



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.10.1.2024

Jacek Olech
p.o. Prezes Zarządu
Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej
„KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. ul. Studzienna 12/14
lok. 22
88-100 Inowrocław

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.234.2024 z 20 lutego 2025 r.

P/24/091 – Wykorzystanie środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. ¹ , ul. Studzienna 12/14 lok. 22 88-100 Inowrocław
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jacek Olech, p.o. Prezes Zarządu Spółki ² , od 19 sierpnia 2024 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Adam Roszak, od 30 listopada do 21 grudnia 2021 r., Szymon Łepski ³ , od 1 stycznia 2022 r. do 31 maja 2024 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. 2. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz gospodarowanie zasobami i mieniem spółki.
Okres objęty kontrolą	Lata 2021-2024 do dnia zakończenia czynności kontrolnych ⁴ , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁵
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontroler	Karol Sobieszczyk, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LBY/73/2024 z 11 kwietnia 2024 r. (akta kontroli str. 1-2)

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Spółka prawidłowo przygotowała swoją organizację w celu wykonywania jej zadań, a w szczególności zapewniła wspólnikom wykonywanie uprawnień z posiadanych udziałów. Spółka otrzymała od 16 Gmin, jej udziałowców, wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa ⁷ w łącznej kwocie 64 735,9 tys. zł ⁸ na realizację 16 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych polegających na wybudowaniu 793 mieszkań o łącznej powierzchni 35 tys. m ² . Jednakże w zawartych z wszystkimi Gminami – jej udziałowcami - umowach w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym nie zapewniono ujęcia zasad prawidłowego rozliczenia rekompensaty uzyskanej z tytułu świadczenia usługi publicznej. W umowach tych nie
--------------	--

¹ „KZN-Bydgoski” lub „Spółka”.

² Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki oddelegowany przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie uchwały nr 42/2024 z 7 sierpnia 2024 r. do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, dalej: „Prezes” lub „Prezes Zarządu”.

³ Dalej: „były Prezes”.

⁴ W dniu 28 sierpnia 2024 r.

⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

⁶ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁷ Dalej: „Fundusz”.

⁸ Z tego 48 000 tys. zł na jej utworzenie.

określono także terminu realizacji usługi publicznej - najmu mieszkań, przez co nie można było ustalić spełnienia wymogu jej rozpoczęcia w okresie nie dłuższym niż 7 lat od objęcia udziałów. Ponadto Spółka nie rozpoczęła w wymaganym terminie w sześciu spośród 16 ww. umów realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych służących realizacji usługi publicznej. W konsekwencji tego sześć Gmin⁹ nie mogło podjąć czynności zmierzających do zwrotu otrzymanego wsparcia z Funduszu w łącznej wysokości 18 000 tys. zł, albowiem SIM nie informowała tych Gmin o takim obowiązku.

Spółka prawidłowo wydatkowała środki na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Funduszu, oraz prawidłowo gospodarowała zasobami i jej mieniem. Niemniej jednak, nie uniknęła nieprawidłowości zarówno w zakresie udzielania zamówień publicznych, które miały wyłącznie charakter formalny, jak również w zakresie wydatkowania środków Spółki związanych z wypłatą wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej oraz na wynagrodzenie radcy prawnego (27,1 tys. zł). Wydatki te nie miały jednak istotnego wpływu na jej działalność i realizowane zadania.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej¹⁰ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Organizacja SIM oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Funduszu

Opis stanu faktycznego

1. Spółka zawiązana została na podstawie umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawartej 2 września 2021 r. przez przedstawiciela Krajowego Zasobu Nieruchomości¹¹ i 16 przedstawicieli gmin z województwa kujawsko-pomorskiego, tj. Gminy: Barcin, Białe Błota, Dragacz, Gostycyn, Koronowo, Mogilno, Mrocza, Nakło nad Notecią, Nowe, Pruszcz, Sadki, Sępólno Krajeńskie, Sicienko, Strzelno i Świecie, oraz Miasta Inowrocław.

Kapitał zakładowy Spółki w dniu jej założenia wynosił 48 000 500 zł i dzielił się na 960 010 udziałów po 50 zł każdy. Udziały te wniesione w całości wkładem pieniężnym objęte zostały przez KZN -10 udziałów o wartości 500 zł i przez ww. 16 Gmin - każda po 60 000 udziałów o wartości 3 000 000 zł.

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony w latach 2022-2024 i wynosił na dzień kontroli – 9 maja 2024 r. - 83 637 800 zł.

9 lutego 2022 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000951883. Podstawowym przedmiotem jej działalności było budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM.

(akta kontroli str. 38-94)

⁹ Białe Błota, Dragacz, Koronowo, Sadki, Strzelno i Świecie.

¹⁰ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹¹ Dalej: „KZN”.

Przedmiot działalności¹² Spółki był zgodny z art. 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa¹³.

(akta kontroli str. 38-94, 193-206, 219-249, 286-290, 312-320, 407-423, 544-548)

Z dokumentów Spółki¹⁴ oraz wyjaśnień Prezesa wynikało, że Spółka na 31 grudnia 2023 r. oraz 15 kwietnia 2024 r. i 21 maja 2024 r. faktycznie prowadziła działalność określoną w § 5 umowy Spółki z dnia 2 września 2021 r. tj. działalność związaną z budowaniem domów mieszkalnych¹⁵ oraz ich eksploatacją na zasadach najmu.

(akta kontroli str. 193-206, 219-249, 286-290, 312-320, 407-423, 544-548)

Z wyjaśnień byłego Prezesa wynikało, że inicjatorem utworzenia Spółki był KZN, który przed utworzeniem Spółki prowadził rozmowy z organami wykonawczymi i uchwałodawczymi gmin w celu zachęcenia ich do zawiązania Spółki. Prezes nie podał okoliczności, które przesądziły o jej utworzeniu, jednakże wyjaśnił, że przy organizacji Spółki uwzględniono lokalizacje gmin według granic województw sprzed reformy administracyjnej z dnia 1 stycznia 1999 r. W jej skład weszły wszystkie zainteresowane gminy z terenu byłego województwa bydgoskiego.

(akta kontroli str. 544-548)

Spółka realizowała 16 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, po jednym przedsięwzięciu w każdej gminie – wspólniku Spółki, o łącznej wartości 278 461,8 tys. zł. W ramach tych przedsięwzięć zamierzano wybudować 793 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 35 588,10 m² w tzw. stanie pod klucz, tj.: nadające się do zamieszkania, posiadające wykończone ściany, podłogi, kuchnię i łazienkę, kuchnię/aneks kuchenny wyposażone w czteropalnikową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem oraz zlewozmywakiem (z baterią), łazienkę wyposażoną w miskę ustępową, umywalkę, kabinę natryskową lub wannę (wraz z bateriami).

W tym przedsięwzięcie o najwyższej wartości (37 774,3 tys. zł) w Mieście Inowrocław polegało na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Inowrocławiu przy ul. Wojska Polskiego 2. W budynku tym zamierzano wybudować 107 lokali mieszkalnych w tzw. stanie pod klucz¹⁶, w tym 39 o pow. od 38 do 40 m², 38 o pow. od 43 do 51 m², 22 o pow. od 56 do 59 m² i osiem o pow. od 60 do 64 m², łącznie o pow. 5 075,07 m².

¹² Polegający na tym, iż Spółka mogła również: (1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne; (2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; (3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki; (4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności Spółki; (5) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność; (6) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

¹³ Dz.U. z 2024 r. poz. 1440. dalej: „usfrm” lub „ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa”.

¹⁴ Planów rzeczowo-finansowych, dokonanych zamówień publicznych, wniosków o udzielenie finansowania zwrotnego, protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników, sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, itp.

¹⁵ W szczególności: (1) pozyskiwała koncepcje architektoniczno-budowlane, opinie geotechniczne dot. nieruchomości budowlanych, specjalistyczne opracowania dot. natężenia ruchu drogowego (2) opracowywała wnioski o preferencyjny kredyt SBC, o bezwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat; (3) opracowywała operaty szacunkowe nieruchomości inwestycyjnych; (4) pozyskiwała w trybie zamówień publicznych dokumentację projektowo-kosztorysową dla realizowanych inwestycji; (5) dokonywała wyboru wykonawców robót budowlanych; (6) prowadziła promocję realizowanych przez Spółkę inwestycji mieszkaniowych, głównie w celu pozyskania odpowiedniej liczby umów partycypacyjnych; (7) prowadziła roboty budowlane.

¹⁶ O standardzie wykończenia: Ściany i sufity: - tynki i gładzie (pomieszczenia suche – pokoje), - tynki i gładzie (pomieszczenia mokre oraz pomieszczenia komunikacji) - powłoki malarskie z farb, - okładziny ścian w pomieszczeniach sanitarnych – płytki ceramiczne;

Posadzki: - wylewka cementowa i panele podłogowe w pokojach; - wylewka betonowa i płytki ceramiczne w pomieszczeniach sanitarnych, aneksach kuchennych, kuchniach, pomieszczeniach komunikacyjnych (korytarze,

Natomiast przedsięwzięcie o najniższej wartości (6 854,4 tys. zł) w Gminie Sicienka polegało na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną przy ul. Myśliwskiej w Dąbrówce Nowej. W budynku tym zamierzano wybudować 18 lokali mieszkalnych stanie pod klucz¹⁷, w tym jeden o pow. od 33,6 m², 12 o pow. od 40 do 45 m² i pięć o pow. od 52 do 56 m², łącznie o pow. 827,89 m².

Spółród ww. 16 przedsięwzięć:

- w dwóch przypadkach (budowy obiektów w Gminie: Mogilno i Nowe) uzyskano pozwolenie na budowę (odpowiednio: z 22 marca 2023 r. i 19 czerwca 2023 r.), wyłoniono wykonawcę (odpowiednio: 19 stycznia 2024 r. i 19 marca 2024 r.) oraz rozpoczęto roboty budowlane (odpowiednio: 31 stycznia 2024 r. i 5 kwietnia 2024 r.);
- w trzech przypadkach (budowy obiektów w Gminie: Mrocza, Gostycyn i Barcin) uzyskano pozwolenie na budowę (odpowiednio: z 24 marca 2023 r., 16 i 29 czerwca 2023 r.) oraz wszczęto procedurę wyboru wykonawcy;
- w czterech przypadkach (budowy obiektów w Gminie: Sicienka, Pruszcz, Nakło nad Notecią i Świecie) uzyskano pozwolenia na budowę (odpowiednio: 10 lipca 2023 r., 26

klatka schodowa), pomieszczeniach technicznych, - na balkonach bariery ze stali nierdzewnej, posadzka z płytek ceramicznych;

Instalacje: kanalizacyjna, wody zimnej, centralnego ogrzewania grzejnikowa, ciepłej wody użytkowej, domofonowa, TV zbiorcza, elektryczna, odgromowa, przeciwprzepięciowa, ochrony od porażeń, doprowadzenia sygnału RTV, TVSAT czy internetu do każdego pokoju;

Instalacja wodno-kanalizacyjna z urządzeniami i armaturą w każdym lokalu mieszkalnym w postaci: - miski ustępowej, - umywalki, - kabiny natryskowej lub wanny, - zlewozmywaka, - baterii umywalkowych, zlewozmywakowych, wannowych lub prysznicowych;

Centralne ogrzewanie: - w pokojach i kuchniach grzejniki stalowe konwekcyjne z wbudowanymi zaworami termostatycznymi lub rozdzielacze dla instalacji podłogowej, - w łazienkach grzejniki drabinkowe dekoracyjne z zaworami termostatycznymi.

