



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Katowicach

LKA.410.10.3.2024

Prezes Zarządu
SIM Śląsk Południe Sp. z o.o.
Al. Armii Krajowej 220
43-316 Bielsko-Biała

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.232.2024
Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 17 marca 2025 r.

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. ¹ , Al. Armii Krajowej 220, 43-316 Bielsko-Biała
Kierownik jednostki kontrolowanej	Przemysław Pacześ, od dnia 1 stycznia do 15 października 2024 r. Poprzedni Prezesi Zarządu: Marcin Lisiński ² od dnia 13 października do 31 grudnia 2023 r.; Ewa Kucypera od dnia 3 grudnia 2021 r. do dnia 13 października 2023 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa³. 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 o NIK ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁵
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	1. Magdalena Śleziak, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/88/2024 z 10 kwietnia 2024 r. 2. Bogusław Gębica, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LKA/123/2024 z 4 czerwca 2024 r.

(akta kontroli str. 1-2)

¹ Dalej: Spółka lub SIM.

² Członek Rady Nadzorczej czasowo oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.

³ Dalej: RFRM lub Fundusz.

⁴ 14 października 2024 r.

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

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Na realizację przez SIM zadań inwestycyjno-budowlanych obejmujących łącznie budowę 783 mieszkań, Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa⁷ udzielił wsparcia w wysokości 49,4 mln zł. Warunki wykonania tych inwestycji zostały określone w umowach o świadczenie usługi publicznej, które Spółka zawarła ze wszystkimi gminami, które posiadały w niej udziały wsparte środkami Funduszu.

W realizacji wszystkich zadań inwestycyjno-budowlanych, ujętych w Planie Inwestycyjnym SIM wystąpiły opóźnienia, a w przypadku czterech gmin⁸ nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. W umowach zawartych pomiędzy SIM a czterema gminami⁹, które otrzymały wsparcie z RFRM, o którym mowa w art. 33l pkt 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa¹⁰, zawarte zostały postanowienia zobowiązujące strony do dokonania zmiany treści umów po uzyskaniu dodatkowych środków z RFRM. Mimo pozyskania ww. wsparcia, do zakończenia kontroli NIK, zmiany w tych umowach nie zostały wprowadzone.

W SIM wprowadzono zgodne z obowiązującymi przepisami zasady wynagradzania Zarządu i Rady Nadzorczej, a członkowie tych organów zostali powołani zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz umową Spółki.

Organizacja Spółki odpowiadała wymaganiom prawnym i zapewniała wspólnikom możliwość wykonywania uprawnień z posiadanych udziałów oraz realizację przez jej organy swoich obligatoryjnych zadań, jednakże dopuszczono do nieterminowego sporządzenia i podpisania sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego SIM za rok obrotowy 2022 r., a jedno z NZW zostało zwołane z naruszeniem terminu określonego w art. 238 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych¹¹.

Ponadto, w zbadanym w toku kontroli zamówieniu publicznym na zakup projektu architektoniczno-budowlanego dla budowy osiedla domów wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej nie dochowano, bez podania uzasadnionej przyczyny, terminu składania ofert wstępnych, co stanowiło naruszenie art. 162 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych¹² oraz terminu udostępnienia na stronie internetowej prowadzonego postępowania „Opisu potrzeb i wymagań”, co było niezgodne z art. 155 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

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

⁷ Dalej: RFRM.

⁸ Jastrzębie-Zdrój, Wisła, Strumień i Rydułtowy.

⁹ Radlin, Knurów, Kuźnia Raciborska, Jastrzębie Zdrój.

¹⁰ Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 ze zm., dalej: usfrm albo ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

¹¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 18, ze zm. Dalej: ksh.

¹² Dz. U. z 2024 r. poz. 1320. Dalej: Pzp.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1.

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Śląsk Południe z siedzibą w Bielsku-Białej została założona w dniu 22 października 2021 roku i wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000960339 w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy w dniu 17 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 63-74, 78-112)

Przedmiotem działalności określonym w § 5 umowy spółki¹⁴, było zgodnie z art. 27 usfrm, budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu¹⁵. Na dzień powołania Spółki kapitał zakładowy wynosił 28 124 250 zł i dzielił się na 562 485 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Na dzień powstania Spółki wspólnikami było: dziewięć gmin: Bielsko-Biała, Czerwionka-Leszczyny, Jastrzębie-Zdrój, Kuźnia Raciborska, Wisła, Strumień, Knurów, Rydułtowy oraz Radlin. Każda gmina posiadała 60 000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł¹⁶, pokrytych wkładem pieniężnym, sfinansowanych ze wsparcia w wysokości 3 mln zł, jakie gminy otrzymały ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Udziałowcem Spółki był także Skarb Państwa, który posiadał 22 485 udziałów, o wartości nominalnej 1 124 250 zł¹⁷, a którego prawa wykonywał Krajowy Zasób Nieruchomości¹⁸.

(akta kontroli str. 63-74, 78-311)

Spółka nie posiadała dokumentów pozwalających ustalić z czyjej inicjatywy powstała SIM oraz jakie czynniki (okoliczności) przesądziły o docelowej organizacji Spółki i terytorium jej faktycznego działania.

(akta kontroli str. 326-328)

Na dzień 31 grudnia 2023 r.¹⁹ w planie inwestycyjnym SIM było dziesięć przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na terenie gmin-udziałowców, tj.:

- a) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Miście) Bielsko-Biała („Inwestycja nr 1”) na nieruchomości wniesionej aportem do spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości w dniu zawarcia umowy Spółki z dniem 22 października 2021 r.
- b) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Miście) Bielsko-Biała („Inwestycja nr 2”) na nieruchomości planowanej do wniesienia aportem do Spółki przez Gminę (Miasto) Bielsko-Biała.
- c) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie i Mieście Czerwionka-Leszczyny („Inwestycja nr 3”) na nieruchomości planowanej do wniesienia aportem do Spółki przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

¹³ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹⁴ akt notarialny Repertorium A nr 19163/2021 z 22.10.2021 r.

¹⁵ Jako możliwy zakres działalności wskazano w § 5 ust. 1 umowy Spółki działania wymienione w art. 27 ust. 2 usfrm.

¹⁶ Co stanowiło 10,67% udziału danej gminy w kapitale zakładowym Spółki ogółem.

¹⁷ Które pokrył w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku-Białej przy ulicy Geodezyjnej)co stanowiło w chwili objęcia udziałów 3,97% w kapitale zakładowym.

¹⁸ Dalej również: KZN.

¹⁹ obowiązywała umowa Spółki w wersji uchwalonej w dniu 22 marca 2023 r.

- d) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Miście) Jastrzębie-Zdrój („Inwestycja nr 4”) nieruchomości planowanej do wniesienia aportem do Spółki przez Gminę (Miasto) Jastrzębie-Zdrój.
- e) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Kuźnia Raciborska („Inwestycja nr 5”) na nieruchomości wniesionej aportem do Spółki przez Gminę Kuźnia Raciborska (w dniu 30 marca 2022 r., oraz w dniu 22 czerwca 2022 r.).
- f) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Wisła („Inwestycja nr 6”) na nieruchomości wniesionej aportem do Spółki przez Gminę Wisła w dniu 23 września 2022 r.
- g) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Strumień („Inwestycja nr 7”) na nieruchomości planowanej do wniesienia aportem do Spółki przez Gminę Strumień.
- h) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Miście) Rydułtowy („Inwestycja nr 8”) na nieruchomości wniesionej aportem do Spółki przez Gminę (Miasto) Rydułtowy w dniu 22 marca 2023 r.
- i) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Knurów („Inwestycja nr 9”) nieruchomości wniesionej aportem do Spółki przez Gminę Knurów w dniu 8 lipca 2022 r. oraz dodatkowo nieruchomości planowanej do wniesienia aportem do Spółki przez KZN.
- j) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Mieście Radlin („Inwestycja nr 10”), na nieruchomości wniesionej aportem do Spółki Miasto Radlin w dniu 22 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 183-220, 313-320)

Na dzień 11 kwietnia 2024 r.²⁰ liczba gmin-udziałowców SIM zwiększyła się o Gminę Pietrowice Wielkie, która przystąpiła do Spółki 14 grudnia 2023 r., obejmując 60 000 udziałów pokrytych wkładem pieniężnym w wysokości 3 mln zł, które Gmina uzyskała ze wsparcia RFRM²¹. W § 6 umowy spółki, w którym wymieniono przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane SIM, dodano pkt 11²²:

- k) Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Pietrowice Wielkie („Inwestycja nr 11”), które zostało zaplanowane do realizacji do 2029 r. na nieruchomości, która miała być wniesiona jako wkład niepieniężny do Spółki przez Gminę Pietrowice Wielkie.

(akta kontroli str. 313-320, 286-288)

Na realizację wszystkich inwestycji otrzymały wsparcie ze środków RFRM w łącznej wysokości 49 402 800 zł, na budowę 783 mieszkań z planowanym terminem oddania ich do wynajmu na koniec 2025 r. lub 2026 r. Natomiast łączny szacowany koszt wszystkich inwestycji w Spółce, dla których wykonano szacunkowe kosztorysy wskaźnikowe, kosztorysy w koncepcjach architektoniczno-budowlane lub kosztorysy inwestorskie (dla 8 z 11 inwestycji, za wyjątkiem inwestycji oznaczonych w umowie spółki pod nr: 2, 3 i 11) wynosił 231 868 653 zł (na dzień 11 kwietnia 2024 r.). Najwyższą wartość miało mieć przedsięwzięcie inwestycyjne w Rydułtowach, (56 823 518 zł), najniższą – przedsięwzięcie inwestycyjne w Radlinie (12 047 115 zł).

(akta kontroli str. 814a-821, 1028-1035)

²⁰ Tj. rozpoczęcia czynności kontrolnych.

²¹ Uchwała nr 6A/XII/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 14.12.2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

²² Na podstawie Uchwały nr 6A/XII/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki oraz Uchwały nr 8A/XII/2023 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 14 grudnia 2023 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki (Zmiana Umowy Spółki zostały zarejestrowane w KRS 1 lutego 2024 r.).

1.2.

Spółka zawarła umowy o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym z każdą z gmin-udziałowców, o których mowa w art. 33p ust. 2 usfrm. W umowach określone zostały warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi o których mowa w art. 33p ust.1, 1a i 1b usfrm, z wyjątkiem Gminy Pietrowice Wielkie²³. Wszystkie umowy zostały zawarte w ciągu 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych²⁴, tj. w dniach od 3 do 10 lutego 2023 r. Wszystkie umowy w imieniu SIM zawierała była Prezes Zarządu Spółki. W umowach określono m.in. lokalizację inwestycji, liczbę mieszkań, które mają zostać wybudowane, planowane terminy rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych oraz termin rozpoczęcia pobierania opłat czynszowych. W umowach SIM z gminami planowany termin oddania ich do wynajmu na koniec 2025 r. lub 2026 r.²⁵ Do każdej umowy załączane były kalkulacje finansowe obejmujące m.in. zakładane koszty i przychody z inwestycji oraz przewidywany montaż finansowy, w tym wysokość partycypacji przyszłych najemców. W przypadku Miasta Bielsko-Biała umowa została zawarta tylko w odniesieniu do inwestycji nr 1. Odnośnie inwestycji nr 2 zamieszczono jedynie wzmiankę w załączniku nr 1: *Docelowo w Gminie Bielsko-Biała zgodnie z Umową Spółki (...) planowane były dwie inwestycje nazwane odpowiednio w Umowie Spółki jako „Inwestycja nr 1” (planowana ul. Stażystów) oraz „Inwestycja nr 2” (planowana przy ul. Zagajnik). W związku z faktem, że Gmina Bielsko-Biała wstrzymała aport niepieniężny (grunt) w celu realizacji „Inwestycji nr 2”, w wyliczeniach kosztów netto (KN) rozsądnego zysku (RZ), stopy zwrotu z kapitału (IRR) uwzględniono tylko „Inwestycję nr 1”. W załączniku nr do umowy podano łączną planowaną liczbę mieszkań (158) z uwzględnieniem Inwestycji nr 2.*

Realizacja przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w poszczególnych gminach w odniesieniu do planowanych działań przedstawiała się następująco:

a/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Mieście) Bielsko-Biała („Inwestycja nr 1”). Planowana liczba 28 lokali mieszkalnych o łącznym metrażu mieszkań 1.359,27 m², rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – 8 września 2022 r., planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej – 31 grudnia 2025 r.

b/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Mieście) Bielsko-Biała („Inwestycja nr 2”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 130; budowa nie została rozpoczęta - Gmina wstrzymała aport gruntu - dla inwestycji nie określono terminu rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej.

c/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie i Mieście Czerwionka-Leszczyny („Inwestycja nr 3”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 204, rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – 4 sierpnia 2023 r., planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej określony w Umowie z Gminą – 31 grudnia 2026 r.

d/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie (Mieście) Jastrzębie-Zdrój („Inwestycja nr 4”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 52 o łącznym metrażu 3.062,76 m². Nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia, co opisano w sekcji:

²³ Fakt objęcia przez tę gminę udziałów w SIM zarejestrowano w KRS 1.02.2024 r. – termin na zawarcie umowy upływa 1.08.2024 r.

²⁴ Dz.U. 2022 poz. nr 1561.

²⁵ W umowie z Gminą Bielsko-Biała – 31.12.2025 r., Czerwionka-Leszczyny – 31.12.2026 r., Jastrzębie-Zdrój – 31.12.2026 r., Kuźnia Raciborska – 31.12.2025 r., Wisła - 31.12.2025 r., Strumień – 31.12.2026 r., Knurów – 31.12.2026 r., Rydułtowy – 31.12.2026 r., Radlin – 31.12.2025 r.

„Stwierdzone nieprawidłowości”. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej określony w Umowie z Gminą – 31 grudnia 2025 r.

e/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Kuźnia Raciborska („Inwestycja nr 5”). Planowana liczba lokali mieszkalnych - 88 o łącznym metrażu 4.368,68 m². Rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – 10 marca 2022 r. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej – 31 grudnia 2025 r.

f/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Wisła („Inwestycja nr 6”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 40 o łącznym metrażu 1.926,48 m². Nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia, co opisano w sekcji: „Stwierdzone nieprawidłowości”. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej – 31 grudnia 2025 r.

g/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Strumień („Inwestycja nr 7”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 28 lokali mieszkalnych o łącznym metrażu 1.362,15 m². Nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia, co opisano w sekcji: „Stwierdzone nieprawidłowości”. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej – 31 grudnia 2026 r.

h/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Rydułtowy („Inwestycja nr 8”), Planowana liczba lokali mieszkalnych – 104 lokale o łącznym metrażu 4.990,76 m². Nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia, co opisano w sekcji: „Stwierdzone nieprawidłowości”. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej – 31 grudnia 2026 r.

i/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Knurów („Inwestycja nr 9”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 43 o łącznym metrażu mieszkań 1.942,84 m². Rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – 15 września 2022 r. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej – 31 grudnia 2026 r.

j/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Mieście Radlin („Inwestycja nr 10”). Planowana liczba lokali mieszkalnych – 18 o łącznym metrażu 848,44 m². Rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – 8 września 2022 r. Planowany termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej określony w Umowie z Gminą – 31 grudnia 2025 r.

k/ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane w Gminie Pietrowice Wielkie („Inwestycja nr 11”), Gmina wystąpiła z wnioskiem o umorzenie udziałów w SIM²⁶.

(akta kontroli str. 567-765, 814a-821, 1028-1035, 1038-1049, 2103-2142)

W kwestii nieokreślenia terminu świadczenia usługi publicznej dla Inwestycji nr 2 i 11 Prezes Spółki wyjaśnił, że: Jak wynika z treści Załącznika nr 1 do umowy o świadczenie usług w ogólnym interesie społecznym zawartej przez Spółkę z Miastem Bielskiem-Białą: „Docelowo w Gminie Bielsko-Biała zgodnie z Umową Spółki z 22 października 2021 r. (...) planowane były dwie inwestycje nazwane odpowiednio w Umowie Spółki jako „Inwestycja nr 1” (planowana przy ul. Stażystów) oraz „Inwestycja nr 2” (planowana przy ul. Zagajnik). W związku z faktem, że Gmina Bielsko-Biała wstrzymała aport niepieniężny (grunt) w celu realizacji „Inwestycji nr 2”, w wyliczeniach kosztów netto (KN), rozsądnego zysku (RZ), stopy zwrotu z kapitału (IRR) uwzględniono tylko „Inwestycję nr 1”. Powyższe wstrzymanie aportu gruntu dla „Inwestycji nr 2” w Bielsku-Białej może stanowić również przyczynę nieokreślenia rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej dla tej inwestycji. Natomiast w kwestii Inwestycji nr 11 podał, że: Gmina Pietrowice Wielkie jest nowym Wspólnikiem Spółka – Spółka nie podpisała jeszcze „Umowy o świadczenie usług w ogólnym interesie

²⁶ Gmina przystąpiła do Spółki w dniu 14 grudnia 2023 r.

gospodarczym²⁷”. Termin na zawarcie ww. umowy wynikający z art. 33p ust 2 usfrm, tj. 6 miesięcy od dnia objęcia udziałów przez Gminę Pietrowice Wielkie na dzień sporządzenia niniejszego pisma jeszcze nie upłynął.

