



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.410.8.1.2024

Pan

Andrzej Maciejewski

Prezes Zarządu Społecznej Inicjatywy
Mieszkaniowej KZN-Północ Sp. z o. o.

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Sp. z o. o.
ul. Dąbrowszczaków 21/430
10-542 Olsztyn

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Północ Sp. z o. o., ul. Dąbrowszczaków 21/430, 10-542 Olsztyn (dalej: „SIM” lub „Spółka”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Maciejewski, Prezes Zarządu, od dnia 16 czerwca 2023 r., dalej: „Prezes”. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Grzegorz Paciulan, Prezes Zarządu, od 12 maja 2021 r. do 16 czerwca 2023 r. (akta kontroli str. 4-9)
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, tj. do dnia 7 października 2024 r., 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 ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	Agnieszka Zamorska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/112/2024 z 2 lipca 2024 r. Aneta Geizler, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/113/2024 z 2 lipca 2024 r. (akta kontroli str. 1-3)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie wykorzystanie środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa ³ przez SIM.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Podstawowy przedmiot działalności SIM w okresie objętym kontrolą, tj. budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, był zgodny z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁴. Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych tj. 4 lipca 2024 r., SIM prowadziła faktycznie działalność w zakresie: realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, przygotowania terenu pod budowę i robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. SIM otrzymała od 19 gmin, będących udziałowcami Spółki, środki pochodzące z Funduszu, na utworzenie SIM i realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, w łącznej kwocie 85 627 666,67 zł. Ze wszystkimi ww. gminami zawarto umowy o współpracy w ramach realizacji inwestycji w ogólnym interesie gospodarczym w postaci realizacji społecznego budownictwa mieszkaniowego⁵. Badanie sześciu z ww. umów wraz z aneksami wykazało, że prawidłowo określono w nich warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623 (dalej: „ustawa o NIK”).

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Dalej: „Fundusz”.

⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, dalej: „ustawa o rozwoju mieszkalnictwa”.

⁵ Dalej: „umowa o współpracy”.

usługi, o których mowa w art. 33p ust. 2 ustawy o rozwoju mieszkalnictwa, tj.: rodzaj, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi. SIM przekazała gminom informację o możliwości wydłużenia terminów, o których mowa w art. 33p ust. 1a i 1b ustawy o rozwoju mieszkalnictwa, na podstawie art. 33p ust. 1c ww. ustawy przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Według stanu na 10 sierpnia 2024 r. we wszystkich gminach rozpoczęto realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, z czego w 12 gminach po wyrażeniu zgody przez ww. ministra.

Łącznie do wybudowania zaplanowano⁶ 1074 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 19 960,66 m². Do dnia zakończenia czynności kontrolnych (do dnia 7 października 2024 r.) wybudowano jeden budynek mieszkalny wielorodzinny⁷ w Szczycinie składający się z 18 mieszkań o łącznej powierzchni 833,39 m², którego zasiedlenie zaplanowano w IV kwartale 2024 r.

Wszystkim wspólnikom Spółki umożliwiono wprowadzenie przedstawiciela do Rady Nadzorczej SIM⁸ oraz realizowanie przez niego obligatoryjnych działań. Członków Rady i Prezesa powołano z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa i przyjętych w tym zakresie wewnętrznych regulacji. Ponadto prawidłowo wypłacano wynagrodzenia członkom Zarządu i Rady.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie także wydatkowanie środków na realizację objętych badaniem dwóch zadań związanych z przedsięwzięciem mieszkaniowym w Gminie Miejskiej Tczew, wspartym środkami z Funduszu.

W latach 2021 i 2022 SIM osiągnęła ujemny wynik finansowy, a strata netto wyniosła odpowiednio 920 429,53 zł i 52 480,66 zł. W 2023 r. oraz według stanu na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka osiągnęła natomiast zysk w kwocie odpowiednio 588 577,43 zł i 330 466,38 zł.

W okresie objętym kontrolą prawidłowo gospodarowano ponadto zasobami i mieniem Spółki.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.

Opis stanu
faktycznego

1. SIM powstała na mocy umowy spółki z dnia 12 maja 2021 r.⁹ zawiązanej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 1 rozwoju mieszkalnictwa oraz art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości¹⁰, za zgodą¹¹ ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego. Do Krajowego Rejestru Sądowego¹² Spółka została wpisana w dniu 19 listopada 2021 r. pod nr 928790. Wysokość kapitału

⁶ Według stanu na 31 marca 2024 r.

⁷ W dniu 19 września 2024 r. została wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczycinie decyzja pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1, położonego na działce nr 238/25 w obrębie 5 m. Szczycino o nr NB 5121-42/U/24.

⁸ Dalej: „Rada”.

⁹ Akt notarialny Rep. A nr 3349/2021, dalej: „umowa spółki”.

¹⁰ Dz. U. z 2024 r. poz. 1026 ze zm.

¹¹ Z dnia 11 maja 2021 r., znak sprawy: DM-V.0111.7.2021.JM.

¹² Dalej: „KRS”.

zakładowego według stanu na dzień zawązania SIM wynosiła 61 820 350,00 zł¹³, a jego struktura przedstawiała się w następujący sposób: Skarb Państwa, którego prawa wykonuje Krajowy Zasób Nieruchomości posiadający 96 407 udziałów o wartości nominalnej 4 820 350,00 zł oraz 19 gmin posiadających po 60 000 udziałów o wartości nominalnej 3 000 000 zł, w tym: Gminy Miejskie Tczew, Kętrzyn i Szczytno, Gmina Wiejska Ostróda oraz gminy: Biskupiec, Ryn, Zalewo, Kolno, Rozogi, Wydminy, Jedwabno, Dobre Miasto, Dźwierzuty, Elk, Lidzbark, Nidzica, Gietrzwałd, Purda, Giżycko. Terenem działania SIM, określonym w §3 ust. 2 umowy spółki był obszar Rzeczypospolitej Polskiej. Faktycznie SIM działała na terenie dwóch województw¹⁴ oraz 10 powiatów¹⁵.

Prezes wyjaśnił, że nie dysponuje danymi pozwalającymi określić, z czyjej inicjatywy powstała Spółka, jakie czynniki przesądziły o liczbie wspólników i terytorium jej faktycznego działania.

Podstawowy przedmiot działalności SIM wskazany w § 5 ust. 1 umowy spółki, tj. budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, był zgodny z art. 27 ust. 1 ustawy o rozwoju mieszkalnictwa. Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych tj. 4 lipca 2024 r. SIM prowadziła faktycznie działalność¹⁶ w zakresie: realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z), przygotowania terenu pod budowę (PKD 43.12.Z) i robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20.Z).

Według stanu na 31 marca 2024 r. SIM realizowała ze wsparciem Funduszu 19 inwestycji, których przedmiotem była budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną. Zaplanowano wybudowanie 1074 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 19 960,66 m². Planowany standard wykończenia we wszystkich budynkach mieszkalnych obejmował: powłoki malarskie sufitu w łazience, ścian i sufitów w kuchni i wszystkich pokojach planowanych mieszkań, płytki gresowe na podłodze w kuchni, przedpokoju i łazience, panele w pokojach, płytki ceramiczne na ścianach w łazience, wykończenie ścian węzła sanitarnego powłoką zmywalną. Planowane wyposażenie mieszkań stanowiła kuchenka i zlewozmywak w kuchni oraz umywalka, miska ustępowa oraz prysznic lub wanna w łazience.

Łączna planowana wartość ww. przedsięwzięć wyniosła 432 164 781,62 zł, w tym najniższa planowana wartość w kwocie 4 830 075,00 zł dotyczyła przedsięwzięć w Gminach Kolno i Rozogi, a najwyższa w kwocie 60 901 257,21 zł inwestycji w Gminie Miejskiej Tczew.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia określono we wszystkich podpisanych z ww. gminami 19¹⁷ umowach o współpracy na 10 sierpnia 2023 r. Planowany termin realizacji usługi publicznej określono najwcześniej na 31 grudnia 2024 r. w przypadku Szczytna, a najpóźniej na 28 lutego 2027 r. w przypadku Dobrego Miasta i Jedwabna.

(akta kontroli str. 44-81, 180-184, 360-366, 399-405, 526-537)

¹³ Według stanu na dzień zakończenia czynności kontrolnych (do dnia 7 października 2024 r.) kapitał zakładowy Spółki wynosił 108 195 050,00 zł.

