



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W KATOWICACH

LKA.410.10.4.2024

Pan
Józef Korpak
Prezes Zarządu
SIM Śląsk Północ Sp. z o.o.
ul. Pasieczna 2
42-700 Lubliniec

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.226.2024
Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 21 stycznia 2025 r.

P/24/091 Wykorzystanie środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Śląsk Północ Sp. z o.o., ul. Pasieczna 2, 42-700 Lubliniec ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Józef Korpak, Prezes Zarządu ² , od 8 maja 2024 r., wcześniej od 18 kwietnia 2024 r. był delegowany jako członek Rady Nadzorczej Spółki ³ do czasowego pełnienia funkcji Prezesa. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Agnieszka Związek, Prezes Zarządu ⁴ , od 7 kwietnia 2022 r. do 18 kwietnia 2024 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. 2. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz gospodarowanie zasobami i mieniem spółki.
Okres objęty kontrolą	Lata 2021-2024 do dnia zakończenia czynności kontrolnych (14 października 2024 r.), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁵
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	1. Wojciech Graca, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKA/96/2024 z 23 kwietnia 2024 r.

(akta kontroli str. 1-22)

¹ Dalej: „SIM” lub „Spółka”.

² Dalej: „Prezes”.

³ Dalej: „RN”.

⁴ Dalej: „była Prezes”.

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

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółka, poza jednym przypadkiem, prawidłowo przygotowała i realizowała inwestycje mieszkaniowe wsparte środkami Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa⁷. Otrzymała od 14 gmin, będących udziałowcami Spółki, środki pochodzące z RFRM w łącznej kwocie 44 862 tys. zł. Środki te miały służyć współfinansowaniu przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu wybudowanie w terminie do 2029 r. 691 mieszkań, których najemcami miały być osoby wskazane przez gminy. Część zaplanowanych inwestycji przebiegała z opóźnieniami, jednak opóźnienia te nie generowały ryzyka niedotrzymania terminu rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej najmu mieszkań. Organizacja Spółki odpowiadała wymaganiom prawnym i zapewniała wspólnikom możliwość wykonywania uprawnień z posiadanych udziałów oraz wykonywania przez jej organy swoich obligatoryjnych zadań. Wskazanie przedstawicieli do Rady Nadzorczej oraz Zarządu SIM odbyło się zgodnie z wewnętrznymi zasadami przyjętymi w umowie Spółki, a osoby wchodzące w skład organów SIM spełniały wymogi formalne. W Spółce wprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami zasady wynagradzania członków Zarządu i RN.

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 poddano badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka osiągnęła wynik finansowy za lata 2022-2023 na poziomie wyższym od planowanego. SIM prawidłowo wydatkowała środki na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Funduszu oraz na wynagrodzenia dla członków organów Spółki, za wyjątkiem wypłaty wynagrodzenia członkom RN za 2022 r. w wysokości wyższej niż należna.

Stwierdzono także nieprawidłowość polegającą na niedotrzymaniu terminu rozpoczęcia realizacji inwestycji w Gminie Woźniki, wynikającego z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych⁸. W związku z powyższym, wystąpiły okoliczności stanowiące podstawę do umorzenia udziałów SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia ze środków RFRM, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁹.

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

⁷ Dalej: „RFRM” lub „Fundusz”.

⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 1561.

⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 ze zm., dalej: „usfrm”.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹⁰ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. SIM prowadziła działalność w zakresie budowy domów mieszkalnych oraz ich eksploatacji na zasadach najmu (podstawowy cel działalności zapisany w § 5 Umowy Spółki – akt notarialny zawiązujący Spółkę z 28 lutego 2022 r.¹¹) oraz inną działalność zgodnie z przepisami usfrm. Spółkę ww. aktem zawiązały: Skarb Państwa¹², którego prawa wykonuje Krajowy Zasób Nieruchomości oraz 13 gmin¹³. Wysokość kapitału zakładowego założonej wówczas Spółki wynosiła 36 001 100,00 zł, tj. 720 022 udziałów o wartości nominalnej 50 zł. SP objął dwa udziały, a Gminy po 60 000 udziałów, za wyjątkiem Gminy Zbrosławice, która objęła 20 udziałów. Faktycznie SIM na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych¹⁴ prowadziła działalność w zakresie określonym w umowie Spółki, tj. budowy domów mieszkalnych. W jednej z Gmin - udziałowców SIM¹⁵ przedsięwzięcie inwestycyjne było na etapie robót budowlanych. Ponadto Spółka dysponowała kompletną dokumentacją i pozwoleniem na budowę dla Inwestycji nr 9 w Lublińcu, jednak z uwagi na brak środków z RFRM i Funduszu Doplát inwestycja nie została rozpoczęta. W przypadku inwestycji pozostałych Gmin (oprócz Gminy Woźniki), zgodnie z wyjaśnieniem Prezesa: *kompletna dokumentacja i pozwolenie na budowę powinny być uzyskane najpóźniej do 17 października 2024 r. Natomiast Inwestycja w Gminie Woźniki posiadała opracowaną koncepcję¹⁶. Dla realizacji tej inwestycji konieczne będzie wprowadzenie do spółki przez KZN aportu nieruchomości, na której ma być ona realizowana. Ogółem SIM otrzymała od 13 Gmin, środki pochodzące z RFRM w łącznej kwocie 44 862 tys. zł. Środki te miały służyć współfinansowaniu przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu uzyskanie w terminie do 2029 r. 691 mieszkań, których najemcami miały być osoby wskazane przez gminy.*

(akta kontroli str. 62-78, 103-177)

W Strategii działalności SIM w organizacji¹⁷ zapisano (str. 44), że celem strategicznym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami usfrm, tj. budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu dla osób i rodzin nieposiadających własnego mieszkania w danej miejscowości, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są niewystarczające na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na zakup własnego mieszkania¹⁸.

(akta kontroli str. 79-80)

Jak wyjaśnił Prezes: *Inicjatywa tworzenia spółek SIM związana jest z nowelizacją ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz usfrm.*

¹⁰ 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.

¹¹ Dalej: „Umowa Spółki”.

¹² Dalej: „SP”.

¹³ Kochanowice, Kolonowskie, Woźniki, Krupski Młyn, Pawonków, Pyskowice, Tworóg, Miedźno, Lubliniec, Toszek, Zawadzkie, Koniecpol i Zbrosławice; dalej: „Gminy”.

¹⁴ 26 kwietnia 2022 r.

¹⁵ Gmina Miedźno.

¹⁶ „Koncepcja architektoniczno-budowlana na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Woźniki w rejonie ul. 3-go Maja, na działce nr 8/12 i Projekt zagospodarowania terenu oraz kosztorys inwestycji”.

¹⁷ Opracowanie z 18 lipca 2022 r.

¹⁸ Tak samo zapisano w Strategii działalności SIM z 26 września 2022 r.

Inicjatywa zawiązania tej Spółki powstała w wyniku spotkań przedstawicieli gmin z terenu powiatu lublinieckiego, powiatów sąsiednich z przedstawicielami KZN oraz z udziałem posła na Sejm RP Ziemi Lublinieckiej. Zgodnie z wytycznymi KZN spółki SIM powinny planować wybudowanie przynajmniej 800 mieszkań, co m.in. determinowało liczbę wspólników. Gminy z terenów powiatu lublinieckiego, kłobuckiego, tarnogórskiego, strzeleckiego zainteresowane utworzeniem spółki zgłaszały za małe potrzeby mieszkaniowe, aby ten wolumen mieszkań osiągnąć. Dlatego też Spółka w momencie zawiązania posiadała 13 udziałowców w formie gmin oraz udziałowca reprezentującego Skarb Państwa w postaci KZN. Od początku zawiązania spółki czyniono starania, aby udziałowcami Spółki były duże miasta, które planują budowę dużej ilości mieszkań. Tak m.in. w grudniu 2023 roku przystąpiło do Spółki Miasto Gliwice, które zgłosiło potrzebę wybudowania 200 mieszkań. Aktualnie Spółka planuje wybudować ok. 770 mieszkań.

(akta kontroli str. 62-78)

SIM realizowała 14 inwestycji, wszystkie z określonym w umowach¹⁹ z Gminami, planowanym terminem rozpoczęcia realizacji 10 sierpnia 2023 r. (z wyjątkiem inwestycji w Gliwicach), w standardzie wykończenia mieszkań zgodnym z § 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania²⁰. Ponadto dodatkowo wykonane miały być podłogi (w kuchni, korytarzu i pokojach), stolarka drzwiowa wewnętrzna, okładziny ścian w łazience oraz roboty malarskie. I tak:

- Inwestycja nr 1 Gmina Kochanowice – 32 lokale²¹ o łącznym metrażu²² 1 817,67 m², łączna wartość przedsięwzięcia 17,7 mln zł;
- Inwestycja nr 2 Gmina Kolonowskie – 24 lokale²³ o łącznym metrażu 1 084,32 m², łączna wartość przedsięwzięcia 16,5 mln zł;
- Inwestycja nr 3 Gmina Woźniki – 110 lokali²⁴ o łącznym metrażu 4 977,10 m², łączna wartość przedsięwzięcia 57,6 mln zł;
- Inwestycja nr 4 Gmina Krupski Młyn – 22 lokale²⁵ o łącznym metrażu 699,98 m², łączna wartość przedsięwzięcia 11,8 mln zł;
- Inwestycja nr 5 Gmina Pawonków – 27 lokali²⁶ o łącznym metrażu 1 347,36 m², łączna wartość przedsięwzięcia 14,1 mln zł;
- Inwestycja nr 6 Gmina Pyskowice – 24 lokale²⁷ o łącznym metrażu 1 115,38 m², łączna wartość przedsięwzięcia 11,9 mln zł;

¹⁹ O których mowa w art. 33p ust. 2 usfrm.

²⁰ Dz. U. z 2021 r. poz. 766.

²¹ Mieszkania o powierzchniach: 1x40,69 m², 6x56,47 m², 3x60,64 m², 2x60,36 m², 1x60,21 m², 1x60,46 m², 2x54,73 m², 1x59,85 m², 1x60,36 m², 2x60,22 m², 1x60,48 m², 1x59,87 m², 1x60,59 m², 1x54,99 m², 1x57,17 m², 1x49,57 m², 2x53,95 m², 1x56,23 m², 1x56,02 m², 1x49,96 m², 1x52,00 m².

²² Łącznej powierzchni użytkowej mieszkań.

²³ Sześć budynków: 1x50,80 m² i 1x46,79 m² oraz sześć: 1x43,57 m² i 1x39,56 m².

²⁴ Dziesięć budynków: 2x 30,59 m², 1x 33,35 m², 1x 30,77 m², 1x 59,23 m², 1x 42,46 m², 1x 46,11 m², 1x 42,48 m², 1x 59,00 m², 1x 67,33 m², 1x55,80 m².

²⁵ Dwa budynki: 3x42,74 m², 3x51,79 m², 3x50,86 m², 2x59,21 m².

²⁶ Mieszkania o powierzchniach: 6x61,78 m², 1x29,52 m², 1x40,57 m², 6x55,90 m², 6x47,77 m², 1x32,43 m², 2x41,65 m², 2x40,95 m², 2x43,47 m².

²⁷ Dwa budynki: 1x39,68 m², 6x43,23 m², 2x46,86 m² i 3x54,97 m².

- Inwestycja nr 7 Gmina Tworóg – 24 lokale²⁸ o łącznym metrażu 1 381,24 m², łączna wartość przedsięwzięcia 10,3 mln zł;
- Inwestycja nr 8 Gmina Miedźno – 27 lokali²⁹ o łącznym metrażu 1 617,54 m², łączna wartość przedsięwzięcia 22,6 mln zł;
- Inwestycja nr 9 Gmina Lubliniec – 62 lokale³⁰ o łącznym metrażu 2 798,94 m², łączna wartość przedsięwzięcia 34,6 mln zł;
- Inwestycja nr 10 Gmina Toszek – 36 lokali³¹ o łącznym metrażu 1 862,55 m², łączna wartość przedsięwzięcia 20,0 mln zł;
- Inwestycja nr 11 Gmina Zawadzkie – 25 lokali³² o łącznym metrażu 1 388,80 m², łączna wartość przedsięwzięcia 16,1 mln zł;
- Inwestycja nr 12 Gmina Koniecpol – 28 lokali³³ o łącznym metrażu 1 496,10 m², łączna wartość przedsięwzięcia 13,5 mln zł;
- Inwestycja nr 13 Gmina Zbrosławice – 50 lokali³⁴ o łącznym metrażu 3 042,75 m², łączna wartość przedsięwzięcia 17,7 mln zł;
- Inwestycja nr 14 Gmina Gliwice – 200 lokali brak danych (nie zawarto jeszcze umowy).