Kompletna instalacja elektryczna wraz z osprzętem tj. gniazda n/t, p/t i wyłączniki p/t ; tablicami rozdzielczymi i bezpiecznikowymi;

Stolarka drzwiowa i okienna: - drzwi zewnętrzne do budynku - dwuskrzydłowej w ramie aluminiowej, oszklone, - drzwi wewnętrzne wejściowe do mieszkań – jednoskrzydłowe w ramie aluminiowej , płytowe, pełne, - drzwi wewnętrzne w mieszkaniach - jednoskrzydłowe w ramie drewnianej, - drzwi do pomieszczeń technicznych – jednoskrzydłowe w ramie aluminiowej, - drzwi do komórek lokatorskich – jednoskrzydłowe w ramie drewnianej, - balkonowe: fasada PCV z nawiewnikami, - okna – PCV jedno i dwuskrzydłowe, - parapety kamienne lub PCV;

Kuchnie/aneksy kuchenne wyposażone w czteropaleniskową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem;

Windy dostosowane do przewoży osób niepełnosprawnych na noszach i mebli.

¹⁷ O standardzie wykończenia: Ściany i sufity: - tynki cementowo-wapienne (ściany i sufity), - tynki cementowo-wapienne (pomieszczenia mokre oraz pomieszczenia komunikacji) - powłoki malarskie z farb akrylowych, - okładziny ścian w pomieszczeniach sanitarnych (łazienki) – płytki ceramiczne;

Posadzki: - wylewka betonowa i panele podłogowe z twardych płyt HDF w pokojach; - wylewka betonowa i płytki ceramiczne (gres) w pomieszczeniach sanitarnych (łazienki), pomieszczeniach komunikacyjnych (korytarze, klatka schodowa), pomieszczeniach technicznych i wózkownię;

Instalacje: kanalizacyjna, wody zimnej, centralnego ogrzewania grzejnikowa, ciepłej wody użytkowej, domofonowa, TV zbiorcza, elektryczna, odgromowa, przeciwprzepięciowa, ochrony od porażeń, doprowadzenia sygnału RTV, TVSAT czy internetu do każdego pokoju;

Instalacja wodno-kanalizacyjna z urządzeniami i armaturą w każdym lokalu mieszkalnym w postaci: - miski ustępowej, - umywalki, - kabiny natryskowej lub wanny, - zlewozmywaka, - baterii umywalkowych, zlewozmywakowych, wannowych lub prysznicowych;

Centralne ogrzewanie: - w pokojach i kuchniach grzejniki stalowe konwekcyjne z wbudowanymi zaworami termostatycznymi, - w łazienkach grzejniki drabinkowe dekoracyjne z zaworami termostatycznymi;

Kompletna instalacja elektryczna wraz z osprzętem tj. gniazda n/t, p/t i wyłączniki p/t; tablicami rozdzielczymi i bezpiecznikowymi;

Stolarka drzwiowa i okienna: - drzwi zewnętrzne do budynku - dwuskrzydłowej w ramie aluminiowej, przeszklone szkłem bezpiecznym. Drzwi wyposażone w odbojniki, samozamykacze. Skrzydło z profili aluminiowych trzykomorowych, - drzwi balkonowe – dwuskrzydłowe PCV, - drzwi wewnętrzne wejściowe do mieszkań Rama skrzydła wykonana z klejonej drewna iglastego. Poszycie skrzydła stanowi specjalna płyta dwuwarstwowa wykonana z blachy aluminiowej i HDF-U. Ościeżnica metalowa kątowna o szerokości profilu 100 mm , wykonana z blachy stalowej dwukrotnie ocynkowanej, - drzwi wewnętrzne w mieszkaniach - jednoskrzydłowe płycinowe, drewniane, płytowe, laminowane, - drzwi do pomieszczeń technicznych – jednoskrzydłowe stalowe, - drzwi do pomieszczeń technicznych – jednoskrzydłowe stalowe – okna -PCV pięciokomorowe jedno i dwuskrzydłowe, rozwieralno-uchylne;

Kuchnie/aneksy kuchenne wyposażone w czteropaleniskową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem;

Windy dostosowane do przewoży osób niepełnosprawnych na noszach i mebli.

września 2023 r., 25 października 2023 r., 31 stycznia 2024 r.) i nie rozpoczęto procedury wyboru wykonawcy;

- w trzech przypadkach (budowy obiektów w Gminie: Inowrocław, Sadki, Sępólno Krajeńskie) złożono wnioski o uzyskanie pozwolenia na budowę;

- w jednym przypadku (budowy obiektu w Gminie Koronowo) przygotowano dokumentację do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę,

- w trzech pozostałych przypadkach (budowy obiektów w Gminach: Białe Błota, Dragacz, Strzelno) sporządzono jedynie koncepcje architektoniczne i projekt zagospodarowania działki.

Najwcześniejsze zaplanowane zakończenie robót budowlanych przewidziano na II kwartał 2025 r., tj. dla budowy obiektu w Gminie: Mogilno i Nowe. Najpóźniejsze zakończenie robót budowlanych przewidziano w IV kw. 2026 r dla przedsięwzięcia w Gminie Białe Błota i Mieście Inowrocław.

(akta kontroli str. 193-249)

2. Spółka zawarła ze wszystkimi 16 Gminami (wspólnikami), umowy w sprawie świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczące pomocy publicznej z tytułu świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym. Umowy te zawarto w okresie od 30 listopada 2022 r. do 30 stycznia 2023 r., tj. w wymaganym terminie do 10 lutego 2023 r. (art. 33p ust. 2 usfrm)¹⁸.

W umowach tych:

- a) nie określono terminu rozpoczęcia realizacji usługi publicznej - najmu mieszkań przez co nie można było ustalić spełnienia wymogu rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej w okresie nie dłuższym niż 7 lat od objęcia udziałów, stosownie do art. 33p ust. 1a pkt 1 usfrm;

- b) nie zawarto zasad rozliczania okresowego i całkowitego rekompensaty z tytułu świadczenia tej usługi, w szczególności monitoringu okresowego oraz zasad rozliczania nadwyżek rekompensaty, celem uniknięcia osiągnięcia przez Spółkę wyniku finansowego wyższego od tzw. rozsądnego zysku, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

We wszystkich tych umowach określono termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej od dnia objęcia przez Gminę udziałów, oraz okres jej realizacji na 30 lat. Ponadto w umowach tych nie określono istotnych parametrów inwestycji mieszkaniowych, takich jak np. liczby i wielkości (metrażu) lokali, przez co nie można było ustalić jaki ww. Gminy miały wpływ na ich ustalenie oraz kiedy i w jakiej formie Gmina przyjęła (zatwierdziła) te parametry.

Wszystkie ww. umowy podpisane zostały przez osoby do tego upoważnione¹⁹ tj. zarówno ze strony Gmin jak i Spółki.

(akta kontroli str. 625-727, 731-866)

Były Prezes wyjaśnił, że obowiązujące przepisy prawa nie nakładały obowiązku ani nie było potrzeby, aby w zawartych umowach wskazywać liczby i wielkości (metraż) oraz standard wykończenia mieszkań. Nadmieniał, że Gminy miały zapewniony wpływ na ustalenie liczby i metrażu projektowanych mieszkań, w granicach wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź decyzji o warunkach zabudowy (m.in. z uwzględnieniem wymaganej liczby miejsc parkingowych na działce inwestycyjnej). Spółka każdorazowo przekazywała Gminom w formie elektronicznej bądź papierowej koncepcje architektoniczno - budowlane oraz robocze wersje dokumentacji projektowej z prośbą o ewentualne uwagi. Przygotowywane

¹⁸ Przy czym termin ten liczy się - 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. poz. 1561).

¹⁹ Wójtów, Burmistrz lub Prezydenta oraz Skarbników Gmin i Miasta.

projekty budowlane, przed ich złożeniem w siedzibie organu architektoniczno - budowlanego, konsultowane były również podczas spotkań z przedstawicielami gmin, którzy akceptowali zaproponowane rozwiązania projektowe. Z kolei standardy wykończenia mieszkań są ściśle określone w art. 6b ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych²⁰ i nie było potrzeby powtarzania tych zapisów w zawieranych umowach. Wszystkie projektowane przez Spółkę mieszkania były zgodne ze wskazanymi standardami. Ich spełnienie warunkuje otrzymanie przez Gminy wsparcia z Funduszu Dopląt.

Ponadto dodał, że w umowach tych nie określono warunków realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi w oparciu o koncepcje architektoniczne lub/i dokumentacje projektowe lub/i harmonogramy realizacji planowanych przedsięwzięć z uwagi na fakt, iż powyższe dane zawarte zostały w <Strategii działalności SIM „KZN-Bydgoski” Sp. z o.o. na lata 2022 – 2024> oraz w przyjmowanym każdorocznie „Planie rzeczowo - finansowym Spółki”, w tym aktualizowanym każdego roku „Planie inwestycyjnym z harmonogramem etapów realizacji inwestycji”. W związku z powyższym Gminy miały i mają na każdym etapie procesu inwestycyjnego wpływ na kształtowanie parametrów inwestycji oraz warunków realizacji usługi publicznej.

(akta kontroli str. 1875-1886)

W trzech spośród 16 badanych ww. przypadków zawarcia umów Gminy²¹ wystąpiły i uzyskały²² od Ministra Rozwoju i Technologii zgodę na wydłużenie do 10 sierpnia 2024 r. terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, jednakże w przypadkach tych nie zmieniono postanowień umownych w tym zakresie, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 250-262, 640-667, 807-822)

3. Spółka w swoich planach rzeczowo-finansowych na 2022 r., 2023 r. i 2024 r. (w części dotyczącej planu inwestycyjnego z harmonogramem etapów realizacji inwestycji) nie określiła terminu rozpoczęcia inwestycji, a zaplanowała jedynie przewidywany termin zakończenia realizacji inwestycji dla wszystkich 16 Gmin. M.in. w planie na 2024 r. przewidziano terminy rozpoczynające się począwszy od I kwartału 2025 r. – dla Gminy Mrocza, a kończące się w IV kwartale 2025 r. – dla Miasta Inowrocław. W przypadku wybranej do badania Gminy Barcin termin ten zaplanowano na IV kwartał 2025 r.