¹⁴ Tj. pomorskiego i warmińsko-mazurskiego.

¹⁵ Tj. tczewskiego, kętrzyńskiego, szczytnieńskiego, ostródzkiego, olsztyńskiego, giżyckiego, iławskiego, elckiego, działdowskiego i nidzickiego.

¹⁶ Według Polskiej Klasyfikacji Działalności, dalej: „PKD”.

¹⁷ W przypadku Gminy Elk i Giżycko ww. termin zmieniono na 10 sierpnia 2024 r. aneksami nr 2 podpisanymi odpowiednio w dniach 13 września 2023 r. i 31 października 2023 r.

2. Badanie wybranych¹⁸ sześciu z 19 umów o współpracy zawartych przez SIM z gminami (wspólnikami) takimi jak: Dźwierzuty, Biskupiec, Gmina Miejska Szczytno, Gmina Miejska Tczew, Wydmyny i Zalewo wykazało, że:

- a) umowy z ww. gminami zawarto¹⁹ po objęciu przez gminy udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia²⁰ oraz dostosowano je do wymogów określonych w art. 33p ust. 2 ustawy o rozwoju mieszkalnictwa poprzez podpisanie aneksów;
- b) umowy o współpracy podpisały osoby upoważnione, tj. Prezes SIM oraz wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) przy kontrasygnacie skarbników gmin;
- c) w ww. umowach określono warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi, o których mowa w art. 33p ust. 2 ww. ustawy, tj.: rodzaj, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi;
- d) wyznaczone w aneksach do ww. umów terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia i usługi publicznej odpowiadały warunkom granicznym wynikającym z art. 33p ust 1a, 1b ww. ustawy;
- e) ww. gminy nie wnioskowały o wydłużenie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia w trybie określonym w art. 33p ust. 1c o rozwoju mieszkalnictwa;
- f) aneksy nr 3 do umów o współpracy podpisanymi z Gminą Miejską Tczew i gminą Zalewo zawierały poza wynikającymi wprost z art. 33p ust. 2 ww. ustawy warunkami, informacje dotyczące liczby planowanych w ramach inwestycji mieszkań;
- g) w przypadku wszystkich ww. gmin za dzień rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia przyjęto sporządzenie projektu zagospodarowania terenu;
- h) istotne parametry inwestycji takie jak liczba, metraż i standard wykończenia mieszkań gminy takie jak: Dźwierzuty, Biskupiec, Gmina Miejska Szczytno i Wydmyny, określiły w dokumentacji projektowej, którą następnie przekazały wraz z prawami autorskimi do Spółki jako aport.

Prezes wyjaśnił, że w przypadku Gminy Miejskiej Tczew i Zalewo ww. parametry konsultowano na bieżąco na etapie tworzenia dokumentacji projektowej na zlecenie SIM, a zatwierdzenie ww. parametrów przez wszystkie przez gminy nastąpiło w wyniku uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja przedsięwzięć uzależniona była od przygotowania kompletnej i zgodnej z przepisami prawa dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę oraz zabezpieczenia środków przeznaczonych na realizację inwestycji, w szczególności bezzwrotnych źródeł finansowania, w tym z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa i Funduszu Dopłat BGK. Okres realizacji zależał natomiast m.in. od wielkości planowanego przedsięwzięcia tj. powierzchni użytkowej mieszkań oraz momentu przekazania placu budowy wykonawcy robót budowlanych.

Wszystkie inwestycje w ww. gminach zostały ujęte w planach rzeczowo-finansowych sporządzanych na każdy rok działalności SIM.

(akta kontroli str. 180-184, 399-403, 406-425)

3. Przedsięwzięcia służące realizacji inwestycji w siedmiu gminach będących wspólnikami Spółki realizowano zgodnie z warunkami określonymi w umowach o współpracy na podstawie art. 33p ust. 2 ustawy o rozwoju mieszkalnictwa. SIM przekazała²¹ gminom informacje niezbędne do złożenia wniosków do ministra

¹⁸ Według osądu kontrolera.

¹⁹ W dniu 11 października 2021 r. zawarto umowę o współpracy z gminami Biskupiec, Wydmyny i Gminą Miejską Szczytno, w dniu 29 października 2021 r. z gminą Zalewo, w dniu 4 listopada 2021 r. z Gminą Miejską Tczew, a w dniu 5 listopada 2021 r. z gminą Dźwierzuty.

²⁰ Które nastąpiło w dniu 12 maja 2021 r. poprzez złożenie oświadczenia woli o objęciu udziałów.

²¹ Poczta elektroniczną w dniu 30 czerwca 2023 r.

właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na podstawie art. 33p ust. 1c, o wyrażenie zgody na wydłużenie terminów, o których mowa w art. 33p ust. 1a i 1b. 12 gmin: Elk, Rozogi, Dobre Miasto, Gmina Wiejska Ostróda, Gietrzwałd, Purda, Kolno, Gmina Miejska Kętrzyn, Lidzbark, Nidzica, Jedwabno i Giżycko, wystąpiło z ww. wnioskiem i uzyskało prolongatę terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do dnia 10 sierpnia 2024 r. We wszystkich ww. gminach inwestycje rozpoczęto przed upływem ww. terminu²².

Prezes wyjaśnił, że wydłużenie ww. terminów było spowodowane m.in. brakiem ze strony Krajowy Zasób Nieruchomości²³ aportów nieruchomości, na których miały być realizowane inwestycje. SIM występowała²⁴ do KZN o udzielenie informacji w ww. zakresie. Ponadto wskazał, że obecnie nie występują zagrożenia nierozpoczęcia realizacji usługi publicznej w terminach określonych w umowach o współpracy.

(akta kontroli str. 426-441, 538-546)

Według stanu na 31 marca 2024 r. SIM posiadało w odniesieniu do planowanego przedsięwzięcia w Gminie Miejskiej Tczew decyzję Starosty Tczewskiego z dnia 31 lipca 2023 r. o nr 1.45.2023, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek o nr 8/6, 8/19, 8/20, 8/22, 8/23 obręb ewidencyjny 0014, miasto Tczew²⁵, którą ww. organ zmienił decyzją z dnia 24 listopada 2023 r. o nr 9.15.2023²⁶.

Stan realizacji ww. inwestycji zapewnił dochowanie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej²⁷, określonego w zawartej przez Miasto z SIM w dniu 4 listopada 2021 r.²⁸ umowie o współpracy, na dzień 10 sierpnia 2023 r. W dniu 6 lutego 2023 r. sporządzono projekt zagospodarowania terenu dotyczący realizacji ww. przedsięwzięcia, który stanowił załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę. Pozwolenie na budowę potwierdzało kompletność i zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁹. Nie upłynął natomiast termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, który zaplanowano w ww. umowie na dzień 31 grudnia 2025 r.

Do dnia 31 marca 2024 r. nie zabezpieczono głównych (innych niż Fundusz i aport nieruchomości) źródeł finansowania przedsięwzięcia takich jak bezzwrotne wsparcie ze środków Funduszu Dopłat³⁰ oraz preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez BGK w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego (kredyt SBC)³¹. Spółka wystąpiła z wnioskiem o ww. finansowanie zwrotne do BGK w dniu 31 marca 2023 r.

²² Najwcześniej projekt zagospodarowania terenu sporządzono w dniu 10 lipca 2024 r. dla inwestycji w gminie Nidzica, a najpóźniej 9 sierpnia 2024 r. dla inwestycji w gminie Elk.

²³ Dalej: „KZN”.

²⁴ Pismo o nr SIM/SBC/ADM/01/05/2024 z dnia 6 maja 2024 r., na które KZN odpowiedział pismem o nr DGN-T.4253.11.2024.AN z dnia 7 czerwca 2024 r.

²⁵ Dalej: „pozwolenie na budowę”.

²⁶ Zmiany dotyczyły m.in.: sposobu aranżacji łazienek, co wpłynęło na zmianę powierzchni użytkowej łazienek i wynikowo mieszkań, skorygowano parametry użytkowe schodów wbudowanych oraz drogę ewakuacyjną.

²⁷ Którym, w rozumieniu art. 33 p ust. 1b ustawy o rozwoju mieszkalnictwa, było sporządzenie dotyczącego realizacji tego przedsięwzięcia projektu zagospodarowania działki lub terenu.

²⁸ Do której podpisano trzy aneksy: Nr 1 z dnia 8 kwietnia 2022 r., Nr 2 z dnia 30 stycznia 2023 r. i Nr 3 z dnia 15 maja 2023 r.