(akta kontroli str. 178-183)

Jak wyjaśnił Prezes: *Spółka generalnie preferuje technologię tradycyjną. Podjęto również działania w zakresie wdrożenia do realizacji budowy mieszkań w technologii prefabrykowanej. SIM nie wykonuje, jak również nie planuje, wykonania budowy z zastosowaniem modułów drewnianych (budownictwo modułowe).*

(akta kontroli str. 88-96)

2. SIM zawarła terminowo umowy³⁵, o których mowa w art. 33p ust. 2 usfrm, ze wszystkimi Gminami (wspólnikami zarejestrowanymi w KRS³⁶, którzy otrzymali wsparcie ze środków RFRM). Umowy były podpisane przez osoby upoważnione. Prawidłowo określono w nich warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi, o których mowa w art. 33p ust. 2 usfrm, tj. rodzaj usługi (najem lokali mieszkalnych), planowany termin rozpoczęcia (najpóźniej 10 sierpnia 2029 r.) i okres realizacji usługi publicznej (okres, przez jaki spółka będzie eksploatować inwestycję) oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (najpóźniej 10 sierpnia 2023 r.). Wyznaczone w umowie terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 usfrm, odpowiadały terminom granicznym wynikającym z art. 33p ust. 1a usfrm (termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia) oraz art. 33p ust. 1b usfrm (termin rozpoczęcia realizacji usługi). Spółka nie przekazywała do gmin wspólników SIM informacji dot. konieczności wystąpienia do ministra właściwego do spraw

²⁸ Dwa budynki po 12 lokali o powierzchniach: 1x33,06 m², 1x78,94 m², 3x53,45 m², 3x58,11 m², 2x69,15 m², 2x42,82 m².

²⁹ Trzy budynki po dziewięć mieszkań o powierzchni: 1x35,12 m², 1x61,13 m², 3x71,10 m², 1x54,01 m², 1x60,88 m², 1x53,94 m², 1x60,80 m².

³⁰ Dwa budynki po 31 mieszkań o powierzchniach: 1x39,11 m², 4x53,11 m², 3x58,44 m², 8x60,73 m², 7x63,65 m², 8x66,92 m² oraz dodatkowo lokale usługowe 1x63,92 m².

³¹ Trzy budynki po 12 mieszkań o powierzchni: 1x66,87 m², 1x37,18 m², 5x47,57 m², 5x55,82 m².

³² 6x46,90 m², 3x37,30 m², 3x53,20 m², 3x59,10 m², 3x66,00 m², 3x34,00 m², 2x73,80 m², 1x107,00 m² oraz 1x104,00 m².

³³ 3x35,00 m², 12x48,00 m², 6x67,00 m², 1x30,00 m², 2x59,00 m², 2x42,50 m² oraz 2x63,00 m².

³⁴ Pięć budynków po 10 mieszkań o powierzchni: 1x51,01 m², 1x52,03 m², 2x58,83 m², 1x73,53 m², 2x59,13 m², 2x78,01 m² oraz 1x25,64 m².

³⁵ W terminach od 20 września 2022 r. do 6 lutego 2023 r.

³⁶ Gliwice objęły udziały 22 lutego 2024 r., lecz do dnia rozpoczęcia czynności kontrolnych NIK w jednostce kontrolowanej (18 czerwca 2024 r.), nie zostały zarejestrowane w KRS jak wspólnik SIM.

budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zgodę na wydłużenie tych terminów, zgodnie z art. 33p ust. 1c tej ustawy, za wyjątkiem Gminy Woźniki, co szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia. Wszystkie inwestycje ujęto w Planach Inwestycyjnych Spółki³⁷.

(akta kontroli str. 79-80, 178-197)

W sprawie określenia w umowach okresu realizacji usługi publicznej „jako okres, przez który spółka będzie eksploatować Inwestycję na zasadach najmu, zgodnie z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa” Prezes wyjaśnił: *Usługą publiczną rekompensowaną objęciem udziałów w SIM jest usługa najmu lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (art. 33p ust. 2c ustawy). W ustawie nie zawarto jakichkolwiek wskazówek interpretacyjnych pozwalających na określenie okresu świadczenia ww. usługi przez spółkę. Przeprowadzone analizy prawne przedmiotowego zagadnienia wskazały, że spółka będzie świadczyć ową usługę przez cały czas swojego istnienia, albowiem jest to istota jej powołania. Nie jest tak, że gminy powierzyły świadczenie ww. usługi na określony z góry czas. Dlatego też przyjęto taką formułę w umowie.*

(akta kontroli str. 88-96)

W umowach z Gminami nie określono istotnych parametrów inwestycji mieszkaniowej, takich jak np. liczba i wielkość (metraż) oraz standard wykończenia mieszkań. W sprawie wpływu Gmin na późniejsze ustalenie ww. parametrów³⁸, Prezes wyjaśnił: *Gminy będące jednocześnie współnikami SIM Śląsk Północ zapoznawały się z parametrami poszczególnych inwestycji w materiałach przekazywanych na Zgromadzenia Wspólników, które podejmowały uchwały w sprawie planów inwestycyjnych Spółki. Aktualny Plan Inwestycyjny Spółki został przyjęty przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 19 grudnia 2023 r., kiedy podjęto uchwałę nr 10/2023 w sprawie zatwierdzenia planu inwestycyjnego Spółki na lata 2023-2028. Plan ten zawiera dla poszczególnych inwestycji m.in. ich opis, tabelaryczne zestawienie mieszkań oraz zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji.*

(akta kontroli str. 88-96)

Odnosnie przyjętej kolejności realizacji inwestycji Prezes wyjaśnił: *o kolejności realizacji zaplanowanych inwestycji decydują przede wszystkim stopień ich przygotowania pod względem dokumentacji technicznej, w tym pozwoleń budowlanych oraz finansowym, tj. realizacji pełnego montażu finansowego. Natomiast była Prezes wyjaśniła: Plany inwestycyjny i rzeczowo-finansowy były opracowywane przy udziale wspólników i członków Rady Nadzorczej z uwzględnieniem ich uwag i sugestii, a przy ich ustaleniu (terminów i kolejności) brano pod uwagę wiele czynników (np. przygotowanie inwestycji do realizacji).*

(akta kontroli str. 642-645, 1044-1048)

3. Do dnia 31 marca 2024 r. pozyskano wsparcie ze środków RFRM³⁹ (w wysokości 3 000 000,00 zł wnoszone przez Gminy aportami). Ponadto, SIM otrzymał środki z RFRM⁴⁰ z Gminy Miedźno w kwocie 1 418 000,00 zł oraz Gminy Zbrosławice w kwocie 1 444 000,00 zł. Ogółem Gminy uzyskały wsparcie z RFRM w łącznej

³⁷ Uchwały NZW nr: 7 z 22 października 2022 r., 9/2023 z 15 marca 2023 r. oraz 10/12/2023 z 19 grudnia 2023 r.

³⁸ W szczególności w przypadku, gdy nastąpiły istotne zmiany w tym zakresie (np. zmiana liczby lokali Woźniki 100 na 110, Pawonków 20 na 24, Pyskowice 70 na 24, Tworóg 20 na 24 Lubliniec 60 na 62, Toszek 30 na 36 i Zbrosławice 20 na 40).

³⁹ Wsparcie na podstawie art. 33l pkt 1 i art. 33n ust. 1 pkt 1 usfrm.

⁴⁰ Wsparcie na podstawie art. 33l pkt 2 i art. 33n ust. 1 pkt 2 usfrm.

kwocie 44 862 000,00 zł. Łączna kwota wnioskowanego wsparcia z RFRM wyniosła 68 329 105,79 zł, przy czym 11 gmin nie otrzymała całości wnioskowanego wsparcia, a jedna gmin nie złożyła wniosku o wsparcie na działanie polegające na objęciu udziałów w już istniejącej SIM⁴¹.

(akta kontroli str. 485-503)

Zgodnie z przyjętymi przez SIM założeniami, dla realizacji Inwestycji nr 8 (w Gminie Miedźno) przewidziano uzyskanie bezzwrotnego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat⁴² w kwocie 5 968 626,71 zł oraz preferencyjne finansowanie zwrotne udzielane przez BGK w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego⁴³ (tzw. kredyt SBC⁴⁴) w kwocie 9 511 557,00 zł. Środki te (źródła finansowania) stanowiły odpowiednio 26,36% (Fundusz Dopłat) oraz 41,99% (tzw. kredyt SBC) kosztów jego realizacji. Ponadto dla ww. inwestycji w wyniku złożenia wniosku o wsparcie z Funduszu Dopłat uzyskano promesę, jednakże środki na dzień kontroli⁴⁵ nie zostały wypłacone.

W latach 2022 – 2024 (do 31 marca) SIM złożył⁴⁶ wnioski o kredyt SBC⁴⁷ na realizację wszystkich trzynastu inwestycji, przy czym promesę uzyskał dla dwóch nr 8⁴⁸ i nr 9⁴⁹. W przypadku wniosków kredytowych złożonych dla inwestycji nr 2, 4, 6, 7, 10, 11 i 12, uzyskano pozytywną warunkową ocenę wiarygodności kredytowej (nie uzyskały one promesy, nie zmieściły się w ramach puli dostępnych środków), lecz zostały umieszczone na liście rankingowej wniosków złożonych przez kredytobiorców opublikowanej w BIP Banku BGK⁵⁰.

Jak wyjaśnił Prezes: *Problemem w pozyskaniu środków z Funduszu Dopłat oraz RFRM są roczne limity wydatków z tych funduszy określone przez Ministerstwo Finansów. (...) BGK sporządza listy rankingowe wniosków i z reguły dofinansowanie otrzymuje ok. 1/3 złożonych wniosków, które uzyskały pozytywną ocenę kredytową. Innym problemem w zakresie pozyskania preferencyjnych źródeł finansowania na realizację inwestycji stanowi bardzo skomplikowana procedura biurokratyczna w zakresie pozyskania m.in. kredytu SBC. Kolejnym problemem jest brak możliwości oszacowania realnych kosztów przedsięwzięcia, do czasu uzyskania dokumentacji projektowej wraz z kosztorysami inwestorskimi. Jeśli chodzi o wypłaty wsparcia ze środków RFRM to (...) zostały one zawieszone do czasu zakończenia prowadzonej przez KZN kontroli Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. Wypłata wsparcia planowana jest na 2024 rok.*

(akta kontroli str. 485-503, 642-659)

⁴¹ Wsparcie, o którym mowa w art. 33p pkt 2 i art. 33n ust. 1 pkt 2 usfrm.

⁴² O którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304).

⁴³ O którym mowa w art. 15a usfrm oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z 2021 r. poz. 755, ze zm.).

⁴⁴ Preferencyjne finansowane inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego.

⁴⁵ 14 sierpnia 2024 r.

⁴⁶ Dla inwestycji nr 8 i 9 29 marca 2024 r., a dla pozostałych 29 lub 30 września 2023 r.

⁴⁷ Preferencyjny kredyt z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego na realizację inwestycji mieszkaniowych.

⁴⁸ Wnioskowana kwota to 8 466 043 zł.

⁴⁹ Wnioskowana kwota to 12 766 173 zł.

⁵⁰ <https://www.bgk.pl/bip/informacja-o-wynikach-oceny-punktowej-wraz-z-lista-rankingowa-wnioskow-zlozonych-przez-kredytobiorcow-ktorzy-uzyskali-pozytywna-ocene-wiarygodnosci-kredytowej/>.

