



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 23 grudnia 2009 r.

**Pan
Wiktor Czulak
Likwidator
Państwowego Przedsiębiorstwa
Remontów i Eksploatacji Domów
„Łabędy” w likwidacji
w Gliwicach**

LKA-410-35-02/2009/P/09/045

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Państwowym Przedsiębiorstwie Remontów i Eksploatacji Domów "ŁABĘDY" w Gliwicach w likwidacji², w zakresie działalności likwidatorów oraz dofinansowania z Funduszu Skarbu Państwa procesów likwidacji Przedsiębiorstwa w latach 2004–2008 i I półroczu 2009 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 13 listopada 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Likwidatorowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie realizację procesu likwidacji Przedsiębiorstwa w zakresie spraw objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny cząstkowe i ustalenia kontroli:

Likwidację Przedsiębiorstwa otwarto z dniem 1 lipca 2004 r. zarządzeniem nr 245/04 Wojewody Śląskiego z dnia 30 czerwca 2004 r. Na likwidatora Wojewoda Śląski wyznaczył Roberta Błaszczyka, który sprawował tę funkcję do 11 stycznia 2007 r., a następnie Andrzeja

¹ Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1701 ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”,

² zwanym dalej „Przedsiębiorstwem”,

Nicpana, prowadzącego likwidację od 12 stycznia 2007 r. do 28 lutego 2009 r. oraz Wiktora Czulaka od 1 marca 2009 r.

1. W ocenie NIK, proces likwidacji prowadzono mało efektywnie i długotrwale. W Programie Likwidacji, zatwierdzonym przez Wojewodę Śląskiego 2 grudnia 2004 r., przewidziano zakończenie likwidacji do 31 grudnia 2006 r. Termin ten, w okresie objętym kontrolą, był czterokrotnie przesuwany przez Wojewodę Śląskiego (kolejno do: 30 czerwca 2008 r., 31 grudnia 2008 r., 30 czerwca 2009 r., 30 listopada 2009 r.), na wniosek likwidatorów. Głównymi powodami niedotrzymania terminowego zakończenia likwidacji były trudności i opóźnienia w zagospodarowaniu głównego składnika majątku Przedsiębiorstwa – tj. 1 489 lokali mieszkalnych. W Programie Likwidacji przewidziano prowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców³ w terminie do 31 grudnia 2005 r., a następnie (począwszy od 1 października 2005 r.) nieodpłatne przekazanie niesprzedanych mieszkań gminom Gliwice i Zabrze⁴. Faktycznie, w okresie od dnia rozpoczęcia likwidacji do 26 czerwca 2008 r., sprzedano najemcom 826 lokali mieszkalnych, na podstawie przepisów ustawy o zasadach zbywania mieszkań. Po tym okresie nie dokonywano sprzedaży mieszkań, natomiast pierwsze czynności związane z przekazaniem lokali gminom Likwidator podjął w lipcu 2007 r.

Do dnia zakończenia kontroli (tj. do 30 października 2009 r.) Przedsiębiorstwo dokonało zagospodarowania większości składników majątku, w tym 1 326 (89 %) z 1 489 posiadanych lokali mieszkalnych. Według stanu na ten dzień majątek Przedsiębiorstwa, poza 163 lokalami mieszkalnymi, stanowiły: 2 lokale użytkowe, kanalizacja deszczowa oraz meble i urządzenia biurowe (wykorzystywane w bieżącej działalności).

2. NIK przy sprzedaży mieszkań stwierdziła następujące nieprawidłowości:
 - a) brak wiarygodnych informacji (przykładowo: ewidencji) dotyczącej najemców, którym (i kiedy) przedstawiono zawiadomienie o przeznaczeniu mieszkania na sprzedaż.