²⁹ Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.

³⁰ O którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz.304).

³¹ O którym mowa w art. 15a ustawy o rozwoju mieszkalnictwa oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez

Prezes wyjaśnił, że ww. wniosek został wycofany w dniu 10 października 2023 r. m.in. w związku z przedłużającą się procedurą rozpatrzenia wniosku, dodatkowymi wymaganiami ze strony BGK oraz koniecznością wyjaśnienia rozbieżności dotyczących infrastruktury na działce przeznaczonej na inwestycję w Tczewie. Wskazał, że ww. dodatkowe wymagania zostały sformułowane ustnie podczas spotkania w BGK w Warszawie w lipcu 2023 r. i dotyczyły ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu w postaci hipoteki na dodatkowej nieobjętej inwestycją nieruchomości, którą miałyby wnieść gmina lub KZN o wartości nie mniejszej niż wartość inwestycji. Celem hipoteki miało być zabezpieczenie nie mniej niż 70% wartości kwoty udzielanego kredytu. Ponadto oczekiwano zamrożenia ok. 30% kwoty udzielanego kredytu na koncie w BGK. Bank miałby mieć możliwość decydowania o okresie zamrożenia ww. środków i zwolnienia hipoteki z dodatkowej nieruchomości. Zgodnie z przyjętymi przez SIM założeniami, dla realizacji przedsięwzięcia przewidziano uzyskanie środków z Funduszu Dopłat w wysokości 15 670 928,68 zł oraz z kredytu SBC w kwocie 20 510 547,26 zł. Montaż finansowy uwzględniał ponadto takie źródła finansowania jak środki rzeczowe wspólnika (np. aport nieruchomości) w wysokości 8 016 495,48 zł i partycypację najemców w kwocie 10 447 285,79 zł. Wszystkie ww. środki stanowiły odpowiednio 10,3% (Fundusz), 25,7% (Fundusz Dopłat), 33,7% (kredyt SBC), 13,2% (środki rzeczowe wspólnika) i 17,1% (partycypacja) kosztów ich realizacji.

Prezes wyjaśnił, że na podstawie montażu finansowego przygotowany został przez SIM wniosek o środki z Funduszu Dopłat, który zostanie przesłany do Gminy Miejskiej Tczew, by umożliwić jego złożenie przez ww. gminę do końca 2024 r. Ponadto do końca 2024 r. planowane jest złożenie wniosków w bankach o uzyskanie zwrotnego finansowania. Uzyskanie dofinansowania z Funduszu Dopłat oraz preferencyjnego kredytu przewidziano na czwarty kwartał 2025 r.

(akta kontroli str. 406-455, 547-548, 550-618)

4. Radę powołano jednogłośnie w dniu zawarcia umowy spółki tj. 12 maja 2021 r., zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o rozwoju mieszkalnictwa. Rada składała się co najmniej z trzech członków powoływanych uchwałą wspólników na wspólna trzyletnią kadencję, co było zgodne z art. 215 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych³².

Zgodnie z §18 ust. 2 umowy spółki każdy wspólnik miał uprawnienie do powołania i odwołania członka Rady – KZN w liczbie trzech, a gminy jednego członka. Oświadczenie o powołaniu lub odwołaniu członka Rady, które nie zostało złożone do protokołu Zgromadzenia Wspólników, uprawniony wspólnik składał Zarządowi, zainteresowanej osobie oraz przedkładał do wiadomości pozostałych wspólników, co było zgodne z art. 215 § 2 ksh. Ww. oświadczenie było skuteczne z chwilą doręczenia Zarządowi za poświadczeniem odbioru.

Zasady wykonywania nadzoru określono w przyjętym Regulaminie Rady Nadzorczej SIM³³.

Przewodnicząca Rady³⁴ wyjaśniła, że większa liczba przedstawicieli KZN w Radzie Nadzorczej nie wpływała na podejmowanie uchwał, gdyż zapadały one zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 50% członków.

Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z 2015 r. poz. 1720 ze zm.).

³² Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm., dalej: „ksh”.

³³ Stanowiącym załącznik do uchwały nr 07/2021 z dnia 12 maja 2021 r., dalej: „regulamin Rady”.

³⁴ Pełniąca ww. funkcję w okresie od 10 maja 2022 r. do 5 czerwca 2024 r.

Badanie dokumentacji dotyczącej składu Rady według stanu na dzień 12 sierpnia 2024 r. wykazało, że:

- a) wszystkim wspólnikom Spółki umożliwiono wprowadzenie przedstawiciela do składu Rady;
- b) wskazanie przez wspólników 17 przedstawicieli do składu Rady odbyło się zgodnie z ww. zasadami, w tym 11 członków powołano jednogłośnie podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w dniu zawiązania Spółki tj. 12 maja 2021 r., a w przypadku sześciu do Zarządu SIM wpłynęły, zgodnie z §18 ust. 2 umowy spółki, oświadczenia wspólników;
- c) z prawa powołania członka Rady nie korzystał KZN oraz gminy Wydminy i Rozogi. W przypadku KZN dwóch przedstawicieli odwołano w dniu 15 listopada 2023 r. i jednego w dniu 22 stycznia 2024 r. W przypadku ww. gmin natomiast członkowie Rady złożyli rezygnacje odpowiednio w dniach 3 stycznia 2024 r. i 6 czerwca 2024 r. Ww. członków powołano następnie w Gminach Miejskich Kętrzyn i Szczytno, odpowiednio w dniach 15 stycznia 2024 r. i 5 czerwca 2024 r.

W ocenie NIK liczba przedstawicieli wspólników w Radzie powinna mieć związek z wartością posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym. Mimo, że uchwały Rady podejmowano zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 50% członków, a KZN obecnie nie posiada przedstawicieli w Radzie, nie można wykluczyć jego uprzywilejowanej pozycji w przyszłości np. podczas wyboru Prezesa.

Posiedzenia Rady, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 221¹ § 7 ksh oraz § 6 regulaminu Rady, zwoływano w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego. W latach 2021-2024 (do dnia zakończenia czynności tj. do dnia 7 października 2024 r.) odbyło się łącznie 26 posiedzeń, w tym w ww. latach odpowiednio sześć, siedem, dziewięć i cztery posiedzenia.

Rada sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki na podstawie art. 219 § 1 ksh, w tym m.in.:

- a) zgodnie z art. 219 § 3 pkt 1³⁵ dokonywała oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za kolejne lata obrotowe co do ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym;
- b) dokonywała oceny wniosków zarządu dotyczących przeznaczenia zysku albo pokrycia straty, zgodnie z art. 219 § 3 pkt 2³⁶;
- c) przedstawiała corocznie wyniki ww. ocen zgromadzeniu wspólników, co było zgodne z art. 219 § 3 pkt 3³⁷;
- d) sporządzała oraz składała Zgromadzeniu Wspólników pisemne sprawozdania z działalności Rady za ubiegły rok obrotowy, zgodnie z art. 219 § 3 pkt 3.³⁸

³⁵ Uchwały o nr: 3/VII/RN/2022 z 10 marca 2022 r. w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności za rok 2021 oraz w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok 2021 wraz ze sprawozdaniem o wydatkach w zakresie przewidzianym w art. 17 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym, 4/XVIII/RN/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r. w przedmiocie oceny sprawozdania finansowego za rok 2022, 5/XVIII/RN/2023 z 22 czerwca 2023 r. w przedmiocie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2022, 2/XXIV/RN/2024 z dnia 26 lutego 2024 r. w przedmiocie oceny sprawozdania finansowego za rok 2023 i 3/XXIV/RN/2024 z 26 lutego 2024 r. w przedmiocie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2023.

³⁶ Uchwały o nr: 4/VII/RN/2022 z 10 marca 2022 r. w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki w przedmiocie pokrycia straty za rok obrotowy 2021, 3/XVIII/RN/2023 z 22 czerwca 2023 r. w przedmiocie opinii dotyczącej pokrycia straty w 2022 r. i 5/XXIV/RN/2024 z 26 lutego 2024 r. w przedmiocie opinii dotyczącej przeznaczenia zysku z 2023 r.

³⁷ Protokoły Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników – w formie aktów notarialnych Rep. A Nr 1916/2022 z dnia 8 kwietnia 2022 r., Rep. A. Nr 3412/2023 z dnia 26 czerwca 2023 r. oraz protokół zwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 29 lutego 2024 r.