W planowanym terminie (do 10 sierpnia 2023 r.) nie rozpoczęto realizacji jednej inwestycji nr 3 w Gminie Woźniki⁵¹, co szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 642-659, 931-947)

Dla objętej kontrolą Inwestycji Nr 8 w Planie Inwestycyjnym na lata 2023-2028⁵² zapisano m.in. kamienie milowe: zgłoszenie wniosku o kredyt SBC do końca III kwartału 2022 r. (złożono 30 września 2022 r.), wniesienie aportem nieruchomości do Spółki w IV kwartale 2022 r. (wykonano 22 października 2022 r.), złożenie wniosku o wsparcie z Fundusz Dopłat do końca IV kwartału 2023 r. (złożono 1 marca 2023 r.), przygotowanie procedury przetargowej z wyłonieniem generalnego wykonawcy I kwartał 2024 r. (postępowanie wszczęto 7 lutego 2024 r.), rozpoczęcie naboru partycypantów do końca I kwartału 2024 r. (nie zrealizowano), realizacja przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do końca III kwartału 2025 r. (planowane zakończenie 25 września 2025), zgłoszenie wniosku do RFRM do końca I kwartału 2023 r. (złożono 1 marca 2023 r.) uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę w IV kwartale 2023 r. (uzyskano 13 października 2023 r.).

(akta kontroli str. 642-651)

W sprawie nie rozpoczęcia naboru partycypantów w planowanym terminie Prezes wyjaśnił: *W uzgodnieniu z Wójtem Gminy Miedźno planuje się przeprowadzenie naboru przyszłych najemców w okresie od 1 września 2024 r. do 31 października 2024 r. Przyczyn opóźnienia było kilka, nie mniej najważniejsza to uaktualnienie kwoty planowanej partycypacji najemców oraz uaktualnienie kalkulacji stawki czynszu najmu mieszkania, po zawarciu umowy z wykonawcą budowy (...). Zawarcie umowy z wykonawcą zadania nastąpiło w dniu 25 marca 2024 r.*

(akta kontroli str. 1040-1041, 1044)

Planowany termin zakończenia Inwestycji nr 8 (tj. 25 września 2025 r.) zapewnił możliwość rozpoczęcia realizacji wynajmu (usługi publicznej) w wymaganym terminie (do 10 sierpnia 2029 r.), liczbie (27 mieszkań) i standardzie.

(akta kontroli str. 358-403)

Spółka w 2024 r. uaktualniła kwotę planowanej partycypacji najemców oraz kalkulację stawki czynszu. Skalkulowana wysokość partycypacji wynosi 2 029,70 zł za m², a wysokość stawki czynszu 19,00 zł za m² powierzchni użytkowej mieszkania. Wysokość partycypacji będzie wynosić od 71 283,06 zł dla mieszkania o powierzchni 35,12 m² do 144 311,67 zł dla mieszkania o powierzchni 71,10 m². Natomiast czynsz wyniesie miesięcznie, odpowiednio: 667,00 zł i 1 351,00 zł.

Ponadto jak wyjaśnił Prezes: *Jeśli chodzi o zidentyfikowane ryzyka dla powodzenia realizacji inwestycji, to jako główne należy przyjąć niepewność w zakresie pozyskania finansowania na realizację inwestycji z RFRM i Funduszu Dopłat. Problemy techniczne związane z błędami popełnionymi przez projektantów, ograniczeniami w zakresie dostępu do mediów m.in. terminy przyłączenia do sieci energetycznej, gazowej itd. oraz niepewność w zakresie pozyskania najemców budowanych mieszkań z uwagi na planowane zmiany prawa m.in. zmiana usfrw w kierunku braku możliwości dojścia do własności najemców SIM.*

(akta kontroli str. 642-659)

⁵¹ Rozpoczęcie nastąpiło 17 października 2023 r. – data przekazania do SIM dokumentu „Koncepcja architektoniczno-budowlana na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Woźniki w rejonie ul. 3-go Maja, na działce nr 8/12 i Projekt zagospodarowania terenu oraz kosztorys inwestycji”.

⁵² Załącznik do Uchwały NZW nr 10/2023 z 19 grudnia 2023 r.

W sprawie zagrożenia (ryzyka) nierozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia budowy mieszkań i/lub usługi publicznej ich wynajmu w terminie określonym w umowach zawartych z Gminami (wspólnikami spółki) Prezes wyjaśnił, że *takie ryzyko istnieje, nie mniej jest ono w większym stopniu uzależnione od pozyskania środków finansowych z RFRM oraz przede wszystkim z Funduszu Dopłat. Wypłata środków finansowych z RFRM, którym zarządza minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego, tj. Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, została od stycznia 2024 r. wstrzymana, jak pisze w swojej informacji KZN, do czasu zakończenia prowadzonej kontroli Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. Natomiast środki z Funduszu Dopłat, którymi zarządza minister właściwy do spraw budownictwa i mieszkalnictwa, tj. Minister Rozwoju i Technologii, są niewystarczające na pokrycie złożonych wniosków o dotacje dla gmin i kredyty SBC. Kolejnym elementem ryzyka są względy techniczne i organizacyjne związane z realizacją dużej liczby inwestycji – 13 inwestycji w terminie do sierpnia 2029 roku.*

(akta kontroli str. 62-78)

Spółka nie przekazywała do Gmin (wspólników) informacji niezbędnych do przedłużenia terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia/usługi, w trybie określonym w art. 33p ust. 1c usfrm.

(akta kontroli str. 62-78)

4. a) Wszystkim Gminom zapewniono uprawnienie do wprowadzenia swojego przedstawiciela do Rady Nadzorczej Spółki⁵³, przy czym zgodnie z § 18 Umowy Spółki KZN przysługiwało prawo do powołania i odwoływania trzech członków Rady, w tym przewodniczącego, natomiast po dwie Gminy⁵⁴ posiadały uprawnienia do powołania wspólnie jednego przedstawiciela (każda z nich posiadały 60 000 udziałów), przy czym Gminy Toszek, Pyskowice (posiadały po 60 000 udziałów) i Zbrosławice (posiadała 20 udziałów) powoływały jednego przedstawiciela. W Spółce przyjęto⁵⁵ Regulamin RN. Na mocy Umowy Spółki wspólnicy posiadali osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady. Dwie Gminy, powołując na członka RN swojego przedstawiciela, sporządzały i przedstawiały Spółce Oświadczenie o powołaniu członka RN, oświadczając jednocześnie, że przeprowadzona została weryfikacja spełniania przez te osoby wymogów określonych właściwymi przepisami prawa, mającymi zastosowanie w przypadku powołania członka do RN oraz że nie występują przeszkody uniemożliwiające jej powołanie⁵⁶. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników⁵⁷ uchwałą⁵⁸ stwierdziło powołanie Rady. W protokole z ww. NZW odnotowano wynik głosowania w tej sprawie (720 022 udziałów za, 0 przeciw i wstrzymujących się), natomiast nie odnotowano zgłaszania uwag.

(akta kontroli str. 79-80, 103-177, 204-212)

b) Działalność Spółki była nadzorowana przez RN, której posiedzenia zwoływane były w miarę potrzeb, lecz nie rzadziej niż raz na kwartał⁵⁹.

⁵³ Dalej: „Rady” lub „RN”.

⁵⁴ Kochanowice i Woźniki, Tworóg i Krupski Młyn, Koniecpol i Miedźno, Zawadzkie i Kolonowskie oraz Lubliniec i Pawonków.

⁵⁵ Uchwała nr 7/2022 NZW z 7 kwietnia 2022 r.

⁵⁶ W tym, że osoba nie podlega ograniczeniom lub zakazom zajmowania stanowiska członka RN.

⁵⁷ Dalej: „NZW”.

⁵⁸ Uchwała NZW nr 5/2022 z 7 kwietnia 2022 r. w sprawie: potwierdzenia przyjęcia do protokołu oświadczeń Wspólników o powołaniu członków Rady Nadzorczej oraz jednoczesnego stwierdzenia powołania Rady Nadzorczej.

⁵⁹ W 2022 r. cztery posiedzenia oraz trzy głosowania w trybie obiegowym w dniach: 7 kwietnia, 18 maja, 3 sierpnia, 28 września, 19 października, 5/6 grudnia oraz 14/15 grudnia. W 2023 r. siedem posiedzeń w dniach: 2 marca, 27 kwietnia, 5 czerwca, 14 czerwca, 21 i 28 sierpnia oraz 18 grudnia. W 2024 r. siedem posiedzeń w dniach: 31 stycznia, 7, 14 i 25 marca, 18 kwietnia, 8 maja oraz 10 czerwca.

RN dokonywała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za kolejne lata obrotowe, co do ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym⁶⁰. Przy czym w 2024 r. RN negatywnie oceniła sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2023 (w głosowaniu 5 za 0 przeciw), a pozytywnie sprawozdanie finansowe w oparciu o opinię biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółki za 2023 r. (w głosowaniu 5 za 0 przeciw) oraz rekomendowała nieudzielenie absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2023 przez byłą Prezesa Zarządu⁶¹ (4 głosy przeciw, 0 za i 0 wstrzymujących). W 2023 r. RN pozytywnie oceniła sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok 2022 (w głosowaniu 5 za, 2 przeciw i jeden wstrzymujący) oraz sprawozdanie finansowe Spółki za 2023 r. (w głosowaniu 5 za, 2 wstrzymujące się oraz 0 przeciw) oraz rekomendowała udzielenie absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2022 przez byłą Prezesa Zarządu (4 głosy za, 1 przeciw i 1 wstrzymujący).

RN sporządzała oraz przedkładała Zgromadzeniu Wspólników pisemne sprawozdanie z wyników ocen jw. oraz pisemne sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za kolejne lata obrotowe działalności SIM⁶².

W posiedzeniu RN 5 czerwca 2023 r. uczestniczyło 8 członków, w tym wszyscy przedstawiciele Gmin, brak było jednego z przedstawicieli KZN. Natomiast w posiedzeniu w dniu 10 czerwca 2024 r. uczestniczyło pięciu członków (wszyscy przedstawiciele Gmin)⁶³.

Głównymi tematami posiedzeń RN były bieżąca analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, omówienie dokumentów planistycznych i strategicznych dotyczących działalności Spółki oraz stopień zaawansowania prowadzonych inwestycji. Do działań i ocen w zakresie realizacji zadań związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych ze wsparciem ze środków Funduszu odwoływały się m.in. uchwały w sprawach zatwierdzania projektu planu rzeczowo-finansowego oraz strategii działania spółki.

(akta kontroli str. 79-80)

Na dzień kontroli 30 czerwca 2024 r. Rada składała się z sześciu członków, tj. jednego przedstawiciela KZN (powołanego 26 czerwca 2024 r. - brak było powołania pozostałych dwóch członków) i pięciu przedstawicieli Gmin (nie powołano jeszcze przedstawiciela Gminy Lubliniec i Pawonków). Wcześniej odwołano dwóch przedstawicieli KZN (14 listopada 2023 r.) oraz Przewodniczącego RN (19 stycznia 2024 r.). Jak wyjaśnił Prezes: *Jeśli chodzi o funkcjonowanie RN pewnym utrudnieniem był brak Przewodniczącego, który na mocy Umowy Spółki jest powoływany przez Prezesa KZN. Przewodniczący ma m.in. zapewniać przepływ informacji pomiędzy KZN a Radą Nadzorczą SIM Śląsk Północ. Nie mniej w sytuacji nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej zgodnie z § 4 Regulaminu RN jego obowiązki przejmuje Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, który wykonuje wszelkie czynności przewidziane dla Przewodniczącego. Tak się też stało poczynając od dnia odwołania byłego Przewodniczącego RN i trwa do dnia dzisiejszego. Z punktu widzenia Prezesa RN działa sprawnie i bez zakłóceń.*

(akta kontroli str. 642-659)

c) Zgodnie z § 20 Umowy Spółki Zarząd składał się z jednego członka (Prezesa) powoływanego na trzyletnią kadencję. Prezesa powoływała RN spośród kandydatów

⁶⁰ Uchwały nr 8, 9, 10 i 11/RN/2023 z 5 czerwca 2023 r. oraz nr 22/RN/2024 z 10 czerwca 2024 r.