(akta kontroli str. 453-454)

Z badania dokumentów Spółki - wniosku kredytowego z 30 czerwca 2023 – opracowanego dla potrzeb uzyskania środków finansowych na realizację tego przedsięwzięcia z Banku Gospodarstwa Krajowego²³ wynikało m.in., że planowano rozpoczęcie robót budowlanych w listopadzie 2023 r. natomiast ich zakończenie w czerwcu 2025 r. Natomiast we wniosku tym z 15 września 2023 r. zmieniono planowane rozpoczęcie przedsięwzięcia na 31 marca 2024 r. a zakończenie na 31 października 2025 r.²⁴ Jednocześnie w decyzji o udzieleniu kredytu przez BGK z 27 marca 2024 r. określono terminy: (1) rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 30 kwietnia 2024 r.; (2) zakończenia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 30 października 2025 r. oraz (3) przekazania do użytkowania (zasiedlenia lokali) do 31 grudnia 2025 r.

Z dokumentów tych wynikało ponadto, że realizowane przedsięwzięcie w Gminie Barcin o wartości 31 333 939,99 zł (w tym wartość gruntu) sfinansowana zostać miała ze

²⁰ Dz. U. z 2024 r., poz. 304.

²¹ Białe Błota, Dragacz i Sępólno Krajeńskie.

²² Odpowiednio: 3 sierpnia, 28 lipca i 26 lipca 2023 r.

²³ W ramach udzielonego w dniu 27 marca 2024 r. kredytu w kwocie 12 346 000 zł na inwestycję o wartości 31 333 939,99 zł, dalej: „BGK”.

²⁴ Zasiedlenie lokali planowano na 30 listopada 2025 r.

środków: Spółki zgromadzonych na jej rachunku – 2 004 915,82 zł (6,4%), wsparcia z Funduszu w kwocie 2 656 621,73 zł (8,5%), wsparcia z Funduszu Dopłat w kwocie 8 805 588,13 zł²⁵ (28,1%), z grantu OZE²⁶ w kwocie 820 723,31 zł (2,6%), partycypacji przyszłych najemców w kwocie 4 700 091 zł (15,0%) oraz z ww. kredytu preferencyjnego z BGK w kwocie 12 346 000 zł (39,4%).

Spółka do 10 lipca 2024 r. nie rozpoczęła realizacji ww. inwestycji w wyznaczonym terminie, tj. do 30 kwietnia 2024 r. Wynikało to z niezakończenia prowadzonej procedury udzielenia zamówienia publicznego na wyłonienie generalnego wykonawcy (w trybie przetargu nieograniczonego). Z wniosku Spółki skierowanego do BGK z 10 lipca 2024 r. wynikało, że zakończenie tego postępowania przewidywano po 3 sierpnia 2024 r. (terminie upływu związania ofert) w związku z czym Spółka w tym piśmie zawnioskowała o przesunięcie terminu rozpoczęcia przedsięwzięcia do 31 października 2024 r.

(akta kontroli str. 453-542)

Były Prezes wyjaśnił, że termin rozpoczęcia inwestycji wskazany w decyzji kredytowej nie był terminem ostatecznym i podlegał zmianom w uzgodnieniu z BGK do czasu podpisania umowy kredytu. Warunkiem podpisania przez Spółkę umowy kredytu z BGK było uprzednie zawarcie co najmniej 80% umów partycypacji z potencjalnymi najemcami lokali mieszkalnych. Spółka nie mogła podjąć ryzyka podpisania umowy z generalnym wykonawcą robót budowlanych, bez uprzedniego spełnienia podstawowego warunku - podpisania umowy kredytu z Bankiem. Kredyt stanowił główne źródło finansowania inwestycji mieszkaniowo - budowlanej. Według stanu na 30 kwietnia 2024 r. Gmina Barcin nie dysponowała wymaganą liczbą umów partycypacji, stąd też Spółka nie mogła spełnić jednego z warunków udzielenia kredytu, co uniemożliwiło jej przystąpienie do realizacji inwestycji budowlanej w gminie Barcin. W związku z nie uzyskaniem, wymaganej przez Bank liczby partycypantów Spółka wystąpiła do Banku o zmianę tego warunku i zmniejszenie tej liczby oraz o przedłużenie terminu związania decyzją kredytową. BGK wyraził zgodę na przedłużenie ważności decyzji kredytowej do dnia 31 października 2024 r. oraz na zmniejszenie poziomu zawartych umów partycypacji do 70%. Były Prezes dodał, że po podpisaniu wymaganej liczby umów Spółka dokona wyboru generalnego wykonawcy robót i przystąpi do realizacji inwestycji.

(akta kontroli str. 1875-1886)

Były Prezes wyjaśnił m.in., że Spółka zobligowana była do rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej w terminie do dnia 2 września 2028 r. Zgodnie z przyjętym przez Spółkę w Planie Inwestycyjnym harmonogramem działań inwestycyjnych, zasiedlenie budynków i rozpoczęcie realizacji usługi publicznej, w gminach, o najmniejszym, według stanu na dzień sporządzenia niniejszych wyjaśnień²⁷, zaawansowaniu inwestycyjnym, rozpoczęcie wynajmu lokali mieszkalnych winno nastąpić w I kwartale 2027 r. W konsekwencji ryzyko nierozpoczęcia realizacji usługi publicznej polegającej na wynajmie mieszkań, w terminach określonych w umowach z poszczególnymi gminami (wspólnikami Spółki), z uwagi na obecny stan przygotowań, ocenić należy jako niewielkie.

Dodał jednak, że za niekorzystne i stanowiące zarazem pewne zagrożenie dla terminowego rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć budowlanych, a w konsekwencji dotrzymania ustawowych terminów rozpoczęcia przez Spółkę świadczenia usługi publicznej są w ocenie Zarządu tymczasowe opóźnienia we wnoszeniu do Spółki przez KZN wkładów niepieniężnych (aportów nieruchomości) dot. gruntów inwestycyjnych na

²⁵ A które to środki finansowe Gmina Barcin już otrzymała, a przekaże je Spółce we wrześniu 2024 r.

²⁶ Otrzymanego ramach wsparcia z BGK.

²⁷ Tj. 12 sierpnia 2024 r.

terenie gminy Dragacz (nieruchomość w m. Grupa) oraz na terenie gminy Sadki (nieruchomość w m. Mrozowo). Nadmieniał bowiem, że dysponowanie prawem własności danej nieruchomości, na której Spółka planuje realizację przedsięwzięcia budowlanego stanowi warunek konieczny uzyskania decyzji kredytowej w BGK. Ponadto w przypadku Gminy Białe Błota, na dzień sporządzenia niniejszych wyjaśnień²⁸, Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomość wytypowaną przez Gminę jako grunt, na którym Spółka ma zrealizować inwestycję mieszkaniową (nieruchomość w m. Drzewce). Przygotowany jednak został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który winien być procedowany i uchwalony przez Radę Gminy w nieprzekraczalnym terminie do 10 sierpnia 2024 r.

(akta kontroli str. 544-548)

Analiza wykonania 16 umów wykazała, że w dziesięciu przypadkach rozpoczęto realizację przedsięwzięcia w terminie zgodnym z umowami, tj. do 10 sierpnia 2023 r. lub do 10 sierpnia 2024 r., natomiast w sześciu przypadkach²⁹(37,5%) nie rozpoczęto ich zgodnie z tymi terminami. W czterech przypadkach nie rozpoczęto ich w ogóle (do dnia 12 sierpnia 2024 r.), a w dwóch wykonano je po tym terminie (10 sierpnia 2023 r.), co było niezgodne z postanowieniami tych umów oraz z przepisem art. 33p ust. 1b usfrm, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 624-727, 731-1191, 1804-1910)

W ww. przypadkach niedotrzymanie tego terminu skutkuje powstaniem obowiązku wynikającego z art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm dla ww. Gmin wystąpienia o umorzenie 360 000 udziałów w Spółce objętych z wykorzystaniem wsparcia Funduszu o łącznej wartości 18 000 tys. zł³⁰. Przy czym w umowie Spółki z 2 września 2021 r. o jej utworzeniu, w § 12 postanowiono, że udział wspólnika może być umorzony wyłącznie za jego zgodą w drodze nabycia udziału przez Spółkę poprzez obniżenie kapitału zakładowego lub z czystego zysku. Umorzenie to może nastąpić jedynie poprzez podjęcie uchwały zgromadzenia wspólników większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 80% wspólników.

(akta kontroli str. 38-70)

Były Prezes wyjaśnił, że nie było potrzeby informowania m.in. ww. czterech Gmin³¹ o opóźnieniach w przygotowaniu i realizacji ich inwestycji, bowiem spełnione zostały warunki rozpoczęcia realizacji ich przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w terminie do 10 sierpnia 2023 r. Ponadto dodał, że w przypadku konieczności umorzenia udziałów ww. Gmin spowoduje to zmniejszenie kapitału zakładowego Spółki oraz może zachwiać jej kondycją finansową, co może mieć również negatywny wpływ na realizację zaplanowanych inwestycji. Dodał ponadto, że Spółka, ubiegając się o kredyty preferencyjne w BGK wskazywała do parametrów i prognoz finansowych aktualny na dany moment jej kapitał zakładowy.

(akta kontroli str. 1875-1886)

Z informacji otrzymanych od czterech Wójtów i Burmistrzów³² wynikało, że Gminy te nie wystąpiły do Ministra Rozwoju i Technologii o wydłużenie terminu rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, bowiem według nich Spółka w ich przypadkach dotrzymała ustawowego terminu rozpoczęcia ich przedsięwzięć, tj. terminu 10 sierpnia 2023 r. Przedstawili oni taką samą argumentację jak były Prezes o tym, iż

²⁸ Tj. 21 maja 2024 r.

²⁹ Gmina: Białe Błota, Dragacz, Koronowo, Sadki, Strzelno i Świecie.

³⁰ Tj. udziałów sześciu ww. Gmin. Każda Gmina posiadała po 60 000 udziałów, każdy o wartości 50 zł.

³¹ Gmina: Koronowo, Sadki, Strzelno i Świecie.

³² Wójt Gminy Sadki oraz Burmistrza Koronowa, Burmistrza Strzelna i Burmistrza Świecia.

rozpoczęcie ich przedsięwzięć nastąpiło po opracowaniu koncepcji architektoniczno-budowlanych, które jednocześnie zawierały projekty zagospodarowania działki lub terenu.

(akta kontroli str. 1132-1152, 1170-1191)

4. Rada Nadzorcza Spółki³³ w okresie od 28 lutego 2022 r. składała się z 19 osób, w tym 16 przedstawicieli Gmin i trzech z KZN. Pierwszy 16 osobowy skład, po jednym przedstawicielu z każdej Gminy (wspólnika Spółki) powołany został 30 listopada 2021 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki.

21 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ponownie dokonało wyboru tych samych osób na członków Rady Nadzorczej Spółki, podejmując jednocześnie na tym posiedzeniu uchwałę o uchyleniu uchwał podjętych 30 listopada 2021 r. przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, ze względu na wątpliwości dotyczące prawidłowości reprezentowania jednego ze wspólników (Gminę Białe Błota) na tym posiedzeniu, co zostało wyrażone w opinii prawnej sporządzonej przez zewnętrzną kancelarię prawną.