³⁸ Sprawozdania z działalności Rady z dnia 16 czerwca 2023 i 12 lutego 2024 r.

Ponadto korzystając z uprawnienia określonego w art. 219 § 4 ksh, członkowie Rady kierowali do Zarządu zapytania o informacje w zakresie realizacji procesów inwestycyjnych oraz przekazanie wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki, jej działalności lub majątku³⁹.

Zgodnie ze Sprawozdaniami z działalności Rady za okres od 13 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz za 2023 r. Rada w ww. okresach kontrolowała na bieżąco działalność Zarządu kierując m.in. zapytania o realizację procesu inwestycyjnego oraz opiniowała uchwały Zgromadzenia Wspólników. Rada nie przeprowadzała kontroli ani postępowań wyjaśniających.

(akta kontroli str. 82-104, 109, 112-115, 127-148, 155-179)

Zarząd Spółki w latach objętych kontrolą był jednoosobowy, co było zgodne z art. 201 §2 ksh. Zgodnie z § 20 ust. 6 umowy spółki uprawnionym do wskazania spośród członków Zarządu kandydata na Prezesa Zarządu był KZN. Wybór Prezesa nastąpił w trybie określonym § 20 ust. 2 umowy spółki - uchwałą Rady podjętą większością 2/3 głosów, co było zgodne z art. 10a ust. 6 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej⁴⁰.

Uchwała nr 4/1/RN/2021 z dnia 12 maja 2021 r. w sprawie powołania członków Zarządu Pierwszej Kadencji została podjęta jednogłośnie w głosowaniu tajnym. Uchwała nr 3/XVII/RN/2023 z dnia 16 czerwca 2023 r. w sprawie powołania członka Zarządu została podjęta w głosowaniu tajnym, oddano 15 głosów za i cztery wstrzymujące się.

(akta kontroli str. 4-8, 46-81, 125)

Zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu SIM zostały przyjęte przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Uchwałą nr 11/2021 z dnia 12 maja 2021 r.⁴¹, co było zgodne z art. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁴².

W §2 ust. 1 ww. uchwały określono, że wynagrodzenie całkowite członka organu zarządzającego składa się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe (wynagrodzenie stałe) oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki, co było zgodne z art. 4 ust. 1 ww. ustawy.

Na podstawie art. 4 ust. 3 pkt 2 i 5 ww. ustawy przyjęto inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego, niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy, tj. w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do czterokrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ww. ustawy.

Pisemne uzasadnienie oddania przez podmioty uprawnione do wykonywania praw udziałowych w Spółce głosu za uchwałą ustalającą wysokość części stałej wynagrodzenia członka Zarządu SIM wyższą niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy opublikowano na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej m.in. KZN⁴³ w dniu 31 sierpnia 2021 r. oraz Urzędu Miasta Tczewa – w trakcie kontroli NIK w dniu 4 września 2024 r.⁴⁴

³⁹ M.in. zapytanie skierowane drogą elektroniczną w dniach 15 września 2022 r., 11 stycznia i 6 lutego 2023 r.

⁴⁰ Dz.U. z 2021 r. poz. 679, dalej: „ustawa o gospodarce komunalnej”.

⁴¹ W sprawie ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenia prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki, dalej „uchwała nr 11/2021”.

⁴² Dz.U. z 2020 r. poz. 1907 ze zm., dalej: „ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń”.

⁴³ Pod adresem: https://kzn.bip.gov.pl/aktualnosci/487564_uzasadnienie-dla-ustalenia-wynagrodzenia-czlonkow-zarzadu.html

⁴⁴ Pod adresem: https://bip.tczew.pl/wiadomosci/10035/wiadomosc/592090/spoleczna_inicjatywa_mieszkaniowa_kzn_polnoc_sp_z_oo

W §3 ust. 3 ww. uchwały upoważniono Radę do opracowania szczegółowych celów zarządczych, określenia wag dla tych celów oraz obiektywnych i mierzalnych kryteriów ich realizacji i rozliczenia. Rada w uchwałach⁴⁵ ustaliła cele zarządcze na każdy rok. Cele zarządcze na 2021 r. związane były z rozpoczęciem działalności Spółki⁴⁶. Cele zarządcze na kolejne lata odnosiły się m.in. do zmniejszenia straty i realizacji przez Spółkę inwestycji mieszkaniowych⁴⁷, co było zgodne z art. 4 ust. 6 pkt 4, 6 i 7 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Ponadto w uchwałach ustalono wagi ww. celów, a także obiektywne i mierzalne kryteria ich realizacji i rozliczania, co było zgodne z art. 4 ust. 8 ww. ustawy.

Część zmienna wynagrodzenia członków Zarządu SIM była uzależniona od poziomu realizacji celów zarządczych i nie mogła przekraczać wysokości 50% podstawowego wynagrodzenia w poprzednim roku obrotowym, co było zgodne z art. 4 ust. 5 i 6 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń, a przysługiwała członkom Zarządu po spełnieniu warunków określonych w art. 4 ust. 9 ww. ustawy tj. po zatwierdzeniu sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzieleniu temu członkowi organu zarządzającego absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez walne zgromadzenie.

Zasady i wysokość wynagrodzenia członków Rady określono uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 08/2021 z dnia 12 maja 2021 r. Poziom miesięcznego wynagrodzenia określono w wysokości nieprzekraczającej iloczynu podstawy wymiaru oraz mnożnika, określonego dla przewodniczącego i członka Rady w wysokości odpowiednio 0,3 i 0,25 podstawy wymiaru. Ww. uchwała nie przewidywała podwyższenia wynagrodzenia członków organu nadzorczego ze względu na funkcję pełnioną w organie nadzorczym Spółki, na poziomie określonym w art. 10 ust. 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń.

W §5 ust. 1 uchwały nr 11/2021 wskazano, że Rada określi w umowie o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji zawieranej z członkiem zarządu Spółki, zakres i zasady udostępniania mu urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie Spółki, a także może określić limity albo sposób ich określania dotyczące kosztów, jakie Spółka ponosi w związku z ww. udostępnieniem, czym zrealizowano wymóg określony w art. 5 ust. 6 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. W umowach o świadczenie usług zarządzania z dnia 31 maja 2021 r. i 6 lipca 2023 r. określono w §4 ust. 1, że Prezesowi udostępnia się w szczególności postawione do dyspozycji pomieszczenia biurowe wraz z wyposażeniem, samochód, telefon komórkowy, komputer przenośny wraz z niezbędnym dodatkowym wyposażeniem oraz kartę debetową wyłącznie w celu pokrycia kosztów realizacji przedmiotowej umowy do wysokości 3,0 tys. zł miesięcznie, w tym kosztów zakupu paliwa do udostępnionego pojazdu mechanicznego (§4 ust. 3 przedmiotowej umowy). W §6 uchwały nr 11/2021 uregulowano ponadto warunki wypłacenia odprawy członkowi zarządu i jej wysokość, co było zgodne z art. 5 ust. 7 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń.

(akta kontroli str. 110-111, 120-124, 374-398, 751-757)

⁴⁵ Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 28 czerwca 2022 r. nr 1/IX/RN/2022 w sprawie ustalenia celów zarządczych na rok 2021, Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 28 czerwca 2022 r. nr 2/IX/RN/2022 w sprawie ustalenia celów zarządczych na rok 2022, Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 19 października 2023 r. nr 2/XXI/RN/2023 w sprawie ustalenia celów zarządczych na rok 2023, Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 16 listopada 2023 r. nr 3/XXII/RN/2023 w sprawie ustalenia celów zarządczych na rok 2024.

⁴⁶ Wpisanie Spółki do KRS, niepowiększenie straty zaplanowanej w planie rzeczowo-finansowym za rok 2021 o więcej niż 20%.

⁴⁷ Na 2022 r. - realizacja działalności inwestycyjnej określonej w planie rzeczowo finansowym co najmniej w 70%, nieprzekroczenie straty o więcej niż 20%, na 2023 r. zmniejszenie straty o co najmniej 60% i rozpoczęcie robót budowlanych przynajmniej jednego zadania inwestycyjnego, a na 2024 r. zakończenie inwestycji w Szczycinie i rozpoczęcie co najmniej trzech nowych zadań inwestycyjnych.