⁶¹ Uchwała nr 26/RN/2024 z 10 czerwca 2024 r.

⁶² Uchwała nr 18/RN/2023 z 5 czerwca 2023 r. oraz 27/RN/2024 z 10 czerwca 2024 r.

⁶³ KZN nie powołał nowych przedstawicieli po odwołaniu poprzednich oraz przedstawiciel Gmin Lubliniec i Pawonków nie został jeszcze powołany po objęciu przez poprzedniego stanowiska Prezesa.

wskazanych przez KZN⁶⁴ w ramach przysługującego temu podmiotowi uprawnienia i musiał on spełniać wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁶⁵, a kandydat przed powołaniem zobowiązany był do złożenia pisemnego oświadczenia o niewystępowaniu okoliczności uniemożliwiających⁶⁶ powołanie. Wskazanie KZN w przypadku pierwszego Prezesa nastąpiło do protokołu NZW z 7 kwietnia 2022 r. (punkt 15 porządku obrad), a drugiego (obecnego) nastąpiło oświadczeniem Prezesa KZN⁶⁷. Pierwszego Prezesa wybrano⁶⁸ w wyniku postępowania prowadzonego na podstawie Regulaminu postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółki⁶⁹. Natomiast powołanie⁷⁰ drugiego Prezesa nastąpiło na podstawie regulaminu⁷¹ z 8 maja 2024 r. W obu przypadkach postępowanie polegało na przedłożeniu oświadczenia kandydata na Prezesa Zarządu wg wzoru określonego w regulaminie oraz przeprowadzeniu przez RN rozmowy kwalifikacyjnej. W ww. postępowaniach nie zgłoszono innych kandydatów.

(akta kontroli str. 79-80, 88-96)

d) Ustalenie maksymalnego wynagrodzenia dla członków zarządu SIM dokonało NZW⁷². Składało się ono z określonej kwotowo części stałej (stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe), zawierającej się w przedziale kwotowym od jednokrotności do trzy i półkrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁷³ oraz z części zmiennej (stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy spółki, uzależnione od poziomu realizacji Celów Zarządczych⁷⁴), nie mogącej przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego. Przy czym z ustaw „okołobudżetowych”⁷⁵ wynikało zamrożenie podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń, na poziomie stanowiącym przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r. NZW upoważniło RN do określenia kwotowo wynagrodzenia stałego poszczególnych członków Zarządu oraz opracowania szczegółowych CZ. RN określiła⁷⁶ kwotowo część stałą wynagrodzenia Prezesa w wysokości 15 400 zł brutto miesięcznie.

Ustalona część stała wynagrodzenia Prezesa w wysokości 15 400 zł brutto miesięcznie, stanowiła równowartość 3,5 krotności ww. podstawy wymiaru, tj. była wyższa niż wynikająca z art. 4 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy (od jednokrotności do trzykrotności podstawy wymiaru).

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

⁶⁴ W przypadku obu wybranych Prezesów KZN wskazywał jednego kandydata.

⁶⁵ Dz. U. z 2024 r. poz. 125, ze zm.

⁶⁶ Stosownie do obowiązujących przepisów i postanowień Umowy Spółki.

⁶⁷ Na piśmie nr DNW.502.10.2024 z dnia 24 kwietnia 2024 r.

⁶⁸ Uchwała nr 4/I/RN/2022 z 7 kwietnia 2022 r., siedmioma głosami „za”, przy zerze głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

⁶⁹ Uchwała nr 3/I/RN/2022 RN z 7 kwietnia 2022 r.

⁷⁰ Uchwała nr 16/RN/2024 z 8 maja 2024 r., pięcioma głosami „za”, przy zerze głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

⁷¹ Uchwała nr 15/RN/2024.

⁷² Uchwała nr 10/2022 NZW z 7 kwietnia 2022 r.

⁷³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm., dalej: „ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń”.

⁷⁴ Dalej również: „CZ”.

⁷⁵ W tym przypadku art. 11 ustawy z dnia 17 grudnia 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2022, Dz. U. z 2021 r. poz. 2445.

⁷⁶ Uchwałą nr 6/I/RN/2022 z 7 kwietnia 2022 r.

wykonania ww. obowiązków byli więc, w świetle przywołanego przepisu, Wspólnicy, którzy oddali głosy „za” uchwałą Nr 10/2022 NZW i to na nich spoczywał obowiązek opublikowania na swoich stronach podmiotowych w Biuletynie Informacji Publicznej stosownego uzasadnienia do uchwały.

W trakcie NZW w dniu 7 kwietnia 2022 r. po jednogłośnie podjęciu ww. uchwały nr 10/2022 Przewodnicząca Zgromadzenia Wspólników⁷⁷ pouczyła wspólników o obowiązku wynikającym z ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami oraz że – jak wskazano w protokole Zgromadzenia Wspólników – projekt uzasadnienia do uchwały został sporządzony i otrzymają go udziałowcy, w celu dopełnienia obowiązku wynikającego z art. 4 ust. 3 pkt 6 ustawy.

(akta kontroli str. 79-80, 88-96)

Obecny Prezes wyjaśnił, że: (...) *nie dysponuje ww. uzasadnieniem, nie posiada też wiedzy, czy uzasadnienie to zostało przekazane Wspólnikom oraz, że jak wskazywano powyżej, Spółka nie była podmiotem zobowiązanym do zamieszczenia na swojej stronie podmiotowej w BIP uzasadnienia przedmiotowej uchwały.*

(akta kontroli str. 88-96)

Jak wynika z informacji uzyskanej od Burmistrza Miasta Lublińca⁷⁸, Miastu nie zostało przekazane takie uzasadnienie i w związku z tym nie zostało opublikowane.

(akta kontroli str. 460-463)

Ustalono⁷⁹ cele zarządcze na rok 2022, 2023 oraz 2024, w których określono rodzaj⁸⁰, nazwę wskaźnika⁸¹, wagi⁸² oraz obiektywne i mierzalne kryteria ich realizacji i rozliczenia⁸³. Ustalono cele zarządcze, wagi i kryteria jw. były związane z prawidłową realizacją przedsięwzięć Spółki. W celach zarządczych zapisano m.in., że Zarząd był zobowiązany wykonać co najmniej 75% celów.

Część zmienna wynagrodzenia członków zarządu SIM uzależniona została również od spełnienia warunków określonych w art. 4 ust. 9 ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń, 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 walne zgromadzenie.

(akta kontroli str. 79-80, 88-96)

NZW w 2022 r. ustaliło, 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 wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ww. ustawy oraz mnożnika: odpowiednio dla Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza RN – 0,37 podstawy wymiaru oraz dla pozostałych członków – 0,34 podstawy wymiaru⁸⁴. W 2024 r.⁸⁵ określono wysokość wynagrodzenia miesięcznego

⁷⁷ Przedstawicielka KZN.

⁷⁸ Gmina Lubliniec była jednym z udziałowców Spółki.

⁷⁹ Uchwałami nr 3/RN/2022 z 3 sierpnia 2022 r. 4/RN/2023 z 2 marca 2023 r. oraz 10/RN/2024 z 25 marca 2024 r.

⁸⁰ Np. Organizacyjne, Kapitałowe i Inwestycyjne.

⁸¹ Np. Rejestracja Spółki w KRS, Przeprowadzenie procedury wniesienia aportu dla 4 nieruchomości, Złożenie dwóch wniosków o kredyt SBC, Uzyskanie prawomocnych co najmniej dwóch decyzji o pozwoleniu na budowę, Sporządzenie Planu Inwestycyjnego na 2023 r, Rozpoczęcie Inwestycji.

⁸² Np. 10%, 50% i 20%.

⁸³ Np. Potwierdzenie uzyskania wpisu do KRS, Akty notarialne potwierdzające wniesienie aportu i Potwierdzenie złożenia wniosków przez BGK, skan decyzji, Uchwała ZW zatwierdzająca Plan oraz Wpis do dziennika budowy potwierdzony przez Inspektora Nadzoru.

⁸⁴ Uchwała nr 8/2022 z 7 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków RN.

⁸⁵ Uchwała nr 6/03/2022 z 15 marca 2024 r. w sprawie ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków RN oraz uchylenia uchwały nr 8/2022 z 7 kwietnia 2022 r.

dla ww. trzech osób funkcyjnych w RN na 1 629 zł (0,37) brutto, a dla pozostałych członków 1 497 zł (0,34).

(akta kontroli str. 79-80)

Ponadto w § 5 ust. 2 uchwały nr 10/2022 NZW zawarto również uprawnienia członków zarządu do korzystania z określonych urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie Spółki, przy czym RN w umowie określić miała ich zakres. Dopuszczono korzystanie 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 5 000 zł. Ponadto ustalono możliwość przyznania odprawy w wysokości nie większej niż trzykrotność części stałej wynagrodzenia⁸⁶.

(akta kontroli str. 79-80)

e) Zgromadzenia Wspólników SIM⁸⁷ w przedmiocie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności spółki, sprawozdania finansowego oraz udzielenia członkom organów spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków, odbyły się odpowiednio 15 czerwca 2023 r. (za rok 2022) oraz 26 czerwca 2024 r. (za rok 2023).

Za rok 2022 Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników⁸⁸ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki, jednak nie podjęło uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium Prezes oraz Przewodniczącemu RN. Pozostałym członkom RN udzielono absolutorium.

Za rok 2023 ZZW zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki nie podjęło uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium Prezes oraz Przewodniczącemu RN. Pozostałym członkom RN udzielono absolutorium.

(akta kontroli str. 79-80, 642-659, 807-930)

Wspólnicy SIM, w kontrolowanym okresie, nie korzystali z uprawnień określonych w art. 212 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych⁸⁹ i nie przeprowadzali kontroli Spółki.

(akta kontroli str. 529-534)

5. Członkowie Rady Nadzorczej SIM spełniali⁹⁰ warunki i mieli kompetencje wymagane od kandydatów na członków tego organu. Przedstawiciele Gmin, to:

1. Sekretarz Miasta Lublińca nadzorował sprawy związane z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem Miasta, mgr inż. transportu, ukończył studia podyplomowe na Uniwersytecie Śląskim w zakresie administracji i zarządzania oraz zdał egzamin państwowy uprawniający do zasiadania w radach nadzorczych spółek komunalnych i Skarbu Państwa. Ponadto członek Rady Nadzorczej MTBS Sp. z o.o. w Tarnowskich Górach;

2. Prawnik prowadzący m.in. obsługę prawną Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem, w ramach działalności prowadziła sprawy z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz robót budowlanych;

3. Zastępca Wójta Gminy Zbrosławice, brała udział w procesach inwestycyjnych oraz była członkiem Rady Nadzorczej PPK Pilchowice Sp. z o.o.;

⁸⁶ Pod warunkiem pełnienia przez niego funkcji przez okres co najmniej dwunastu miesięcy przed rozwiązaniem umowy.

⁸⁷ na których obecni byli wszyscy przedstawiciele wspólników.

⁸⁸ Dalej: „ZZW”.

⁸⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 18.

⁹⁰ Badaniem objęto członków RN według stanu na dzień 30 kwietnia 2024 r.

4. Emeryt były Prezydent Miasta Częstochowy, gdzie m.in. nadzorował TBS w Częstochowie;

5. Radca Prawny obsługujący m.in. Urzędy Gminy w Tworogu i Krupskim Młynie, gdzie brał udział w prowadzeniu realizowanych inwestycji;

6. Radca Prawny prowadzący obsługę prawną jednostek samorządu terytorialnego w ramach której zajmował się inwestycjami.

Spółka nie posiadała dokumentów potwierdzających wymagane kwalifikacje, które były okazywane wóldarzom gmin ich powołujących. Do Spółki kandydat zgodnie składał oświadczenie o spełnieniu wymogów.