(akta kontroli str. 814a-821, 1028-1035)

W sprawie ryzyka niedotrzymania terminu rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej w gminach będących udziałowcami SIM, obecny Prezes wyjaśnił: „(...) Zgodnie z art. 33p ust. 1a i ust. 2 usfrm, 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;
- 2) 5 lat od objęcia udziałów lub akcji SIM - w przypadku, o którym mowa w art. 33l pkt 2.

Rodzaj, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej, o której mowa w ust. 1, oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi określa umowa gminy z SIM, zawierana nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia objęcia przez gminę udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l. Zgodnie z § 5 ust. 2 umów o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym zawartych przez Spółkę z gminami powierzenie świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym nastąpiło na okres 15 lat licząc od dnia złożenia oświadczenia o kosztach realizacji inwestycji tj. przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych”. Strony przedmiotowych umów określiły więc termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej jako dzień złożenia oświadczenia o kosztach realizacji inwestycji. W art. § 5 ust. 2 umów o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym wskazano również przewidywany termin złożenia ww. oświadczenia. W przypadku Kuźni Raciborskiej został on określony na 31 grudnia 2025 r. Powyższa data stanowi przewidywany na dzień zawarcia umowy termin złożenia ww. oświadczenia i może zostać zmieniona przez strony w drodze aneksu w przypadku, jeżeli pojawiłyby się okoliczności wskazujące na konieczność dokonania takiej zmiany. W tym miejscu podkreślić należy, że przy zastosowaniu przyjętej dla inwestycji technologii drewnianej modułowej proces budowlany trwa około 8 miesięcy, w związku z czym na dzień opracowania niniejszego pisma, brak jest podstaw do zmiany przewidywanej daty złożenia oświadczenia o kosztach realizacji inwestycji. W przypadku przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w Kuźni Raciborskiej, Spółka przygotowała teren pod rozpoczęcie budowy. Przeprowadzono wycinkę drzew na ww. terenie. Pozyskano środki finansowe z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, jak i Funduszu Dopląt. Złożono wniosek o kredyt SBC do Banku Gospodarstwa Krajowego, który został zakwalifikowany do finansowania (...).”

(akta kontroli str. 1146-1148)

1.3.

Plan inwestycyjny²⁸ wraz ze strategią działalności SIM został przyjęty uchwałą NZW nr 9/II/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. W planie uwzględniono wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne wymienione w umowie spółki. Dla każdego z nich opracowano:

²⁷ Przed upływem terminu zawarcia Umowy o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym, Rada Gminy Pietrowice Wielkie podjęła uchwałę o opuszczeniu przez Gminę SIM, w związku z czym Wójt Gminy złożył, w dniu 27 lipca 2024 r. wniosek o umorzenie udziałów Gminy w Spółce, jednak do zakończenia kontroli NIK 14.10.2024 r.)Zgromadzenie Wspólników SIM nie podjęło uchwały w tej sprawie.

²⁸ Dalej: Plan Inwestycyjny lub „PI”.

- Opis inwestycji z szacunkowym kosztem budowy i prognozą montażu finansowego.
- Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycji.
- Harmonogram etapów realizacji procesu inwestycji w formie wykresu Gantta.
(akta kontroli str. 766-814)

Porównanie założeń ujętych w PI z aktualnym stanem realizacji poszczególnych inwestycji wskazuje, że we wszystkich wystąpiły rozbieżności (opóźnienia) pomiędzy przyjętym planem a faktyczną realizacją.

(akta kontroli str. 768-814)

W sprawie przyczyn wystąpienia opóźnień oraz działań podjętych w celu zapewnienia zgodności przebiegu inwestycji z Planem Inwestycyjnym obecny Prezes wyjaśnił: „Na dzień 1 stycznia 2024 r., czyli na dzień objęcia funkcji Prezesa Zarządu SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. wszystkie inwestycje przewidziane w Planie Inwestycyjnym Spółki wykazywały opóźnienia w odniesieniu do przedmiotowego Planu Inwestycyjnego. Z analizy dostępnych w Spółce dokumentów wynika, że Plan Inwestycyjny został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółki w dniu 26 kwietnia 2022 r. natomiast przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 22 czerwca 2022 r. i od tego momentu nie uległ zmianie. Po przeprowadzonej analizie dokumentów dostępnych w Spółce należy stwierdzić, że ze zgromadzonej dokumentacji co do zasady nie wynika, dlaczego terminy przewidziane w Planie Inwestycyjnym nie zostały zrealizowane. Można przypuszczać, że albo założenia przewidziane w Planie Inwestycyjnym były zbyt optymistyczne i nie przewidziano rezerwy czasowej na ewentualne standardowo mające miejsce na etapie przygotowania procesu budowlanego opóźnienia, albo pracownicy Spółki nie realizowali terminowo powierzonych zadań, które można było zrealizować w zaplanowanym czasie. Ze względu na stwierdzone rozbieżności pomiędzy przyjętym w 2022 roku Planem Inwestycyjnym, a faktycznym stanem realizacji poszczególnych inwestycji, w celu zapewnienia zgodności Planu Inwestycyjnego z obecnym etapem realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, po zatrudnieniu w Spółce Kierownika Projektów, posiadającego uprawnienia architekta, zlecona została pełna analiza dokumentacji Spółki w tym w szczególności dokumentacji projektowej. Po wyjaśnieniu wszelkich powstałych wątpliwości, w uzgodnieniu ze Wspólnikami Spółki, kolejnym etapem będzie aktualizacja Planu Inwestycyjnego Spółki”.

(akta kontroli str. 1499-1504)

W tej samej sprawie była Prezes wyjaśniła: „W okresie kiedy pełniłam funkcję Prezesa Zarządu SIM problemem wstrzymującym procedowanie inwestycji były złożone procedury związane z pozyskaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego²⁹. Pozyskanie kredytu z BGK składało się z dwóch etapów. W pierwszym analizowana była wiarygodność spółki i racjonalność ekonomiczna inwestycji na podstawie koncepcji architektoniczno-budowlanej i w odniesieniu do niej wysokość wsparcia z RFRM, Funduszu Dopłat i wielkości partycypacji przyszłych najemców. W drugim etapie Bank wymagał projektu architektoniczno-budowlanego i w oparciu o wynikający z niego kosztorys, korekty dofinansowań bezzwrotnych dla gmin oraz potwierdzenia, że gminy faktycznie posiadały środki pochodzące ze wsparcia. Biorąc pod uwagę złożoność procedury, pierwszy etap pozyskiwania kredytów z BGK trwał sześć miesięcy, a drugi ponad trzy miesiące. Stąd mogły powstać opóźnienia względem Planu Inwestycyjnego SIM, który ma charakter prognozy i może zostać skorygowany w związku z pojawiającymi się okolicznościami”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

²⁹ Dalej: „BGK”.

Wśród przedsięwzięć, których realizacja była opóźniona w porównaniu z PI, w czterech gminach³⁰, nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego z wykorzystaniem wsparcia Funduszu, w terminie wynikającym z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych³¹ (tj. do 10 sierpnia 2023 r.), co szerzej opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

1.4.

Wspólnicy SIM mieli zapewnioną możliwość wykonywania obowiązków i uprawnień wynikających z realizacji praw z udziałów objętych w kapitale zakładowym spółki. Zgodnie z § 18 Umowy Spółki Rada Nadzorcza Spółki³² liczyła od 3 do 12 członków. Każda Gmina będąca udziałowcem SIM miała prawo do powołania i odwołania jednego członka RN, natomiast KZN przysługiwało prawo do powołania i odwoływania trzech członków Rady, w tym przewodniczącego. Wszystkie Gminy powołały swojego przedstawiciela w RN Spółki, z wyjątkiem Gminy Pietrowice Wielkie, która przystąpiła do SIM 14 grudnia 2023 r. Rada działała na podstawie Regulaminu RN uchwalonego przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników³³ w dniu 3 grudnia 2021 r.³⁴ Wszyscy członkowie Rady powołani przez Gminy posiadali dokumenty potwierdzające uprawnienia do sprawowania tej funkcji.

(akta kontroli str. 1522-1537)

Działalność Spółki była nadzorowana przez RN, której posiedzenia zwoływane były w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz na kwartał³⁵. RN dokonywała m.in. oceny sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za kolejne lata obrotowe co do ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym³⁶. Ocena Rady była pozytywna w odniesieniu do sprawozdań, tak za rok obrotowy 2022 r.³⁷, jak i za 2023 r. Przy czym Rada nie uchwaliła pozytywnej rekomendacji dla Zgromadzenia Wspólników SIM w sprawie udzielenia absolutorium z wykonania obowiązków przez byłą Prezes Zarządu³⁸ (za 2022 r. - 5 głosów przeciw, 3 za i 0 wstrzymujących się; za 2023 r. - 7 głosów przeciw, 0 za i 0 wstrzymujących się).

RN sporządzała oraz przedkładała Zgromadzeniu Wspólników pisemne sprawozdanie z wyników ocen jw. oraz pisemne sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za kolejne lata obrotowe działalności SIM³⁹.

Tematami posiedzeń RN były m.in. bieżąca analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, omówienie dokumentów planistycznych i strategicznych dotyczących działalności Spółki oraz opiniowanie podwyższeń kapitału zakładowego SIM. Do działań i ocen w zakresie realizacji zadań związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych ze wsparciem ze środków Funduszu należy zaliczyć m.in. uchwały w sprawach zatwierdzania projektu planu rzeczowo finansowego, strategii działania

³⁰ Wisła, Jastrzębie Zdrój, Strumień i Rydułtowy.

³¹ Dz. U. z 2022 r. poz.1561.

³² Dalej również: „Rada” lub „RN”.

³³ Dalej również „NZW”.

³⁴ Uchwała nr 6/2022 NZW z 3 grudnia 2021 r.

³⁵ W 2021 r., - odbyło się jedno posiedzenie RN, w 2022 r. osiem posiedzeń, w tym 2 w 1 kw., 3 w 2 kw. 2 w 3 kw. i 1 w 4 kw; w 2023 r. 10 posiedzeń, w tym: 3 w 1 kw., 3 w 2 kw. 2 w 3 kw. i 3 w 4 kw. W 2024 r. do czasu kontroli odbyło się 5 posiedzeń Rady: 3 w 1 kw. i 2 w 2 kw.

³⁶ Uchwały nr 1/IV/RN/2023 z 25 maja 2023 r. nr 5/XI/RN/2023 z 17 listopada 2023 r. oraz nr 22/RN/2024 z 10 czerwca 2024 r.

³⁷ Obejmujący okres od 22 października 2022 r. do 31 grudnia 2023 r.

³⁸ Uchwała nr 3/IV/RN/2023 z 25 maja 2023 r. i nr 7/IV/RN/2024 r. z 14 czerwca 2024 r. RN podjęła równocześnie uchwałę nr 6/IV/RN/2024 z pozytywną rekomendacją ws. absolutorium dla Członka Rady czasowo oddelegowanego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w okresie pomiędzy odwołaniem poprzedniego Prezesa Zarządu a powołaniem drugiego (od 13 października 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.).

³⁹ Uchwała nr 18/RN/2023 z 5 czerwca 2023 r. oraz 3/VI/RN/2024 i 5/VI/RN/2024 z 14 czerwca 2024 r.

spółki. Członkowie Rady korzystali z prawa do kontroli i badania dokumentów: W okresie objętym kontrolą do Zarządu SIM wpłynęło łącznie 6 indywidualnych wniosków Członków RN o udostępnienie dokumentów Spółki do wglądu⁴⁰.

(akta kontroli str. 551-556)

Na dzień kontroli 20 września 2024 r. Rada składała się z dziewięciu członków, tj. przedstawicieli gmin - z wyjątkiem Gminy Pietrowice Wielkie, która nie powołała swojego przedstawiciela do RN. W dniu 19 stycznia 2024 r.⁴¹ p.o. Prezesa KZN odwołał swoich przedstawicieli w Radzie i do czasu kontroli NIK nie powołał następców.

Jak wyjaśnił obecny Prezes: „Zgodnie z § 18 ust. 8 oraz § 19 ust. 5 Umowy Spółki zasady wykonywania prawa nadzoru oraz tryb zwoływania i organizacji Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Zgromadzenie Wspólników. Na podstawie § 12 ust. 3 Regulaminu Rady Nadzorczej *w przypadku nieobecności lub wynikającej z innych przyczyn niemożności pełnienia przez Przewodniczącego jego funkcji, uprawnienie do wykonywania czynności przypisanych do kompetencji Przewodniczącego przysługuje Wiceprzewodniczącemu*. Na podstawie ww. przepisu Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od czasu odwołania swoich przedstawicieli przez Krajowy Zasób Nieruchomości wykonuje uprawnienia przysługujące Przewodniczącemu Rady”.

(akta kontroli str. 1453-1457)

Zgodnie z § 20 Umowy Spółki Zarząd składał się z jednego członka (Prezesa) powoływanego na trzyletnią kadencję, powoływanego przez Radę Nadzorczą spośród osób wskazanych, na podstawie uprawnienia osobistego, przez KZN. Prezesem mogła być osoba spełniająca wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁴², a kandydat przed powołaniem zobowiązany był do złożenia pisemnego oświadczenia o nie występowaniu okoliczności uniemożliwiających⁴³ powołanie.

Byłą Prezes Zarządu (wcześniej pełniła funkcję Pełnomocnika Spółki w organizacji) wskazał jako swoją kandydatkę przedstawiciel KZN⁴⁴, korzystając z uprawnień osobistych określonych w umowie Spółki. Rada Nadzorcza wybrała ją na posiedzeniu w dniu 3 grudnia 2021 r.⁴⁵ W protokole z posiedzenia RN odnotowano przeprowadzenie postępowania kwalifikacyjnego na podstawie przyjętego przez Radę Regulaminu postępowania kwalifikacyjnego⁴⁶. Prezesa P.P. wybrała Rada Nadzorcza w dniu 1 grudnia 2023 r. po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego⁴⁷. Obecny Prezes został wskazany jako kandydat w piśmie Prezesa KZN z dnia 16 listopada 2023 r.

(akta kontroli str. 1412-1413, 1416-1426, 1427-1428)

Maksymalną wysokość wynagrodzenia dla członków zarządu SIM określiło NZW⁴⁸. Składało się ono z określonej kwotowo części stałej (stanowiącej wynagrodzenie miesięczne) i zawierało się w przedziale kwotowym od jednokrotności do czterokrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia

⁴⁰ 3 wnioski wpłynęły 20 października 2023 r., 1 – 25 października 2023 r., 1 – 2 lutego 2024 r. i 1 28 lutego 2024 r.

⁴¹ Pismo KZN datowane na 12 stycznia 2024 r. wpłynęło do SIM 19 stycznia 2024 r.

⁴² Dz. U. z 2024 r. poz. 125. Dalej: „ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym”.

⁴³ Stosownie do obowiązujących przepisów i postanowień Umowy Spółki.

⁴⁴ Co odnotowano w protokole z NZW z 3 grudnia 2021 r.

⁴⁵ Uchwała nr 4/I/RN/2021 z dnia 3 grudnia 2021 r. (8 głosów za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się). Do czasu wyboru na Prezesa pełniła funkcję Pełnomocnika Spółki w organizacji. Była jedynym kandydatem zgłoszonym do postępowania.

⁴⁶ Uchwała nr 4/I/RN/2021 z dnia 3 grudnia 2021 r.

⁴⁷ Uchwała nr 16/XII/RN/2023 z dnia 1 grudnia 2023 r. W postępowaniu kwalifikacyjnym ostatecznie wzięło udział trzech kandydatów. Obecny Prezes otrzymał 9 głosów, pozostali kandydaci 1 oraz 0.

⁴⁸ Uchwała nr 9/2022 NZW z 3 grudnia 2021 r.