Zgromadzenia Wspólników SIM w przedmiocie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za lata 2021-2023 oraz udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w ww. latach odbywały się w terminie określonym w art. 231§1 ksh, tj. sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego, odpowiednio w dniach 8 kwietnia 2022 r., 26 czerwca 2023 i 29 lutego 2024 r. Powyższym, zrealizowano obowiązki, do których obligował zgromadzenie wspólników Spółki art. 231 §2 ksh. W ww. zgromadzeniach brał udział m.in. upoważniony przedstawiciel Gminy Miejskiej Tczew⁴⁸, który głosował za zatwierdzeniem sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych za poszczególne lata. W przypadku udzielania absolutorium wszystkie głosowania były tajne.

(akta kontroli str. 46-81, 105-108, 185-359)

Prezes wyjaśnił, że jedynym przypadkiem wykorzystania uprawnień wspólnika określonych w art. 212 §1 ksh była kontrola przeprowadzona przez przedstawicieli KZN⁴⁹, w ramach której w dniach 27 i 28 maja 2024 r. w siedzibie SIM dokonali oni przeglądu dokumentacji, w tym ksiąg rachunkowych i pobrali wyjaśnienia od Prezesa i pracowników SIM. Dla potrzeb kontroli nie sporządzano bilansu. W uzupełnieniu czynności zwrócono się drogą elektroniczną o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień.

Przedmiotem kontroli, zgodnie ze sprawozdaniem z kontroli Nr 5/DNW/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. były koszty działalności SIM wraz z działalnością inwestycyjną Spółki w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. z uwzględnieniem planów inwestycyjnych na 2023 r. Celem kontroli była ocena podjętych działań w zakresie realizacji zadań inwestycyjnych, ponoszonych wydatków związanych z działalnością Spółki i ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, dokumentami oraz umową Spółki. Celem nadrzędnym było dostarczenie Prezesowi KZN obiektywnych ocen i analiz badanego obszaru. W wyniku kontroli siedmiu wybranych umów sporządzono ww. sprawozdanie, które następnie skierowano do Wiceprzewodniczącego Rady oraz do wiadomości wszystkich udziałowców SIM wraz z wnioskiem o odwołanie Prezesa SIM oraz realizację zaleceń i rekomendacji⁵⁰.

(akta kontroli str. 426-430, 456-499)

5. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2024 r. w składzie Rady było 18⁵¹ członków. Wszyscy członkowie Rady spełniali warunki, o których mowa w art. 19 ust. 1-3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁵² tj. posiadali wykształcenie wyższe, co najmniej 5-letni okres zatrudnienia oraz spełniali jeden z wymogów wymienionych w art. 19 ust. 1 pkt 1 lit. a do k ww. ustawy.

Spośród ww. 18 członków Rady: 10 posiadało tytuł zawodowy radcy prawnego lub adwokata⁵³, pięciu ukończyło studia podyplomowe Master of Business Administration (MBA)⁵⁴, dwóch posiadało potwierdzenie złożenia egzaminu przed komisją powołaną

⁴⁸ W zwyczajnym zgromadzeniu wspólników w dniu 8 kwietnia 2022 r. uczestniczył Prezydent Mirosław Pobłocki, w zwyczajnym zgromadzeniu wspólników w dniu 26 czerwca 2023 r. i 29 lutego 2024 r. uczestniczył na podstawie pełnomocnictwa Mariusz Wiórek.

⁴⁹ W okresie od 18 kwietnia 2024 r. do 5 czerwca 2024 r.

⁵⁰ Dotyczących m.in. wprowadzenia regulaminu wewnętrznego w Spółce dotyczącego udzielania zamówień dla wartości, dla których nie stosuje się ustawy Prawo zamówień publicznych, przeprowadzenia kontroli w zakresie celowości zatrudnienia w Spółce oraz umów zawieranych w odniesieniu do poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego przez biegłego, zobowiązania Prezesa do wprowadzenia wewnętrznych kontroli w Spółce w zakresie zamówień publicznych oraz aktualizacji planu inwestycyjnego Spółki.

⁵¹ W dniu 3 stycznia 2024 r. wpłynęła rezygnacja z pełnienia funkcji członka rady przedstawiciela Gminy Wydmyny, który z dniem 15 stycznia 2024 r. został powołany na przedstawiciela Gminy Miejskiej Kętrzyn.

⁵² Dz.U. z 2024 r. poz. 125 ze zm., dalej: „ustawa o zarządzaniu mieniem”.

⁵³ Udokumentowany wpisem na listę radców prawnych lub adwokatów.

⁵⁴ Potwierdzone dyplomem bądź świadectwem ukończenia studiów podyplomowych: z dnia 20 czerwca 2020 r. na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie, z dnia 28 czerwca 2014 r. w Wyższej Szkole Bankowej w Gdańsku,

przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa⁵⁵, a jeden posiadał stopień naukowy doktora nauk prawnych⁵⁶.

Wszyscy członkowie Rady złożyli ponadto oświadczenie na potwierdzenie warunku określonego w art. 19 ust. 5 ustawy o zarządzaniu mieniem w zakresie niewykonywania zajęć, które pozostawałyby w sprzeczności z jej obowiązkami jako członka organu nadzorczego albo mogłyby wywołać podejrzenie o stronnictwo lub interesowność lub rodzić konflikt interesów wobec działalności Spółki.

(akta kontroli str. 645-736)

6. Zgodnie z art. 10a ust. 7 ustawy o gospodarce komunalnej w SIM określono wymogi, jakie musi spełniać kandydat na członka organu zarządzającego. W § 20 ust. 3 umowy spółki wskazano, że członkowie zarządu wybierani są spośród osób spełniających wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy o zarządzaniu mieniem. Szczegółowe warunki, jakie musiał spełniać kandydat na członka zarządu określono Uchwałą Nr 9/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników SIM z dnia 12 maja 2021 r. i były one zbieżne z warunkami wskazanymi w art. 22 ww. ustawy. Zasady i warunki postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru członków zarządu przyjęto natomiast Uchwałą Nr 10/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 maja 2021 r.

Prezes spełniał wymogi wynikające z art. 22 pkt 1 ww. ustawy w szczególności dotyczące posiadania wykształcenia wyższego⁵⁷, co najmniej 5-letniego okresu zatrudnienia, co najmniej 3-letniego doświadczenia na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych albo wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek⁵⁸, nienaruszania ograniczeń lub zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych.

Ponadto Prezes nie pełnił funkcji wyłączających z wyboru, o których mowa w art. 22 ust. 2 lit. a-d ww. ustawy, a na potwierdzenie warunku „neutralności” działania, o którym mowa w art. 22 ust. 2 lit. e ww. ustawy w dniu 15 czerwca 2023 r. złożył oświadczenie.

(akta kontroli str. 116-119, 740-750)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie organizację SIM oraz przygotowanie inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Funduszu. Objęte badaniem sześć z 19 umów o współpracy zawarto terminowo i określono w nich wymagane warunki realizacji inwestycji. Wszystkim wspólnikom umożliwiono wprowadzenie przedstawiciela do Rady i realizowanie przez niego obligatoryjnych działań. Członków Rady i Prezesa SIM powołano i wprowadzono zasady ich wynagradzania z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa i przyjętych w tym zakresie wewnętrznych regulacji. Gminom przekazano informacje o możliwości wydłużenia terminów, o których mowa w art. 33p ust. 1a i 1 b ustawy

z dnia 30 czerwca 2021 r. w Wyższej Szkole Społeczno-Przyrodniczej im. Wincentego Pola w Lublinie oraz z dnia 8 lutego 2020 r. i 22 października 2021 r. w Collegium Humanum Szkoły Głównej Menadżerskiej w Warszawie. Jeden z nich dodatkowo posiadał potwierdzenie złożenia egzaminu przed komisją powołaną przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa z dnia 10 października 2007 r.

⁵⁵ Z dnia 9 lipca 2007 r. i 25 marca 2013 r.

⁵⁶ Dyplom Uniwersytetu warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie z dnia 31 stycznia 2019 r.

⁵⁷ W zakresie politologii i nauk społecznych udokumentowane dyplomem Wyższej Szkoły Pedagogicznej w Olsztynie z dnia 30 stycznia 1995 r. Aktualnie student MBA na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie.