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

(akta kontroli str. 79-84)

6. NZW określiło⁹¹ wymogi, jakie musi spełniać kandydat na członka Zarządu SIM, które były zbieżne z warunkami i ograniczeniami określonymi w art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. KZN miał preferencyjny wpływ na wybór Prezesa SIM⁹².

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 m.in. spełniała co najmniej jeden z warunków:

- pełniła funkcję społecznego współpracownika lub była zatrudniona w biurze senatorskim lub poselskim, w tym posła do Parlamentu Europejskiego;
- wchodziła w skład organu partii politycznej reprezentującego partię polityczną na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań;
- pełniła funkcję z wyboru w związkach zawodowych;
- jej aktywność społeczna lub zawodowa rodzi konflikt interesów wobec działalności Spółki.

Pierwsza Prezes złożyła oświadczenie kandydata dot. spełniania warunków z informacji uzyskanych od Spółki była Radną Powiatu Kłobuckiego, a w jej aktach osobowych brak było CV. Obecnie funkcje Prezesa pełni członek Rady Nadzorczej były Sekretarz Miasta Lublińca, którego kompetencje opisano powyżej w pkt 5 wystąpienia. Złożył on również wymagane oświadczenie o spełnieniu warunków.

(akta kontroli str. 79-80, 107-177)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W przypadku Inwestycji nr 3 w Gminie Woźniki⁹³, 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 mieszkaniowych⁹⁴ (tj. do 10 sierpnia 2023 r.), bowiem w tym terminie nie sporządzono projektu zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy

⁹¹ Uchwała Nr 9/2022 z 7 kwietnia 2022 r.

⁹² 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 uprawnienia.

⁹³ Której formalne rozpoczęcie nastąpiło 17 października 2023 r. – data przekazania „Koncepcja architektoniczno-budowlana na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Woźniki w rejonie ul. 3-go Maja, na działce nr 8/12 i Projekt zagospodarowania terenu oraz kosztorys inwestycji”.

⁹⁴ Dz. U. z 2022 r. poz.1561.

z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁹⁵, 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 zadania upływał 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy (10 sierpnia 2022 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, chyba że uzyska zgodę ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, o której mowa w art. 33p ust. 1c usfrm, 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 Gminie Woźniki 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.

Jak wyjaśnił Prezes: Nie mam wiedzy, dlaczego koncepcja architektoniczno-budowlana oraz projekt planu zagospodarowania terenu dla inwestycji nr 3 w Gminie Woźniki został opracowany i odebrany w dniu 17 października 2023 r. Ponadto informuję, iż rozpoczęcie robót realizacji zadania nie nastąpiło z uwagi, iż działka na której ma być realizowana inwestycja do dnia dzisiejszego nie została przekazana aportem do Spółki SIM Śląsk Północ przez KZN, który działa w imieniu Skarbu Państwa. Procedura ta jest niezbędna do przeprowadzenia postępowania przetargowego na dokumentację projektową, celem uzyskania pozwolenia na budowę.

Natomiast była Prezes wyjaśniła: Głównym problemem było przekazanie gruntów pod ww. inwestycję KZN, które się opóźniało. Z informacji uzyskanej od prawników nie mogłam projektować, dopóki nie przekazano nieruchomości do Spółki. Nie przypominam sobie innej przyczyny tak późnego zlecenia projektu zagospodarowania terenu. (...).

NIK zwraca uwagę, że przedmiotowa koncepcja została wykonana, mimo iż nie została usunięta okoliczność wskazana w wyjaśnieniu jako przyczyna opóźnienia, tj. grunty nie zostały przekazane.

W dniu 6 sierpnia 2024 r. Prezes wystąpił do Burmistrza Woźnik z wnioskiem o skorzystanie z możliwości, jaką daje art. 33p ust. 1c usfrm, tj. o wystąpienie do ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wydłużenie terminu, o którym mowa w ust. 1b o sześć miesięcy. Natomiast Burmistrz Woźnik wystąpił z ww. wnioskiem 9 sierpnia 2024 r., tj. rok po upływie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia.

(akta kontroli str. 642-659, 707, 1042-1044, 1050-1061)

OCENA CZĄSTKOWA

SIM poza jednym przypadkiem prawidłowo przygotowała i realizowała inwestycje mieszkaniowe wsparte środkami RFRM. Część inwestycji przebiegała z opóźnieniami, jednak opóźnienia te nie generowały ryzyka niedotrzymania terminu rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej najmu mieszkań. Organizacja Spółki odpowiadała wymaganiom prawnym i zapewniała współnikom możliwość wykonywania uprawnień z posiadanych udziałów oraz wykonywania przez jej organy swoich obligatoryjnych zadań. Wskazanie przedstawicieli do Rady Nadzorczej oraz Zarządu SIM odbyły się zgodnie z wewnętrznymi zasadami przyjętymi w umowie

⁹⁵ Dz. U. z 2024 r. poz. 725, ze zm.; dalej: „upb”.

Spółki, a osoby wchodzące w skład organów SIM spełniały wymogi formalne. W Spółce wprowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami zasady wynagradzania członków Zarządu i RN.

Stwierdzono nieprawidłowość polegającą na niedotrzymaniu terminu rozpoczęcia realizacji inwestycji w Gminie Woźniki. W związku z powyższym, wystąpiły okoliczności stanowiące podstawę do umorzenia udziałów SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia ze środków RFRM, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. Łączna szacunkowa wartość realizowanych przez SIM 13 inwestycji mieszkaniowych wynosiła 264,4 mln zł, dotychczasowe wydatki na dzień 31 marca 2024 r. wyniosły 1,4 mln zł.

Do dnia zakończenia czynności kontrolnych w SIM⁹⁶ zapewniono środki finansowe ze wsparcia pozyskanego przez Gminy dla ww. inwestycji⁹⁷ i nie wybudowano żadnego budynku mieszkalnego (planuje się wybudowanie 691 mieszkań). W jednym przypadku (Gmina Miedźno) rozpoczęto budowę. Dla wszystkich inwestycji złożono wnioski o dofinansowanie z RFRM. Planowany koszt 13 inwestycji to 264,4 mln, na który składa się 26,3 mln zł (9,9%) z RFRM, 77,6 mln zł (29,3%) z Funduszu Dopłat, 6,9 mln zł (2,6%) środki rzeczowe współników (aporty nieruchomości), 90,2 mln zł (34,1%) z preferencyjnego kredytu z BGK oraz 52,9 mln zł (20,0%) z partycypacji najemców.

(akta kontroli str. 485-503)

2. SIM w 2023 r. przeprowadzono siedem, a w 2024 r. (do 30 kwietnia 2024 r.) pięć postępowań o zamówienie publiczne, z których najwyższą wartość miało zamówienia przeprowadzone w 2023 r. „Budowa trzech budynków wielorodzinnych w miejscowości Ostrowy nad Okszą przy ul. Wąskiej i Chabrowej, osiedle o nazwie: „Akacyjowa Ostoja” w Gminie Miedźno”⁹⁸. Ponadto, dla inwestycji na terenie Gminy Miedźno przeprowadzono postępowanie na podstawie obowiązującego w SIM regulaminu zamówień publicznych poniżej progu 130 000 zł⁹⁹, wysyłając zapytania ofertowe, dot. zamówienia o wartości szacunkowej poniżej 130 tysięcy złotych netto pn. „Opracowanie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę dot. przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie trzech budynków wielorodzinnych w miejscowości Ostrowy nad Okszą przy ul. Wąskiej i Chabrowej, osiedle o nazwie: „Akacyjowa Ostoja” w Gminie Miedźno”¹⁰⁰.

Były to dwa największe zamówienia dla inwestycji na terenie Gminy Miedźno, dla której ogółem przeprowadzono sześć postępowań o udzielenie zamówień¹⁰¹. Prawidłowo dokonano wyboru wykonawców dwóch objętych badaniem zadań¹⁰².

⁹⁶ 14 października 2024 r.

⁹⁷ Wszystkie Gminy łącznie z Gliwicami po 3,0 mln zł (łącznie 42,0 mln zł) oraz 2,9 z Gmin Miedźno i Zbrosławice.

⁹⁸ Dalej: „Budowa w Miedźnie”.

⁹⁹ Wprowadzonego uchwałą Zarządu nr 1 z 15 marca 2022 r.

¹⁰⁰ Dalej: „Projekt Miedźno”.

¹⁰¹ Ponadto przeprowadzono zamówienia na: przygotowanie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji za 8,1 tys. zł, wycięcie drzew za 18,9 tys. zł, nadzór inwestorski za 125,4 tys. zł oraz wykonanie metryczek mieszkań 19,0 tys. zł.

¹⁰² Badaniem objęto ww. dwa zadania o najwyższej wartości związane z realizacją przedsięwzięć mieszkaniowych na rzecz Gminy Miedźno.

W przypadku Budowy w Miedźnie¹⁰³ postępowanie przeprowadzono w trybie podstawowym. W przypadku Projektu Miedźno udzielono zamówienia, wysyłając zapytania ofertowe¹⁰⁴.

(akta kontroli str. 217-417)

W przypadku projektu: pozwolenie na budowę (decyzja ostateczna) uzyskano 13 października 2023 r., tj. w terminie zgodnym z umową (po zawarciu aneksu), w którym zapisano uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 3 miesięcy od uchwały Rady Gminy Miedźno o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej¹⁰⁵.

(akta kontroli str. 217-417)

Realizacja objętych badaniem zamówień była zgodna z warunkami i parametrami realizacji przedsięwzięcia określonymi w Umowie z Gminą Miedźno. Przeprowadzone oględziny potwierdziły faktyczną realizację inwestycji, która była na etapie prowadzenia prac związanych z budową pierwszego z trzech budynków. Wykonano roboty ziemne, fundamentowe oraz związane z szybem windowym, ponadto zorganizowano zaplecze budowy, która była oznakowana (tablica informacyjna) i ogrodzona. Budowę rozpoczęto w terminie, tj. przekazanie placu budowy nastąpiło 4 kwietnia 2024 r. Do dnia kontroli¹⁰⁶ nie ponoszono kosztów z uwagi na zapisy w umowie dot. płatności nie częściej niż co cztery miesiące.

(akta kontroli str. 217-417, 418-430)

3. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, sprawozdanie finansowe za 2022 r. nie podlegało obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, natomiast sprawozdanie finansowe za rok 2023 było objęte takim badaniem. Sprawozdania finansowe za 2022 i 2023 rok były przekazane do KRS w terminie¹⁰⁷. ZZW, w którego porządku obrad zaplanowano uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań za rok 2023, zwołano na dzień 26 czerwca 2024 r. Zdaniem biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe przedstawiało rzetelny i jasny obraz sytuacji finansowej i majątkowej Spółki oraz jej wyniku finansowego, było zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i Umową Spółki oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

(akta kontroli str. 62-80)

W Sprawozdaniach finansowych za lata 2022 (od 28 lutego do 31 grudnia) i 2023 wynik finansowy wyniósł odpowiednio 429 129,48 zł brutto¹⁰⁸ oraz 482 115,21 zł¹⁰⁹. Osiągnięty wynik finansowy był wyższy niż zakładany w planach rzeczowo-finansowych na lata 2022 i 2023¹¹⁰. Natomiast udział wartościowy i procentowy czterech najwyższych pozycji kosztowych w kosztach ogółem (936 885,89 zł w 2022 r. i 1 499 015,17 zł w 2023 r.) wynosił odpowiednio: usługi obce 532 282,31 zł (57%) oraz 490 367,72 zł (33%), wynagrodzenia 267 273,63 zł (29%) oraz 581 902,74 zł (39%), zużycie materiałów i energii 55 217,10 zł (6%) oraz 70 451,14 zł (5%), pozostałe koszty rodzajowe 32 966,76 zł (4%) oraz 103 842,79 zł (7%),

¹⁰³ Nr postępowania: PZP.271.1.6.2023. Wyboru firmy dokonano 7 lutego 2024 r. za cenę brutto: 14 769 999,48 zł. Okres gwarancji wynosił 84 miesiące, a umowa została zawarta 25 marca 2024 r.