9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁴⁹ oraz części zmiennej stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy spółki uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych⁵⁰ nie mogącej przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego. Maksymalna wysokość wskaźnika wynagrodzenia stałego (czterokrotność podstawy wymiaru) była wyższa niż wynikająca z art. 4 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy (trzykrotność). NZW upoważniło RN do określenia kwotowo wynagrodzenia stałego poszczególnych członków Zarządu oraz opracowania szczegółowych CZ. Zgodnie z art. 4 ust. 3 pkt 6 ww. ustawy, w przypadku oddania głosów za uchwałą ustalającą wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego w wysokości wyższej niż określona zgodnie z ust. 2 podmiot uprawniony do wykonywania praw udziałowych sporządza pisemne uzasadnienie i publikuje je na swojej stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej. Zobowiązani do wykonania ww. obowiązków byli więc, w świetle przywołanego przepisu, wszyscy wspólnicy, którzy oddali głosy „za” uchwałą nr 09/2021 NZW⁵¹ i to na nich spoczywał obowiązek opublikowania na swoich stronach podmiotowych w Biuletynie Informacji Publicznej stosownego uzasadnienia do uchwały. Ustalona⁵² przez RN część stała wynagrodzenia Prezesa została określona w wysokości 15.413 zł, co stanowiło trzy i pół krotności podstawy wymiaru. Umowę o świadczenie usług zarządzania z byłą Prezes Zarządu zawarł, na warunkach określonych przez Radę, Przewodniczący RN oddelegowany do tej czynności przez Radę⁵³. Przed zawarciem umowy o świadczenie usług zarządzania z Drugim Prezesem Zarządu SIM zostało zwołane, z naruszeniem terminu zwołania, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (co szerzej omówiono w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*), w czasie którego podjęta została uchwała NZW nr 6/II/2024 r. z dnia 1 lutego 2024 r.⁵⁴ Zgodnie z tą uchwałą zmieniono 2 § ust. 2 uchwały nr 9/2022 NZW z 3 grudnia 2021 r., podnosząc limit wynagrodzenia Prezesa Zarządu SIM z czterokrotności do pięciokrotności podstawy wymiaru. Umowę z drugim Prezesem, z wynagrodzeniem 22.019 zł (pięciokrotność podstawy wymiaru) zawarł p.o. Przewodniczącego RN upoważniony do tej czynności przez Radę.

(akta kontroli str. 1412-1415, 1429-1432)

Ustalono⁵⁵ CZ na rok 2022, 2023 oraz 2024, w których określono poszczególne wskaźniki KPI⁵⁶, wagi⁵⁷ oraz obiektywne i mierzalne kryteria ich realizacji i rozliczenia. Ustalone cele zarządcze, wagi i kryteria jw. były związane z prawidłową realizacją przedsięwzięć Spółki. W CZ zapisano m.in. „poniżej wartości 50% wartości referencyjnej dany cel uznaje się za niewykonany”.

Część zmienna wynagrodzenia członków zarządu SIM uzależniona została również od spełnienia warunków określonych w art. 4 ust. 9 uzkw, tj. przysługiwała po zatwierdzeniu sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego spółki za ubiegły rok obrotowy oraz udzieleniu temu członkowi organu zarządzającego absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Zgromadzenie Wspólników.

(akta kontroli str. 1154-1162)

⁴⁹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm., dalej: „ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń” lub „uzkw”.

⁵⁰ Dalej również: „CZ”.

⁵¹ Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

⁵² Uchwałą nr 7/II/RN/2021 z 3 grudnia 2021 r.

⁵³ Uchwałą 2/II/2022 z 28 stycznia 2022 r.

⁵⁴ Projekt uchwały został uprzednio pozytywnie zaopiniowany przez RN w dniu 24 stycznia 2024 r. – uchwała nr 1/RN/2024.

⁵⁵ Uchwałami nr 8/II/RN/2022 z 15 marca 2022 r., 3/II/RN/2023 z 2 marca 2023 r. oraz 1/III/RN/2024 z 25 marca 2024 r.

⁵⁶ Key performance indicators – wskaźniki stosowane jako mierniki pomiaru stopnia realizacji celów, m.in. wykonanie koncepcji architektonicznych dla inwestycji, kosztorysów, wykonanie projektów budowlanych.

⁵⁷ Np. 10%, 25% itp.

NZW określiło, w uchwale Nr 09/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 3 grudnia 2021 r. wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń miesięczne wynagrodzenie członków RN jako iloczyn podstawy wymiaru⁵⁸, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 uzw oraz mnożnika:

- dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej – mnożnik wynosił 0,55 podstawy wymiaru;
- dla członków Rady Nadzorczej – mnożnik wynosił 0,5 podstawy wymiaru.

(akta kontroli str. 1163-1165)

Ponadto w § 5 ust. 2 ww. uchwały NZW upoważniło RN do udostępnienia Członkom Zarządu określonych urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie spółki, przy czym RN w umowie o świadczenie usług zarządzania sprecyzować miała ich zakres. Dopuszczono korzystanie m.in. z pomieszczenia biurowego wraz z wyposażeniem, samochodu, telefonu komórkowego z opłaconym przez Spółkę abonamentem, komputera przenośnego wraz z niezbędnym dodatkowym wyposażeniem oraz karty debetowej z miesięcznym limitem do 3 tys. zł. Ponadto ustalono możliwość przyznania odprawy w wysokości nie większej niż trzykrotność części stałej wynagrodzenia⁵⁹.

(akta kontroli str. 1163-1165)

1.5.

Członkowie Rady Nadzorczej SIM spełniali⁶⁰ warunki i mieli kompetencje wymagane od kandydatów na członków tego organu. Wśród 9 przedstawicieli Gmin w Radzie 6 osób posiadało przygotowanie zawodowe oraz doświadczenie w zakresie zarządzania, 3 osoby w zakresie budownictwa, w tym m.in. Prezes Zarządu TBS w Jastrzębiu-Zdroju, były Dyrektor Generalny Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego i Zastępca Burmistrza w Rydułtowach. Spółka nie posiadała dokumentów potwierdzających wymagane kwalifikacje, które były okazywane organom wykonawczym gmin ich powołujących. Do Spółki kandydat składał oświadczenie o spełnieniu wymogów.

O przedstawicielach KZN SIM nie posiadał informacji dot. m.in. ich kompetencji, a do Spółki złożyli oni jedynie wymagane oświadczenie.

(akta kontroli str. 1521a-1537)

1.6.

NZW określiło⁶¹ wymogi jakie musi spełniać kandydat na członka Zarządu SIM. W uchwale przywołano art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym, a zawarte w niej wymogi były zgodne z wymogami określonymi w tym przepisie. Ponadto, KZN miał prawo wskazania kandydatów do pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki⁶².

Wymogi te obejmowały m.in. spełniania łącznie warunków dot. wyższego wykształcenia, posiadania co najmniej pięcioletniego okresu zatrudnienia, w tym co najmniej trzyletnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych. Ponadto członkiem Zarządu nie mogła być osoba która:

⁵⁸ Ustalonego na podstawie przepisu ustawy o budżecie "zamrażającej" podstawę wymiaru na poziomie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 wynoszącym 4 403,78 zł.

⁵⁹ Pod warunkiem pełnienia funkcji przez okres co najmniej 12 miesięcy przed rozwiązaniem umowy

⁶⁰ Badaniem objęto członków RN według stanu na dzień 4 września 2024 r.

⁶¹ Uchwała Nr 8/2021 z 3 grudnia 2021 r.

⁶² Zgodnie z § 20 Umowy Spółki Zarząd składał się z jednego członka (Prezesa) powoływanego na trzyletnią kadencję. Prezesa powoływała RN spośród kandydatów wskazanych przez KZN w ramach przysługującego temu podmiotowi osobistego uprawnienia.

- pełniła funkcję społecznego współpracownika lub był zatrudniony w biurze senatorskim lub poselskim, w tym posła do Parlamentu Europejskiego;
- wchodziła w skład organu lub była zatrudniona w partii politycznej;
- pełniła funkcję z wyboru w związkach zawodowych;
- jej aktywność społeczna lub zawodowa rodzi konflikt interesów wobec działalności Spółki.

Poprzednia Prezes Zarządu złożyła oświadczenie kandydata dot. spełniania wymogów, Spółka nie posiadała jednak innych dokumentów potwierdzających jej kwalifikacje. Obecny Prezes złożył oświadczenie kandydata dot. spełniania wymogów. Posiadał wykształcenie ekonomiczne, a jego doświadczenie zawodowe obejmowało m.in. dziesięcioletni okres pełnienia funkcji członka zarządu w spółce akcyjnej.

(akta kontroli str. 1522-1537)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W przypadku czterech przedsięwzięć inwestycyjnych („Inwestycja nr 4” w Jastrzębiu-Zdroju, „Inwestycja nr 6” w Wiśle, „Inwestycja nr 7” w Strumieniu i „Inwestycja nr 8” w Rydułtowach), nie rozpoczęto realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w terminie (tj. do 10 sierpnia 2023 r.) z wykorzystaniem wsparcia ze środków RFRM, tj. nie sporządzono projektu zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶³, w zw. z art. 33p ust. 1b usfrm, dotyczącego realizacji tego przedsięwzięcia. Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia upływał 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy (10 sierpnia 2023 r.).

Zgodnie z art. 33pa ust. 1 pkt 3 ww. ustawy, w przypadku niedotrzymania terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego gmina występuje o umorzenie udziałów lub akcji SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia. Natomiast art. 33p ust. 1c usfrm daje możliwość wystąpienia przez gminę do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zgodę na wydłużenie ww. terminu. Mimo zaistnienia okoliczności wskazujących na obowiązek umorzenia udziałów lub wnioskowania o przedłużenie terminu, w SIM nie podjęto działań w celu przekazania gminom Wisła, Jastrzębie Zdrój, Strumień i Rydułtowy informacji niezbędnych do podjęcia czynności określonych w ww. przytoczonych przepisach, tj. złożenia wniosków o zgodę na przedłużenie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia lub umorzenia swoich udziałów w Spółce.

(akta kontroli str. 1458-1459, 1499-1504, 2043-2098. 2103-2142)

W tej sprawie Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił: „Na podstawie dokumentów zgromadzonych w Spółce można wnioskować, że poprzez sporządzenie dla inwestycji zlokalizowanych w gminach Wisła, Jastrzębie-Zdrój, Strumień i Rydułtowy, projektów koncepcyjnych zawierających rysunek o nazwie projekt zagospodarowania terenu (dla Gminy Strumień wykonany na mapie do celów projektowych), zamierzano spełnić warunek terminowego rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia, polegający na sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu. Z analizy dokumentów wynika, iż sporządzone koncepcje nie mają jednak cech projektu zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawo budowlane. Wydaje się, że Spółka nie była wcześniej tego świadoma, błędnie zakładając, że terminy rozpoczęcia realizacji

⁶³ Dz. U. z 2024 r. poz. 725, ze zm.; dalej: „upb”.

wymienionych przedsięwzięć zostały zachowane. Z rozmów przeprowadzonych z Radą Nadzorczą Spółki w dniu 26 czerwca 2024 r. oraz z przedstawicielami Wspólników podczas Zgromadzenia Wspólników w dniu 28 czerwca 2024 r. wynika, że ani Rada Nadzorcza, ani Wspólnicy nie mieli świadomości faktu, że w rzeczywistości sytuacja jest inna. Stąd też nie zostały podjęte działania celem przedłużenia terminów rozpoczęcia realizacji przedsięwzięć we wskazanych gminach. Po uzyskaniu przez obecny Zarząd Spółki wiedzy na temat przekroczenia terminu na rozpoczęcie realizacji inwestycji, o którym mowa w art. 33p ust. 1b usfrm, Zarząd Spółki niezwłocznie podjął działania w celu przekazania przedmiotowych informacji gminom Wisła, Jastrzębie-Zdrój, Strumień i Rydułtowy, temat został omówiony na Radzie Nadzorczej Spółki w dniu 26 czerwca 2024 r. oraz na Zwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników w dniu 28 czerwca 2024 r. Celem rozwiązania zaistniałego problemu Zarząd Spółki wystąpił z inicjatywą, aby zwrócić się do właściwego ministra o przygotowanie projektu nowelizacji stosownych przepisów, celem umożliwienia gminom Wisła, Jastrzębie-Zdrój, Strumień i Rydułtowy pozostanie w Spółce. W wyniku dyskusji, przy aprobacie przedstawiciela KZN, Zarząd Spółki został zobowiązany przez Wspólników do wystąpienia z wnioskiem do KZN o rozważenie wystąpienia do właściwego ministra z propozycją wprowadzenia stosownej zmiany przepisów prawa, umożliwiającej przedłużenie terminu na rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, co też zostało uczynione”.

(akta kontroli str. 1499-1500)

2. Spółka nie podjęła działań zmierzających do dokonania odpowiednich zmian w umowach zawartych z czterema gminami – udziałowcami Spółki (Radlin, Knurów, Kuźnia Raciborska i Jastrzębie-Zdrój), które otrzymały na podstawie art. 33l pkt 2 usfrm wsparcie ze środków RFRM⁶⁴ na działanie polegające na objęciu udziałów w istniejącej SIM⁶⁵, do czego była zobowiązana zgodnie z § 10 ust. 1 umów zawartych z tymi gminami. W § 10 ust. 1 tych umów określono, że strony zobowiązują się do zmiany umowy w przypadku pozyskania przez Gminę środków z RFRM.

(akta kontroli str. 567-765)

Prezes wyjaśnił: „(...) W § 10 ust. 1 umów o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym zawartych pomiędzy Spółką a gminami: Radlin, Knurów, Kuźnia Raciborska i Jastrzębie-Zdrój zawarto zapis, w którym strony umów zobowiązały się do dokonania w nich odpowiednich zmian w przypadku pozyskania przez Gminy dodatkowych środków m.in. z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. W zawartych pomiędzy Spółką a Gminami umowach o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym nie został jednak wskazany termin dokonania przedmiotowych zmian. W związku z powyższym wydaje się, że ani Spółka ani Gminy nie pozostają w zwłoce w zakresie wypełnienia zobowiązania wynikającego z umowy. Niemniej jednak Spółka podejmie działania, aby zmiany, na które się strony wcześniej umówiły zostały wprowadzone do umów w postaci stosownych aneksów tak szybko, jak tylko to będzie możliwe”.

(akta kontroli str. 1243-1244)

3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które miało miejsce w dniu 1 lutego 2024 r. odbyło się pomimo niedochowania terminu zwołania. W dniu 18 stycznia 2024 r. Prezes Zarządu SIM zwołał Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników na dzień 1 lutego 2024 r. Przedmiotem NZW miało być m.in. podjęcie uchwały nr 6/II/2024 dot. zmiany treści 2 § ust. 2 uchwały nr 9/2022 NZW z 3 grudnia 2021 r., poprzez podniesienie limitu stałej części wynagrodzenia Prezesa Zarządu SIM z czterokrotności do pięciokrotności podstawy wymiaru. Zgodnie z art. 238 § 1 ksh,

⁶⁴ Które stanowi udzieloną SIM rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów praw Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym.

⁶⁵ Wsparcie, o którym mowa w art. 33l pkt 2 i art. 33n ust. 1 pkt 2 usfrm.

„Zgromadzenie wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem zgromadzenia wspólników”. Termin ten nie został dochowany, gdyż datę NZW wyznaczono przed upływem dwóch tygodni – w 14 dniu od wysłania zawiadomień do wspólników. Ponadto, NZW odbyło się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Art. 234¹ § 1 ksh przewiduje możliwość odbycia posiedzenia NZW w tym trybie, jednak zgodnie z art. 234¹ § 3 ksh szczegółowe zasady udziału w zgromadzeniu wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej powinny być określone, w formie regulaminu przyjętego przez Radę Nadzorczą (a w przypadku jej braku – przez wspólników)⁶⁶. Również umowa Spółki (§ 17 pkt 4) dopuszczała możliwość odbycia Zgromadzenia Wspólników w tym trybie, jednak zgodnie z § 17 pkt 5 tej umowy „Warunki i tryb posiedzeń Zgromadzenia Wspólników, w tym w szczególności zasady i warunki jego zwoływania, jak również możliwość udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej określa Regulamin Zgromadzenia Wspólników uchwalony przez Zgromadzenie Wspólników”, w którym takich regulacji w dacie zwołania NZW nie było. Tak więc, posiedzenie NZW w dniu 1 lutego 2024 r. odbyło się pomimo braku regulacji wymaganych przepisami ksh oraz umową Spółki. Wg protokołu NZW, Prezes Zarządu SIM stwierdził prawidłowość zwołania NZW i jego zdolność do podejmowania uchwał, mimo iż przedstawiciel Gminy Bielsko-Biała złożył sprzeciw wobec możliwości legalności odbycia NZW i wniósł o odstąpienie od dalszego procedowania. Również do wszystkich poddanych pod głosowanie uchwał (w tym do uchwały nr 6/II/2024 przedstawiciel Gminy Bielsko-Biała oraz pełnomocnik KZN wnosili sprzeciw⁶⁷. Powództwo o uchylenie uchwały wspólników, o którym mowa w art. 250 pkt 2 ksh nie zostało wniesione przez żadnego ze wspólników, którzy głosowali zgłaszali sprzeciw do uchwał⁶⁸.