⁵⁸ M.in. w latach 1990-1994 był radnym Bartoszyca, w tym w latach 1993-1994 Przewodniczącym Rady Miasta. W latach 2015-2019 posłem na Sejm VIII kadencji i przewodniczącym Sejmowej Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Posiadał doświadczenie zawodowe z zakresu zarządzania m.in. jako redaktor naczelny tygodnika „Goniec bartoszycki” w okresie sierpnia 1997 do sierpnia 2001, jako Przewodniczącą ww. komisji w latach 2015-2019, zarządzający biurem poselskim w Olsztynie i Elku.

o rozwoju mieszkalnictwa przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

OBSZAR

2. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz gospodarowanie zasobami i mieniem spółki

Opis stanu faktycznego

1. Łączna wartość inwestycji realizowanych lub planowanych do realizacji przez SIM⁵⁹ wspartych środkami Funduszu wyniosła 432 164 781,62 zł. Źródła finansowania, w tym ich wysokość i procentowy udział w kosztach realizacji inwestycji ogółem przedstawiały się następująco:

- środki z Funduszu w wysokości 67 048 667,28 zł (udział 15,5%);
- Fundusz Dopłat w kwocie 105 912 514,35 zł (udział 24,5%);
- wpłaty wspólnika (inne niż z Funduszu) w kwocie 256 732,43 zł (udział 0,1%);
- środki rzeczowe wspólnika (np. aport nieruchomości) w wysokości 19 564 181,00 zł (udział 4,5%);
- preferencyjny kredyt BGK w kwocie 156 862 402,82 zł (udział 36,3%);
- środki pochodzące z partycypacji w kosztach przez przyszłych najemców w wysokości 82 520 283,74 zł (udział 19,1%).

Wydatki poniesione na ich realizację łącznie wyniosły 4 008 401,26 zł, w tym w kolejnych latach okresu objętego kontrolą⁶⁰ tj. 2022-2024 wyniosły odpowiednio: 397 156,91 zł, 1 942 911,28 zł, 1 668 333,07 zł.

Łącznie⁶¹ do wybudowania zaplanowano 1074 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 19 960,66 m². W dniu 19 września 2024 r. została wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczytnie decyzja pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 1, położonego na działce nr 238/25 w obrębie 5 m. Szczytno⁶². W wyniku ww. decyzji w IV kwartale 2024 r. planowane jest zasiedlenie 18 mieszkań o łącznej powierzchni 833,39 m².

(akta kontroli str. 360-373, 608, 619)

2. Badanie szczegółowe dwóch zadań związanych z realizacją przedsięwzięcia mieszkaniowego w Gminie Miejskiej Tczew takich jak:

- a) konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno – budowlanej dla Inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego przy ul. Bałdowskiej w Tczewie na działkach nr: 8/6, 8/19, 8/20 obręb 14 m. Tczew, powiat tczewski, województwo pomorskie”⁶³, w którym nagrodą było zaproszenie do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki autora wybranej pracy konkursowej - art. 326 pkt 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych⁶⁴;
- b) postępowanie w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, po przeprowadzeniu ww. konkursu, wykazało, że:

⁵⁹ Według stanu na 13 września 2024 r.

⁶⁰ W 2021 r. nie poniesiono wydatków na inwestycje.

⁶¹ Według stanu na 31 marca 2024 r.

⁶² O nr NB 5121-42/U/24, po przeprowadzeniu kontroli obowiązkowej w dniu 18 września 2024 r., w wyniku której potwierdzono zgodność obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

⁶³ Którego celem było przeprowadzenie szerokiej konfrontacji twórczych prac projektowych oraz wybranie najlepszych, pod względem funkcjonalno-przestrzennym koncepcji architektoniczno-budowlanych wraz z zagospodarowaniem terenu dla Inwestycji. Przedstawiona koncepcja miała przewidywać rozwiązania realne do wykonania zarówno pod kątem efektywności ekonomicznej procesu budowlanego, niskich kosztów eksploatacyjnych w okresie użytkowania budynku, jak również pozytywnego oddziaływania na człowieka i środowisko naturalne.

⁶⁴ Dz.U. z 2024 r. poz. 1320, dalej: „ustawa Pzp”.

- ww. konkurs przeprowadzono na podstawie ustalonego regulaminu, zgodnie z art. 333 ust. 1 ustawy Pzp, a powołany na podstawie art. 336 ust. 1 ww. ustawy sąd konkursowy ocenił prace konkursowe zgodnie z kryteriami określonymi w ogłoszeniu o konkursie i ww. regulaminie;
- w wyniku postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki, po negocjacjach przeprowadzonych w dniu 16 września 2022 r. udzielono zamówienia tj. zawarto umowę⁶⁵ w dniu 7 października 2022 r. na kwotę 260 760,00 zł w przedmiocie: Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego dla ww. zadania;
- dokumentację projektową odebrano w określonych w umowie etapach, co potwierdzono w podpisanych protokołach oraz prawidłowo wydatkowano środki na realizację I i II etapu ww. umowy w łącznej kwocie 228 859,95 zł.⁶⁶
(akta kontroli str. 550-595, 620-644)

3. Sprawozdania finansowe SIM za lata 2021-2023 nie były przedmiotem badania biegłego rewidenta prowadzonego na podstawie art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁶⁷. Spółka dopełniła obowiązku przekazania sprawozdań finansowych za ww. lata do KRS. Wpisu w rejestrze KRS o złożeniu ww. sprawozdań finansowych dokonano odpowiednio w dniach 20 kwietnia 2022 r., 13 lipca 2023 r. i 14 marca 2024 r. W latach 2021 i 2022 Spółka osiągnęła ujemny wynik finansowy, a strata netto wyniosła odpowiednio 920 429,53 zł i 52 480,66 zł. W 2023 r. osiągnięto zysk w kwocie 588 577,43 zł.

Zgodnie z rachunkami zysków i strat SIM za lata 2021-2023 koszty ogółem wyniosły odpowiednio 920 429,53 zł, 1 827 827,01 zł i 2 384 335,14 zł.

Cztery najwyższe pozycje kosztowe w ww. latach stanowiły:

- w 2021 r. podatki i opłaty w wysokości 346 918,10 zł (37,7% kosztów ogółem), wynagrodzenia w kwocie 327 999,72 zł (35,6% kosztów ogółem), usługi obce w wysokości 83 641,04 zł (9,1% kosztów ogółem) i zużycie materiałów i energii w kwocie 83 547,80 zł (9,1% kosztów ogółem);
- w 2022 r. wynagrodzenia w kwocie 1 082 892,89 zł (59,2% kosztów ogółem), usługi obce w kwocie 264 478,39 zł (14,5% kosztów ogółem), ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w wysokości 194 694,64 zł (10,7% kosztów ogółem) oraz podatki i opłaty w wysokości 187 983,57 zł (10,3% kosztów ogółem);
- w 2023 r. wynagrodzenia w kwocie 1 320 141,85 zł (55,4% kosztów ogółem), usługi obce w kwocie 426 055,72 zł (17,9% kosztów ogółem), ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w kwocie 271 194,11 zł (11,4% kosztów ogółem) i amortyzacja w wysokości 144 400,95 zł (6,1% kosztów ogółem).

Zgodnie z bilansami Spółki sporządzonymi na dzień 31 grudnia 2021, 2022 i 2023 r.:

- w 2021 r. wartość aktywów trwałych wyniosła 10 612 472,57 zł, które w całości stanowiły rzeczowe aktywa trwałe tj. grunty, inwestycje długoterminowe nie wystąpiły, wartość aktywów obrotowych wyniosła 56 119 029,09 zł, na co składały się inwestycje krótkoterminowe w wysokości 56 116 829,09 zł (środki pieniężne na rachunkach) i inne należności od pozostałych jednostek w kwocie 2200,00 zł;
- w 2022 r. wartość aktywów trwałych wyniosła 16 692 489,91 zł, które stanowiły rzeczowe aktywa trwałe tj. grunty o wartości 16 064 078,00 zł i środki trwałe

⁶⁵ Nr SIMKZN/WR-214.4/2022/1.

⁶⁶ Etap III - udzielenie odpowiedzi na pytania wykonawców i IV - sprawowanie nadzoru autorskiego nad projektem przez okres realizacji robót budowlanych, za które przewidziano wynagrodzenie w łącznej kwocie 31 900,05 zł, nie zostały zrealizowane do dnia zakończenia czynności kontrolnych tj. do dnia 7 października 2024 r. z uwagi na ich termin realizacji ustalony odpowiednio na 3 miesiące od ogłoszenia zakończenia procedury udzielenia zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych oraz termin od rozpoczęcia robót budowlanych do podpisania protokołu odbioru ww. robót.