¹⁰⁴ Zawiadomienie o zakończeniu postępowania z 29 grudnia 2022 r. Złożono trzy oferty, z których wybrano najkorzystniejszą tj. Pracowni Architektonicznej (...) za cenę brutto 157 444,00 zł. Umowę zawarto 29 grudnia 2022 r. Zapytanie skierowano do trzech firm.

¹⁰⁵ Uchwała nr 344/LI/2023 Rady Gminy Miedźno z 28 lipca 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wąskiej w Ostrowach nad Okszą.

¹⁰⁶ 19 czerwca 2024 r.

¹⁰⁷ Odpowiednio 30 czerwca 2023 r. i 1 lipca 2024 r.

¹⁰⁸ Zysk netto 168 976,48 zł.

¹⁰⁹ Zysk netto 144 639,21 zł.

¹¹⁰ Planowany zysk netto wyniósł odpowiednio -903 353,54 zł oraz -642 110,00 zł.

ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 22 749,73 zł (2%) oraz 132 289,23 zł (9%).

Wartość środków trwałych wynosiła w ww. latach odpowiednio 3 532 080,83 zł oraz 6 140 883,80 zł, w tym grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) 3 113 306,07 zł oraz 5 709 759,04 zł, budynki lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 386 030,93 zł oraz 386 030,93 zł. Inwestycje długoterminowe wynosiły 0,00 zł (dla obu lat), aktywa obrotowe 37 089 416,89 zł oraz 43 481 341,13 zł. Natomiast inwestycje krótkoterminowe wynosiły odpowiednio 36 044 029,51 zł oraz 35 870 761,05 zł na które w 100% składały się środki pieniężne i inne aktywa pieniężne. W sprawozdaniu za 2023 r. wskaźnik rentowności aktywów SIM, tj. ROA¹¹¹ wynosił 0,00284692, a wskaźnik rentowności kapitałów własnych, tj. ROE¹¹² 0,00285761.

(akta kontroli str. 79-80+948-1039)

4. a) Łączną wartość wynagrodzeń należnych członkom Zarządu SIM w poszczególnych latach działalności Spółki (2022-2024 do 31 marca) wynosiła 374 965,08 zł, natomiast wypłaconych 359 565,08. Różnica wynosząca 15 400,00 zł stanowiła wynagrodzenie Prezesa za miesiąc marzec wypłacone w kwietniu. Na ww. wynagrodzenie składały się część stała (15 400,00 zł za każdy miesiąc) oraz jednorazowe świadczenie dodatkowe wypłacone Prezesowi Spółki za okres pełnienia funkcji Pełnomocnika Spółki (od 28 lutego do 7 kwietnia 2022) w kwocie 15 400,00 zł¹¹³. Łączna wartość wynagrodzeń należnych bez podwyższenia wynagrodzenia (przy zastosowaniu górnej wartości mnożnika wynoszącej trzy) wyniosłaby w ww. okresie 327 641,23 zł. W wyniku podwyższenia (o 0,5 mnożnika) za ww. okres wypłacono o 47 323,85 zł więcej niż gdyby go nie podwyższano.

Łączną wysokość wynagrodzeń należnych członkom RN SIM w poszczególnych latach działalności Spółki (2022-2024 do 31 marca) wynosiła 244 596,70 zł, natomiast wypłaconych 236 978,19 zł. Różnicę stanowiło wypłacone w kwietniu wynagrodzenie w kwocie 7 618,51 zł. Przy czym wynagrodzenia za 2023 i 2024 r. (począwszy od listy płac za styczeń 2023) były ustalane od podstawy wymiaru wynoszącej 4 403,78 zł¹¹⁴. Natomiast w roku 2022 do ustalenia wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej przyjęto przeciętne miesięczne wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w IV kwartale 2021 r., które zgodnie z obwieszczeniem prezesa GUS wynosiło 6 220,80 zł, co szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia.

Ogółem udział tych wynagrodzeń w kosztach ogółem Spółki wynoszących 1 739 987,52 zł wynosił odpowiednio 20,66% (Zarząd) i 14,05% (RN), natomiast w wynagrodzeniach ogółem wynoszących 1 120 425,74 zł wynosił 33,46% i 21,83%.

(akta kontroli str. 504-512)

b) W SIM na dzień 31 grudnia w latach 2022, 2023 zatrudnionych było ogółem odpowiednio jeden¹¹⁵ i sześciu pracowników¹¹⁶. Jak wyjaśnił Prezes: *Jak do tej pory spółka nie posiada wewnętrznych zasad naboru pracowników. Pracownicy zatrudniani byli przez byłą Prezes. Nie mniej w najbliższym czasie takie procedury zostaną opracowane i wdrożone. Zasadą będzie zatrudnianie pracowników na*

¹¹¹ Zysk netto/aktywa ogółem.

¹¹² Zysk netto/kapitał własny.

¹¹³ Przyznane Uchwałą nr 17 NZW z 17 sierpnia 2022 r.

¹¹⁴ Przeciętne miesięczne wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w czwartym kwartale 2016 r.

¹¹⁵ Pracownik biurowy – asystentka Prezesa.

¹¹⁶ Pracownik biurowy – asystentka Prezesa, Pracownik biurowy ds. informatycznych, pracownika administracyjnego specjalista ds. finansowania inwestycji, główny specjalista ds. zamówień, pracownik biurowy – obsługa sekretariatu oraz dyrektor ds. inwestycji.

podstawie otwartego naboru. Ponadto Prezes poinformował, że nie posiada dokumentów dot. przeprowadzanych naborów w Spółce, w szczególności ogłoszeń o naborze.

Ponadto Spółka ogłosiła otwarty nabór na stanowisko specjalisty w Biurze Spółki na pełny etat. Ogłoszenie ukazało się 15 maja 2024 r. na stronie internetowej¹¹⁷ i na stronie facebookowej Spółki¹¹⁸.

(akta kontroli str. 62-78, 431-432, 468-472)

Spółka w okresie objętym kontrolą nie zawierała umów w zakresie *public relations*, natomiast w zakresie komunikacji społecznej zawarto jedną umowę¹¹⁹ w 2022 r. na kwotę 738,00 zł brutto. Natomiast zawarła siedem umów w zakresie doradztwa (w tym usługi prawne) na łączną kwotę 421 938,40 zł brutto¹²⁰. W zakresie marketingu zawarto 22 umowy na łączną kwotę 318 515,23 zł brutto¹²¹. Główne wydatki na usługi prawne obejmowały w 2022 r. kwotę 93 349,60 zł i dotyczyły umowy o świadczenie obsługi prawnej¹²². Podobną umowę zawarto¹²³ w 2023 r., a wydatki z nią związane wyniosły odpowiednio 147 304,80 zł oraz 51 364,80 zł. W 2023 r. wydatkowano 123 000,00 zł na umowę¹²⁴ usługi doradztwa technicznego.

Badaniem objęto w zakresie zlecenia i wykonywania ww. usług objęto cztery umowy: na świadczenie usług reklamowych przez klub sportowy, obsługę medialną i konferencję prasową oraz promocję SIM, dostawę systemu do videokonferencji oraz cykl promocyjno-informacyjnych spotkań organizowanych w 13 Gminach wchodzących w skład Spółki.

(akta kontroli str. 102, 482-484, 529-534, 642-659, 660-703)

Spółka zawarła umowę z dnia 22 sierpnia 2023 r. z klubem sportowym na świadczenie usług reklamowych. W § 1 pkt. 1 umowy zapisano, że zleceniodawca przyjmuje do wykonania świadczenie usług reklamowych w trakcie sezonu piłkarskiego 2023/2024 (...) na Stadionie (...). Natomiast w § 2 pkt. 4 zapisano, że „Zleceniobiorca zobowiązuje się do Ekspozycji banera reklamowego Zleceniodawcy o wymiarach 7,5m x 4m pomiędzy widownią a dachem nad sektorem E w trakcie wszystkich meczów, o których mowa w § 1 umowy”. Łączna wartość świadczeń zgodnie z § 2 pkt. 5 umowy wynosi 20 000 zł netto. Przy czym w § 3 pkt. 4 zapisano, że „Koszty związane z produkcją banerów ponosi Zleceniodawca, który jest jednocześnie ich właścicielem”.

W sprawie wyboru ww. podmiotu, rozeznania rynku, efektów oraz kosztów związanych z produkcją banerów Prezes wyjaśnił: *Co do sposobu dokonania wyboru klubu sportowego i na jakich zasadach nie mam wiedzy w tym zakresie. Podobnie co do kosztów związanych z produkcją banneru. Spółka dysponuje zdjęciem przesłanym przez przedstawiciela GKS Piast S.A. w dniu 29 maja 2024 r., przedstawiającym lokalizację baneru na stadionie GKS Piast S.A. Natomiast była Prezes wyjaśniła: Gliwice wydawały się najlepszym miejscem do prowadzenia działań promocyjnych z uwagi na wielkość (największa Gmina w Spółce). Chciałam promować się wśród najemców. Przewodniczący Rady zasugerował mi zamieszczenie takiej reklamy*

¹¹⁷ <https://www.simslaskpolnoc.pl/spolka-sim-slask-polnoc-z-siedziba-w-lublincu-oglasza-nabor-kandydatow-na-stanowisko-specjalisty-w-biurze-spolki-pelny-etat.html>.

¹¹⁸ <https://www.facebook.com/SlaskPolnoc/>.

¹¹⁹ Numer zamówienia 3./2022, umowa z dnia 25 marca 2022 r. z firma dotyczyła: Rejestracji i obsługi domeny wraz z certyfikatem bezpieczeństwa.

¹²⁰ W 2022 r. dwie umowy na łączną kwotę 95 349,60 zł, w 2023 r. trzy na 275 224,80 zł oraz w 2024 r. dwie na 51 364,00 zł.

¹²¹ W 2022 r. pięć umów na łączną kwotę 26 897,74 zł, w 2023 r. jedenaście umów na 196 036,65 zł oraz w 2024 r. sześć na 95 580,84 zł.

¹²² M.in. opinie prawne, konsultacje i obsługa posiedzeń Zarządu, RN i ZW.

¹²³ Z 19 maja 2023 r.

¹²⁴ Nr 8/SIM/2022 zawartą 27 grudnia 2022 r.

i zawarcie umowy. (...) Nie pamiętam w jaki sposób wykonany został baner, ale na pewno wisiał na stadionie, gdzie byłem go oglądać.

Do dnia kontroli (20 czerwca) SIM dokonał płatności na łączną kwotę 22 140,00 zł brutto (dziewięć faktur po 2 460,00 zł brutto).

(akta kontroli str. 102, 482-484, 529-534, 642-659, 1043-1049)

W pozostałych trzech przypadkach wyboru wykonawców zadań dokonano w procedurze zapytania o cenę (wysyłanego do trzech wykonawców). W przypadku obsługi medialnej dokonano wyboru firmy z najniższą oferowaną ceną 13 690,00 zł brutto, zapłaconą¹²⁵ 13 lipca 2022 r.

Podobnie w przypadku dostawy systemu video-konferencji wybrano firmę, która zaproponowała najniższą cenę 23 985 zł, która zapłacono¹²⁶ 28 grudnia 2023 r. System był zamontowany w siedzibie SIM w gabinecie Prezesa.