Na obu ww. posiedzeniach wszystkie zaproponowane przez Gminy kandydatury osób wybrane zostały na członków Rady Nadzorczej Spółki jednomyślnie w głosowaniu tajnym (100% głosów „za”).

28 lutego 2022 r. KZN, zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 1 umowy Spółki i art. 4a oraz 40 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości³⁴ powołał do Rady Nadzorczej trzech członków³⁵, przy czym jednego z nich wskazał do pełnienia funkcji przewodniczącego tego organu Spółki.

Rada Nadzorcza funkcjonowała ww. składzie do 15 listopada 2023 r., tj. dnia w którym KZN odwołał dwóch swoich przedstawicieli. 23 stycznia 2024 r. KZN odwołał również trzeciego członka zarazem Przewodniczącego RN.

Natomiast 28 marca 2024 r. swojego przedstawiciela odwołała Gmina Mogilno, 19 kwietnia 2024 r. – Gmina Sicienko, a 25 maja 2024 r. – Gmina Sadki. Z tym, że nowy członek RN z ramienia Gminy Sicienko powołany został 24 maja 2024 r.

(akta kontroli str. 6-11, 119-149, 173-189, 1557-1558)

Zarówno na ww. Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki z 30 listopada 2021 r., jak i 21 grudnia 2021 r. wszyscy (16) przedstawiciele Gmin – udziałowców Spółki oświadczyli, iż przeprowadzili weryfikacje osób przedstawionych jako kandydatów na członków Rady Nadzorczej. W oświadczeniach tych zapewnili, że osoby te spełniały wymogi określone przepisami prawa do powołania na członków Rady Nadzorczej i że osoby te nie podlegały ograniczeniom lub zakazom zajmowania tych stanowisk.

Z dokumentów Spółki oraz informacji uzyskanych od ww. Gmin, a także z ogólnodostępnych rejestrów dotyczących spółek i członków ich organów³⁶ wynikało m.in., że:

- a) żaden z członków Rady Nadzorczej nie posiadał wykształcenia zawodowego w zakresie budownictwa/mieszkalnictwa, jednakże jedna osoba posiadała licencję zarządzania nieruchomościami;
- b) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej złożyli wymagane dokumenty, w tym:

³³ Dalej: „Rada Nadzorcza”.

³⁴ Dz. U z 2024 r. poz. 1026, ze zm.

³⁵ A których skuteczne powołanie do Rady Nadzorczej nastąpiło w dniach 7 i 10 marca 2022 r.

³⁶ Z Krajowego Rejestru Sądowego, i wyszukiwarka : „Rejestr.io”.

- potwierdzające wymagane kwalifikacje, o których mowa w art. 19 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym³⁷ - m.in. dyplomy Ministra Skarbu lub Ministerstwa Przekształceń Własnościowych o złożeniu egzaminu dla kandydatów na członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa, zaświadczenia o wpisach na listy radców prawnych, dyplom uzyskania doktora nauk ekonomicznych, świadectwa ukończenia studiów podyplomowych Master of Business Administration;

- oświadczenia na potwierdzenie spełnienia warunku „neutralności działania”;

c) trzech spośród 16 członków Rady Nadzorczej przedstawiciele Gmin: Białe Błota, Mrocza i Mogilno w dniu ich powołania (30 listopada i 21 grudnia 2021r.) nie spełniali wymogów dotyczących zasiadania w Radzie Nadzorczej, bowiem w tym samym czasie byli członkami – w przypadku Gmin Białe Błota i Gminy Mogilno w dwóch innych radach nadzorczych – a w przypadku Gminy Mrocza w pięciu innych radach nadzorczych, co niezgodne było z art. 10c ust. 1 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej³⁸, w zw. z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne³⁹.

(akta kontroli str. 119-149, 173-189, 1192-1415)

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalone zostało uchwałą nr 20/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z 21 grudnia 2021 r.⁴⁰ w wysokości 0,32 podstawy wymiaru⁴¹ dla członka i 0,35 podstawy wymiaru dla Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza, tj. odpowiednio w kwotach: 1 409,21 zł i 1 541,32 zł (brutto). W dniu 30 stycznia 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ustaliło kwotowe wartości tych wynagrodzeń zmieniając jednocześnie wysokość wynagrodzenia członka Rady na 1 409,20 zł i ustalając wynagrodzenie Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 1 541,32 zł. Wynagrodzenie to określone zostało w wysokości nieprzekraczającej iloczynu podstawy wymiaru, (tj. podstawy o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁴²), a podwyższone nie przekraczało 10% wysokości wynagrodzenia bazowego.

(akta kontroli str. 154, 1424, 1552, 1964)

W okresie od 30 listopada 2021 r. do 29 maja 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła 16 posiedzeń⁴³, w tym przynajmniej jedno posiedzenie raz w każdym kwartale, tj. zgodnie z § 6 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej z 21 grudnia 2021 r. i art. 221¹ § 7 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych⁴⁴.

Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 219 § 1, § 2, § 3 ust. 1 i 3 i § 4 ksh, dokonała ocen sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych za kolejne lata obrotowe: 2021⁴⁵, 2022 i 2023, co do ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym. Na posiedzeniach tych⁴⁶ Rada Nadzorcza podjęła uchwały

³⁷ Dz. U. z 2024 r. poz. 125 zm.

³⁸ Dz. U. z 2021 r. poz. 679, dalej: „ustawa o gospodarce komunalnej”.

³⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 1090.

⁴⁰ Wcześniej uchwałą nr 20/2021 z 30 listopada 2021 r.

⁴¹ Wynoszącej 4 403,78 zł.

⁴² Dz. U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm., dalej „ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r.”.

⁴³ Dnia: 30 listopada i 21 grudnia 2021 r.; 14 i 22 marca, 30 maja, 29 sierpnia, 14 listopada, 12 grudnia 2022 r.; 13 lutego, 31 marca, 15 maja, 21 września 15 listopada 2023 r.; 29 stycznia, 26 marca, 25 kwietnia i 29 maja 2024 r.

⁴⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 18, ze zm., dalej: „ksh”.

⁴⁵ Z tym, że 2021 r. za okres od 2 września do 31 grudnia.

⁴⁶ Odpowiednio w dniach: 30 maja 2022 r., 15 maja 2023 r. i 29 maja 2024 r.

opiniujące w ww. sprawach oraz dotyczące podziału strat i zysku i udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu jednomyślnie (wszystkimi głosami „za”).

Na posiedzeniach tych obecnych było odpowiednio: 16 (84,2%), 17 (89,5%) i 11 (78,6%) jej członków⁴⁷.

W protokołach z tych posiedzeń brak było informacji o usprawiedliwieniu/lub nieusprawiedliwieniu nieobecnych na tych posiedzeniach odpowiednio: trzech, dwóch i trzech członków Rady Nadzorczej.

Z dokumentów Spółki wynikało, że członkowie ci usprawiedliwili swoją nieobecność na dwóch tych posiedzeniach telefonicznie lecz nie podano powodu i okoliczności tej nieobecności, a na trzecim posiedzeniu dwóch z nich usprawiedliwiała swoją nieobecność niemożliwością udziału w posiedzeniu z powodu wykonywania swoich obowiązków służbowych, a w jednym przypadku pobytem przez cały tydzień na urlopie.

(akta kontroli str. 1464-1555, 1557-1586)

Była Przewodnicząca Rady Nadzorczej wyjaśniła m.in., że nieobecności te były przez Radę Nadzorczą usprawiedliwione, jednak decyzje o tym nie były zapisane w protokołach z tych posiedzeń.

(akta kontroli str. 1629-1635)

Ponadto analiza obecności na wszystkich ww. 16 posiedzeniach Rady Nadzorczej wykazała, że nieobecności od jednej do czterech osób odnotowano na 10 posiedzeniach⁴⁸ przy czym największą liczbę (czterech) nieobecności posiadał członek Rady Nadzorczej reprezentujący Gminę Nakło nad Notecią. Spośród 24 nieobecności: w 10 przypadkach brak było podania okoliczności nieobecności na posiedzeniach, w 13 przypadkach tłumaczono nieobecność m.in. brakiem możliwości udziału w posiedzeniach ze względu na inne obowiązki, niemożliwością połączenia się internetowego z systemem do zdalnego porozumiewania się na posiedzeniu, czy też nieobecnością wynikającą z przebywania danej osoby na urlopie. Jedynie w jednym przypadku nieobecność spowodowana była niezdolnością do pracy potwierdzoną zwolnieniem lekarskim.

(akta kontroli str. 1560-1561)

Rada Nadzorcza sporządziła oraz przedłożyła Zgromadzeniu Wspólników pisemne sprawozdania z wyników opinii oraz pisemne sprawozdania z jej działalności za kolejne lata obrotowe działalności Spółki. Ponadto Rada Nadzorcza zajmowała się m.in.: (1) przyjęciem planów rzeczowo-finansowych Spółki na poszczególne lata; (2) opiniowaniem projektów uchwał Zgromadzenia Wspólników o podwyższeniu kapitału Spółki w formie wkładu pieniężnego i niepieniężnego (aportu - nabycia nieruchomości); (3) sprawami dotyczącymi zaciągnięcia przez Spółkę kredytu z BGK.

(akta kontroli str. 1557-1558)

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki na posiedzeniu 30 listopada 2021 r. podjęło uchwałę nr 9/2021 w sprawie określenia wymogów jakie musiał spełnić kandydat na członka Zarządu Spółki oraz uchwałę nr 10/2021 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu Spółki. Obie ww. uchwały pojęte zostały jednogłośnie - wszystkimi głosami „za”⁴⁹. Jednocześnie na tym posiedzeniu Przewodniczący Zgromadzenia reprezentujący KZN, zgodnie z § 18 ust. 6 umowy Spółki, wskazał kandydata jako pierwszego Prezesa Zarządu Spółki pod warunkiem powołania go przez Radę Nadzorczą.

⁴⁷ Spośród wymaganych odpowiednio: 19, 19 i 14 członków.

⁴⁸ W okresie od 30 maja 2022 r. do 29 maja 2024 r.

⁴⁹ 1 016 103 głosami.

W tym samym dniu Rada Nadzorcza, uchwałą nr 3/2021 dokonała wyboru pierwszego Prezesa Zarządu Spółki, po uprzednim przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego. W głosowaniu tajnym jednogłośnie wszyscy członkowie Rady (13 osób) zagłosowali za jego wyborem.

.(akta kontroli str. 3, 119-131, 1426-1432, 1559)

21 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, w związku z wątpliwościami dotyczącymi prawidłowego reprezentowania jednego ze wspólników na poprzednim nadzwyczajnym zgromadzeniu wspólników, podjęło uchwałę nr 16/2021 w sprawie uchylenia podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki 30 listopada 2021 r. Na posiedzeniu tym, tak jak wyżej, podjęto jednogłośnie⁵⁰ dwie uchwały: w sprawie określenia wymogów jakie musiał spełnić kandydat na członka Zarządu Spółki i sprawie zatwierdzenia Regulaminu postępowania kwalifikacyjnego na członka Zarządu Spółki.