⁶⁷ Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.

w budowie o wartości 397 156,91 zł, inwestycje długoterminowe nie wystąpiły, wartość aktywów obrotowych wyniosła 83 603 004,23 zł, na co składały się inwestycje krótkoterminowe w wysokości 83 595 533,19 zł (środki pieniężne na rachunkach) i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości 7470,87 zł;

- w 2023 r. wartość aktywów trwałych wyniosła 19 389 580,84 zł, które stanowiły rzeczowe aktywa trwałe tj. grunty o wartości 16 865 315,00 zł, środki trwałe w budowie o wartości 2 340 187,79 zł i urządzenia techniczne i maszyny o wartości 12 564,00 zł, inwestycje długoterminowe nie wystąpiły, wartość aktywów obrotowych wyniosła 88 603 393,54 zł, na co składały się inwestycje krótkoterminowe w wysokości 88 045 536,24 zł (środki pieniężne na rachunkach), należności od pozostałych jednostek w kwocie 4811,66 zł i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości 13 045,64 zł.

W planie finansowo-rzeczowym na 2021 r. planowano wygenerowanie straty netto w wysokości 1 566 663,00 zł, a faktycznie strata wyniosła 920 429,53 zł.

Na 2022 r. przewidziano wygenerowanie straty netto w wysokości 2 386 281,78 zł, a faktycznie wyniosła ona 52 480,66 zł.

Według projektu planu finansowo-rzeczowego z grudnia 2022 r. na 2023 r. planowano osiągnięcie ujemnego wyniku finansowego w wysokości 2 131 001,00 zł, a po jego aktualizacji z września 2023 r. osiągnięcie zysku w kwocie 402 000,00 zł. Faktycznie osiągnięto zysk w wysokości 588 577,43 zł.

W planie finansowo-rzeczowym na 2024 r. planowano osiągnięcie zysku na poziomie 436 000,00 zł. Według stanu na 30 czerwca 2024 r. wygenerowano zysk w wysokości 330 466,38 zł.

Wskaźnik rentowności aktywów SIM ROA⁶⁸ i wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE⁶⁹ wykazały w latach 2021-2023 zbieżne wartości odpowiednio: - 1,4%, -0,1% i 0,5%.

(akta kontroli str. 526-537, 781-1101)

4. W latach 2021-2024 (do 31 marca 2024 r.) na wynagrodzenia w Spółce, w tym członków zarządu, rady nadzorczej i pozostałych pracowników wydatkowano ogółem 3 749 942,73 zł, w tym w ww. latach odpowiednio: 467 260,77 zł (50,8% kosztów ogółem), 1 235 970,81 zł (67,6% kosztów ogółem), 1 483 622,86 zł (62,2% kosztów ogółem) i 563 088,29 zł (74,5% kosztów ogółem).

Łączna kwota wynagrodzeń należnych członkom zarządu w ww. okresie wyniosła 730 133,77 zł, w tym w poszczególnych latach odpowiednio 117 654,30 zł, 243 785,90 zł, 245 437,34 zł i 123 256,23 zł.

Wyplacone członkom zarządu wynagrodzenia wyniosły ogółem 484 604,15 zł, w tym w ww. okresach odpowiednio: 82 741,09 zł (9% kosztów ogółem SIM i 17,7% kosztów ogółem wynagrodzeń), 151 144,60 zł (8,3% kosztów ogółem SIM i 12,2% kosztów ogółem wynagrodzeń), 169 055,88 zł (7,1% kosztów ogółem SIM i 11,4% kosztów ogółem wynagrodzeń) i 81 662,58 zł (10,8% kosztów ogółem SIM i 14,5% kosztów ogółem wynagrodzeń).

Łączna kwota wynagrodzeń należnych członkom Rady wyniosła w latach 2021-2024 (do 31 marca 2024 r.) natomiast ogółem 727 780,78 zł, w tym w ww. latach odpowiednio: 154 868,20 zł, 250 864,50 zł, 251 105,05 zł i 70 943,03 zł.

Wyplacone członkom Rady wynagrodzenia wyniosły ogółem 548 104,57 zł, w tym w ww. latach odpowiednio: 116 588,70 zł (12,7% kosztów ogółem SIM i 25% kosztów ogółem wynagrodzeń), 181 871,51 zł (10% kosztów ogółem SIM i 14,7% kosztów ogółem wynagrodzeń), 198 897,72 zł (8,3% kosztów ogółem SIM i 13,4% kosztów

⁶⁸ Wyrażony jako: (zysk netto/ aktywa ogółem) x100.

⁶⁹ Wyrażony jako: (zysk netto/ kapitał własny) x100.

ogółem wynagrodzeń) i 50 746,64 zł (6,7% kosztów ogółem SIM i 9% kosztów ogółem wynagrodzeń).

Badanie dotyczące wynagrodzeń członków zarządu i wybranych siedmiu członków Rady wykazało, że wynagrodzenia wyliczono w prawidłowej wysokości i wypłacono terminowo.

Część zmienną wynagrodzenia wypłacono pierwszemu Prezesowi⁷⁰ w 2022 r. w kwocie 34 192,26 zł i w 2024 r. drugiemu Prezesowi⁷¹ w 2024 r. w kwocie 36 416,19 zł, po spełnieniu warunków określonych w art. 4 ust. 9 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń⁷².

Wypłata Prezesom wynagrodzeń w kwocie podwyższonej na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń zwiększyła wydatki z tytułu wynagrodzenia należnego w ww. okresach o 16 807,76 zł, 34 826,57 zł, 40 661,57 zł i 30 814,05 zł, tj. odpowiednio o 14,3% w 2021 i 2022 r., 20,4% w 2023 r. i 25% w 2024 r.

(akta kontroli str. 10-43, 374-392, 737-739, 749-780)

W latach 2021-2024 (do dnia 4 września 2024 r.) w SIM łącznie zatrudnionych było odpowiednio dziewięciu, 12, 17 i 16 pracowników. Stan zatrudnienia według stanu na dzień 31 grudnia lat 2021-2023 i 4 września 2024 r. wynosił odpowiednio dziewięciu pracowników (cztery etaty), 12 pracowników (siedem etatów), dziewięciu pracowników (sześć etatów) i 15 pracowników (12,25 etatu).

Prezes wyjaśnił, że w Spółce nie określono pisemnych regulacji dotyczących zatrudniania pracowników. Do końca 2023 r. ogłoszenia o naborach zamieszczano na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Spółki i po ich przeprowadzeniu podejmowana była uchwała Zarządu o zatrudnieniu wybranej osoby. Od 2024 r. informacje o rekrutacji zamieszczane są na internetowych portalach tematycznych. Proces rekrutacji przeprowadzany jest kolegiąlnie Prezesa, Dyrektora Biura i Kierownika Działu Administracyjno-Finansowego. Z wybranym kandydatem, spełniającym wymagania formalne określone w ogłoszeniu, po przeprowadzeniu rozmowy kwalifikacyjnej podpisywana jest umowa.

Badanie dwóch⁷³ przypadków zatrudnienia na stanowisko asystenta Dyrektora Biura i referenta ds. obsługi kancelarii ogólnej wykazało, że w wyniku otwartych naborów odpowiednio w dniach 11 i 13 stycznia 2022 r. zatrudniono pracowników, którzy spełnili wymagania określone w ogłoszeniach.

(akta kontroli str. 426-430, 500-518, 1211-1212)

W okresie objętym kontrolą, jak wyjaśnił Prezes, SIM nie zawierała z podmiotami zewnętrznymi umów, których przedmiotem były usługi na rzecz Spółki w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations, komunikacji społecznej i doradztwa). W zakresie marketingu, w tym reklamy i wszelkich akcji promocyjnych zawarto natomiast jedną umowę o dzieło i przeniesienie praw autorskich w dniu 10 kwietnia 2024 r., na podstawie której zrealizowany został film promujący idee SIM.

Badanie dokumentacji dotyczącej ww. umowy wykazało, że wybór wykonawcy został poprzedzony rozeznaniem rynku w dniu 29 marca 2024 r., a przedmiot umowy

⁷⁰ Uchwałą nr 7/04/2022 z dnia 8 kwietnia 2022 r. Zgromadzenie Wspólników SIM KZN-Północ Sp. z o. o. udzieliło w głosowaniu tajnym absolutorium z wykonania obowiązków Prezesowi za okres od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r. (za głosów 1044810, przeciw 0, wstrzymujących się 0).