(akta kontroli str. 529-534, 549-567)

W przypadku umowy nr 44/SIM/2023 zawartej 11 grudnia 2023 r. na usługę polegającą na dostawie sprzętu multimedialnego, montażu i demontażu wraz z obsługą techniczno-reklamową, materiałami promocyjnymi i cateringiem podstawowym dla eventów o nazwie „Cykl promocyjno-informacyjnych spotkań związanych z budownictwem nisko czynszowym prowadzonym przez spółkę SIM Śląsk Północ organizowanych w 13 Gminach wchodzących w skład spółki dla mieszkańców zainteresowanych najmem lokali” wybrano firmę, która zaproponowała najniższą cenę 147 587,70 zł. Zgodnie z umową 50% ceny (zadatek) zapłacono 29 grudnia 2023 r. Termin wykonania umowy upływa 31 grudnia 2024 r. Dotychczas przeprowadzono jedno spotkanie informacyjne¹²⁷ dla mieszkańców Gminy Miedźno¹²⁸. Potwierdzeniem przeprowadzenia ww. spotkania była lista obecności¹²⁹. Ponadto jak wyjaśnił Prezes: *Na ten moment nie jest możliwe określenie wymiernych efektów spotkania w Miedźnie. Ocena efektywności tego typu przedsięwzięć marketingowych możliwa będzie po przeprowadzeniu naborów na przyszłych najemców budowanych przez Spółkę lokali mieszkalnych. (...) aktualnie Biuro Prawne SIM Śląsk Północ opracowuje aneks do tej umowy zmierzający w kierunku jej rozwiązania i rozliczenia wypłaconej zaliczki w taki sposób, aby firma otrzymała zapłatę jedynie za to jedno spotkanie, które zostało zrealizowane w Gminie Miedźno. Natomiast była Prezes wyjaśniła: Pamiętam, że umowę zawarto w procedurze zgodnej z regulaminem zamówień publicznych i cena była gwarantowana przez cały okres jej trwania. (...) Działania marketingowe prowadziłam zgodnie z wytycznymi wspólników i z tego co pamiętam wspólnicy i ich przedstawiciele wnioskowali o takie działania. Miały być jeszcze przeprowadzone kolejne spotkania we wszystkich Gminach do końca trwania umowy. Ja już nie zdążyłam ich przeprowadzić. Nie wiem, dlaczego nowy Prezes z nich zrezygnował.*

(akta kontroli str. 529-534, 568-594, 642-659)

c) Spółka wydatkowała środki na rzecz czterech fundacji¹³⁰: W przypadku Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa (kwota 61 229,70 zł) wydatki poniesiono na: 1 230,00 zł artykuł promocyjny w magazynie Czerwona Szpilka¹³¹, 15 670,20 zł

¹²⁵ Faktura VAT 12/06/2022 z 29 czerwca 2022 r.

¹²⁶ Faktura VAT nr FV/15/12/2023 z 29 grudnia 2023 r.

¹²⁷ <https://www.simslaskpolnoc.pl/zapraszamy-na-spotkanie-w-ostrowach-nad-oksza.html>.

¹²⁸ 19 marca 2024 r.

¹²⁹ Na liście podpisy złożyło 26 uczestników.

¹³⁰ Łączna kwota wydatków na rzecz fundacji wyniosła 118 200,06 zł brutto.

¹³¹ Faktura nr 3/02/2023 z 7 lutego 2023 r.

Organizacja pobytu¹³² na Forum Ekonomicznym w Karpaczu wrzesień 2022 r.¹³³, 922,50 zł druk materiałów reklamowych i dostawa na Forum Ekonomiczne w Karpaczu oraz wysyłka materiałów reklamowych po Forum Ekonomicznym w Karpaczu¹³⁴, 1 722,00 zł szkolenie w dniach 15-16 września 2022 r.¹³⁵ i 1 230,00 zł organizacja udziału¹³⁶ w II Kongresie „Kobiety XXI Wieku” w dniu 24 listopada 2022 r.¹³⁷ oraz 8 610,00 zł organizacja pobytu¹³⁸ na Forum Ekonomicznym w Karpaczu wrzesień 2023 r.¹³⁹, 30 000 zł świadczenie usług zgodnie z Umową w ramach Kongresu Gospodarczo-Samorządowego w Płocku w dniach 3-4 października 2023 r.¹⁴⁰ i 1 845,00 zł organizacja i uczestnictwo przedstawiciela SIM w Spotkaniu konsultacyjnym 5 grudnia 2023 r.¹⁴¹.

Na wydatki związane z finansowaniem zadań realizowanych przez Fundację Instytut Studiów Wschodnich zgodnie z wyjaśnieniem Prezesa w dokumentach Spółki brak było pisemnych umów. Wydatki te obejmowały: 615,00 zł organizacja pobytu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu – wrzesień 2022 r.¹⁴², 10 455,00 zł organizacja pobytu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu – wrzesień 2023 r.¹⁴³, 9 840,00 zł organizacja pobytu na Forum Ekonomicznym w Karpaczu – wrzesień 2023 r.¹⁴⁴, 838,86 zł organizacja pobytu na Europejskim Kongresie Samorządów 6-7 marca 2023 r. w Mikołajkach i 1 168,50 zł na organizacja pobytu¹⁴⁵ na Europejskim Kongresie Samorządów 4-5 marca 2024 r. w Mikołajkach¹⁴⁶.

W sprawie ww. wydatków Prezes wyjaśnił: *Nie posiadam wiedzy ani nie dysponuję innymi dowodami na uczestnictwo przedstawicieli Spółki w finansowanych przy udziale fundacji wydarzeniach, (...). Dodatkowo nadmieniam, iż w dokumentacji Spółki nie widnieją żadne umowy z fundacjami ponad te, które zostały przedłożone, tj. dwie umowy z Fundacją Instytut Rozwoju Budownictwa oraz jedna z Fundacją Sztuka w Inwestycji.*

Natomiast była Prezes wyjaśniła: *Nie pamiętam jakie kto i jakie konferencje organizował (nie posiadam dokumentacji w tym zakresie), jakiej treści umowy Spółka zawierała z kontrahentami. Potwierdzam udział w ww. konferencjach, który odbywał się na podstawie zgłoszenia. Organizatorem (koordynatorem) niektórych był KZN i jako Prezesi byliśmy zobowiązani do uczestnictwa i promowania naszej działalności. Nie pamiętam jakie były z tego tytułu płatności.*

Ponadto była Prezes wyjaśniła: *My jako prezesi SIM byliśmy zobowiązani do udziału w Forum Ekonomicznym w Karpaczu. Wybór Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa jako organizatora udziału SIM-ów w Forum, zarówno w 2022 r. i 2023 r., wynikał z rekomendacji KZN. Koordynatorem udziału SIM-ów w Forum był KZN i to on wybrał Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa jako wykonawcę usługi udziału SIM w tym*

¹³² Zawarto Umowę o współpracy (2) z 26 sierpnia 2022 r.

¹³³ Dowodem uczestnictwa w wydarzeniu był: print screen z profilu na Facebook'u byłej Prezes zawierający zdjęcia dotyczące uczestnictwa w Forum Ekonomicznym w Karpaczu w 2022r.

¹³⁴ Faktura nr 10/09/2022 z 26 września 2022 r.

¹³⁵ Faktura nr 32/09/2022 z 26 września 2022 r.

¹³⁶ Dowodem uczestnictwa w wydarzeniu był: print screen z profilu SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. na Platformie X, dotyczący udziału byłej Prezes w II Kongresie Kobiety XXI wieku w listopadzie 2022r.

¹³⁷ Faktura nr 8/11/2022 z 30 listopada 2022 r.

¹³⁸ Dowodem uczestnictwa w wydarzeniach były: kserokopie identyfikatorów poświadczających uczestnictwo byłej Prezes w XXXI i XXXI Forum Ekonomicznym w Karpaczu w latach 2022 i 2023.

¹³⁹ Faktura nr 3/09/2023 z 15 września 2023 r.

¹⁴⁰ Faktura nr 12/10/2023 z 9 października 2023 r.

¹⁴¹ Faktura nr 6/12/2023 z 11 grudnia 2023 r.

¹⁴² Faktura nr 2022/08/1321 z 17 sierpnia 2022 r.

¹⁴³ Faktura nr 2023/08/2273 z 24 sierpnia 2023 r.

¹⁴⁴ Faktura nr 2023/09/0030 z 6 września 2023 r.

¹⁴⁵ Dowodem uczestnictwa w wydarzeniu była: kserokopia Identyfikatora poświadczającego uczestnictwo byłej Prezes w VIII Europejskim Kongresie Samorządowców Lokalnych w dniach 6-7 marca 2023 w Mikołajkach.

¹⁴⁶ Faktura nr 2024/02/0612 z 19 lutego 2024 r.

wydarzeniu. (...) Nie przeprowadzaliśmy rozeznania rynku, gdyż KZN wskazał prezesom SIM Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa jako organizatora naszego udziału w Forum. Wyjaśniając, dlaczego SIM nie zamówiła usługi „organizacji pobytu” w jednym zamówieniu u organizatora Forum (tj. w Fundacji Instytut Studiów Wschodnich) lecz zleciła je równocześnie dwóm różnym Fundacjom (w tym Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa) oraz czym różnił się zakres zleconych usług, stwierdziła że: *Jak już wspomniałam, koordynatorem udziału SIM-ów w Forum był KZN i to on wybrał Fundację Instytut Rozwoju Budownictwa jako organizatora. Nie pamiętam co wchodziło w zakres usług świadczonych przez Fundację Instytut Studiów Wschodnich. Odnosząc się do składu osób reprezentujących SIM, biorących udział w Forum Ekonomicznym w Karpaczu w 2022 r. i w 2023 r., stwierdziła, że: Na pewno w Forum brałam udział ja jako Prezes. O ile pamiętam, w imieniu SIM Śląsk Północ w obu wyjazdach na Forum brali udział Przewodniczący Rady Nadzorczej SIM (lub jakiś jej członek wskazany przez Przewodniczącego) oraz któryś z pracowników SIM, ale nie pamiętam kto. Wyjaśniając, na czym polegał udział przedstawicieli Spółki na Forum stwierdziła, że: W czasie obu Forum SIM-y miały swój punkt informacyjny, gdzie na zmianę prezentowaliśmy ofertę inwestycyjną SIM-u i rozmawialiśmy z przedstawicielami gmin. Mieliśmy też tam foldery informacyjne. Forum w 2023 r. m.in. przyczyniło się do tego, że nawiązaliśmy rozmowy z przedstawicielami gmin Poczesna, Kruszyna i Gliwice, które zainteresowały się naszą ofertą, ale ostatecznie do SIM przystąpiły tylko Gliwice. (...) Korzyścią udziału w Forum było na pewno zapoznanie z projektem SIM gmin, które brały w nim udział, w tym gmin, które mogły być potencjalnym udziałowcem naszej Spółki. Wstępny kontakt z Gminą Gliwice, która ostatecznie przystąpiła do SIM nawiązałam właśnie na Forum w 2023 r. Forum dało też okazję do rozeznania możliwości pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania (kredytów, dotacji). W obu edycjach Forum brali udział także przedstawiciele banków, w tym BGK oraz ministerstw, które były potencjalnymi donatorami budownictwa społecznego oraz mogły ułatwić przekazywanie gruntów pod inwestycję czy też ułatwić procedury planistyczne.*

Łączny koszt udziału Spółki w Forum Ekonomicznym w Karpaczu, w latach 2022 i 2023, wyniósł 46 112,7 zł¹⁴⁷. W praktyce udział ten, na międzynarodowej konferencji gospodarczo-politycznej, co najmniej w części, polegał na prowadzeniu działań o charakterze informacyjno-promocyjnym, dotyczących społecznych inicjatyw mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 595-638, 642-659, 1043-1049, 1068-1070)

Na materiały promocyjne i reklamowe w Fundacji Rozwoju Przedsiębiorczości "Twój Startup" wydatkowano łącznie 123,00 zł.

Wydatki na rzecz Fundacja Sztuka w Inwestycji zrealizowane zostały na podstawie umowy o współpracy z 20 września 2023 r. obejmującej działania zmierzające do umieszczenia dzieła/dzieł sztuki w częściach wspólnych inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez SIM¹⁴⁸. Zadaniem fundacji było zorganizowanie i przeprowadzenie konkursu¹⁴⁹ na wybór artysty i projektu dzieł sztuki, za który zapłacono 45 000,00 zł¹⁵⁰. Przedmiotem umowy było pozyskanie dzieła sztuki (znaku graficznego), którym będą oznaczone budynki SIM. Spółka posiadała Katalog

¹⁴⁷ Z czego 17 207,70 zł w 2022 r. oraz 28 905,00 zł w 2023 r., a część kosztów udziału (25 202,70 zł) została uiszczona na rzecz Fundacji Instytut Rozwoju Budownictwa, która nie był organizatorem ww. Konferencji.