Stosownie do art. 5 ust. 1 i 3 ustawy o zasadach zbywania mieszkań, o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkań zbywca miał obowiązek zawiadomić na piśmie osoby uprawnione, wyznaczając trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego

³ na zasadach ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 24 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o zasadach zbywania mieszkań”

⁴ na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119 poz. 567 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych”

oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego, liczony od dnia doręczenia zawiadomienia osobom zainteresowanym, a w razie niezłożenia przez te osoby oświadczenia w ww. terminie, stosować przepisy dotyczące przekazania mieszkań, określone w ustawie o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych. Pomimo że, jak oświadczył pracownik odpowiedzialny za przygotowanie sprzedaży lokali, na podstawie przepisów ustawy o zasadach zbywania mieszkań, osoby uprawnione otrzymały pisemne zawiadomienia o możliwości wykupu lokalu już w latach 2002-2005, nie prowadzono ewidencji najemców, którym (i kiedy) takie oferty przedstawiono. Ponadto, wejście w życie, w dniu 19 września 2005 r., ustawy z 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania własności nieruchomości⁵ spowodowało, jak wynika z wyjaśnienia Roberta Błaszczyka, konieczność ponownego wysłania w IV kwartale 2005 r. do wszystkich najemców ofert zakupu mieszkania.

- b) nie prowadzono sprzedaży mieszkań w okresie 11 miesięcy, tj. od 11 sierpnia 2006 r. do 24 lipca 2007 r.

Wyjaśnienie likwidatora Roberta Błaszczyka, który podał, że nie miał legitymacji do prowadzenia sprzedaży po 30 czerwca 2006 r., nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż on sam, jako autor aneksu nr 2 do programu likwidacji w styczniu 2007 r., wyznaczył ten termin, po czym dopiero w listopadzie 2007 r. występował do Wojewody Śląskiego o jego przedłużenie. Ponadto po 30 czerwca 2006 r. (tj. w lipcu i sierpniu 2006 r.) dokonał sprzedaży 14 mieszkań. Sprawujący funkcję likwidatora od 12 stycznia 2007 r. Andrzej Nicpan, wyjaśnił w toku kontroli, że wobec zatwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego kolejnego aneksu do Programu Likwidacji, należało ponownie zawiadomić wszystkich uprawnionych najemców o możliwości złożenia wniosku o wykup mieszkania i wyznaczył im nowy termin złożenia wniosku. Zdaniem NIK, działanie takie należy uznać za bezzasadne i pozbawione podstaw prawnych.

Uwzględniając wyjaśnienia Roberta Błaszczyka, że celem ww. działań (w tym m.in. wielokrotne wysyłanie zawiadomień) było dokonanie sprzedaży jak największej ilości mieszkań najemcom (gdyż sprzedaż najemcom była korzystniejsza, niż nieodpłatne przekazanie ich gminie), NIK zwraca uwagę na fakt, że działania takie

⁵ (Dz. U. Nr 157 poz. 1315), w wyniku czego rozszerzono krąg osób uprawnionych o najemcę zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale.

znacząco opóźniły rozpoczęcie procesu przekazywania gminom niesprzedanych mieszkań, a w konsekwencji cały proces likwidacji Przedsiębiorstwa, generując dodatkowe koszty.