⁷¹ Uchwałą nr 06/02/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. Zgromadzenie Wspólników SIM KZN-Północ Sp. z o. o. udzieliło w głosowaniu tajnym absolutorium z wykonania obowiązków Prezesowi za okres od 16 czerwca 2023 do 31 grudnia 2023 r. (za 1648840 głosów).

⁷² Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/X/RN/2022 w sprawie przyznania Prezesowi Zarządu wynagrodzenia zmiennego za rok obrotowy 2021 i Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/XXV/RN/2024 z oceny wykonania celów zarządczych przez Prezesa Spółki i ustalenia wynagrodzenia zmiennego za 2023 r.

⁷³ Wybranych według osądu kontrolera.

zrealizowano i odebrano protokołem w dniu 12 kwietnia 2024 r. Umowne wynagrodzenie za realizację filmu wyniosło 6150,00 zł.

Prezes wyjaśnił, że w Spółce nie przyjęto pisemnych regulacji dotyczących zakupów i zlecenia usług obcych świadczonych na rzecz Spółki. Zasadą było przeprowadzanie rozeznania rynku w formie elektronicznej (przegląd stron internetowych) lub telefonicznie w celu ustalenia wartości zakupów/usług z zachowaniem należytej staranności. W razie konieczności Spółka przeprowadza zapytanie ofertowe. W przypadku zamówień, których wartość była równa lub przekraczała kwotę 130 000,00 zł, stosowano przepisy ustawy Pzp.

(akta kontroli str. 426-430, 519-525)

W ww. okresie Spółka dokonała wydatków na rzecz fundacji i stowarzyszeń w łącznej kwocie 19 850,70 zł, w tym:

- w 2022 r. w kwocie 780,00 zł na rzecz stowarzyszenia za przeprowadzenie szkolenia okresowego dla pracowników w zakresie BHP⁷⁴;

- w 2023 r. w kwotach 8610,00 zł, 5000,00 zł, 1845,00 zł i 971,70 zł na rzecz fundacji odpowiednio za pobyt na Forum Ekonomicznym w Karpaczu w dniach 5-7 września 2023 r.⁷⁵, udział w Kongresie Gospodarczo-Samorządowym w Płocku w dniach 3-4 października 2023 r.⁷⁶, uczestnictwo w spotkaniu konsultacyjnym w Warszawie w dniu 5 grudnia 2023 r.⁷⁷ oraz szkolenie online w dniu 5 grudnia 2023 r. dwóch pracowników Spółki pn. „Dokumentacja projektowa oraz program funkcjonalno-użytkowy a realizacja robót budowlanych”⁷⁸;

- w 2024 r. w kwocie 2644,00 zł na rzecz fundacji za pobyt na Europejskim Kongresie Samorządów w Mikołajkach w dniach 4-5 marca 2024 r.

Ww. wydatki wiązały się każdorazowo z wykonaniem na rzecz SIM ww. operacji gospodarczych.

Prezes wyjaśnił, że poza ww. wydatkami Spółka nie dokonała przelewów innych środków na rzecz fundacji, stowarzyszeń lub klubów sportowych.

(akta kontroli str. 547-548, 1160-1210)

Prezes otrzymał do korzystania w zakresie niezbędnym do wykonywania usług zarządzania⁷⁹ laptop wraz z niezbędnym dodatkowym wyposażeniem. Ustalono, że ww. laptop oraz sześć innych środków trwałych powierzonych pracownikom Spółki znajdowały się w siedzibie SIM i powierzono je Prezesowi i pracownikom SIM na podstawie protokołów. Prezes miał do dyspozycji ponadto samochód służbowy użytkowany na podstawie umowy leasingu⁸⁰. Łączne koszty związane z leasingiem auta poniesione w latach 2022-2024 (do dnia 31 sierpnia 2024 r.) wyniosły 117 290,54 zł, a w ww. latach odpowiednio 29 655,70 zł, 50 278,04 zł i 37 356,80 zł.

(akta kontroli str. 10-25, 1116-1140)

W latach 2021-2024 Spółka nie przeznaczala środków pieniężnych na inwestycje długoterminowe. Według stanu na dzień 31 grudnia lat 2021-2023 oraz na dzień 30 czerwca 2024 r. posiadała natomiast inwestycje krótkoterminowe w postaci

⁷⁴ Zgodnie z umową nr 1/115/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r.

⁷⁵ Zgłoszenie z dnia 7 sierpnia 2023 r.

⁷⁶ Zgodnie z umową z dnia 28 września 2023 r.

⁷⁷ Zgłoszenie z dnia 1 grudnia 2023 r.

⁷⁸ Zgłoszenie z 28 listopada 2023 r.

⁷⁹ Świadczone na zasadach określonych umową o świadczenie usług zarządzania z dnia 6 lipca 2023 r.

⁸⁰ Na podstawie umowy nr 114058 z dnia 6 maja 2022 r. w okresie od 30 maja 2022 r. do 24 maja 2024 r. użytkowano Nissana Qashqai, a na podstawie umowy nr S000000450 z dnia 25 marca 2024 r. od 27 marca 2024 r. użytkowano Renault Captur.

krótkoterminowych aktywów finansowych o wartości odpowiednio: 56 116 829,09 zł⁸¹, 83 595 533,19 zł, 88 045 536,24 zł i 85 501 614,77 zł. W latach 2022-2023 oraz do dnia 30 czerwca 2024 r. Spółka uzyskała przychody finansowe w kwocie odpowiednio: 1 773 865,14 zł, 2 960 265,38 zł i 1 805 138,44 zł.

(akta kontroli str. 426-430, 990-1115)

Spółka wynajmowała⁸² na potrzeby prowadzonej działalności dwa lokale o nr 404 i 430 o łącznej powierzchni 134,50 m² w budynku biurowym na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 16 lutego 2024 r.⁸³ Metraż⁸⁴ przypadający na jedną z 16 osób, w tym 15 pracowników i Prezesa, wyniósł 8,4 m². Wynajem powierzchni biurowej poprzedzono analizą trzech ofert, z których według kryterium ceny wybrano najkorzystniejszą. W dniu 2 czerwca 2021 r. Zarząd podjął Uchwałę nr 1/06/2021 o zawarciu umowy najmu.

Koszty związane z najmem wyniosły łącznie w latach 2021-2024 (do 31 lipca 2024 r.) 207 962,80 zł, a w poszczególnych latach odpowiednio: 26 538,85 zł, 47 810,63 zł, 67 587,25 zł i 66 029,07 zł (w tym czynsz w kwotach odpowiednio: 18 671,40 zł, 34 128,11 zł, 50 096,17 zł i 49 196,25 zł, a koszty eksploatacyjne wyniosły odpowiednio: 7867,45 zł, 13 682,52 zł, 17 491,08 zł i 16 832,82 zł).

(akta kontroli str. 1141-1159)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie wydatkowanie środków na objęte badaniem dwa zadania związane z realizacją przedsięwzięcia mieszkaniowego w Gminie Miejskiej Tczew, wspartego środkami z Funduszu. Mimo wygenerowania straty w latach 2021-2022, SIM osiągnęła w poszczególnych latach okresu objętego kontrolą wynik finansowy na poziomie wyższym niż zakładano. Ponadto w okresie objętym kontrolą prawidłowo gospodarowano zasobami i mieniem Spółki.

IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

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 Gdańsku. 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.

⁸¹ Po uzyskaniu wpisu Spółki do KRS w dniu 19 listopada 2021 r. w SIM podjęto działania w celu złożenia środków na lokacie bankowej, w tym m.in.: w dniu 20 grudnia 2021 r. Rada pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umowy, której przedmiotem byłoby złożenie przez SIM środków w kwocie 50 000 000,00 zł na lokacie bankowej w BGK, a w dniu 22 grudnia 2024 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę nr 12/12/2021 o wyrażeniu zgody na przeznaczenie środków na lokatę w kwocie 50 000 000,00 zł.

⁸² Według stanu na dzień rozpoczęcia kontroli tj. 4 lipca 2024 r.

⁸³ Wcześniej umowa z dnia 2 czerwca 2021 r. z aneksami.

⁸⁴ Według stanu zatrudnienia na 4 września 2024 r.

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.

Gdańsk, dnia 21 października 2024 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Kontroler

Agnieszka Zamorska
specjalista kontroli państwowej

Agnieszka Zamorska
podpis

Dyrektor

2 ap. p.o. WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku
Ewa Dusza
podpis

Kontroler

Aneta Geizler
starszy inspektor kontroli państwowej

Aneta Geizler
podpis