(akta kontroli str. 1429-1450)

W sprawie zwołania NZW pomimo braku regulacji wewnętrznych oraz niedochowania terminu obecny Prezes wyjaśnił: „NZW mające miejsce w dniu 1 lutego 2024 r. zostało zwołane za pomocą listów poleconych nadanych do Wspólników w dniu 18 stycznia 2024 r. Zaproszenia zostały również przesłane w ww. dniu do wszystkich Wspólników za pośrednictwem poczty elektronicznej. W związku z powyższym NZW zostało zwołane dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem. Przepisy ksh nie regulują sposobu obliczania terminów, w związku z czym w przedmiocie terminu zwołania NZW należy przytoczyć stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach I Wydział Cywilny z dnia 30 września 2005 r., sygn.. akt I ACa 710/05, zgodnie z którym (...) *treść art. 238 ksh nie daje podstaw do przyjęcia, iż określony w nim termin upływa na dzień przed datą zgromadzenia*. Stosując wykładnię art. 238 § 1 ksh dokonaną przez Sad Apelacyjny w Katowicach w powołanym wyżej wyroku stwierdzić należy, że NZW mające miejsce w dniu 1 lutego 2024 r. zostało zwołane w sposób prawidłowy. Jednocześnie podkreślić należy fakt, że nawet przy przyjęciu odmiennej wykładni art. 238 § 1 ksh, sposób zwołania NZW mającego miejsce w dniu 1 lutego 2024 r. nie miał wpływu na przebieg ww. NZW oraz ważność podjętych uchwał. Zaproszenia na NZW zostały doręczone Wspólnikom za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu ich przesłania listem poleconym. Wszyscy Wspólnicy byli prawidłowo reprezentowani na ww. Zgromadzeniu i mieli odpowiedni czas aby się do niego przygotować, czego nie kwestionowali. Prawdziwe jest stwierdzenie, że

⁶⁶ Zasady udziału w zgromadzeniu wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej zostały określone przez NZW uchwałą nr 35/IV/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. W Regulaminie Zgromadzenia Wspólników SIM wprowadzono § 7, który uregulował zasady udziału w ZW przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

⁶⁷ Wszystkie uchwały zostały przyjęte stosunkiem głosów: 619.342 za, 82.485 przeciw, 0 wstrzymujących się.

⁶⁸ Zgodnie z art. 251 ksh, powództwo o uchylenie uchwały wspólników należy wnieść w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie sześciu miesięcy od dnia powzięcia uchwały.

w dniu 1 lutego 2024 r. w Spółce nie obowiązywały regulacje wprowadzające szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w art. 234¹ § 3 ksh. Wskazać jednak należy, że:

- Zgromadzenie Wspólników, którego dotyczy pytanie było pierwszym Zgromadzeniem zwołanym przez nowo powołany Zarząd Spółki,
- Niektórzy Wspólnicy posiadają swoje siedziby w dużych odległościach od siedziby Spółki, a udział w Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej stanowił dla nich niewątpliwie duże ułatwienie.

Z uwagi na wymienione okoliczności oraz na fakt, że brak regulacji dotyczących udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w Spółce nie stanowi sam z siebie podstawy do uznania NZW (...) za nieważne, a może jedynie stanowić podstawę do zaskarżenia i stwierdzenia nieważności uchwał tylko wówczas, gdy miało to bądź mogło mieć wpływ na podjęcie czy treść uchwały, dochowano należytej staranności, aby brak obowiązujących w Spółce szczegółowych uregulowań w przedmiocie posiedzeń umożliwiających udział w Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej nie spowodował Wspólnikom jakichkolwiek uciążliwości. (...) W związku z powyższym brak przedmiotowych regulacji nie miał i nie mógł mieć wpływu zarówno na ważność Zgromadzenia, jak i na treść podjętych uchwał, o czym w szczególności świadczy fakt, że nie zostały one zaskarżone przez Wspólników biorących udział w Zgromadzeniu. (...) Zwołanie NZW przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej pomimo braku regulacji wewnętrznych dotyczących kwestii proceduralnych było zdarzeniem jednorazowym i nigdy więcej nie miało w Spółce miejsca”.

(akta kontroli str. 1453-1457)

W sprawie składanych podczas NZW sprzeciwów Pełnomocnik Gminy Bielsko-Biała oświadczył: „W pierwszej kolejności podnieść należy, iż w ocenie Gminy Bielsko-Biała samo zaproszenie – zawiadomienie o zwołaniu Zgromadzenia, mającego zgodnie z treścią zawiadomienia odbyć się w formie zdalnej – przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej poprzez platformę Microsoft Teams nie zawierał wszystkich obligatoryjnych elementów, o których mowa w art. 328 § 3 ksh, (...). Po drugie, a co szczególnie istotne, zgodnie z art. 234¹ § 3 ksh szczegółowe zasady udziału w zgromadzeniu wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej ustala w formie regulaminu Rada Nadzorcza, zaś w jej braku Wspólnicy. Zgodnie z kolei postanowieniami § 16 ust. 5 Umowy Spółki warunki, tryb posiedzeń Zgromadzenia Wspólników, w tym w szczególności zasady i warunki jego zwoływania jak również możliwość udziału w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej określa Regulamin Zgromadzenia Wspólników uchwalany przez Zgromadzenie Wspólników. Problem tkwił jednak w tym, iż obowiązujący ówczesnie Regulamin Zgromadzenia Wspólników Spółki nie tylko nie zawierał szczegółowych zasad udziału w zgromadzeniu wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, ale de facto w ogóle nie zawierał regulacji w tym zakresie, co formalnie uniemożliwiało odbywanie się Zgromadzeń w trybie zdalnym – przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Jako Pełnomocnik Gminy Bielsko-Biała, przy aprobacie pełnomocnika KZN, rekomendowałem by dla bezpieczeństwa oraz uniknięcia wątpliwości co do ważności posiedzenia i podjętych uchwał, dokonać stosownych zmian Regulaminu Zgromadzenia Wspólników i wówczas ponownie zwołać Zgromadzenie Wspólników, które mogłoby się odbyć legalnie w trybie zdalnym, a do tego czasu odbywać Zgromadzenia Wspólników w trybie stacjonarnym. Powyższe nie spotkało się jednak z akceptem Zarządu Spółki, ani większością Wspólników. Ponadto w trakcie Zgromadzenia dochodziło do kolejnych uchybień proceduralnych, tj.:

– nie dokonano odpowiedniej weryfikacji pełnomocników – osób reprezentujących Wspólników na Zgromadzeniu oraz samych pełnomocnictw i nie sporządzono listy obecności zgodnie z wymogami wynikającymi z obowiązujących dokumentów korporacyjnych Spółki - Regulaminu Zgromadzenia Wspólników Spółki (§ 4 ust. 3), w tym nie sporządzono w sposób przewidziany ww. regulacjami listy obecności na Zgromadzeniu,

– Przewodniczący Zgromadzenia (abstrahując już od sposobu i trybu w jakim doszło do Jego wyboru), wbrew zapisom jakie znalazły się na sporządzonym następnie protokole ze Zgromadzenia, nie stwierdził prawidłowości zwołania Zgromadzenia ani zdolności Zgromadzenia do podejmowania uchwał.

– Gmina Bielsko-Biała miała także wątpliwości co do zasadności podejmowania uchwały nr 6/11/2024 Zgromadzenia w sprawie zmiany Uchwały nr 9/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 03.12.2021 r. i podwyższania tzw. „widełek” dot. wynagrodzenia Zarządu Spółki, w kontekście postanowień art. 4 ust. 3 ukzw, a nadto daty wejścia w życie uchwały w kontekście terminu wejścia w życie tzw. ustawy o budżecie na 2024 r. (utrzymującej zamrożenie podstawy wymiaru na poziomie IV kwartału z 2016 r.)

Nadto informuję, iż Gmina Bielsko-Biała (po dodatkowej konsultacji z pełnomocnikiem Krajowego Zasobu Nieruchomości) ostatecznie nie złożyła pozwów o uchylenie uchwał podjętych na Zgromadzeniu czy też ewentualnie o stwierdzenie ich nieważności, gdyż opłata sądowa od pozwu uchylenie każdej z uchwał wynosiła/wynosi 5 000 zł, a analiza orzecznictwa sądowego doprowadziła do wniosku, iż z uwagi na fakt głosowania przez zdecydowaną większość Wspólników Spółki „Za” procedowanymi na Zgromadzeniu uchwałami i braku sprzeciwu większości Wspólników co do odbycia i przeprowadzenia Zgromadzenia, istniało realne ryzyko oddalenia powództw i zasądzenia dodatkowo kosztów postępowań od Gminy Bielsko-Biała, pomimo stwierdzenia przez Sąd zaistnienia ww. naruszeń”.

(akta kontroli str. 1508-1508b)

4. Zarząd Spółki nie dopełnił w terminie obowiązku sporządzenia i podpisania rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022⁶⁹ nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia bilansowego, o którym mowa w art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie to nie zostało również zatwierdzone przez ZZW Spółki w terminie sześciu miesięcy od dnia bilansowego, co stanowiło naruszenie art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie zostało podpisane przez Prezes w dniu 31 maja 2023 r. (dwa miesiące po terminie ustawowym).

(akta kontroli str. 1857-1861, 1081-1084)

W tej sprawie Prezes zeznała: „Nie podpisałam sprawozdania finansowego za rok 2022 r. z powodu niewiedzy, że muszę to zrobić osobiście do końca marca”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prowadziła działalność w zakresie właściwym dla SIM i realizowała inwestycje mieszkaniowe wsparte środkami Funduszu. We wszystkich przypadkach występowały jednak opóźnienia w porównaniu z przyjętym planem inwestycyjnym, a w przypadku czterech gmin nie dotrzymano terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia nie później niż po upływie 12 miesięcy od dnia objęcia udziałów w SIM z wykorzystaniem wsparcia, co stanowi przesłankę do umorzenia udziałów objętych w SIM za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu, o czym Prezes SIM powiadomił ww. gminy.

SIM zawarła terminowo umowę ze wszystkimi gminami-udziałowcami, jednak w przypadku czterech gmin, które otrzymały dodatkowe wsparcie ze środków RFRM

⁶⁹ Obejmujący okres od 22 października 2021 r. do 31 grudnia 2022.

na objęcie udziałów w istniejącej SIM, Spółka nie podjęła działań zmierzających do zmiany treści zawartych z tymi gminami umów. Umowy te zawierały postanowienia zobowiązujące ich strony do wprowadzenia w nich zmian po uzyskaniu przez gminę powyższego wsparcia.

Wszyscy wspólnicy SIM mieli zapewnioną możliwość wykonywania obowiązków i uprawnień wynikających posiadania udziałów w Spółce. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu SIM spełniali warunki i mieli wymagane kompetencje, a wspólnicy Spółki realizowali przypisane im zadania o charakterze obligatoryjnym, jednak sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 zostało sporządzone i podpisane przez ówczesną Prezes Zarządu po terminie określonym w art. 53 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz zatwierdzone przez ZZW po terminie wynikającym z art. 231 ksh. Ponadto jedno z posiedzeń NZW zostało zwołane bez zachowania terminu wynikającego z art. 238 § 1 ksh.

Wybór i powołanie Prezesa Zarządu SIM zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy. Zasady określenia celów zarządczych dla Prezesa zostały ukształtowane zgodnie z przepisami oraz umową Spółki.

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

2.1.

Łączny szacowany (planowany) koszt wszystkich inwestycji w Spółce, dla których wykonano szacunkowe kosztorysy wskaźnikowe, kosztorysy w koncepcjach architektoniczno-budowlanych lub kosztorysy inwestorskie (dla 8 z 11 inwestycji) wynosił 231 868 653 zł. Najwyższą planowaną wartość kosztów inwestycji stanowi przedsięwzięcie inwestycyjne w Rydułtowach (56 823 518 zł), a z kolei najniższą wartość kosztów inwestycji stanowi przedsięwzięcie inwestycyjne w Radlinie (12 047 115 zł).

(akta kontroli str. 313 - 320)

Wg stanu na III kwartał 2024 r. nie wybudowano żadnego z zaplanowanych budynków wielorodzinnych, stąd nie ma mieszkań w ramach umów zawartych przez SIM z Gminami.

(akta kontroli str. 1038-1049)

Źródła finansowania inwestycji planowane (w tym wysokość i procentowy udział danego źródła w kosztach realizacji inwestycji ogółem):

1. Inwestycja nr 1, Bielsko-Biała, ul. Stażystów:
 - a) RFRM (Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa) – 1 538 050 zł (8,88%) – środki z Funduszu pozyskane przez Gminę i wniesione aportem do Spółki;
 - b) Fundusz Dopłat – 5 533 429 zł (31,93%),
 - c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 1 498 140 zł (8,65%) – nieruchomość wniesiona aportem do Spółki przez KZN,
 - d) Preferencyjny kredyt BGK – 5 600 000 zł (32,32%),
 - e) Partycypacje najemców – 3 159 240 zł (18,23%)
- Łącznie źródła finansowania Inwestycji nr 1 – 17 328 590 zł (100%).

2. Inwestycja nr 2, Bielsko-Biała, ul. Zagajnik - Gmina wstrzymała aport gruntu.
3. Inwestycja nr 3, Czerwionka-Leszczyny ul. Parkowa – Sporządzenie projektu zagospodarowania działki:
 - a) RFRM – 10 707 027,36 zł (9,55%),
 - b) Fundusz dopłat – 31 253 808,89 (27,89%),

- c) Środki rzeczowe wspólnika – 9 484 500,00 (8,46%),
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 41 000 000 (36,58%),
- e) Partycypacje najemców – 19 623 197 (17,51%).

Łącznie źródła finansowania inwestycji – 112 068 533 zł.

4. Inwestycja nr 4- Jastrzębie-Zdrój, ul. Bogoczowiec:

- a) RFRM – 3 501 437 zł (10%),
- b) Fundusz Dopłat 10 936 707 zł (31,23%),
- c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) 2 183 115 zł (6,23%),
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 12 500 000 zł (35,70%),
- e) Partycypacje najemców – 5 893 109 zł (16,83%).

Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 4 – 35 014 367 zł (100%).

5. Inwestycja nr 5 Kuźnia Raciborska, ul. Gen Bema:

- a) RFRM – 6 116 220,36 zł (12,40%) – środki z Funduszu pozyskane przez Gminę i wniesione aportem do Spółki,
- b) Fundusz Dopłat – 13 953 098,58 (27,68%),
- c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 1 804 271 zł (3,58%) – nieruchomość wniesiona aportem do Spółki przez Gminę Kuźnia Raciborska,
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 20 190 000 zł (40,06%),
- e) Partycypacje najemców – 8 335 991 zł (16,54%).

Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 5 - 50 399 581 zł (100%).

6. Inwestycja nr 6 - Wisła, ul. Kopydło:

- a) RFRM – 2 081 458,65 zł (10%) - środki z Funduszu pozyskane przez Gminę i wniesione aportem do Spółki,
- b) Fundusz Dopłat – 6 135 887 zł (29,48%),
- c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 932 340 zł (4,48%) – nieruchomość wniesiona aportem do Spółki przez Gminę Wisła,
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 8 100 000 zł (38,92%),
- e) Partycypacje najemców – 3 564 901 zł (17,13%).

Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 6 – 20 814 587 zł (100%).

7. Inwestycja nr 7 - Strumień, ul. Zielona:

- a) RFRM – 1 878 400 zł (10%),
- b) Fundusz Dopłat – 5 151 099 zł (27,42%),
- c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 455 100 zł (2,42%),
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 8 000 000 zł (42,59%),
- e) Partycypacje najemców – 3 299 398 zł (17,56%).

Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 7 – 18 783 996 zł (100%).

8. Inwestycja nr 8 - Rydułtowy, ul. Adam Mickiewicza:

- a) RFRM – 5 712 318,91 zł (10,05%) – środki z Funduszu pozyskane przez Gminę i wniesione aportem do Spółki,
- b) Fundusz Dopłat – 16 780 761 zł (29,53%),
- c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 2 574 882 zł (4,53%) – nieruchomość wniesiona aportem do Spółki przez Gminę Rydułtowy,
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 21 200 000 zł (37,31%),
- e) Partycypacje najemców – 10 555 555 zł (18,58%).

Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 8 – 56 823 518 zł (100%).

9. Inwestycja nr 9 - Knurów, ul. Antoniego Słoniny:

- a) RFRM – 2 402 621,56 zł (11,63%) – środki z Funduszu pozyskane przez Gminę i wniesione aportem do Spółki,
 - b) Fundusz Dopłat – 6 842 847 zł (33,13%),
 - c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 1 578 140 zł (7,64%) - nieruchomość wniesiona aportem do Spółki przez Gminę Knurów,
 - d) Preferencyjny kredyt BGK – 6 700 000 (32,44%),
 - e) Partycypacje najemców – 3 133 020 zł (15,27%).
- Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 9 – 20 656 629 zł (100%).

10. Inwestycja nr 10 – Radlin, ul. Wiosny Ludów:

- a) RFRM – 1 551 954 zł (12,88%) - środki z Funduszu pozyskane przez Gminę i wniesione aportem do Spółki,
- b) Fundusz Dopłat – 3 487 091 (28,95%),
- c) Środki rzeczowe wspólnika (aport nieruchomości) – 475 313 zł (3,95%) - nieruchomość wniesiona aportem do Spółki przez Gminę Knurów,
- d) Preferencyjny kredyt BGK – 4 600 000 zł (38,18%),
- e) Partycypacje najemców – 1 193 758 zł (16,04%).