3. Likwidatorzy nie dotrzymywali określonych w kolejnych aneksach terminów przekazania mieszkań gminom Gliwice i Zabrze. Główną przyczyną przedłużania się tego procesu były przeciągające się procedury ustalania z władzami tych gmin treści protokołów uzgodnień i warunków przekazania lokali (np., która strona poniesie koszty sporządzenia umowy). Jednakże, zdaniem NIK, miał na to wpływ również fakt, że likwidator Andrzej Nicpan nie przekazał gminom – wraz ze złożonymi wnioskami – pełnej, wymaganej przepisami dokumentacji nieruchomości. Dokumentację przekazano dopiero po kilkukrotnych wezwaniach ze strony gminy. NIK nie podziela stanowiska przedstawionego w jego wyjaśnieniach, że *Miasto żądało początkowo dokumentów, które nie były konieczne do przekazania przy przekazywaniu nieruchomości*, gdyż żądane przez gminę dokumenty wymienione były w treści art. 3 ust. 1 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych.
4. NIK negatywnie ocenia nieprzekazanie przez likwidatora Andrzeja Nicpana swojemu następcy Wiktorowi Czulakowi dokumentacji, niezbędnej do prowadzenia bieżącej działalności Likwidatora (w tym do kontynuacji procesu przekazywania lokali gminom), tj.: danych dotyczących przekazywanych nieruchomości, opracowanych w formie elektronicznej w postaci tabel, jak również aneksów do Programu likwidacji i kopii sprawozdań z działalności likwidatora. Ponadto dane te usunięto ze służbowego komputera likwidatora. Zdaniem NIK, nie usprawiedliwia tego wyjaśnienie, że powyższe dokumenty *nie były niezbędne dla bieżącej działalności Przedsiębiorstwa, ponieważ były już nieaktualne*. Sam fakt, że dane dokumenty wytworzono w poprzednim okresie nie oznacza, że są już nieaktualne i niepotrzebne dla dalszej działalności, bowiem konieczność ich odtwarzania przez następnego likwidatora spowodowała kolejne opóźnienia w procesie przekazywania mieszkań, co potwierdził likwidator Wiktor Czulak, zarówno w sprawozdaniach z działalności likwidatora, jak i w składanych w toku kontroli wyjaśnieniach.

W rezultacie, w okresie od 1 października 2005 r. (kiedy zgodnie z Programem likwidacji proces przekazywania lokali gminom miał się rozpocząć) do dnia zakończenia niniejszej kontroli, przekazano nieodpłatnie gminom Gliwice i Zabrze łącznie 470 lokali mieszkalnych, z tego: 100 lokali w 2008 r., a 370 lokali w 2009 r., natomiast pozostały do przekazania 163 lokale.

NIK pozytywnie ocenia fakt przyspieszenia procesu przekazywania lokali gminom przez Likwidatora Wiktora Czulaka, który mimo opisanych wyżej trudności dokonał w okresie 7 miesięcy (od kwietnia do października 2009 r.) przekazania gminie Gliwice 271 lokali.

5. W okresie od 1 lipca 2004 r. do dnia zakończenia niniejszej kontroli, Przedsiębiorstwo dokonało sprzedaży 30 lokali mieszkalnych, na podstawie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu⁶, za łączną kwotę 2 029,7 tys. zł.

NIK negatywnie ocenia sposób prowadzenia postępowań przetargowych w okresie, gdy Likwidatorem był Andrzej Nicpan. W wyniku kontroli wybranych 17 postępowań stwierdzono bowiem, że w Przedsiębiorstwie nie prowadzono ewidencji złożonych ofert w przetargach na sprzedaż budynków i lokali mieszkalnych, pomimo takiego obowiązku określonego w *Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na sprzedaż składników majątkowych P.P.R. i E.D. w likwidacji*. Likwidator Robert Błaszczuk, który sam zatwierdził ww. Regulamin 31 stycznia 2005 r. wyjaśnił, że *poprzez rejestrację złożonych ofert w ewidencji złożonych ofert rozumiał ich rejestrację w dzienniku podawczym Przedsiębiorstwa*, a kontrola postępowań przetargowych prowadzonych do stycznia 2007 r. potwierdziła, że na kopertach, w których złożono oferty, widniała pieczęć Kancelarii Ogólnej z datą wpływu i podpisem osoby rejestrującej. Jednakże na żadnej z kopert, w których złożono oferty (jak również na samych ofertach) do postępowań prowadzonych w późniejszym okresie (tj. w latach 2007-2008 i w I kwartale 2009 r.) nie było jakiegokolwiek informacji o zarejestrowaniu danej oferty w dzienniku lub pieczęć bądź adnotacji z datą wpływu. Dotyczyło to postępowań na sprzedaż budynku hotelowego oraz 9 lokali mieszkalnych, których łączna wartość sprzedaży wyniosła 1 224,7 tys. zł.