W tym samym dniu Rada Nadzorcza uchwałą nr 6/2021 uchyliła m.in. ww. uchwałę nr 3/2021 z 30 listopada 2021 r. w sprawie powołania członka Zarządu Pierwszej Kadencji.

Jednocześnie Rada Nadzorcza na tym posiedzeniu dokonała wyboru kolejnego Prezesa Zarządu Spółki, po uprzednim wskazaniu go jako kandydata na to stanowisko przez Krajowy Zespół Nieruchomości, tj. zgodnie z § 18 ust. 6 umowy Spółki oraz po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego. Uchwała nr 9/2021 o ww. wyborze Prezesa Zarządu w głosowaniu tajnym podjęta została 12 głosami – „za”, 1 – „przeciw” i 2 – „wstrzymującymi się”.

.(akta kontroli str. 4, 132-144, 1433-1440, 1559)

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu Spółki określone zostało uchwałą nr 22/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z 21 grudnia 2021 r.⁵¹ Wynagrodzenie to składało się z określonej kwotowo części stałej (stanowiącej wynagrodzenie miesięczne) oraz części zmiennej stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki. Część stała wynagrodzenia została uzależniona od skali działalności Spółki, wartości jej aktywów, osiąganych przychodów i wielkości zatrudnienia i zawierała się w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do trzyipółkrotności wymiaru, o którym mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r.

Z uzasadnienia tej uchwały wynikało, że górna granica tego przedziału podwyższona została, zgodnie z art. 4 ust. 3 tej ustawy przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ze względu na realizację inwestycji i wielkość planowanego zasobu mieszkaniowego Spółki.

W uchwale tej ustalono m.in., że wynagrodzenie zmienne uzależnione powinno być od poziomu realizacji celów zarządczych, w szczególności realizacji planów strategicznych Spółki i nie mogło przekraczać 50% wynagrodzenia stałego w poprzednim roku obrotowym, dla którego dokonywane było obliczenie wysokości tego wynagrodzenia. Zgodnie z tą uchwałą szczegółowe cele zarządcze, wagi dla tych celów oraz obiektywne i mierzalne kryteria tych wskaźników i ich realizacji ustalić miała Rada Nadzorcza.

Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały nr 9/2023 31 marca 2023 r. i nr 4/2024 26 marca 2024 r. ustalające wskaźniki - szczegółowe cele zarządcze, ich wagi, wartości referencyjne oraz sposoby oceny ich wykonania. W pierwszej uchwale przyjęto 12 celów zarządczych, w tym w jednym przypadku dotyczącym wskaźnika - wykonania wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej z pozwoleniem na budowę wyszczególniono dziewięć pozycji. Dla wszystkich 20 pozycji przyjęto wartość

⁵⁰ 1 016 103 głosy „za”.

⁵¹ Wcześniej określone było w uchylonej uchwale tego organu nr 11/2021 z 30 listopada 2021 r.

referencyjną wskaźnika 100% oraz wagę 0,05. Jednocześnie przyjęto, że wykonanie go poniżej 80% oznaczało niewykonanie go w całości. Wynagrodzenie zmienne Prezesa obliczone miało być jako iloczyn kwoty bazowej i sumy poszczególnych celów zarządczych pomnożonych przez ich wagę. Kontrola wykazała, że Rada Nadzorcza nie ustaliła wynagrodzenia zmiennego Prezesa za 2022 r. Natomiast w drugiej uchwale z 26 marca 2024 r. ustalono 14 celów zarządczych ze wskaźnikami od 3% do 20% i wagami od 1 do 3 punktów. Wynagrodzenie zmienne Prezesa obliczone miało być jak wyżej jako iloczyn kwoty bazowej i sumy poszczególnych celów zarządczych pomnożonych przez ich wagę, jednak do dnia kontroli – 21 sierpnia 2024 r. nie zostało przez Radę Nadzorczą Spółki ustalone.

Prezes Spółki, zgodnie z umową o świadczenie usług zarządzania korzystał w szczególności z: (1) pomieszczeń biurowych z wyposażeniem, (2) telefonu komórkowego z opłaconym abonamentem, (3) komputera przenośnego wraz z wyposażeniem (4) karty debetowej do realizacji płatności do wysokości 3 tys. zł miesięcznie. Prezes Spółki, mimo uprawnienia do korzystania z samochodu osobowego, nie korzystał z niego, ponieważ Spółka go nie posiadała.

(akta kontroli str. 111-144, 150-153, 1422-1423, 1441-1448, 1559, 1757)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W sześciu (43,8%) spośród 16 badanych przypadków umów zawartych przez Spółkę z Gminami⁵² nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięć, tj. nie opracowano projektów zagospodarowania działki lub terenu w wymaganych terminach. W dwóch przypadkach (Gminy Sadki i Gminy Świecie) opracowano ww. projekty w okresie od 8 lutego do 20 maja 2024 r.⁵³, zamiast w terminie do 10 sierpnia 2023 r., a w czterech przypadkach⁵⁴ nie rozpoczęto w ogóle tego przedsięwzięcia (nie opracowano do dnia kontroli – 12 sierpnia 2024 r. ww. projektów) mimo wymaganego terminu do: - 10 sierpnia 2023 r. dla Gminy Sadki i Gminy Strzelno, - 10 sierpnia 2024 r. dla Gminy Białe Błota i Gminy Dragacz, co było niezgodne art. 33p ust. 1b usfrm oraz postanowieniem § 5 ust. 2 umów w sprawie świadczenia usługi publicznej zawartych z ww. Gminami.

(akta kontroli str. 624, 640-667, 698-711, 793-806, 839-866, 936-944, 1022-1123, 1824-1874)

Były Prezes wyjaśnił, że zgodnie z art. 33p ust. 1b usfrm rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, jest w rozumieniu niniejszego przepisu, sporządzenie dotyczącego realizacji tego przedsięwzięcia projektu zagospodarowania działki lub terenu. Zapis dotyczący sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu należy interpretować literalnie. Wyjaśnił, że według niego, projekt zagospodarowania terenu, stanowiący element koncepcji architektoniczno – budowlanych, czyli opracowania wymaganego przez BGK na etapie składania wniosku o kredyt preferencyjny SBC spełnia wymogi określone w art. 33p ust. 1b usfrm. Stąd w badanych przypadkach zachowany został termin 10 sierpnia 2023 r. jako termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego. Ponadto dodał, że powyższe wyjaśnienia są tożsame ze stanowiskiem Krajowego Zasobu Nieruchomości, przekazany wszystkim spółkom SIM, w którym potwierdzono, że „w przypadku SIM, w celu realizacji dyspozycji ustawowej nie jest konieczne zatwierdzenie projektu, a jedynie jego sporządzenie.”

⁵² Białe Błota, Dragacz, Koronowo, Sadki, Strzelno i Świecie.

⁵³ Projekty te opracowano dla: Gminy Sadki w dniu 3 stycznia 2024 r. a odebrano 20 maja 2024 r., Gminy Świecie w dniu 27 września 2023 r. a odebrano 8 lutego 2024 r.

⁵⁴ Białe Błota, Dragacz, Koronowo i Strzelno.

(akta kontroli str. 1875-1910)

NIK zauważył, że przedłożone ww. koncepcje, w tym zawarte w nich opisy i rysunki nie były projektami zagospodarowania działek, bowiem nie spełniały wymogów zawartych w art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane⁵⁵, tj. m.in. - w czterech przypadkach nie były sporządzone na mapach do celów projektowych, - we wszystkich przypadkach: a) nie posiadały zaprojektowanych sieci uzbrojenia terenu; b) nie posiadały zaprojektowanych sposobów odprowadzania lub oczyszczania ścieków, c) nie posiadały informacji o obszarach oddziaływania obiektów.

(akta kontroli str. 38-70)

2. We wszystkich zawartych z 16 Gminami umowach w sprawie świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym:

a) nie określono terminu rozpoczęcia realizacji usługi publicznej - najmu mieszkań przez co nie można było ustalić spełnienia wymogu rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej w okresie nie dłuższym niż 7 lat od objęcia udziałów, stosownie do art. 33p ust. 1a pkt 1 usfrm;

Były Prezes wyjaśnił, że w przypadku określenia w umowie terminu rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, nie ma potrzeby powielania obowiązujących w tym zakresie bezwzględnie obowiązujących zapisów ustawowych, gdyż zgodnie z art. 33p ust. 1a rozpoczęcie realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, następuje nie później niż po upływie: 1) 7 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM - w przypadku, o którym mowa w art. 33l pkt 1; 5 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM - w przypadku, o którym mowa w art. 33l pkt 2.

(akta kontroli str. 625-727, 731-866, 1875-1886)

b) nie zawarto zasad rozliczania okresowego i całkowitego rekompensaty z tytułu świadczenia tej usługi, w szczególności monitoringu okresowego oraz zasad rozliczania nadwyżek rekompensaty, w celu uniknięcia osiągania przez Spółkę wyniku finansowego wyższego od tzw. rozsądnego zysku, stosownie do zasad zawartych w decyzji Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. (2012/21/UE) w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

Były Prezes wyjaśnił, że przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim, zgodnie z PKD, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Zadanie to realizowane jest na rzecz wspólników, a nie komercyjnie w celu sprzedaży. Zatem na etapie realizacji usługi publicznej przez Spółkę na rzecz gmin nie ma realnie możliwości osiągnięcia przez Spółkę wyniku finansowego wyższego od tzw. rozsądnego zysku. W konsekwencji ujęcie zapisów dotyczących zasad rozliczania okresowego i całkowitego rekompensaty z tytułu świadczenia usługi dot. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a przede wszystkim zasad rozliczania nadwyżek rekompensaty, w celu uniknięcia osiągania przez Spółkę wyniku finansowego wyższego od tzw. rozsądnego zysku, można by uznać na tym etapie funkcjonowania Spółki za bezprzedmiotowe.

Wskazać jednak należy, iż we wszystkich umowach zawartych przez Spółkę z gminami zawarte są zapisy przyznające gminie uprawnienie do kontroli wydatkowania uzyskanej przez SIM z tytułu świadczenia usługi rekompensaty, w tym kontroli realizacji wykonania usługi w sposób doraźny. Ponadto uregulowana jest częstotliwość weryfikacji przez

⁵⁵ Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.

gminę prawidłowości wyliczenia rekompensaty oraz zakres kontroli obejmujący m.in. weryfikację, czy kwota rekompensaty odpowiada warunkom wskazanym w umowie oraz Decyzji Komisji (§ 9 Umowy).

(akta kontroli str. 625-727, 731-866, 1990-1993)

NIK wskazuje, że zawarcie w ww. umowie możliwości weryfikacji rekompensaty przez gminy jest niewystarczające, bowiem nie nakłada takiego obowiązku na Spółkę i jednocześnie nie przewiduje zasad jej rozliczania przez co nie zapewniono mechanizmu unikania osiągania przez Spółkę wyniku finansowego wyższego od tzw. rozsądnego zysku i konieczności zwrotu udzielonej pomocy publicznej.