Łącznie źródła finansowania: Inwestycji nr 10 – 12 047 115 zł (100%).

11. Inwestycja nr 11 – Pietrowice Wielkie: nowy wspólnik w Spółce – na dzień zakończenia czynności kontrolnych NIK w Spółce nie wykonano dokumentacji projektowej, kosztorysów, nie opracowano montażu finansowego, a Gmina wystąpiła z wnioskiem o umorzenie udziałów w SIM.

(akta kontroli str. 1049-1054, 2026-2042, 2103-2142)

Na koniec 2023 r. z 11 inwestycji, Spółka poniosła wydatki na dziewięć przedsięwzięć w łącznej wysokości 1 852 374 zł brutto⁷⁰.

(akta kontroli str. 856-858, 861-866)

Obecny Prezes w wyjaśnieniach podał, że przyczyną niewykonania kosztorysów dla inwestycji o nr 2, 3 i 11 było: „Dla „Inwestycji nr 2” w Gminie (Mieście) Bielsko-Biała przy ul. Zagajnik (...) Gmina wstrzymała aport działki i zadeklarowała aport działki dopiero po zakończeniu „Inwestycji nr 1” w Bielsku-Białej przy ul. Stażystów. W związku z powyższym Spółka nie posiadając prawa do nieruchomości nie wykonywała żadnych czynności związanych z realizacją inwestycji, które mogłyby generować niepotrzebne wydatki. Dla „Inwestycji nr 3” w Gminie i Mieście Czerwionka-Leszczyny przy ul. Parkowej planowany jest aport gruntu przez Wspólnika KZN. Do dnia rozpoczęcia czynności kontrolnych NIK tj. 11 kwietnia 2024 r. KZN nie dokonał aportu gruntu (w latach 2022-2023 KZN dokonywał podziału geodezyjnego gruntów). W związku z powyższym Spółka nie posiadając prawa do nieruchomości nie wykonywała kosztorysu dla inwestycji. Dla „Inwestycji nr 11” w Gminie Pietrowice Wielkie nie wykonano kosztorysu, ponieważ Gmina jest nowym Wspólnikiem Spółki (rejestracja Wspólnika w KRS nastąpiła w dniu 1.02.2024 r.), a ponadto wystąpiła z wnioskiem o umorzenie jej udziałów”.

(akta kontroli str. 814a-821)

2.2.

W latach 2021-2024 w SIM przeprowadzono cztery zamówienia, z których najwyższą wartość miało zamówienia przeprowadzone w 2022 r. na zakup projektu

⁷⁰ w tym na inwestycje w poszczególnych gminach: Bielsko-Biała 294 138 zł, Jastrzębie Zdrój 35 116 zł, Kuźnia Raciborskiej 804 803 zł, Wisła 30 555 zł, Radlin 290 935 zł, Czerwionka-Leszczyny 28 413 zł, Strumień 92 865 zł, Knurów 193 385 zł.

architektoniczno-budowlanego dla budowy osiedla domów wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej.

Szczegółową kontrolą objęto dwa największe zakupy związane z realizacją przedsięwzięcia mieszkaniowego na rzecz Gminy Kuźnia Raciborska:

a) Zakup koncepcji architektoniczno-budowlanej czterech budynków wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej. SIM zakupiła w dniu 12 maja 2022 r. od gminy Kuźnia Raciborska koncepcję architektoniczno-budowlaną osiedla budynków wielorodzinnych⁷¹ za cenę 50 000 zł netto (61 500 zł brutto). Zgodnie z koncepcją budynki miały być wykonane w technologii tradycyjnej. Spółka nie posiadała pisemnej umowy określającej warunki zakupu. Dokonanie transakcji zostało udokumentowane jedynie fakturą.

(akta kontroli str. 1280-1281, 1862-1870)

W sprawie braku umowy na zakup koncepcji była Prezes zeznała: „Nie pamiętam okoliczności zakupu od gminy Kuźnia Raciborska koncepcji architektonicznej budowy osiedla”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

b) Zakup projektu architektoniczno-budowlanego dla budowy osiedla domów wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej o wartości 705 tys. zł dokonany został w trybie negocjacji z ogłoszeniem (art. 152 Pzp). Projekt miał być wykonany dla budynków w technologii modułów drewnianych, podczas gdy koncepcja zakupiona od Gminy Kuźnia Raciborska przewidywała budynki w technologii tradycyjnej. Dlatego przed ogłoszeniem zamówienia SIM zakupiła w dniu 9 września 2022 r., za kwotę 13 996 zł netto (17 215 zł brutto), od spółki będącej producentem drewnianych budynków modułowych z siedzibą w Bielsku Podlaskim, koncepcję architektoniczno-budowlaną oraz kosztorys szacunkowy dla budowy domów wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej w technologii modułowej. Na tej podstawie określono wartość szacunkową zamówienia – 1 217 387 zł.

(akta kontroli str. 1871-1884)

Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym UE w dniu 18 listopada 2022 r. W ogłoszeniu przedmiot zamówienia określono jako: „Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej i kosztorysowej dla budowy 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które mają być zlokalizowane w Kuźni Raciborskiej”. Zawarto w nim także informację o możliwości udzielenia zamówienia na podstawie ofert wstępnych bez przeprowadzania negocjacji⁷². Opis potrzeb i wymagań⁷³ był udostępniony w okresie od dnia 18 listopada 2022 r. do dnia 2 stycznia 2023 r., co szerzej opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu wyznaczono na dzień 19 grudnia 2022 r. Do zamawiającego wpłynął jeden taki wniosek – od spółki z siedzibą w Łodzi. Zaproszenie do złożenia oferty wstępnej wystosowano do tego oferenta w dniu 20 grudnia 2022 r. Termin składania ofert został skrócony – przywołano art. 162 ust. 2 pkt 2 Pzp, co szerzej opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. M.D. sp. z o.o. złożyła ofertę na kwotę 573 171 zł netto (705 000 zł brutto). Umowa z oferentem została zawarta w dniu 30 stycznia 2023 r. Wg umowy dokumentacja miała zostać przekazana SIM w terminie czterech miesięcy od udzielenia zamówienia.

⁷¹ Koncepcja wykonana na zlecenie Gminy, sprzedana SIM za kwotę równą cenie zapłaconej przez Gminę za jego wykonanie.

⁷² Na podstawie art. 152 ust. 2 Pzp.

Zakup projektu architektoniczno-budowlanego dla budowy osiedla domów wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej o wartości 705 tys. zł, który był największym zamówieniem publicznym zrealizowanym przez SIM, dokonany został w trybie negocjacji z ogłoszeniem (art. 152 Pzp). ⁷³ Specyfikacja warunków zamówienia nie została sporządzona – wyboru dokonano na podstawie ofert wstępnych.

Zamówienie zostało zrealizowane w terminie, co zostało potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 30 maja 2023 r.

(akta kontroli str. 1901-2001)

W sprawie zmiany technologii z tradycyjnej, przewidzianej w pierwotnie zakupionej koncepcji na drewnianą modułową, była Prezes zeznała: „Temat wprowadzenia do SIM technologii modułów drewnianych został zainicjowany przez ówczesnego przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza wyraziła oczekiwanie, żebym przedstawiła na jej posiedzeniu informację dotyczącą uwarunkowań technicznych i ekonomicznych tej technologii oraz możliwości zastosowania jej ramach inwestycji przygotowywanych przez SIM. Koncepcja ta była przedstawiana przeze mnie również indywidualnie każdemu z udziałowców oraz było to omawiane na NZW i uzyskało tam pełną akceptację, ale nie pamiętam, czy zostało to formalnie potwierdzone. Żadna z gmin nie wyraziła zastrzeżeń wobec budowy w tej technologii. Wobec tego wysłałam zapytania ofertowe ws. przygotowania koncepcji architektonicznej do firm, które zajmują się budownictwem modułowym. O ile pamiętam wpłynęło pięć ofert, z których najtańsza była oferta spółki (...)”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

W posiadaniu SIM znajdował się jedynie protokół datowany na dzień 8 sierpnia 2022 r. z postępowania na szczegółową koncepcję architektoniczno-budowlaną dla sześciu gmin, wg którego ofertę złożyła tylko spółka U.

(akta kontroli str. 2170-2182)

2.3.

SIM nie podlegał obowiązkowi badania sprawozdań finansowych wynikającemu z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷⁴, jednak badania takie zostały przeprowadzone, na podstawie decyzji ZZW w przypadku sprawozdania za 2022 r.⁷⁵ i RN w przypadku sprawozdania za 2023 r.⁷⁶ Sprawozdania finansowe za 2022 i 2023 rok zostały złożone do KRS, odpowiednio: 7 lipca 2023 i 3 lipca 2024 r.

(akta kontroli str. 1081-1088, 1093)

Zgodnie z art. 231 ksh Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników, którego przedmiotem jest rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokryciu straty oraz udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. ZZW za rok obrotowy 2022 r. zostało zwołane na dzień 20 czerwca 2023 r. Na posiedzeniu ZZW obecni byli wszyscy wspólnicy, a proponowany porządek obrad obejmował wszystkie elementy wymienione w art. 231 § 2 ksh, jednak po przyjęciu porządku obrad przedstawiciel KZN zaproponował przyjęcie uchwały o treści:

- a) zarządzić przerwę w obradach do czasu przedłożenia przez Zarząd opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki,
- b) Zobowiązać RN do wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania,
- c) zobowiązać Zarząd do zawarcia umowy z wybraną przez RN firmą audytorską,
- d) zobowiązać Zarząd do przekazania wspólnikom kopii biegłego rewidenta,
- e) zobowiązać Zarząd, po otrzymaniu kopii biegłego rewidenta do niezwłocznego zwołania „kontynuacji” ZZW.

⁷⁴ SIM osiągnął próg zobowiązujący do badania sprawozdania przez biegłego jedynie w zakresie sumy aktywów, a nie przekraczał progów zatrudnienia i przychodów ze sprzedaży. Zgodnie z art. 64 ust. Pkt 4 ustawy o rachunkowości Spółka musiałaby spełnić łącznie co najmniej dwa z tych warunków.

⁷⁵ Uchwała nr 6/VI/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r.

⁷⁶ Uchwała nr 6/III/RN/2024 z dnia 25 marca 2024 r.

Uchwała została przyjęta jednogłośnie⁷⁷. Wskutek przyjęcia ww. uchwały nie dochowano terminu, o którym mowa w art. 231 ksh, tj. rozpatrzenia sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcia uchwały o pokryciu straty ani o udzieleniu członkom organów spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków. Uchwalenie przerwy w obradach ZZW spowodowało również niedochowanie terminu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki w terminie 6 miesięcy od dnia bilansowego, co stanowiło naruszenie art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷⁸. Łącznie przerwa trwała 175 dni. Ksh nie przewiduje możliwości zarządzenia przerwy w obradach zgromadzenia wspólników spółki z o.o.⁷⁹, nie przewiduje możliwości zarządzenia przerwy w ZZW również umowa Spółki ani Regulamin Zgromadzenia wspólników SIM.

Ostatecznie ZZW odbyło się w dniu 14 grudnia 2023 r. Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Zarządu Spółki, a także podjęło uchwałę ws. pokrycia straty, jednak nie podjęło uchwały o udzieleniu Zarządowi absolutorium⁸⁰.

(akta kontroli str. 354-379, 432-433, 1239-1248)

Wynik finansowy Spółki w latach działalności wynosił odpowiednio:

Na koniec roku obrotowego 2022 – strata wyniosła 1 183 362 zł. Największy udział kwotowy oraz procentowy w kosztach prowadzenia działalności gospodarczej stanowiły:

- | | |
|--|------------------------------|
| – „Wynagrodzenia” | – kwota 574 039 zł (44,64%), |
| – „Usługi obce” | – kwota 307 023 zł (23,87%), |
| – „Podatki i Opłaty” | – kwota 178 706 zł (13,90%), |
| – „Ubezpieczenia Społeczne i inne świadczenia” | – kwota 104 332 zł (8,11%). |

(akta kontroli str. 835)

Na koniec roku obrotowego 2021/2022 wartości wskaźników rentowności aktywów oraz kapitału własnego były ujemne i wynosiły:

- Wskaźnik ROA wynosił: -3,77%,
- Wskaźnik ROE wynosił: -3,78%.

(akta kontroli str. 1036)

Na koniec roku obrotowego 2023 – strata wyniosła 738 962 zł, a największy udział kwotowy oraz procentowy w kosztach prowadzenia działalności gospodarczej stanowiły:

- | | |
|--|------------------------------|
| - „Wynagrodzenia | – kwota 727 412 zł (35,40%), |
| - „Usługi obce” | – kwota 596 613 zł (29,03%), |
| - „Podatki i Opłaty” | – kwota 284 093 zł (13,83%), |
| - „Ubezpieczenia Społeczne i inne świadczenia” | – kwota 153.700 zł (7,48%). |

(akta kontroli str. 1110-1131)

Na koniec roku obrotowego 2023 wartości wskaźników rentowności aktywów oraz kapitału własnego także były ujemne i wynosiły:

- Wskaźnik ROA wynosił -1,32%,
- Wskaźnik ROE wynosił -1,33%.

(akta kontroli str. 1036-1037)

⁷⁷ Uchwała nr 6/VI/2023 z dnia 20 czerwca 2023 r.

⁷⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm. Dalej: „ustawa o rachunkowości”.

⁷⁹ Ksh reguluje jedynie możliwość zarządzenia przerwy w przypadku walnego zgromadzenia akcjonariuszy w spółce akcyjnej. Zgodnie z art. 300⁹⁴ § 2. walne zgromadzenie może zarządzać przerwą w obradach większością dwóch trzecich głosów, jednak ich łączny czas nie może przekroczyć trzydziestu dni.

⁸⁰ Uchwała nr 10/XII/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. nie została podjęta stosunkiem głosów: 604.588 (86,14% przeciw, 97.239 za (13,86%) za, 0 wstrzymujących się.

Na koniec roku obrotowego 2022 Spółka posiadała:

- I. „Rzeczowe aktywa trwałe” o łącznej wartości 4 707 738 netto zł, w tym:
 1. Środki trwałe o łącznej wartości 4 560 445 zł netto tym:
 - a) Grunty o łącznej wartości netto wykazanej w bilansie 4 484 828 zł, w tym: Bielsko-Biała „Inwestycja nr 1” - 914 048 zł (prawo własności); Kuźnia Raciborska „Inwestycja nr 5” (prawo własności); Wisła „inwestycja nr 6” - 758 000 zł (prawo użytkowania wieczystego), Knurów „Inwestycja nr 9” - 912 614 zł (prawo własności), Radlin „Inwestycja nr 10” – 386 433 zł (prawo własności);
 - b) Środki transportu:
- Samochód osobowy Nissan JUKE – wartość 75 617 zł nett.
 2. Środki trwałe w budowie wykazane w łącznej wartości netto (w bilansie) 147 293,56 zł netto, w tym inwestycje w wartościach netto: Bielsko-Biała „Inwestycja nr 1” - 17.013 zł, Jastrzębie-Zdrój „Inwestycja nr 4” - 25 950 zł, Kuźnia Raciborska „Inwestycja nr 5” - 64.996 zł, Wisła „inwestycja nr 6” - 23.501 zł, Radlin „Inwestycja nr 10” – 15 834 zł.
 3. Spółka nie posiadała inwestycji długoterminowych.
- II. Aktywa obrotowe w wysokości 26 674 669 zł. Głównymi pozycjami aktywów obrotowych były inwestycje krótkoterminowe, w tym:
 - a) Środki pieniężne w kasie i na rachunkach: 204 520 zł – środki na rachunku bieżącym w banku BGK SA,
 - b) Inne środki pieniężne: 25 300 000 zł – środki na rachunkach lokat terminowych w banku BGK SA.Przychody finansowe SIM w 2022 r. wyniosły 102 700 zł.
(akta kontroli str. 818, 836-838, 1133-1134)

Na koniec roku obrotowego 2023 Spółka posiadała:

- I. „Rzeczowe aktywa trwałe” o łącznej wartości 10 006 979 zł brutto, w tym:
 1. Środki trwałe o łącznej wartości 8 154 605 zł brutto, w tym:
 - a) Grunty wykazane w bilansie łącznej wartości brutto 8 091 220 zł, w tym: Bielsko-Biała „Inwestycja nr 1”- 1 124 279,04 zł (prawo własności); Kuźnia Raciborska „Inwestycja nr 5”- 1 861 891,59 zł (prawo własności); Wisła „Inwestycja nr 6” – 932 340 zł (prawo użytkowania wieczystego), Rydułtowy „Inwestycja nr 8”- 2 574 882 zł (prawo użytkowania wieczystego), Knurów „Inwestycja nr 9”- 1 122 515 zł (prawo własności), Radlin „Inwestycja nr 10”- 475 312 zł (prawo własności).
 - b) Środki transportu:
- Samochód osobowy Nissan JUKE – wartość 63 384 zł brutto,
 2. środki trwałe w budowie w łącznej wartości brutto 1 852 374 zł (ujęte w bilansie), w tym: Bielsko-Biała „Inwestycja nr 1” – 294 138 zł; Czerwionka-Leszczyń „Inwestycja nr 3” – 28 413 zł; Jastrzębie-Zdrój „Inwestycja nr 4” – 35 116 zł; Kuźnia Raciborska „Inwestycja nr 5” – 804 803 zł; Wisła „Inwestycja nr 6” – 30 555 zł; Strumień „Inwestycja nr 7” – 92 865 zł; Rydułtowy „Inwestycja nr 8” – 82 164 zł; Knurów „Inwestycja nr 9” – 193 385 zł, Radlin „Inwestycja nr 10” – 290 935 zł.
 3. Spółka nie posiadała inwestycji długoterminowych.
- II. Aktywa obrotowe w wysokości 45 711 778 zł brutto. Głównymi pozycjami aktywów obrotowych były inwestycje krótkoterminowe, w tym:
 - a) Środki pieniężne w kasie i na rachunkach: 705 067 zł – środki na rachunku bieżącym w banku BGK S.A.,

- b) Inne środki pieniężne: 45 000 000 zł – środki na rachunkach lokat terminowych w banku BGK S.A.