Stwierdzono ponadto, że postępowania dotyczące sprzedaży 7 lokali, wbrew postanowieniom § 2 rozporządzenia w sprawie zasad organizowania przetargu oraz ww. Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów..., prowadziła komisja dwuosobowa, natomiast jedno postępowanie sam Likwidator, co wynika z treści protokołów tych postępowań (w tym ostatnim na druku protokołu skreślono cały skład komisji, pozostawiając tylko nazwisko Likwidatora). Łączna wartość sprzedaży majątku w wyniku tych postępowań wyniosła 701,7 tys. zł.

⁶ (Dz. U. Nr 97, poz. 443 ze zm.), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie zasad organizowania przetargu”

Zdaniem NIK, brak prowadzenia - w okresie od lutego 2007 r. do lutego 2009 r. - ewidencji złożonych w przetargu ofert, a także prowadzenie niektórych postępowań przez komisję dwuosobową, a nawet samego likwidatora, stanowiło nie tylko istotne naruszenie obowiązujących przepisów prawa oraz wewnętrznego Regulaminu Przedsiębiorstwa, ale także poprzez brak możliwości stwierdzenia, jakie oferty i kiedy wpłynęły - stwarzało obszary zagrożenia korupcją.

6. W grudniu 2006 r. Przedsiębiorstwo dokonało sprzedaży 3 655 udziałów w Przedsiębiorstwie Remontów i Eksploatacji Domów Sp. z o.o. (100 % udziałów w tej spółce), stanowiących najważniejszą, po nieruchomościach, pozycję aktywów trwałych Przedsiębiorstwa, za kwotę 2 193 tys. zł. W wyniku przetargu i prowadzonych później negocjacji cenę sprzedaży 1 udziału ustalono niezgodnie z § 29 rozporządzenia w sprawie zasad organizowania przetargu. Cena ta wynosiła bowiem 600 zł, natomiast najniższa dopuszczalna tym przepisem cena mogła wynieść 2/3 ceny oszacowania wynoszącej 905,24 zł, tj. 603,49 zł za 1 udział (co daje różnicę 12,7 tys. zł za wszystkie udziały). Powyższe – jak wyjaśnił Robert Błaszczuk - było wynikiem zaokrąglenia.

W toku kontroli stwierdzono ponadto, że ww. wycenę, w oparciu o którą wyznaczono cenę wywoławczą w przetargu (900 zł), a także najniższą dopuszczalną w prowadzonych negocjacjach, sporządzono nierzetelnie. Biegły rewident sporządzający Raport z wyceny w maju 2006 r. (na dzień 31 marca 2006 r.), wg metody wartości skorygowanej aktywów netto, przyjął – określając wartość Spółki - wartość nieruchomości wynikającą z trzech operatów szacunkowych z kwietnia 2004 r. (ponieważ 88,6 % wartości aktywów Spółki stanowiły nieruchomości), pomniejszoną o zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, natomiast wartość 1 udziału poprzez podzielenie otrzymanej w ten sposób kwoty przez ilość udziałów (3 655) otrzymując kwotę 905,24 zł. Zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷ operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. W związku z tym w ww. Raporcie przyjęto wartość budynków oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów na podstawie nieaktualnych operatów z kwietnia 2004 r. Powyższe potwierdził również, w lutym 2007 r., rzeczoznawca majątkowy działający na zlecenie Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego, który w swojej opinii dotyczącej sposobu wyceny ww. udziałów, nie wskazał wprawdzie jaka powinna być wartość udziału, lecz podał, że *w jego przekonaniu wartość rynkowa ww. nieruchomości przyjęta w ww. wycenie była zbyt niska.*

⁷ (j. t. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.)