3. W trzech przypadkach zawarcia umów, w których Gminy⁵⁶ wystąpiły i uzyskały⁵⁷ od Ministra Rozwoju i Technologii zgodę na wydłużenie do 10 sierpnia 2024 r. terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, Spółka nie przygotowała projektów stosownych aneksów zmieniających postanowienia umowne w tym zakresie, co było niezgodne z zapisami § 17 ust. 2 umowy. Zgodnie z tym paragrafem wszelkie zmiany umowy wymagały zgodnego oświadczenia woli stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Były Prezes wyjaśnił, że wydłużenie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia przez Ministra Rozwoju i Technologii do 10 sierpnia 2024 r. było skuteczne bez potrzeby aneksowania umów. Termin wskazany w umowie może jednokrotnie zostać wydłużony wyłącznie w drodze decyzji Ministra, a nie formie aneksu do umowy.

NIK zauważa, że strony w umowie określiły formę zmiany jej postanowień tj. przy wykorzystaniu zasady pisemności. Dlatego zmiana terminu, o którym mowa w § 5 ust. 2 Umowy, powinna znaleźć swoje odzwierciedlenie w stosownym aneksie (§ 17 ust. 2).

(akta kontroli str. 250-262, 640-667, 807-882)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prawidłowo przygotowała swą organizację w celu wykonywania jej zadań, a w szczególności zapewniła wspólnikom wykonywanie uprawnień z posiadanych udziałów. Niemniej jednak, zawarła z wszystkimi Gminami – jej udziałowcami umowy w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym niezgodne z przepisami usrm i przepisami Unii Europejskiej w zakresie pomocy publicznej udzielanej przedsiębiorcom poprzez nie zapewnienie w nich zasad prawidłowego rozliczenia rekompensaty uzyskanej z tytułu świadczenia usługi publicznej. Ponadto Spółka nie rozpoczęła w wymaganym terminie w sześciu spośród 16 ww. umów realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych służących realizacji usługi publicznej. W konsekwencji tego sześć Gmin⁵⁸ nie podjęło czynności, o których mowa w art. 33pa ust. 2-4 usrm, tj. czynności zmierzających do zwrotu otrzymanego wsparcia z Funduszu w łącznej wysokości 18 000 tys. zł., albowiem SIM nie informowała tych Gmin o takim obowiązku.

OBSZAR

2. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Funduszu oraz gospodarowanie zasobami i mieniem Spółki

Opis stanu faktycznego

1. Łączna wartość inwestycji realizowanych lub przewidzianych do realizacji przez Spółkę stanowiła kwotę 278 461,8 tys. zł. Źródłem finansowania tych inwestycji miały być środki w wysokości: 48 558,9 tys. zł (17,4%) - z Funduszu, 82 835,3 tys. zł (29,7%)

⁵⁶ Białe Błota, Dragacz i Sępólno Krajeńskie.

⁵⁷ Odpowiednio: 3 sierpnia, 28 lipca i 26 lipca 2023 r.

⁵⁸ Białe Błota, Dragacz, Koronowo, Sadki, Strzelno i Świecie.

– z Funduszu dopłat, 87 327,0 tys. zł (31,4%) - z kredytu udzielonego przez BGK, 53 699,2 tys. zł (19,3%) – z partycypacji przyszłych najemców oraz 6 041,3 tys. zł (2,2%) – z grantu OZE.

W badanych latach 2021-2024 (do 2 maja 2024 r.) Spółka poniosła wydatki w łącznej kwocie 2 733,3 tys. zł, w tym w 2022 r. – 171,2 tys. zł, w 2023 r. – 2 352,5 tys. zł i w 2024 r. – 209,6 tys. zł.

W badanym okresie (2021-2024 I pół.) nie wybudowano żadnych mieszkań, natomiast zaplanowano wybudowanie ich w łącznej liczbie 793.

(akta kontroli str. 193-218)

2. Analiza dwóch zamówień publicznych z 2022 r. dotyczących: (1) sporządzenia koncepcji architektoniczno-budowlanej dla „Budowy dwóch wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w m. Krotoszyn, gm. Barcin” i (2) opracowania wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na terenie działki 27/10 w m. Krotoszyn, Gmina Barcin oraz z usługą pełnienia nadzoru autorskiego”⁵⁹ wykazała, że zamówienie dotyczące sporządzenia ww. koncepcji dokonano zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień publicznych w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej „KZN Bydgoski sp. z o.o. w Inowrocławiu z 28 stycznia 2022 r.”⁶⁰, natomiast zamówienie na opracowanie dokumentacji projektowej dokonano zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych⁶¹ za wyjątkiem:

- nie zamieszczenia planu udzielenia zamówień publicznych na 2022 r. na stronie internetowej Spółki;
- nie przekazania Prezesowi UZP informacji o złożonych ofertach w zakresie, w sposób i w terminie zgodnym z treścią art. 81 pzp oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie informacji o złożonych wnioskach o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofertach przekazywanej Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych⁶²;
- opóźnienia 81 dni w zamieszczeniu ogłoszenia o wykonaniu umowy na platformie elektronicznej zamówień publicznych Spółki;
- zawarcia w projekcie umowy klauzul abuzywnych dotyczących zapisów naliczania kar, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 549-550, 553-559, 595-615)

Analiza realizacji tych zamówień wykazała, że ww. usługi zrealizowano zgodnie z umowami⁶³.

(akta kontroli str. 549-623)

3. Spółka w pierwszym roku działalności (2021 r.) odnotowała stratę netto w wysokości 395,3 tys. zł. W następnych latach (2022 r. i 2023 r.) osiągnęła zysk netto w wysokości odpowiednio: 251,2 tys. zł i 1 658,2 tys. zł.

Strata w pierwszym roku działalności spowodowana była brakiem osiągania przychodów z działalności podstawowej⁶⁴. W latach następnych Spółka również nie osiągała takich przychodów, jednak osiągnęła przychody finansowe (odpowiednio w kwotach: 1 392,4 tys. zł i 3 176,9 tys. zł) z tytułu odsetek od lokat bankowych środków pieniężnych w BGK.

⁵⁹ Nr postępowania: DI.SIM.2.3.2022.BA.

⁶⁰ Wprowadzonym uchwałą Zarządu Spółki nr 2/2022.

⁶¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, dalej: „ppz”.

⁶² Dz. U. poz. 2406, dalej: „rozporządzenie w sprawie informacji przekazywanych Prezesowi UZP”.

⁶³ Odpowiednio z umową: nr 3.2022.KAB z 23 maja 2022 r. i nr DI.SIM.2.3.2022.BA z 20 grudnia 2022 r.

⁶⁴ Przychodów netto ze sprzedaży.

Spółka osiągnęła w 2022 r. ww. zysk pomimo iż w planie rzeczowo-finansowym na 2022 r. zakładała stratę brutto w wysokości 1 329,2 tys. zł, natomiast ww. zysk osiągnięty w 2023 r. był wyższy o 1 993,3 tys. zł (168,4%) od planowanego w wysokości 1 183,6 tys. zł.

W badanych latach 2021-2023 Spółka odnotowała wskaźnik zyskowności aktywów, tzw. ROA i wskaźnik rentowności kapitałów własnych, tzw. ROE w wysokościach odpowiednio: -0,8%, 0,5% i 1,9%, co wskazywało na systematyczne polepszanie się tych wskaźników.

(akta kontroli str. 1963)

4. W latach 2021-2024 (do 31 marca) Spółka poniosła koszty na wynagrodzenie Prezesa Zarządu w części stałej, w łącznej wysokości 427,1 tys. zł⁶⁵, oraz koszty na wynagrodzenia wypłacone w wysokości 420,0 tys. zł⁶⁶. Spółka w tym okresie nie naliczyła i nie wypłaciła Prezesowi Zarządu wynagrodzenia zmiennego.

Symulacja stałej części wynagrodzenia Prezesa naliczonego w miesięcznej wysokości 13 211,34 zł, obliczonego od podstawy trzykrotności wymiaru⁶⁷, tj. nie podwyższonego do trzyipółkrotności wymiaru – 15 413,23 zł (a faktycznie przyjętego wynagrodzenia na poziomie 15 400 zł) wykazała, że koszty Spółki na naliczenie tego wynagrodzenia mogły stanowić łącznie kwotę 366,4 tys. zł, i być niższe o 60,7 tys. zł (14,2 %) od faktycznie wypłaconych w wysokości 427,1 tys. zł.

Spółka w prawidłowej wysokości naliczyła i wypłaciła wynagrodzenie⁶⁸ Prezesa za wyjątkiem dokonania nieterminowej wypłaty wynagrodzenia za miesiące: listopad i grudzień 2021 r., tj. z opóźnieniem odpowiednio: 36 i 15 dni, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 150-153, 1420-1423, 1449-1463, 1636-1637)

Wynagrodzenia naliczone przez Spółkę Radzie Nadzorczej w ww. latach 2021-2024 (I kw.) wynosiły łącznie 639,3 tys. zł, a wypłacone stanowiły kwotę 616,7 tys. zł.

Wynagrodzenia te wyliczone i wypłacone zostały w prawidłowych wysokościach, przy czym 24 wypłaty wynagrodzeń na łączną kwotę 24,2 tys. zł⁶⁹ dokonano ośmiu członkom Rady Nadzorczej mimo braku pisemnych decyzji Rady Nadzorczej lub jej Przewodniczącego o usprawiedliwieniu ich nieobecności na 10 posiedzeniach, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Ponadto wypłat wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej za miesiące listopad i grudzień 2021 r. dokonano z opóźnieniem odpowiednio: 38 dni i 17 dni, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 154, 1416-1417, 1419-1420, 1441-1443, 1449-1554, 1560-1636)

Spółka w 2021 r. nie zatrudniała na etacie żadnego pracownika. Na umowie zlecenia zatrudniona była jedna osoba. W 2022 r. i 2023 r. Spółka zatrudniała trzy osoby (na trzech etatach). W 2024 r., według stanu na 30 czerwca zatrudnione w Spółce były dwie osoby⁷⁰, a na dzień 1 sierpnia – cztery osoby⁷¹. Liczba zatrudnionych osób (etatów) w ww. latach 2022-2024 oraz rodzaj stanowisk zgodna była ze strukturą organizacyjną Spółki ujętą w jej Regulaminie Organizacyjnym z 27 kwietnia 2022 r., oraz w latach 2023-

⁶⁵ 0, 5 tys. zł w 2021 r., 195,6 tys. zł w 2022 r., 184,8 tys. zł w 2023 r. i 46,2 tys. zł w I kw. 2024 r.

⁶⁶ 181,0 tys. zł w 2022 r., 184,8 tys. zł w 2023 r. i 46,2 tys. zł w I kw. 2024 r.

⁶⁷ Równej wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

⁶⁸ W części stałej.

⁶⁹ 24 246,3 zł.

⁷⁰ Na dwóch etatach.

⁷¹ Na czterech etatach

2024 była niższa m.in. od planowanej liczby trzech etatów w Planie rzeczowo-finansowym Spółki na 2023 r. w Dziale Inwestycji (dwie osoby).