Przychody finansowe SIM w 20223 r. wyniosły 1 315 269 zł.

(akta str. 856- 858, 1135)

2.4.

a) Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie stałe dla poszczególnych członków Zarządu SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. zostało naliczone⁸¹ i wypłacone w wysokości zgodnej z umowami o świadczenie usług zarządzania:

1. Była Prezes Zarządu:

- wynagrodzenie naliczone i wypłacane za okres pełnienia funkcji Prezes Zarządu, tj. od dnia 3 grudnia 2021 r. do dnia 13 października 2023 r. łącznie wyniosło 344 776 zł (2021 r. – 14 419 zł, 2022 r. – 184 959 zł, 2023 r. - 145 398 zł),

(akta kontroli str. 1076-1078)

- wynagrodzenie naliczone i wypłacone za okres pełnienia funkcji Pełnomocnika Spółki w organizacji, tj. od dnia 22 października 2021 r. do dnia 2 grudnia 2021 r. (na mocy Uchwały nr 10/II/2022 NZW z dnia 22 czerwca 2022) w wysokości 27 346 zł⁸².

(akta kontroli str. 1077)

2. Członek RN czasowo oddelegowany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu⁸³ – wynagrodzenie naliczone i wypłacone za okres czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, tj. od dnia 13 października 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. łącznie wyniosło 40 074 zł.

(akta kontroli str. 1078)

3. Drugi Prezes Zarządu – wynagrodzenie naliczone i wypłacone za okres pełnienia funkcji w I kw. 2024 r. wyniosło łącznie w wysokości 66 057 zł.

(akta kontroli str. 1079)

Łączną wysokość wynagrodzeń należnych i wypłaconych członkom RN Spółki w poszczególnych latach działalności Spółki (2022-2024 I kw.) wyniosła 533 229 zł, w tym w kolejnych latach:

- 2022 r. – 211 382 zł,
- 2023 r. – 234 324 zł,
- 2024 r. (I kw.) – 87 524 zł.

Szczegółowo zbadano wynagrodzenia siedmiorga losowo wybranych członków Rady reprezentujących gminy-udziałowców⁸⁴. Wszyscy członkowie RN otrzymywali wynagrodzenie miesięczne w wysokości zgodnej z przyjętą w uchwale Nr 09/2021 NZW – 0,50 podstawy wymiaru (2 201,89 zł)⁸⁵.

(akta kontroli str. 1098-1109)

⁸¹ Wynagrodzenia zostały ustalone z uwzględnieniem „zamrożenia” podstawy wymiaru na poziomie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale 2016 r. (4 403,78 zł), wynikającego z tzw. ustaw „okołobudżetowych”: ustawa z dnia 17 grudnia 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2022 (Dz.U. 2021 poz. 2445) i ustawa z dnia 1 grudnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2023 (Dz. U. 2022 poz. 2666).

⁸² wypłacone 22 czerwca 2022 r.

⁸³ Dalej również: „p.o. Prezesa”.

⁸⁴ Przedstawicieli gmin: Bielsko-Biała, Jastrzębia-Zdrój, Rydułtowy, Radlin, Kuźnia Raciborska, Wisła i Czerwionka-Leszczyny.

⁸⁵ „Zamrożonej” na poziomie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale 2016 r. (4 403,78 zł).

b) Zatrudnienie pracowników oraz zakup usług obcych.

W SIM, wg stanu na dzień 31 grudnia w latach 2022, 2023 zatrudnionych było odpowiednio dwóch i trzech pracowników⁸⁶. Wynagrodzenia naliczone i wypłacone za okres 2022 do 2023 (I kwartał) dla dziesięciu pracowników Spółki SIM łącznie wyniosły 343 887 zł brutto (w tym w 2022 r. – 54 568 zł, w 2023 r. – 218 337 zł, w 2024 r. (I kwartał) – 70 982 zł). Średnioroczne zatrudnienie w roku obrotowym wynosiło 1 etat w 2022 r, a w 2023 r. – 3,38 etatu. Spółka nie posiadała wewnętrznych regulacji określających tryb zatrudniania pracowników. Kontrolą objęto proces rekrutacji dwóch pracowników⁸⁷. W obu przypadkach zastosowano otwarty tryb rekrutacji – ogłoszenia o pracę zostały zamieszczone na stronie internetowej SIM oraz na portalu pracuj.pl. Kandydaci zostali wybrani przez komisję, w skład której wchodził Prezes, Dyrektor Finansowy i specjalista ds. marketingu i PR. Z postępowania sporządzono protokół.

(akta kontroli str. 895-909)

Za okres 22 października 2021 r. – 31 marca 2024 r. Spółka łącznie poniosła wydatki na usługi obce w wysokości 967 191 zł, tj.:

- usługi księgowe: 116 938 zł (w 2022 r. – 17 000 zł, 2023 r. – 81 488 zł, 2024 r. (I kwartał) – 18 450 zł);
- usługi prawne 370 371 zł (2022 r. – 167 103 zł, 2023 r. – 198 963 zł, 2024 r. (I kwartał) – 4 305 zł);
- najem 146 951 zł (2022 r. – 53 388 zł, 2023 r. – 75 720 zł, 2024 r. (I kwartał) – 17 843 zł);
- szkolenia 7 500 zł (2022 r. – 728 zł, 2023 r. – 3 697 zł, 2024 r. (I kwartał) – 3 075 zł);
- usługi bankowe 13 233 zł (2022 r. 6075 zł, 2023 r. – 5 289 zł, 2024 (I kwartał) – 1 869 zł);
- usługi telekomunikacyjne 8 015 zł (2022 r. – 0, 2023 r. – 6 741 zł, 2024 r. (I kwartał) – 1 274 zł);
- usługi transportowe 313 zł (2022 r. – 195 zł, 2023 r. – 118 zł, 2024 r. (I kwartał) – 0 zł);
- naprawa i przegląd samochodu 7 565 zł (2022 r. – 2 329 zł, 2023 r. – 2 871 zł, 2024 r. (I kwartał) – 2 365 zł);
- usługi związane z inwestycją 3 738 zł (2022 r. – 3 000 zł, 2023 r. – 738 zł, 2024 r. (I kwartał) – 0 zł);
- pozostałe usługi obce 93 387 zł (2022 r. -35 070 zł, 2023 r. – 54 126 zł, 2024 r. (I kwartał) – 4 191 zł);
- usługi biurowe i informatyczne 76 181 zł (2022 r. – 22 134 zł, 2023 r. – 43 863 zł, 2024 r. (I kwartał) – 10 183 zł);
- usługi marketingowe 123 000 zł (tylko w 2023 r.)⁸⁸

(akta kontroli str. 910-912, 919a)

Wydatki na usługi marketingowe wynosiły 123 000 zł. Zostały poniesione w ramach umowy na obsługę marketingowo-wizerunkową zawartą z ze „spółką z siedzibą w Warszawie”⁸⁹ z siedzibą w Warszawie oraz usługi zlecone tej firmie poza umową. W zakresie dokumentacji zamówienia w SIM znajdowała się niepodpisana specyfikacja zamówienia⁹⁰ datowania na 26 stycznia 2023 r. i niedatowany formularz ofertowy podpisany przez byłą Prezes SIM. Zapytanie zostało wysłane Agencji w dniu

⁸⁶ Łącznie od 2022 r. do 2024 r. w SIM zatrudnionych było 10 osób (maksymalnie 6 osób jednocześnie).

⁸⁷ Na stanowisko radcy prawnego (49 kandydatów) i specjalisty ds. projektów inwestycyjnych (23 kandydatów).

⁸⁸ W pozostałych latach SIM nie ponosiła wydatków na usługi marketingowe.

⁸⁹ Dalej zwana również „Agencją”.

⁹⁰ Przedmiot zamówienia w specyfikacji był opisany tak samo jak w § 3 umowy z wykonawcą.

26 stycznia 2023 r. Oferta wpłynęła dzień później. Umowę⁹¹ zawarto w dniu 1 lutego 2023 r. na czas określony do 31 grudnia 2023 r. Wynagrodzenie określono w formie ryczałtowej w wysokości 9 000 zł netto (11 070 zł brutto) miesięcznie. W umowie zaznaczono, że „w przypadku gdy zaistnieje konieczność realizacji zadań, które nie są objęte niniejszą umową lub wykraczają poza nią (...), Agencja przedstawi klientowi stosowną specyfikację, ofertę i budżet na wykonanie tychże dzieł”. W czasie trwania umowy, Agencja wystawiła 11 faktur ryczałtowych na łączną kwotę 99 000 zł netto (121 770 zł brutto).

Ponadto, Agencja wystawiła cztery faktury za usługi dodatkowe:

- Faktura⁹² na kwotę 28 000 zł netto (34 440 zł brutto) za „Opracowanie strategii marketingowej dla SIM” oraz „Opracowanie i realizacja warsztatów dla gmin z zakresu komunikacji i naborów do budownictwa społecznego”. Jako potwierdzenie wykonania zamówienia w posiadaniu SIM była, będąca przedmiotem umowy „Strategia...” oraz Prezentacja dot. naborów do SIM wraz zaproszeniami na szkolenia stacjonarne przeprowadzone w dniach 21-24 maja 2023 r. w Gminach: Bielsko-Biała, Radlin, Kuźnia Raciborska i Knurów.

- Faktura⁹³ na kwotę 4 000 zł netto (5 535 zł brutto) za realizację szkolenia modułowego „współpraca z mediami i wystąpienia publiczne” oraz warsztatów dla gminy Czerwionka-Leszczyny – do kontroli NIK nie przedłożono dokumentów potwierdzających wykonanie ww. usług.

- Faktura⁹⁴ na kwotę 12 000 zł netto (14 760 zł brutto) za „opracowanie internetowego modułu aplikacji do SIM, obsługę i utrzymanie na serwerze przez 3 miesiące”. W posiadaniu spółki był protokół datowany na dzień 3 października 2023 r., opisany jako „dotyczący częściowego odbioru modułu zawarty pomiędzy SIM Śląsk Południe a Agencją”. W protokole stwierdzono m.in., że:

- „strony potwierdzają, że zleceniodawca zlecił usługi opracowania i przygotowania modułu internetowego do pozyskiwania zainteresowanych najemców”,

- „strony uzgodniły wynagrodzenie w kwocie 15 000 zł netto”,

- „strony zgodnie ustalają, że poziom zaawansowania prac nad modulem wynosi 90%,”

- „mając na względzie powyższe, strony uzgadniają, że zleceniodawca zapłaci wykonawcy częściowe wynagrodzenie w kwocie stanowiącej 80% wartości wynagrodzenia (...). Pozostałe 20% uzgodnionego wynagrodzenia zostanie zapłacone po ukończeniu prac”.

Protokół został podpisany jedynie przez Prezesa Zarządu Agencji.

(akta kontroli str. 1747)

W sprawie dokonania częściowej płatności za niedokończony moduł internetowy do pozyskiwania zainteresowanych najemców, była Prezes Spółki zeznała: „Zatwierdziłam produkt – aplikację do oceny zdolności przystąpienia do projektu dla potencjalnych najemców – w końcowej fazie realizacji. Byłam pewna, że produkt uzyska pełną funkcjonalność. Dlatego na prośbę kontrahenta i w ramach dotychczasowej bardzo dobrej współpracy, częściowa płatność została dokonana. Nie wiem dlaczego mój następca tego projektu nie dokończył”.

(akta kontroli str. 1888-1991)

W sprawie wyegzekwowania od Agencji kompletnej aplikacji tymczasowo pełniący funkcję Prezesa Zarządu SIM oświadczył: „Biorąc pod uwagę okres mojego

⁹¹ Dalej również: „umowa ryczałtowa”.

⁹² Faktura nr 4/05/2023 z dnia 23 maja 2023 r.

⁹³ Faktura nr 2/06/2023 z dnia 22 czerwca 2023 r.

⁹⁴ Faktura nr 4/10/2023 z dnia 3 października 2023 r.

oddelegowania do pracy w spółce SIM uprzejmie informuję, że usługa związana z wykonaniem modułu dla spółki SIM była częścią analizy współpracy pomiędzy SIM Śląsk a (...) [Agencją – przyp. NIK], którą miałem przeprowadzić. W związku z niejasnościami jakie pojawiały się w raportach przygotowanych przez (...) [Agencję – przyp. NIK] i ostrożnością związaną z wykonaniem podwójnej płatności za usługi już zrealizowane taka analiza była konieczna. Zarówno wspomniana wyżej aplikacja jak i pozostałe elementy (wykonanie strony www, przygotowanie strategii, realizacja szkoleń, itd.) w połączeniu z umową współpracy miały być całości szczegółowo przeanalizowane pod kątem kompletności dokumentacji, zasadności zlecenia takich działań, czy stopnia ich wykonania w odniesieniu do wykonanych płatności. Do przeprowadzenia takiej analizy i ostatecznego rozliczenia finansowego potrzebne były przede wszystkim dokumenty źródłowe (umowy, zlecenia, protokoły odbioru), ale niestety oprócz umowy współpracy (jedyne podpisanego dokumentu przez byłą Prezes) oraz protokołu odbioru modułu podpisanego jednostronnie przez Prezesa (...) [Agencji – przyp. NIK] w spółce SIM innych dokumentów nie stwierdziłem. Dodatkowe wątpliwości wzbudziła treść ww. protokołu odbioru modułu, w szczególności zapisy pkt 1 i 2 oraz brak podpisu byłej Prezes Zarządu. Ponadto brak umowy w tym zakresie nie dał możliwości określenia obowiązków każdej ze stron, czasu realizacji tego zlecenia czy możliwości wypowiedzenia umowy w konsekwencji nie zrealizowania jej przedmiotu. W związku z pojawiającymi się problemami skompletowania pełnej dokumentacji m.in. dotyczących usług dodatkowych ostatecznie w grudniu 2023 r. przed zakończeniem umowy współpracy z (...) [Agencją – przyp. NIK] wystąpiłem z pismem do tej spółki o przekazanie kompletnej dokumentacji. Biorąc pod uwagę treść protokołu podpisanego przez przedstawiciela spółki (...) [Agencji – przyp. NIK], pkt. 4 - dodatkowe 10% wynagrodzenia będzie płatne po wykonaniu całości usługi (mowa o dostosowaniu pytań ankiety do potrzeb gmin realizujących proces naboru) oraz biorąc pod uwagę par. 3 pkt 2.3 umowy współpracy, gdzie (...) [Agencja – przyp. NIK] zobowiązało się również do współpracy z gminami podczas realizacji procesu naborów występuję w mojej ocenie możliwość podwójnej zapłaty za jedną i tą samą usługę (pojawiająca się zarówno w protokole jak i umowie współpracy). Dodam jeszcze, że spółka do 31 grudnia 2023 r. nie przedstawiła protokołu odbioru ostatecznego usługi wykonania modułu i nie wystawiała stosownej FV rozliczającej całość zlecenia”.