Zaznaczyć należy również, że likwidator Robert Błaszczyk nie przekazał sporządzającemu wycenę udziałów aktualnego operatu szacunkowego jednej z nieruchomości (ze stycznia 2006 r.), w którym wartość tej nieruchomości (wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu) wyceniono na kwotę 722,5 tys. zł, tj. wyższą o 45,5 tys. zł, niż wartość wykazana w operacie z kwietnia 2004 r.

W ocenie NIK, Robert Błaszczyk, który - jak sam przyznał - *nie miał żadnych zastrzeżeń do przeprowadzonej wyceny, w tym do wartości jednego udziału*, poprzez bezkrytyczne przyjęcie ww. wyceny wartości udziałów w PRiED Sp. z o.o., nie dochował należytej staranności przy sprzedaży tego istotnego składnika majątku Przedsiębiorstwa.

7. Łączne przychody osiągnięte przez Przedsiębiorstwo, w okresie od dnia rozpoczęcia likwidacji do 30 września 2009 r., wyniosły 23 275 tys. zł i były wyższe od pierwotnie zaplanowanych o 5 734 tys. zł, natomiast łączne koszty wyniosły 30 600 tys. zł i były wyższe niż założono o 8 673 tys. zł. W związku z tym Przedsiębiorstwo osiągnęło stratę w łącznej wysokości 7 325 tys. zł, o 2 939 tys. zł (tj. o 67 %) większą niż zaplanowano. Głównymi przyczynami osiągnięcia takiego wyniku finansowego był ujemny wynik na sprzedaży mieszkań, konieczność wypłaty najemcom zwaloryzowanych kaucji mieszkaniowych wraz z odsetkami, większe niż zaplanowano wydatki na spłatę hipotek przymusowych, a także wysokie koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego. Liczony natomiast w odrębnym ujęciu zysk z likwidacji (jako różnica między przychodami z likwidacji i kosztami likwidacji) wyniósł 2 869 tys. zł i był nieznacznie większy (o 68 tys. zł, o 2 %) od pierwotnie zaplanowanego, głównie dzięki osiągnięciu większych od pierwotnie zaplanowanych przychodów z likwidacji. Likwidatorzy nie występowali do Wojewody Śląskiego z wnioskiem o dofinansowanie likwidacji.

NIK pozytywnie ocenia dokonanie przez Likwidatora Wiktora Czulaka zmiany sposobu zagospodarowania lokali użytkowych poprzez przeznaczenie ich do sprzedaży w drodze przetargu publicznego. W 2009 r. sprzedano w ten sposób 5 lokali użytkowych za łączną kwotę 931,5 tys. zł, osiągając zysk z ich sprzedaży 466,5 tys. zł (na spłatę zrewaloryzowanych hipotek przymusowych przeznaczono 463,5 tys. zł). Poprzedni likwidatorzy planowali nieodpłatne przekazanie tych lokali gminom (co częściowo wykonali).

8. NIK pozytywnie ocenia fakt terminowego wykonania przez pierwszego Likwidatora obowiązków, określonych w § 49 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada

1981 r. w sprawie wykonania ustawy o przedsiębiorstwach państwowych⁸ (tj. zgłoszenie do rejestru przedsiębiorstw państwowych wniosku o wpisanie otwarcia likwidacji przedsiębiorstwa, zawiadomienie banku finansującego przedsiębiorstwo o otwarciu likwidacji, sporządzenie bilansu na dzień otwarcia likwidacji oraz sporządzenie planu finansowego), jak również fakt terminowego składania w Śląskim Urzędzie Wojewódzkim kwartalnych sprawozdań z działalności przez wszystkich likwidatorów.

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

- **podjęcie działań w celu przyspieszenia procesu zbywania składników majątku Przedsiębiorstwa.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Likwidatora w terminie 15 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

⁸ (Dz. U. Nr 31, poz. 170 ze zm.)