¹⁴⁸ <https://www.sztukawinwestycji.pl/s-projects-side-by-side>.

¹⁴⁹ <https://www.simslaskpolnoc.pl/rozstrzygniecie-konkursu-na-powtarzalne-dzielo-sztuki-dla-inwestycji-w-spolce-sim-slask-polnoc.html>.

¹⁵⁰ Faktura nr 1/10/2023 z 16 października 2023 r. na 4 500,00 zł zadatku oraz faktura nr 1/12/2023 z 4 grudnia 2023 r. na 40 500,00 zł za zorganizowanie pierwszego konkursu.

projektów powtarzalnych dzieł sztuki identyfikujących Inwestora, wydany w 2024 r. przez Fundację Sztuka w Inwestycji, zawierający zbiór prac konkursowych.

(akta kontroli str. 595-638, 642-659, 1043-1049)

d) Prezes Spółki otrzymał do dyspozycji¹⁵¹ samochód służbowy¹⁵², komputer przenośny karta kredytowa oraz telefon. Łączna wartość wydatków¹⁵³ poniesionych przez Spółkę z tego tytułu wyniosła 137 426,86 zł¹⁵⁴, z czego najwięcej wydatkowano na ratę leasingu 71 182,09 zł¹⁵⁵, paliwo 35 359,14 zł¹⁵⁶ i ubezpieczenie 16 732,00 zł¹⁵⁷, tj. na utrzymanie samochodu.

(akta kontroli str. 62-80, 88-96, 642-659)

Pozostali pracownicy Spółki korzystali m.in. służbowych kart SIM, telefonów i laptopów. Na podstawie ewidencji środków trwałych do kontroli wybrano trzy urządzenia: dwa notebooki¹⁵⁸ oraz zestaw systemu do videokonferencji. Wszystkie ww. sprzęty w dniu kontroli (26 czerwca 2024 r.) znajdowały się w siedzibie Spółki i tam były użytkowane.

Jak wyjaśnił Prezes: Sprzęt użytkowany przez pracowników był według potrzeb – w siedzibie Spółki jak i poza nią. Został on przekazany pracownikom za potwierdzeniem powierzenia sprzętu służbowego. Nie określono warunków ich wykorzystania ani ochrony oraz nie był dokumentowany sposób ich użycia. Przekazanie mienia spółki pracownikowi do użytkowania poza siedzibą spółki nie było każdorazowo potwierdzane protokołem lub innym dokumentem, a warunki korzystania z przekazanego środka (w tym sposób ochrony i odpowiedzialność za jego zniszczenie) nie były określone ani zaakceptowane przez pracownika.

(akta kontroli str. 465-467, 642-659)

e) Wg sprawozdań za 2022 i 2023 inwestycje długoterminowe wynosiły 0,00 zł, natomiast krótkoterminowe, odpowiednio 36 044 029,51 zł oraz 35 870 761,05 zł, na które w 100% składały się środki pieniężne i inne aktywa pieniężne. Uzyskane z ich tytułu przychody finansowe (odsetki) wyniosły, odpowiednio: 1 369 227,30 zł oraz 1 983 487,77 zł.

(akta kontroli str. 79-80)

f) SIM zawarła umowę najmu¹⁵⁹ swojej siedziby 13 maja 2022 r. Lokal wynajmowany o powierzchni około 70 m² był oznakowany tablicą informacyjną przy wejściu na parterze budynku i składał się z holu, na którym zlokalizowano sekretariat, biura, pomieszczenia socjalnego, łazienki oraz gabinetu Prezesa. Umowy na kolejny rok zawarto 31 maja 2023 r.¹⁶⁰. Na kolejny okres SIM zawarł umowę najmu¹⁶¹ na czas nieokreślony, przy czym dodatkowo wynajęto lokale o powierzchni 32 m² na parterze tego samego budynku.

Ponadto Spółka zawarła umowy najmu¹⁶² lokal nr 1 w Izbiskach nr 85 o powierzchni użytkowej 33,3 m² w budynku, w którym znajdowała się Świetlica Wiejska

¹⁵¹ Zgodnie z uchwałą NZW Nr 10/2022 z 7 kwietnia 2022 r.

¹⁵² Volkswagen T-Rock rok produkcji 2022.

¹⁵³ Rata leasingu, ubezpieczenie samochodu, paliwo, komputer przenośny oraz telefony i abonament.

¹⁵⁴ W latach 2022-2024 odpowiednio: 70 376,65 zł, 46 943,88 zł oraz 20 106,33 zł.

¹⁵⁵ Odpowiednio: 49 055,75 zł, 14 623,69 zł oraz 7 502,65 zł.

¹⁵⁶ Odpowiednio: 10 971,97 zł, 18 407,68 zł oraz 5 979,49 zł.

¹⁵⁷ Odpowiednio: 6 396,00 zł, 5 812,00 zł oraz 4 524,00 zł.

¹⁵⁸ Pierwszy zgodnie z prowadzoną ewidencją nabyty 22 lutego 2023 r. za 4 700 zł, a drugi 31 maja 2023 r. za 6 300 zł.

¹⁵⁹ Na czas określony 1 rok za kwotę czynszu miesięcznie 2 000 zł.

¹⁶⁰ Na rok do 31 maja 2024 r. za kwotę czynszu miesięcznie 3000 zł.

¹⁶¹ Nr 5/2024 z 31 maja 2024 r. za kwotę czynszu miesięcznie 3 700 zł.

¹⁶² Nr RR.7151.3.2022 z 31 października 2022 r. na okres od 1 listopada 2022 r. do 31 stycznia 2023 r. kwotę brutto 819,18 zł.

w Izbiskach. SIM zawarł również nową umowę¹⁶³ na czas określony (do 31 października 2025 r.) na ww. lokal. W dniu 16 maja 2024 r. strony zawarły porozumienie w przedmiocie rozwiązania ww. umowy najmu lokalu w Izbiskach z dniem 31 maja 2024 r. Nie dzień kontroli w spółce zatrudnionych było sześciu pracowników, tak więc na jedną osobę przypadało około 17 m², pomieszczeniach o dobrym standardzie¹⁶⁴. Spółka wydatkowała na koszty najmu lokali w latach 2022-2024 (30 czerwca) odpowiednio: 15 792 zł, 37 711 zł oraz 26 447,11 zł. Ponadto SIM nie ponosiła kosztów remontowych na siedzibę.

(akta kontroli str. 62-78, 418-430, 436-459)

W sprawie procedury wyboru oferty na wynajem lokalu na siedzibę Spółki w Lublińcu oraz Izbiskach, w tym czy przeprowadzono rozpoznanie rynkowe ofert (dokonując wyboru optymalnej), Prezes wyjaśnił: *Nie posiadam wiedzy w tym zakresie. Umowy na najem wymienionych lokali podpisywała była Prezes". Jak wyjaśniła była Prezes: „Obecnie zajmowany lokal w Lublińcu wybrałam po rozeznaniu rynku lublinieckiego i ta oferta wydała się najlepsza. W Gminie nie posiadali odpowiedniego lokalu biurowego. Zarówno lokal jak i cena były akceptowane przez Wspólników. W przypadku biura w Izbiskach wynajem wynikał z faktu, że lokal w Lublińcu nie spełniał na początku wymogów i grzecznościowo korzystaliśmy (ja i moja asystentka) z pokoju w Urzędzie Gminy Miedźno. Ponieważ takie rozwiązanie nam się sprawdziło to wystąpiłam do Wójta o wynajem lokalu biurowego w Izbiskach.*

(akta kontroli str. 88-96)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Wynagrodzenie wypłacone członkom RN we wszystkich miesiącach 2022 r. było wyższe od należnego¹⁶⁵, ustalonego na podstawie art. 11 ustawy z dnia 17 grudnia 2021 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2022¹⁶⁶ o łączną kwotę 33 098,75 zł. W roku 2022 do ustalenia wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej przyjęto przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale 2021 r., które zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS wynosiło 6 220,80 zł¹⁶⁷.

NZW ustaliło, zgodnie z art. 10 w związku z art. 2 ust. 2 o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, miesięczne wynagrodzenie członków RN jako iloczyn podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ww. ustawy oraz mnożnika: odpowiednio dla Przewodniczącego, Wiceprzewodniczącego oraz Sekretarza RN – 0,37 podstawy wymiaru oraz dla pozostałych członków – 0,34 podstawy wymiaru¹⁶⁸. Prawidłowo wyliczona wysokość wynagrodzenia miesięcznego dla Przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza w RN wynosiła 1 629,39 zł (0,37) brutto, a dla pozostałych członków 1 497,28 zł (0,34). W 2022 r. wypłacano odpowiednio 2 301,70 zł i 2 115,07 zł. Wynagrodzenie za 2022 r. wypłacano wiceprzewodniczącemu oraz pięciu członkom RN.

Jak wyjaśnił Prezes: *Według informacji obsługi płacowej SIM Śląsk Północ Sp. z o.o. ze względu na dwie rozbieżne interpretacje zapisów ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami w zakresie ustalenia podstawy*

¹⁶³ Nr RR.7151.1.2023 z 31 stycznia 2023 r. z czynszem w tej samej wysokości.

¹⁶⁴ Pomieszczenia poddane oględzinom były dobrze wyposażone czyste i posiadały łazienki i zaplecze socjalne.

¹⁶⁵ Tj. 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.

¹⁶⁶ Dz.U. z 2021 r. poz. 2445.

¹⁶⁷ Powinno być w wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r. - 4403,78 zł.

¹⁶⁸ Uchwała nr 8/2022 z 7 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków RN.

wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej, w momencie przejścia w 2023 roku rozliczeń pracowniczych spółki, zwrócono się do Prezesa Zarządu z prośbą o uzyskanie opinii prawnej w tym zakresie. Kancelaria Prawna uznała za wiążący przepis ustawy o budżecie "zamrażający" podstawę wymiaru na poziomie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w czwartym kwartale 2016 i poczynając od listy płac za styczeń 2023 roku wynagrodzenia Rady Nadzorczej były ustalane od podstawy wymiaru 4.403,78 zł. W roku 2022 do ustalenia wynagrodzeń była przyjęta podstawa z czwartego kwartału 2021, natomiast nie posiadam informacji według jakich przesłanek przyjęto tę interpretację.

Natomiast była Prezes wyjaśniła: O ile dobrze pamiętam to takie naliczenie zostało przygotowane na podstawie podjętych uchwał przez ówczesną księgową i przyjęłam je jako słuszne i skierowałam do wypłaty. Jak tylko pojawiły się wątpliwości to poprosiłam o opinię prawną i na jej podstawie od stycznia 2023 r. wynagrodzenia były w poprawnej wysokości. O całej sytuacji informowałam Radę Nadzorczą, a po uzyskaniu opinii informowałam również o ewentualnym zwrocie.

(akta kontroli str. 504-528, 642-659, 704, 1043)

OCENA CZĄSTKOWA

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 poddano badaniu przez biegłego rewidenta. Spółka osiągnęła wynik finansowy za lata 2022-2023 na poziomie wyższym od planowanego. Prawidłowo wydatkowano środki na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych wspartych z Funduszu oraz na wynagrodzenia dla członków organów Spółki, za wyjątkiem wypłaty wynagrodzenia członkom RN za 2022 r. w wysokości większej niż należna.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, zwraca uwagę na:

Uwaga Wystąpienie okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów w SIM objętych przez Gminę Woźniki za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm.

oraz wnosi o:

Wnioski 1. Poinformowanie Gminy Woźniki o zaistnieniu okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów objętych w SIM za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 usfrm.
2. Wystąpienie o zwrot nienależnie pobranych wynagrodzeń w 2022 r. przez członków Rady Nadzorczej SIM.

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 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 uwagi i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Katowice, dnia 21 października 2024 r.

Kontroler
Bogusław Gębica
Doradca ekonomiczny

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał:

Marcin Wesoly
p.o. Wicedyrektor
Delegatury NIK
w Katowicach