Spółka nie wprowadziła pisemnych zasad dotyczących prowadzenia naboru nowych pracowników, tj. zasad rekrutacji na wolne stanowiska pracy.

W Regulaminie Organizacyjnym Spółki z 27 kwietnia 2022 r. zapisano jedynie, że do głównych zadań Biura Spółki należało m.in. przygotowanie projektów ogłoszeń o wolnych stanowiskach pracy, zbieranie i dokonywanie wstępnej selekcji aplikacji oraz udział w procesie rekrutacji. Nie wskazano jednak na konieczność każdorazowego naboru na wolne stanowiska poprzez ogłaszanie publiczne o wolnych stanowiskach. W Regulaminie tym podano natomiast, że Prezes Zarządu będzie odpowiadał za realizowaną m.in. politykę kadrową.

Badanie zatrudnienia dwóch osób – na stanowisku kierownika Działu Inwestycji Spółki i specjalisty ds. realizacji inwestycji wykazało, że pierwsza z nich zatrudniona została w 2022 r. po wyborze z osób, które zgłosiły się do pracy na tym stanowisku, natomiast druga zatrudniona została w 2024 r., w odpowiedzi na ogłoszenie Spółki na platformie pracuj.pl.

(akta kontroli str. 155-167, 1640-1641)

W latach 2021 – 2024 (I półrocze) Spółka zawarła 12 umów na usługi obce na łączną kwotę 431,5 tys. zł w tym jedną na marketing⁷², cztery na doradztwo⁷³, cztery na obsługę prawną⁷⁴ i trzy na obsługę księgową⁷⁵. Łączna wartość poniesionych wydatków w wyniku zawarcia tych umów stanowiła kwotę 419,1 tys. zł, w tym 5,2 tys. zł w 2021 r., 198,9 tys. zł w 2022 r., 137,8 tys. zł w 2023 r. i 77,2 tys. zł w I półroczu 2024 r. Na marketing wydatkowano w ww. okresie 107,6 tys. zł, w tym 0,7 tys. zł w 2022 r., 84,6 tys. zł w 2023 r. i 22,4 tys. zł. Wydatki te dokonywane na podstawie zleceń i faktur (w tym jednej umowy) obejmowały m.in. zakupy ogłoszeń reklamowych w prasie, katalogów mieszkań, banerów informacyjnych, ulotek, gadżetów, stolika i namiotu reklamowego, zakup audycji radiowych. Łącznie na usługi obce w latach 2021-2024 (I pół.) wydatkowano kwotę 525,7 tys. zł.

(akta kontroli str. 1646-1756)

Kontrola dwóch umów na doradztwo zawartych w 2022 r.⁷⁶ o łącznej wartości 39,3 tys. zł wykazała, że dokonano w nich zamówienia usługi polegającej na opracowaniu Strategii dla Spółki Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN - Bydgoski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Inowrocławiu oraz jej aktualizacji. Usługi te wykonano zgodnie z tymi umowami. W jednym przypadku nie sporządzono dokumentu z szacowania zamówienia i z przeprowadzenia czynności przez pracownika Spółki w celu wyboru wykonawcy, stosownie do Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Spółce z 28 stycznia 2022, co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1646-1647, 1650, 1718-1729)

Spółka posiadała umowę z radcą prawnym z dnia 1 grudnia 2021 r. na świadczenie od tego dnia pomocy prawnej na czas nieokreślony z wynagrodzeniem 6,1 tys. zł

⁷² O wartości 1,0 tys. zł.

⁷³ O wartości 57 413,61 zł

⁷⁴ O wartości 200 989,8 zł.

⁷⁵ O wartości 172 209,84 zł

⁷⁶ Umowa z 10 stycznia 2022 r. i umowa z 21 marca 2022 r. zawarte z [...] - Na podstawie art. 5 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r., poz. 2176), i art. 4 pkt 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 4.05.2016 r. str. 1, ze zm.; dalej: „RODO”), NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie imienia i nazwiska. Wyłączenia tego dokonano w interesie osoby fizycznej.

miesięcznie. Spółka zawarła kolejne umowy z 3 stycznia i 1 kwietnia 2022 r. na świadczenie usług prawniczych przez kolejną kancelarię radcy prawnego na okresy od 3 stycznia do 31 marca 2022 r. i od 1 kwietnia do 31 grudnia 2022 r. z wynagrodzeniem miesięcznym wynoszącym 5,5 tys. zł. W związku z umową z 1 grudnia 2021 r. Spółka poniosła nieuzasadnione wydatki w łącznej kwocie 27,1 tys. zł za miesiące od stycznia do maja 2022 r., co szczegółowo przedstawiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1731-1756)

Spółka w latach 2021-2024 (I pół.) nie dokonywała zakupu usług dotyczących komunikacji społecznej i stosunków międzyludzkich (public relations).

(akta kontroli str. 1647)

W badanych latach⁷⁷ Spółka wydatkowała łącznie kwotę 27,0 tys. zł na rzecz fundacji i stowarzyszeń, w tym 13,4 tys. zł w 2022 r. i 13,6 tys. zł w 2023 r. Wydatki te dotyczyły kwoty 2 tys. zł przekazanej Fundacji Instytut Działalności Religijnej – z przeznaczeniem na pomoc Ukrainie oraz 25,0 tys. zł Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa z przeznaczeniem na: Forum ekonomiczne w Karpaczu (11,4 tys. zł w 2022 r. i 8,6 tys. zł w 2023 r.) oraz Kongres Gospodarczo-Samorządowy w Płocku (5,0 tys. zł).

Były Prezes wyjaśnił m.in., że ww. wydatki poniesione na jego udział w konferencjach były uzasadnione, bowiem związane były z przedmiotem działalności Spółki, pozwalały na poszerzenie wiedzy i doświadczeń z zakresu budownictwa mieszkaniowego. Ponadto udział w ww. forum stwarzał możliwość wypromowania działalności Spółki

(akta kontroli str. 1730, 1929-1935)

Spółka ze środków trwałych posiadała na swoim stanie grunty. Natomiast Prezes Zarządu (w trakcie sprawowania funkcji) oraz pracownicy Spółki korzystali ze sprzętu im udostępnionego, np. z wyposażenia biur Spółki m.in. w laptopy, monitory, komputer stacjonarny, wielofunkcyjne urządzenie do drukowania, skanowania i kopiowania dokumentów.

(akta kontroli str. 1757-1768, 1781-1797)

Spółka osiągała przychody z majątku poprzez uzyskanie odsetek od lokat w BGK. Łącznie w latach 2022-2023 Spółka osiągnęła z tego tytułu przychody w kwocie 4 569,3 tys. zł (odpowiednio w kwotach: 1 392 403,68 zł i 3 176 860,88 zł). Według stanu na 31 grudnia 2022 r. i 2023 r. oraz na 30 czerwca 2024 r. Spółka posiadała w tym Banku lokaty w kwotach odpowiednio: 47 760 tys. zł, 70 820 tys. zł i 71 300 tys. zł.

(akta kontroli str. 1769-1780)

2 września 2021 r. – w dniu zawiązania Spółki, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w organizacji podjęło uchwałę o ustanowieniu na okres do trzech miesięcy pełnomocnika Spółki, który miał prawo m.in. reprezentować Spółkę w sprawach nieprzekraczających zakres zwykłego Zarządu do czasu powołania Członków Zarządu Spółki. Pełnomocnik ten 6 września 2021 r. zawarł z Grupą Volf spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w Inowrocławiu umowę najmu na czas nieograniczony trzech lokali o powierzchni 17 m² każdy i czynszem miesięcznym w wysokości 2,1 tys. zł (netto). Były Prezes aneksem z 3 stycznia 2022 r. zwiększył powierzchnię najmu o jedno pomieszczenie i czynsz najmu do 2,8 tys. zł miesięcznie, a aneksem z 31 sierpnia 2023 r. o kolejne pomieszczenie i czynsz w wysokości 3,5 tys. zł miesięcznie.

Ogłędziny wykazały m.in., że siedziba Spółki znajdowała się w na pierwszym piętrze dwukondygnacyjnego budynku w Inowrocławiu przy ul. Studziennej 12/14. Spółka

⁷⁷ 2021-2024 (I pół.).

dysponowała w budynku pięcioma lokalami, w tym czterema zajmowanymi na potrzeby pracowników, każdy o pow. ok. 17 m², wyposażonymi w urządzenie klimatyzacyjne oraz jednym o pow. ok. 16 m², przeznaczonym do przechowywania dokumentacji Spółki. Trzy pokoje przeznaczone do wykonywania obowiązków przez pracowników, w tym Prezesa Zarządu Spółki wyposażone były w biurka, stoły, krzesła i fotele oraz stoliki, a także zamykane szafy o wysokości ok. 0,9 m i 1,6 m, laptopy, monitory, komputer stacjonarny, wielofunkcyjne urządzenie do drukowania, skanowania i kopiowania dokumentów oraz ekspres do kawy. Prezes Zarządu Spółki zajmował jeden pokój, a trzech pracowników oraz jedna osoba pracująca na umowę zlecenia zajmowały dwa pomieszczenia o pow. 17 m² każdy (8,5 m² na osobę, a przy uwzględnieniu czwartego pomieszczenia wyposażonego w stół z krzesłami i zamykane szafy na osobę przypadało 12,8 m² powierzchni).

Łącznie Spółka w latach 2021-2024 (I pół.) poniosła koszty na ww. wynajem pomieszczeń w wysokości 130,9 tys. zł w tym w 2021 r. – 8,9 tys. zł, w 2022 r. – 44,9 tys. zł, w 2023 r. – 48,8 tys. zł i w I pół. 2024 r. – 28,2 tys. zł.

(akta kontroli str. 1781-1803)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Analiza zamówienia publicznego z 2022 r. dotyczącego opracowania wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na terenie działki 27/10 w m. Krotoszyn, Gmina Barcin oraz z usługą pełnienia nadzoru autorskiego”⁷⁸ wykazała, że Spółka:

a) nie zamieściła na swojej stronie internetowej planu udzielenia zamówień publicznych na 2022 r., czym nie dopełniono obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 1 pzp;

Były Prezes wyjaśnił, że spowodowane było to trudnościami technicznymi w dostępie do edytowania danych zawartych na elektronicznej platformie zamówień publicznych (e - zamówienia), na której ten plan był zamieszczony.

b) nie przekazała Prezesowi UZP informacji o złożonych ofertach w tym postępowaniu, czym naruszono art. 81 pzp;

Były Prezes wyjaśnił, że było to niedopatrzenie w realizacji tego obowiązku.

c) z opóźnieniem 81 dni zamieściła na elektronicznej platformie zamówień Spółki ogłoszenie o wykonaniu umowy, bowiem zamieściła je 7 grudnia 2023 r. zamiast w terminie 30 dni od jej wykonania (18 sierpnia 2023 r.), co było niezgodne z art. 448 pzp.

