Infrastruktury w dniu 31.03.2009 r., tj. z opóźnieniem 151 dni w stosunku do obowiązującego terminu, dopiero po wezwaniu przez Ministerstwo.

Zakres prowadzonej przez TBS, w okresie objętym kontrolą, działalności był zgodny z treścią art. 27 *ustawy o p.b.m.* Prowadzona działalność była efektywna z uwagi na uzyskiwanie przychodów przewyższających koszty związane z jej realizacją. W latach 2006 – 2009 (I kw.) TBS uzyskało przychody łączne na sumę 14.438,2 tys. zł i dodatni wynik finansowy na łączną kwotę 949,0 tys. zł. O efektywności gospodarowania TBS świadczy także osiągnięty w 2008 r. zysk brutto w kwocie 587,4 tys. zł, który był 18-krotnie wyższy od zysku uzyskanego w 2006 r. (30,6 tys. zł) i o 276,3% od zysku uzyskanego w 2007 r. (156,1 tys. zł). W każdym z badanych lat od dochodów uzyskanych z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi i od dochodów nie przeznaczonych na utrzymanie tych zasobów, TBS w sposób prawidłowy rozliczyło się z prowadzonej działalności, odprowadzając należny budżetowi podatek dochodowy.

3. W okresie od powstania do 31.03.2009 r. TBS zawarło 96 umów partycypacyjnych z osobami fizycznymi. Ustalane w umowach kwoty partycypacji stanowiły 10% kosztów budowy lokali i były zgodne z postanowieniami art. 29a ust. 2 *ustawy o p.b.m.*

W latach 2006-2009 (do 31.03.) kryteria i tryb przyznawania mieszkań określono uchwałami zgromadzenia wspólników. Badania dotyczące 40 lokali 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. Od osób, z którymi podpisano umowy najmu, egzekwowany był obowiązek wynikający z art. 30 ust. 3 ustawy o p.b.m., złożenia okresowych deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe.

4. W badanym okresie stawki czynszu, dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób TBS, w skali roku nie przekraczały 4 % wartości odtworzeniowej lokali. Ustalane one były jednak niezgodnie z art. 28 ust. 1 *ustawy o p.b.m.* Na skutek ich niedostosowania do wymogów ww. przepisu, w latach 2006 i 2007 przychody TBS z czynszu w części przeznaczonej na spłatę kredytu wynoszące: 1.524,0 tys. zł i 1.599,5 tys. zł były niższe od kosztów ich spłaty wynoszących 1.527,2 tys. zł i 1.603,5 tys. zł, tj. odpowiednio o 3,1 tys. zł i 4,0 tys. zł.

Badania dotyczące 20 dobranych celowo lokali, o łącznej p.u. 1.142,33 m² – wykazały, że najemcy obciążani byli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu kosztami utrzymania zasobów TBS. W budynkach ze stromym dachem najemcy mieszkań z ostatniej kondygnacji obciążani byli czynszem wg obmiaru powierzchni tych lokali dokonanego zgodnie z zasadą określoną w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego³. Umowy najmu badanych lokali zawarto w okresie do 8 dni od daty przekazania budynku do użytkowania.

5. TBS, mimo obowiązku wynikającego z art. 31 ust.1 ustawy o p.b.m., do dnia zakończenia kontroli NIK, nie zawarło z Gminą Miasto Koszalin stosownej umowy określającej zasady współdziałania w zakresie społecznego budownictwa mieszkaniowego.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w gospodarowaniu przez TBS działkami gruntów, stanowiących aport Gminy Miasto Koszalin. Z przekazanych od powstania do 31.03.2009 r. gruntów (10,9090 ha) TBS wykorzystał 6,6585 ha na cele związane z budową zasobów mieszkalnych. Dokonano także sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do gruntów o areale 0,0183 ha (w 2006 r.), co odbyło się za zgodą właściwych władz Gminy Miasto Koszalin.

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

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

- 1. Zawarcie z Gminą Miasto Koszalin umowy określającej zasady współdziałania w sprawach społecznego budownictwa mieszkaniowego.*
- 2. Prawidłowe ustalanie stawek czynszów, zapewniające pokrycie kosztów eksploatacji, i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.*

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu 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 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 wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.