(akta kontroli str. 2145)

W tej samej sprawie Prokurent Spółki z upoważnienia Prezesa, wyjaśniła: „SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. po 1 stycznia 2024 r. prowadziła rozmowy z L.S. celem wyjaśnienia okoliczności współpracy pomiędzy przedsiębiorstwami mającej miejsce w 2023 r., w tym m.in. pospiesznej płatności przez SIM znacznej części faktury 4/10/2023 w październiku 2023 r. mimo braku ukończenia realizacji zlecenia. Problem wyegzekwowania od wykonawcy kompletnego opracowania modułu aplikacji do SIM wynika przede wszystkim z braku w zasobach Spółki jakiegokolwiek umowy, z której wynikałyby obowiązki L.S. względem Spółki. Brak jest również dokumentów z których wynikałaby potrzeba opracowania aplikacji. Nie są znane ani przesłanki stojące za udzieleniem przez Spółkę przedmiotowego zlecenia ani efekt, jaki w wyniku jego realizacji Spółka planowała osiągnąć. Informacje, jakimi SIM obecnie dysponuje to informacje wynikające ze znajdującej się w zasobach Spółki kopii podpisanego jednostronnie przez Prezesa Zarządu Agencji, protokołu datowanego na dzień 3.10.2023, dotyczącego częściowego odbioru modułu. Na protokole brak jednak podpisu przedstawiciela SIM. Mimo tego płatność 80% wartości faktury została zrealizowana jeszcze w 2023 r. Z wymienionej kopii protokołu wynika, że poziom zaawansowania prac nad modulem wynosi 90%. Nie jest to jednak do zweryfikowania przez Spółkę z uwagi na istniejące braki w dokumentacji a wynika wyłącznie z jednostronnego oświadczenia wykonawcy. Mimo deklaracji (...) Prezesa Zarządu

L.S. chęci dokończenia opracowania internetowego modułu aplikacji do SIM, z uwagi na brak umowy, brak wiedzy co do idei stojącej za decyzją o udzieleniu przedmiotowego zlecenia oraz niskiej ocenie przydatności tego co zostało Spółce zaprezentowane do prowadzonych procesów naborów wniosków, wyegzekwowanie wykonania umowy, której treści nikt w Spółce nie znał, było wysoce utrudnione. Ponadto z uwagi na zaistniały spór z L.S. w zakresie wykonanych na rzecz Spółki usług i zasadności naliczonego przez L.S. wynagrodzenia, kompletny moduł aplikacji do SIM do chwili obecnej nie został dostarczony przez L.S. Nie stwierdzono ponadto, aby wykonana część zlecenia została przekazana Spółce na nośniku danych. Nieukończona praca jest dostępna pod linkiem: <https://demo.surneo.pl/take?srw=1696333201175>".

(akta kontroli str. 2146-1248)

– Faktura⁹⁵ na kwotę 18 000 zł netto (22 140 zł brutto za „opracowanie układu logicznego, projekt graficzny oraz programowanie strony www”.

Łącznie SIM zapłacił Agencji za 8 z 11 wystawionych faktur ryczałtowych oraz za usługi wykraczające poza umowę, natomiast płatność za faktury za miesiące: październik, listopad i grudzień 2023 r., na łączną kwotę 27 000 zł netto (33 210 zł brutto) została wstrzymana przez pełniącego wówczas tymczasowo funkcję Prezesa Zarządu SIM członka Rady Nadzorczej, który poinformował o tym Agencję i poprosił o potwierdzenie wykonania usług. Agencja przekazała do SIM drogą mailową dokument pn. „Raport z prac dla SIM Śląsk Południe październik 2023 r., datowany na 8 listopada 2023 r.⁹⁶ W dniu 20 grudnia SIM zwrócił się do zewnętrznej kancelarii prawnej o opinię ws. „możliwości niewypłacenia wynagrodzenia za miesiące październik, listopad, grudzień ze względu na niejasność współpracy”. Zgodnie z opinią, sporządzoną 22 grudnia 2023 r., umowa z Agencją nie uzależniała wypłaty wynagrodzenia od przedstawienia wykazu zrealizowanych usług, a żądanie rozliczenia opłaconych już faktur było bezzasadne i pozbawione podstaw prawnych. Ponadto z opinii wynika, że „żądania korekty faktur w świetle sformułowań umownych są bezzasadne”.

W dniu 28 grudnia 2023 r. p.o. Prezesa skierował do Agencji pismo, w którym poinformował, iż SIM nie posiadał umów wraz z protokołami zdawczo-odbiorczymi na usługi objęte fakturami na zlecenia dodatkowe. W związku z tym poprosił o przekazanie do SIM kopii ww. dokumentów oraz poinformował o wstrzymaniu płatności za pozostałe faktury ryczałtowe do czasu przysłania ww. dokumentów. W odpowiedzi z dnia 12 lutego Agencja poinformowała, że „w okresie ostatniego kwartału poprzedniego roku złożyliśmy obszerne i pełne wyjaśnienia czego dotyczyła nasza współpraca jak przebiegała i na czym polegała. Przekazaliśmy Państwu źródłowe pliki cyfrowe, potrzebne adresy, kontakty i dane oraz dokumentację wszystkiego czym dysponowaliśmy. Nie dysponujemy żadnymi innymi dokumentami”. W wyniku uzgodnień mailowych doszło, w dniu 4 kwietnia 2024 r. do spotkania pomiędzy władzami obu spółek⁹⁷. W toku spotkania ustalono m.in.:

– Odnosnie faktur ryczałtowych – Prezes Zarządu Agencji zobowiązał się do udokumentowania czynności wykonywanych w ramach umowy.

– Odnosnie faktur na usługi dodatkowe:

- Faktura nr 4/10/2023 z dnia 3 października 2023 r. – Prezes Agencji przywołał protokół częściowego odbioru z dnia 3 października 2023 r.⁹⁸, dotyczącego modułu aplikacji do SIM, wg którego aplikacja miała być ukończona w 90%, za co Agencja otrzymała 80% wynagrodzenia.

⁹⁵ Faktura nr 3/10/2023 z dnia 3 października 2023 r.

⁹⁶ SIM jest w posiadaniu drugiej, rozszerzonej wersji raportu datowanej na 5 grudnia 2023 r.

⁹⁷ Ze strony SIM uczestniczyło w nim jeszcze dwoje pracowników.

⁹⁸ Nie przedłożono do kontroli NIK.

- Faktura nr 3/10/2023 z dnia 3 października 2023 r. – Prezes SIM wskazał, że „koszt realizacji strony www (...) jest prawie dwukrotnie zawyżony zgodnie z cenami obowiązującymi na rynku”, natomiast Prezes Agencji zadeklarował gotowość pomocy przy przebudowie strony.
- Faktura nr 4/05/2023 r. z dnia 23 maja 2023 r. – Prezes Agencji oświadczył, że materiały szkoleniowe oraz warsztaty dla gmin zostały wykonane.
- Faktura nr 2/06/2023 r. z dnia 22 czerwca 2023 r. – Prezes Agencji poinformował, że dotyczyła ona szkolenia dot. wystąpień publicznych dla byłej Prezes.

Notatka ze spotkania sporządzona przez pracownika SIM została przesłana Agencji 23 kwietnia 2024 r.

Agencja przekazała SIM drogą mailową „Raport wykonanych prac dla SIM Śląsk Południe w okresie 1 lutego – 31 grudnia 2023 r.” w dniu 12 czerwca 2024 r. W raporcie ujęto również zadania objęte fakturami za prace dodatkowe.

Mimo otrzymania raportu SIM nie zapłacił należności z faktur za październik, listopad i grudzień 2023 r.

Agencja przekazała SIM, w dniu 31 sierpnia 2024 r., wezwanie do zapłaty należności wynikających z umowy ryczałtowej za październik, listopad i grudzień 2023 r. W odpowiedzi na wezwanie z dnia 16 września 2024 r. SIM wskazał, że „brak jest podstaw do dokonania przez Spółkę zapłaty (...) ponieważ brak jest dowodów wykonania na rzecz Spółki usług objętych fakturami”.

(akta kontroli str. 1662-1884)

W sprawie usług wykonanych w ramach ryczałtu oraz przyczyn wstrzymania płatności dla Agencji wypowiedzenia umowy p.o. Prezesa wyjaśnił: „Decyzję o wstrzymaniu płatności z miesiące październik i listopad 2023 r. podjąłem w trakcie prowadzonych działań analitycznych, kiedy napotkałem na kilka niejasności, w szczególności dotyczących dodatkowych usług jakie poprzednia Prezes rzekomo zleciła i zapłaciła spółce L.S. (w szczególności warsztatów dla gmin, opracowania strategii marketingowej, wykonania strony www czy modułu/aplikacji dla potencjalnego najemcy), a ten fakt nie został poparty żadną dodatkową umową czy zleceniem. Brakowało również jakichkolwiek dokumentów odbioru tych elementów w dokumentacji spółki. A przecież usługi te zostały zapłacone. Dodam, że poprosiłem o taką dokumentację właściciela L.S. i w odpowiedzi otrzymałem jedynie jednostronicowy dokument, podpisany jednostronnie tylko przez właściciela Agencji. Dokument tym bardziej wzbudził moje wątpliwości (...). Wątpliwości budził również pokrywający się zakres zadań jakie w raporcie przedstawiła spółka L.S. z dodatkowymi zadaniami objętymi dodatkowymi płatnościami. Z uwagi również na te wątpliwości, w szczególności możliwości zaistnienia sytuacji wykonania kolejnej płatności za te same zadania (przy braku jakichkolwiek umów wskazujących na zakres usług dodatkowych) istniało realne niebezpieczeństwo podwójnej zapłaty, co wskazywać mogłoby na niegospodarność Zarządu”.

(akta kontroli str. 1662-1663)

W sprawie usług wykonanych w ramach ryczałtu i usług nieobjętych umową oraz działań podjętych w związku z roszczeniem zgłoszonym przez Agencję, drugi Prezes Zarządu SIM wyjaśnił: „Spółka nie dokonała zapłaty faktur VAT o numerach 21/10/2023, 7/11/2023, 19/12/2023, wystawionych przez L.S. Płatności zostały wstrzymane przez członka RN, który był delegowany do pełnienia funkcji prezesa zarządu Spółki w okresie od dnia 13 października 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. Podjęto czynności mające na celu ustalenie zakresu wykonanych przez Agencję na rzecz Spółki usług. W szczególności wątpliwości budziło świadczenie usług w miesiącach: październik, listopad i grudzień 2024 r., ponieważ w ww. okresie jak

wynika z pisma członka RN, Agencja wykonała jedynie usługę opracowania zapytania dla dziennikarza portalu ox.pl. W tym celu w dniu 4 kwietnia 2024 r. miało miejsce spotkanie w siedzibie Spółki, w którym wzięli udział Prezes Zarządu Spółki oraz Prezes Agencji. W trakcie spotkania prezes L.S. stwierdził, że okres ostatnich trzech miesięcy 2023 roku był „martwym okresem” w wykonaniu zleceń dla Spółki, w tym czasie prace nie były podejmowane poza wykonaniem jednego artykułu dla ox.pl. Zgodnie z ustaleniami podjętymi na ww. spotkaniu Prezes Agencji zobowiązał się do udokumentowania wykonanych czynności dla każdego miesiąca współpracy. Notatka służbowa ze spotkania z dnia 4 kwietnia 2024 r. została przekazana Agencji, a jej treść nie była kwestionowana. W dniu 12 czerwca 2024 r. za pośrednictwem poczty elektronicznej L.S. przesłała Spółce „RAPORT WYKONANYCH PRAC DLA SIM ŚLĄSK POŁUDNIE. W czasie obowiązywania umowy w okresie 1 lutego-31 grudnia 2023 r.”. Powyższy raport nie został podpisany i stanowi jedynie zestawienie twierdzeń jego autora co do opisanych działań, które miały być podejmowane przez Agencję w poszczególnych miesiącach obowiązywania umowy. W raporcie brak jest wskazania konkretnych wykonanych czynności, dokładnej daty ich wykonania, osób biorących udział w poszczególnych czynnościach ze strony Spółki, jakichkolwiek dokumentów potwierdzających wykonanie ww. czynności, w tym w szczególności protokołów odbioru, analiz które rzekomo przeprowadzono, notatek ze spotkań, list obecności, prowadzonej korespondencji, faktur lub rachunków za zakup materiałów niezbędnych do wykonania usług, wytworzonych w ramach prac dokumentów i innych materiałów, dokumentów potwierdzających prowadzenie biura prasowego. W związku z powyższym przekazany Spółce raport nie może zostać uznany za udokumentowanie wykonanych na podstawie umowy prac i brak jest podstaw do dokonania przez Spółkę zapłaty dochodzonych przez Agencję roszczeń, objętych fakturami VAT o numerach 21/10/2023, 7/11/2023, 19/12/2023”.

(akta kontroli str. 1667-1700)

W sprawie usług wykonanych w ramach ryczałtu i usług nieobjętych umową oraz formy płatności przyjętej w umowie z Agencją, była Prezes zeznała: „W tamtym okresie uważałam formułę rozliczenia ryczałtowego z firmą L.S. za uzasadnioną, gdyż usługi marketingowe były potrzebne na bieżąco, a nikt z pracowników Spółki nie posiadał kompetencji w tym obszarze”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

W tej samej sprawie Prezes Zarządu Agencji oświadczył: „wszystkie (...) działania zostały zlecone w formie ustnej podczas spotkań roboczych lub poprzez e-maile. Poza umową ramową regulującą współpracę w obszarze marketingu nie posiadam odrębnej umowy (...). Wszystkie wymienione działania zostały wykonane”.

(akta kontroli str. 1892)

Wydatki na reklamę poniesione przez SIM w 2023 r. wynosiły 71 832 zł. Obejmowały one:

- Zakup druków i gadżetów reklamowych za kwotę 54 650 zł netto (67 220 zł brutto)⁹⁹. W wyniku oględzin stwierdzono, że materiały te znajdują się w siedzibie Spółki¹⁰⁰.
- Zakup baneru reklamowego osiedla SIM w Kuźni Raciborskiej oraz przyczepy samochodowej, na której był eksponowany, na łączną sumę 3 750 zł netto (4 612 zł brutto). Ekspozycja baneru została udokumentowana fotograficznie.

(akta kontroli str. 1546-1559, 1505-1506)

⁹⁹ Faktury nr 248/2023 z 30 sierpnia 2023 r. i 319/2023 z 5 października 2023 r.

¹⁰⁰ Materiały w postaci folderów i ulotek z opisem oferty SIM, papierowych teczek na dokumenty, świeczek zapachowych, płóciennych toreb na zakupy, długopisów i pendrive. Wszystkie materiały z logo SIM.

Wydatki na usługi doradztwa, stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej nie zostały poniesione.

(akta kontroli str. 892-894, 910, 913)

c) Spółka wydatkowała środki na rzecz trzech fundacji w łącznej wysokości 30 677 zł:

– Fundacja Instytut Rozwoju Budownictwa – wydatki w łącznej wysokości 22 005 zł poniesiono na: organizację pobytu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu¹⁰¹ – 19 975 zł, druk materiałów reklamowych i dostawa na Forum Ekonomiczne w Karpaczu¹⁰² – 800 zł, organizacja udziału w II Kongresie „Kobiety XXI Wieku” w dniu 24 listopada 2022¹⁰³ – 1 230 zł.

– Fundacja Instytut Studiów Wschodnich – wydatki w łącznej wysokości 7 872 zł poniesiono na organizację pobytu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu¹⁰⁴.

– Fundacja Rozwoju i Edukacji „MIKSTURA” wydatek w wysokości 800 zł poniesiono na usługi fotograficzne.

(akta kontroli str. 1538-1545)

W sprawie organizacji udziału przedstawicieli SIM w Forum Ekonomicznym w Karpaczu we wrześniu 2022 r. była Prezes SIM zeznała: „Wybór Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa jako organizatora pobytu przedstawicieli SIM na Forum Ekonomicznym w Karpaczu nie wyszedł z inicjatywy Spółki. Jako organizatora udziału SIM-ów w Forum w Karpaczu wybrał Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa KZN. Również ceny poszczególnych usług Fundacji był ustalony przez KZN, a nawet hotele, w który zakwaterowani byli przedstawiciele SIM-ów były wskazane przez KZN”.

Była Prezes SIM, wyjaśniając dlaczego SIM nie zakupił usług bezpośrednio u organizatora Forum w Karpaczu (organizatorem Forum była Fundacja Instytut Studiów Wschodnich) lecz od Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa, która nie była organizatorem tej konferencji, stwierdziła, że: „Wszystkie szczegóły udziału SIM-ów w Forum zostały uprzednio ustalone przez KZN z Fundacją i nie było możliwości do samodzielnych rozmów z organizatorem. KZN wyjaśniał, że jako lider projektu SIM-ów chce zachować spójność prezentacji tego projektu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu. KZN określił formę i sposób prezentacji SIM-ów w Forum. Jako Prezes Zarządu SIM Śląsk Południe nie miałam możliwości wyboru wykonawcy usług związanych z udziałem w Forum w Karpaczu. Wszystko było narzucone przez KZN. Ponadto stwierdziła, że: „Ze strony SIM Śląsk Południe w Forum Ekonomicznym w Karpaczu w 2022 r. wzięły udział trzy osoby: ja jako Prezes, Dyrektor Finansowy i Przewodniczący Rady Nadzorczej. Zależało mi na obecności Dyrektora Finansowego SIM, gdyż była w Karpaczu delegacja BGK, dlatego liczyłam, że w trakcie paneli dyskusyjnych oraz w tzw. rozmowach kularowych uda się dowiedzieć jak najwięcej na temat możliwych opcji finansowania inwestycji. (...) Pamiętam, że jeden z paneli w czasie Forum był poświęcony wyłącznie projektowi SIM-ów. Projekt ten był prezentowany przez Prezesa KZN. Natomiast przedstawiciele SIM-ów mieli własny punkt informacyjny, na którym rotacyjnie prezentowaliśmy ofertę poszczególnych SIM-ów. Mieliśmy prezentację w PowerPoint, na której przedstawialiśmy nasze plany inwestycyjne. Uczestniczyliśmy też w panelu, na którym prezentowany był projekt konkurencyjny dla SIM. Dyrektor Finansowy

¹⁰¹ We wrześniu 2022 r. – faktura nr 3/08/2022 z 29 sierpnia 2022 r.