Były Prezes wyjaśnił, że było to wynikiem niedopatrzenia.

d) w projekcie umowy tego zamówienia zawarła niedozwolone zapisy dotyczące kar umownych za opóźnienia w przedłożeniu zaświadczenia o przynależności do samorządu zawodowego inżynierów budownictwa lub samorządu zawodowego architektów oraz za opóźnienia w przedłożeniu kopii polisy ubezpieczenia, co było niezgodne z art. 433 pkt 1 pzp.

Były Prezes wyjaśnił, że ww. zapisy były uzasadnione okolicznościami lub zakresem zamówienia w których to przypadkach nie ma zastosowania zakaz wynikający z art. 433 pkt 1 pzp. Okolicznościami tymi, według byłego Prezesa, są przynależność do samorządu zawodowego jak i ważne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,

⁷⁸ Nr postępowania: DI.SIM.2.3.2022.BA.

dlatego dokumenty w tym zakresie były niezbędne do wykazania, że umowa zostanie wykonana w sposób prawidłowy przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.

(akta kontroli str. 553-559, 570-601, 602-616, 1875-1886)

NIK zauważył, że okoliczności lub zakres zamówienia uzasadniające wprowadzenie odpowiedzialności za opóźnienie należy wiązać z właściwością zobowiązania, a nie potrzebą ochrony interesu zamawiającego. Tym samym nałożenie kar umownych na wykonawcę za opóźnienia w przedłożeniu zaświadczenia o przynależności do samorządu zawodowego inżynierów budownictwa lub samorządu zawodowego architektów oraz za opóźnienia w przedłożeniu kopii polisy ubezpieczenia należy uznać jako niezgodne z dyspozycją art. 433 pkt.1 pzp.

2. W postępowaniu dotyczącym aktualizacji Strategii dla Spółki⁷⁹ nie sporządzono dokumentu z szacowania zamówienia i z przeprowadzenia czynności przez pracownika Spółki w celu wyboru wykonawcy, stosownie do Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Spółce z 28 stycznia 2022 r.

Zgodnie z § 1 ust. 3, 5 oraz § 2 ust. 1 tego Regulaminu pracownik Spółki zobowiązany był m.in. do przeprowadzenia czynności związanych z udzieleniem zamówienia, a przed jego wszczęciem powinien oszacować je z należytą starannością.

Były Prezes wyjaśnił, że w przypadku tego zamówienia trudno było znaleźć wykonawcę tej usługi. Nie można było znaleźć takich wykonawców w internecie. Z uwagi na powyższe okoliczności, skomplikowany charakter zlecenia, trudności w oszacowaniu zamówienia, krótki termin zrealizowania obowiązku sporządzenia Strategii, po negocjacji cenowych podpisano umowę z ww. firmą

(akta kontroli str. 263-273, 1719-1720, 1723-1729, 1929-1935)

3. Spółka dokonała 24 wypłat wynagrodzeń ośmiu członkom Rady Nadzorczej na łączną kwotę 24,2 tys. zł⁸⁰ mimo braku pisemnych decyzji Rady Nadzorczej lub jej Przewodniczącego o usprawiedliwieniu ich nieobecności na 10 posiedzeniach⁸¹, co było niezgodne z uchwałami: nr 20/2021 oraz 1/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (§ 1 ust.3)

(akta kontroli str. 154, 1476-1483, 1489-1491, 1499-1516, 1528-1534, 1541-1553, 1560-1627)

Były Prezes wyjaśnił, że uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie ustalania zasad i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej nie przewiduje konieczności wydawania przez Radę Nadzorczą pisemnej decyzji usprawiedliwiającej nieobecność jej członków na posiedzeniach. Członkowie Rady Nadzorczej usprawiedliwiali swoją nieobecność w formie elektronicznej. O treści usprawiedliwienia informowana była Przewodnicząca Rady Nadzorczej Spółki, która każdorazowo ustnie przekazywała te informacje na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej przez aklamację decydowali o usprawiedliwieniu nieobecności danej osoby na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Protokolarnie nie stwierdzono przypadków nie usprawiedliwienia nieobecności członka Rady na posiedzeniu. Ponadto Zarząd nie otrzymał od Rady Nadzorczej żadnej pisemnej ani ustnej informacji o nieusprawiedliwieniu nieobecności jej członka na posiedzeniu.

(akta kontroli str. 1875-1886)

⁷⁹ Umowa z dnia 21 marca 2022 r. na kwotę 7 950 zł netto plus podatek VAT (23%).

⁸⁰ 24 246,3 zł.

⁸¹ W dniach: 30 maja i 29 sierpnia oraz 12 grudnia 2022 r., 31 marca, 15 maja i 15 listopada 2023 r. oraz 29 stycznia 13 lutego, 26 marca i 29 maja 2024 r.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, na to iż jeden z byłych członków Rady Nadzorczej nie przypomniał sobie ani jednej sytuacji usprawiedliwienia na posiedzeniu Rady nieobecności jej członków, natomiast drugi wskazał, że część nieobecności była usprawiedliwiona ustnie na posiedzeniu Rady. Ponadto NIK wskazuje, że Spółka nie dysponowała żadnymi dokumentami potwierdzającymi decyzje w tym zakresie, zarówno Rady Nadzorczej, jak i jej Przewodniczącego. W Spółce znajdowały się jedynie notatki Kierownika Biura Spółki bez wskazania okoliczności nieobecności lub e-maile otrzymane przez Biuro Spółki od osób nieobecnych ze wskazaniem okoliczności i przyczyn nieobecności. Tym samym brak było podstaw do wypłaty wynagrodzenia, albowiem nie dokonano usprawiedliwienia nieobecności zgodnie z uchwałami.

(akta kontroli str. 1278-1282, 1367-1373, 1560-1586)

4. Jako niegospodarne należy uznać wypłacenie przez Spółkę radcy prawnemu wynagrodzenia w wysokości 27,1 tys. zł⁸² na podstawie umowy na obsługę prawną z 1 grudnia 2021 r. w sytuacji, gdy w rzeczywistości nie świadczył on na rzecz Spółki żadnych usług.

Były Prezes wyjaśnił m.in. że po rozpoczęciu pracy w dniu 2 stycznia 2022 r. zapoznając się z dokumentacją Spółki stwierdził, że oprócz wcześniej zawartych trzech umów z radcą prawnym znajdował się w Spółce projekt niepodpisanej umowy na miesiąc grudzień 2021 r. W rozmowie telefonicznej przeprowadzonej z ww. radcą prawnym ten potwierdził mu zawarcie tej umowy na czas określony na miesiąc grudzień 2021 r. i zapewnił go jednocześnie o tym, iż oryginał podpisanej umowy dostarczy do Spółki. Były Prezes w rozmowie tej poinformował go o zamiarze nawiązania współpracy z innym radcą prawnym i podziękował za dotychczasową współpracę ze Spółką. Dodał, że mając wiedzę iż Spółka na dzień 2 stycznia 2022 r. nie posiada obsługi prawnej, w celu jej zapewnienia, w tym pilnej rejestracji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym, zawarł umowę z kolejnym radcą. Ponadto podał, że faktura od ww. radcy za świadczenie pomocy prawnej za grudzień 2021 r. wpłynęła do Spółki 29 grudnia 2021 r. i zapłacona została w styczniu 2022 r. Następnie 1 lutego 2022 r. radca ten e-mailem przesłał kolejną fakturę za miesiąc styczeń 2022 r., którą Spółkę zanegowała. W rozmowie telefonicznej radca ten wskazał, iż posiada umowę zawartą w grudniu 2021 r. na czas nieokreślony i na prośbę Spółki przesłał jej poświadczony z oryginałem odpis. Były Prezes dodał także, że Spółka zaproponowała rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, na co ten nie wyraził zgody oraz że wystąpiono o unieważnienie tej umowy do Prezesa UZP, który jednak podał, że wniesienie przez Spółkę pozwu o jej unieważnienie jest długotrwałe, a w sprawie brak jest możliwości należytego zweryfikowania stanu faktycznego sprawy.

(akta kontroli str. 1731-1756, 1929-1963)

5. Spółka wypłaciła wynagrodzenie⁸³ Prezesowi za miesiące: listopad i grudzień 2021 r. z opóźnieniem odpowiednio: 36 i 15 dni, oraz członkom Rady Nadzorczej za te same miesiące z opóźnieniem odpowiednio: 38 dni i 17 dni, co było niezgodne – w przypadku Prezesa z § 8 ust. 5 umowy o świadczenie usług zarządzania – a w przypadku członków Rady Nadzorczej z § 1 ust. 5 uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 8/2021 z 30 listopada i nr 20/2021 z 21 grudnia 2021 r.

Były Prezes wyjaśnił, że przekroczenie ustalonych terminów wypłat wynagrodzeń Prezesowi Zarządu Spółki oraz członkom Rady Nadzorczej spowodowane było koniecznością dopełnienia warunków formalnych umożliwiających uruchomienia wypłat z rachunku bankowego Spółki, w tym, w szczególności otrzymania z Banku, urzędu (token) niezbędnego do autoryzacji tych wypłat. Powyższe czynności nie zostały

⁸² 27 060 zł.

⁸³ W części stałej.

przeprowadzone przez poprzedni Zarząd Spółki, co uniemożliwiało dokonywanie płatności z konta Spółki. Nowy Zarząd Spółki dopełnił niezbędnych formalności w Banku i uzyskał dostęp do konta Spółki.

(akta kontroli str. 154, 1450, 1554, 1965, 1875-1886, 1967-1981)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prawidłowo wydatkowała środki na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Funduszu, oraz prawidłowo gospodarowała zasobami i mieniem Spółki. Niemniej jednak nie uniknęła nieprawidłowości w zakresie udzielania zamówień publicznych, które miały wyłącznie charakter formalny. Kwestionowane wydatki Spółki związane z wypłatą wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej oraz na usługi prawnicze w wysokości 27,1 tys. zł nie miały zasadniczego wpływu na jej działalność i realizowane zadania.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na wystąpienie okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów w SIM objętych przez Gminy: Białe Błota, Dragacz, Koronowo, Sadki, Strzelno i Świecie za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu w łącznej wysokości 18 000 tys. zł, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm oraz § 12 umowy Spółki.

Wnioski

1. Poinformowanie sześciu Gmin o zaistnieniu okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia 360 000 udziałów objętych w SIM za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu w wysokości 18 000 tys. zł, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm oraz § 12 umowy.
2. Dostosowanie wszystkich zawartych z 16 Gminami umów w sprawie świadczenia usługi publicznej do wymogów przepisów Unii Europejskiej i art. 33p usfrm.
3. Zawarcie aneksu do trzech umów w zakresie zmiany terminu rozpoczęcia przedsięwzięcia.
4. Zapewnienie prawidłowego udzielania zamówień publicznych.
5. Prawidłowe dokonywanie wypłat wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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 Bydgoszczy. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwagi i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Bydgoszcz, 16 października 2024 r.

Kontroler
(-) Karol Sobieszczyk
Główny specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy
p.o. Dyrektor
(-) Tomasz Sobecki

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał: (-) p.o. Dyrektor Tomasz Sobecki