¹⁰² Faktura nr 8/09/2022 z 26 września 2022 r.

¹⁰³ Faktura nr 9/11/2021 z 30 listopada 2022 r.

¹⁰⁴ We wrześniu 2022 r. – na podstawie trzech faktur: F-ra 2022/08/1278 z 16.08.2022 r., F-ra 2022/08/1279 z 16 sierpnia 2022 r., F-ra 2022/08/1307 z 17.08.2022 r.

uczestniczył również panelu dotyczącym alternatywnych do BGK sposobów finansowania inwestycji”.

Odnosnie braku umowy z Fundacją Instytut Rozwoju Budownictwa organizującą udział przedstawicieli SIM w Forum Ekonomicznym w Karpaczu była Prezes SIM zeznała: „Projekt umowy przyszedł drogą mailową, ale po konsultacji z prezesami innych SIM-ów uznałam, że niektóre z zapisów tej umowy mi nie odpowiadały, o ile pamiętam moje zastrzeżenia dotyczyły rozbudowanego zakresu ograniczenia podawania informacji przez Spółkę. Mimo to zapłaciłam faktury wystawione przez Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa, gdyż usługa została wykonana, ale też liczyłam na to, że prezentacja SIM-ów na Forum Ekonomicznym przyczyni się do spopularyzowania tego projektu w przestrzeni publicznej”.

Była Prezes SIM, wyjaśniając, zlecenie usługi organizacji pobytu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu w 2022 r. także organizatorowi Forum – Fundacji Instytut Studiów Wschodnich oraz jej zakresu, a także kwestię zawarcia pisemnej umowy, stwierdziła, że: „Nie była zawarta pisemna umowa z Fundacją Instytut Studiów Wschodnich, a zakres usług świadczonych przez tę Fundację był również uprzednio uzgodniony przez KZN. My jako SIM-y mieliśmy tylko zapłacić uzgodnioną cenę. Na pewno w zakresie usług był pobyt, hotele, wstęp na Forum i wszystkie odbywające się tam panele, punkt informacyjny, oprawa graficzna, materiały dotyczące Forum i później druk ulotek. Nie potrafię jednak w tej chwili powiedzieć ze względu na upływ czasu, co przygotowywała która fundacja”. Stwierdziła ponadto, że: „Wszystko, cały udział SIM-ów w Forum Ekonomicznym w Karpaczu był zorganizowany przez KZN. Jako Prezes SIM nic nie ustalałam bezpośrednio z fundacjami. Nawet moja próba negocjacji warunków umowy z Fundacją Instytut Rozwoju Budownictwa odbywała się za pośrednictwem KZN. Nie pamiętam co przygotowywał Instytut Rozwoju Budownictwa, a co Instytut Studiów Wschodnich”.

Była Prezes SIM wyjaśniając jakie korzyści odniosła Spółka poprzez uczestnictwo w Forum w Karpaczu (efekty osiągnięte w wyniku udziału w Forum), stwierdziła, że: „Na pewno projekt SIM-ów został spopularyzowany. Dało to szansę na pokazanie SIM-ów oraz faktu, że ta inicjatywa ma poparcie władz krajowych także przedstawicielom samorządów, których aproba dla SIM-u była niezbędna do realizacji zadań Spółki. Nie da się jednak zwymiarować zasięgu tych działań”.

(akta kontroli str. 2184-2186)

Łączny koszt udziału Spółki w Forum Ekonomicznym w Karpaczu we wrześniu 2022 r. wyniósł 28 647 zł¹⁰⁵. W praktyce udział ten w międzynarodowej konferencji gospodarczo-politycznej, co najmniej w części, polegał na prowadzeniu działań o charakterze informacyjno-promocyjnym, dotyczących społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

W sprawie udziału w Kongresie „Kobiety XXI Wieku” Prezes zeznała: „Inicjatywa udziału w II Kongresie „Kobiety XXI Wieku” wyszła od KZN. W czasie Kongresu kobiety będące prezesami SIM-ów, w tym ja, prowadziły panel dotyczący kobiet zarządzających spółkami w ramach projektu SIM, w celu pokazania, że w tej inicjatywie zachowany był parytet. Dla mnie Kongres był okazją do promocji SIM, ponieważ otwierało to możliwość prezentacji idei SIM-ów w środowiskach kobiecych, do których być może inaczej nie udałooby się dotrzeć. Efektów tego typu działań nie da się bezpośrednio przełożyć, np. na większą liczbę aplikacji w poszczególnych gminach, ale była to forma środowiskowej promocji projektu SIM-ów, która

¹⁰⁵ Z czego 7872 zł została poniesiona na rzecz formalnego organizatora Forum, tj. Fundację Instytut Studiów Wschodnich, a pozostała część, tj. 20 775 zł została uiszczona na rzecz Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa, która nie była formalnym organizatorem ww. Forum w Karpaczu.

długoterminowo mogłaby wpłynąć na wzrost zainteresowania projektem ze strony potencjalnych najemców”.

(akta kontroli str. 2184-2186)

W sprawie posiadanej przez SIM dokumentacji zleceń dla fundacji Prokurent Spółki, działając z upoważnienia Prezesa P.P. wyjaśniła, że: „Poza fakturami w zakresie realizacji zleceń wykonywanych na rzecz Spółki przez Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa oraz Fundację Instytut Studiów Wschodnich w Spółce odnaleziono korespondencję e-mail prowadzoną w związku z zleceniami realizowanymi przez Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa oraz Fundację Instytut Studiów Wschodnich, która stanowi załącznik do niniejszego pisma. Innych dokumentów nie odnaleziono. Jednocześnie należy wskazać, że przed przekazaniem dokumentów Spółki obecnemu Zarządowi w dniu 2 stycznia 2024 r., nie sporządzono inwentaryzacji dokumentów, które znajdowały się w Spółce a w protokole przekazania dokumentacji wymieniono wyłącznie nazwy jakimi opatrzone były segregatory z dokumentacją. Z uwagi na powyższe oraz fakt, iż już wtedy było wiadome, że dokumentacja Spółki może nie być kompletna, w dniu obejmowania funkcji przez nowy zarząd 2 stycznia 2024 r. na protokole przekazania dokumentacji sporządzono adnotację, iż Nie ma pewności, czy przekazywane segregatory zawierają kompletną dokumentację. W związku z powyższym odnalezienie lub stwierdzenie w okresie późniejszym czy Spółka posiada, powinna była posiadać, czy też posiadała określone dokumenty było wysoce utrudnione”.

(akta kontroli str. 2146-2148)

d) Wykorzystanie środków trwałych przez pracowników spółki.

Na potrzeby Spółki w 2022 r. (28 lutego 2022 r.) zakupiono samochód Nissan Juke o wartości 100 081 zł (na koniec 2023 r. został umorzony o 36 696 zł), który był wykorzystywany przez osoby pełniące funkcje Prezesa. Pozostali pracownicy Spółki korzystali m.in. służbowych kart SIM, telefonów i laptopów. Na podstawie ewidencji środków trwałych do kontroli wybrano sześć urządzeń: Serwer, trzy laptopy i urządzenie wielofunkcyjne. Wszystkie ww. sprzęty w dniu kontroli (16 września 2024 r.) znajdowały się w siedzibie Spółki i tam były użytkowane.

(akta kontroli str. 1505-1506)

e) Spółka na dzień 31 grudnia 2022 r. posiadała na rachunku bieżącym środki pieniężne w wysokości 204 520 zł w banku BGK S.A, oraz środki pieniężne na rachunkach lokat terminowych w wysokości: 25 300 000 zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka posiadała na rachunku bieżącym środki pieniężne w wysokości 705 067 zł w banku BGK S.A, oraz środki pieniężne na rachunkach lokat terminowych w wysokości: 45 000 000 zł BGK S.A.

(akta kontroli str. 836-838, 1110-1131)

f) W latach objętych kontrolą Spółka poniosła koszty z tytułu wynajmu pomieszczeń biurowych tj. siedziby Spółki¹⁰⁶ (stan na koniec I kwartału 2024 r.) w wysokości 122 776 zł (miesięczny stawka czynszu za 91 m²: wg umowy najmu z dnia 4 listopada 2021 r. (naliczanie czynszu od dnia 1 grudnia 2021 r.) wynosiła 3 185 zł¹⁰⁷, stawka czynszu dwukrotnie wzrosła: od dnia 1 lutego 2022 r. wynosiła 3 458 zł¹⁰⁸, a od dnia 1 lutego 2023 r. wynosiła 3 913 zł¹⁰⁹. Ponadto najmowała drukarkę DUPLEX w łącznej

¹⁰⁶ Na podstawie umowy z dnia 4 listopada 2021 r. zawartej przez SIM z ZIAD Bielsko-Biała S.A. z siedzibą w Bielsku – Białej, w trakcie trwania umowy stawka czynszu trzykrotnie była waloryzowana tj.: od 1 lutego 2022 r. stawka wzrosła do 38 zł/m² powierzchni; od 1 lutego 2023 r. stawka wzrosła do 43 zł/m² powierzchni; od 1 lutego 2024r stawka wzrosła do 48 zł/m² powierzchni.

¹⁰⁷ Za m² - 35 zł.

¹⁰⁸ Za m² – 38 zł.

¹⁰⁹ Za m² – 43 zł.

wysokości 5 670 zł, oraz okazjonalnie wynajmowała na spotkania RN salę konferencyjną za 18 505 zł łącznie.

(akta kontroli str. 892-894, 918)

Dodatkowo Spółka poniosła wydatki na remont biura w wysokości 9 636,57 zł.

(akta kontroli str. 919)

Zgodnie z umową najmu z dnia 4 listopada 2021 r. Spółka dysponowała 91 m², w przeliczeniu na jednego pracownika przypadało 15,17 m², standard wyposażenia był na poziomie dobrym, każdy pracownik miał przydzielone stanowisko pracy. W skład wynajmowanego lokalu biurowego wchodziły następujące pomieszczenia:

- hol wejściowy o powierzchni 11,53 m²;
- korytarz o powierzchni 3,16 m²;
- gabinet o powierzchni 16,63 m²; (do wyłącznego użytku Prezesa Zarządu);
- pomieszczenie biurowe jednoosobowe – pow. 12,73 m²;
- pomieszczenie biurowe dwuosobowe nr 1 – pow. 11,1 m² (na jedną osobę przypadało 5,55 m²);
- pomieszczenie biurowe dwuosobowe nr 2 – pow. 11,1 m² (na jedną osobę przypadało 5,55 m²);
- pomieszczenie przejściowe ze sprzętem biurowym – pow. 12,73 m²;
- pomieszczenie socjalne – pow. 10,12 m²;
- serwerownia – pow. 1,9 m².

(akta kontroli str. 1175-1185)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Procedura zakupu projektu architektoniczno-budowlanego dla budowy osiedla domów wielorodzinnych w Kuźni Raciborskiej w trybie określonym w art. 152 Pzp – negocjacji z ogłoszeniem, została przeprowadzona z naruszeniem przepisów Pzp, polegających na:

- Nieuzasadnionym skróceniu terminu składania ofert wstępnych. Art. 162 stanowi, że „termin składania ofert wstępnych nie może być krótszy niż 30 dni od dnia przekazania zaproszenia do składania ofert wstępnych”. Zgodnie z art. 162 ust. 2 pkt 2 Pzp, termin ten można skrócić „jeżeli zachodzi pilna potrzeba udzielenia zamówienia i skrócenie terminu składania ofert jest uzasadnione”. Zaproszenie do składania ofert zostało wysłane w dniu 19 grudnia 2022 r., natomiast termin złożenia oferty wyznaczono na 2 stycznia 2023 r. (14 dni). W protokole z postępowania zapisano jedynie „pilna potrzeba”, nie podano jednak na czym ta potrzeba miałaby polegać. Uzasadnienie nie zostało również dołączone do niego jako osobny dokument.

(akta kontroli str. 1903-1911, 1969-1972)

W sprawie przyczyny skrócenia terminu składania ofert wstępnych w postępowaniu o zamówienie dokumentacji projektowej Prezes zaznała: „Pilna potrzeba skrócenia składania ofert wstępnych terminu podyktowana była wstępną gwarancją na przyznanie przez BGK kredytu dla SIM”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

NIK zwraca uwagę, że w posiadaniu SIM nie było dokumentów potwierdzających przywołane w wyjaśnieniu okoliczności związane z procedowaniem wniosku o kredyt z BGK.

- Niedotrzymaniu terminu udostępnienia na stronie internetowej prowadzonego postępowania „Opisu potrzeb i wymagań”. „Opis...” był udostępniony na stronie internetowej prowadzonego postępowania w okresie od 18 listopada 2022 r. do 2 stycznia 2023 r. Zgodnie z art. 155 ust. 2 pkt 1 Pzp, Zamawiający był zobowiązany

zapewnić, na stronie internetowej prowadzonego postępowania, bezpłatny, pełny, bezpośredni i nieograniczony dostęp do opisu potrzeb i wymagań od dnia publikacji ogłoszenia, nie krócej niż do dnia udzielenia zamówienia. Zgodnie z art. 7 pkt 25 jako udzielenie zamówienia należy rozumieć zawarcie umowy w sprawie zamówienia publicznego, wobec czego „Opis...” powinien być dostępny na stronie internetowej prowadzonego postępowania od dnia 18 listopada 2022 r. nie krócej niż do dnia 20 stycznia 2023 r.

Jak wynika z protokołu postępowania, „Opis potrzeb i wymagań” był dostępny na stronie do dnia 2 stycznia 2023 r., a umowę SIM zawarł z wykonawcą w dniu 30 stycznia 2023 r.

(akta kontroli str. 1903-1911)

W sprawie niedotrzymania terminu udostępnienia „opisu potrzeb i wymagań”, Prezes zeznała: „Nie pamiętam dlaczego opis potrzeb i wymagań został zdjęty z ogłoszenia przed zawarciem umowy”.

(akta kontroli str. 1888-1891)

OCENA CZĄSTKOWA

SIM w większości prawidłowo gospodarowała zasobami i mieniem spółki, przy czym w odniesieniu do części usług marketingowych, ich zlecenie, a także wykonanie nie zostało udokumentowane. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Funduszu realizowała na podstawie przepisów Pzp. W zbadanym postępowaniu o zamówienie publiczne, dokonano wyboru wykonawcy projektu w trybie dopuszczalnym do zastosowania ze względu na charakter zleconego zadania, jednak przeprowadzono je z naruszeniem terminów składania ofert wstępnych oraz udostępnienia na stronie internetowej prowadzonego postępowania „Opisu potrzeb i wymagań”, określonych odpowiednio w: art. 162 ust. 2 pkt 2 oraz art. 155 ust. 2 pkt 1 Pzp.

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

NIK zwraca uwagę na:

1. Wystąpienie okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów w SIM objętych przez gminy: Rydułtowy, Wisła, Jastrzębie Zdrój i Strumień za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu o łącznej wartości 19 793 850 zł, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm.
2. Obowiązek sporządzania i podpisywania przez Prezesa Zarządu rocznego sprawozdania finansowego Spółki nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego.
3. Konieczność prowadzenia postępowań o zamówienie publiczne z zachowaniem terminów określonych w przepisach Pzp.
4. Obowiązek zachowania terminu określonego w art. 238 § 1 ksh w przypadku zwoływania Zgromadzeń Wspólników.

NIK wnosi o:

Wnioski

1. Podjęcie działań w celu dokonania zmian w treści umów z gminami Radlin, Knurów, Kuźnia Raciborska i Jastrzębie Zdrój odzwierciedlających pozyskanie przez te gminy środków z Funduszu, stosownie do § 10 ust. 1 tych umów.

2. Poinformowanie Gmin Rydułtowy, Wisła, Jastrzębie Zdrój i Strumień o zaistnieniu okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów objętych w SIM za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu w łącznej wysokości 19 793 850 zł, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm.

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 Katowicach. 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 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag 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.

Katowice, dnia 21 października 2024 r.

Kontroler

Bogusław Gębica

Doradca ekonomiczny

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał:

Marcin Wesoły
p.o. Dyrektor
Delegatury NIK
w Katowicach

