



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.410.8.2.2024

Pan
Grzegorz Dyla
Prezes Zarządu SIM Łódzkie
Sp. z o.o. w Radomsku
ul. Kościuszki 6/106
97-500 Radomsko

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.228.2024 Zespołu Orzekającego
Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 6 lutego 2025 r.

P/24/091 Wykorzystanie środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	SIM Łódzkie Sp. z o.o. ¹ , w Radomsku ul. Kościuszki 6/106, 97-500 Radomsko
Kierownik jednostki kontrolowanej	Grzegorz Dyla, Prezes Zarządu ² , od 30 marca 2023 r. Poprzednio, tj.: - w okresie od 2 lipca 2021 r. do 11 lipca 2022 r. Prezesem Zarządu był Tomasz Ślęzakiewicz; - w okresie od 13 lipca 2022 r. do 12 października 2022 r. Członkiem Rady nadzorczej oddelegowanym do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu był Janusz Wdzięczak; - w okresie od 12 października 2022 r. do 30 listopada 2022 r. Członkiem Rady nadzorczej oddelegowanym do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu był Artur Waloszczyk.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa 2. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz gospodarowanie zasobami i mieniem spółki
Okres objęty kontrolą	Lata 2021-2024 do dnia zakończenia czynności kontrolnych (tj. do 27 września 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 ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Rafał Piotrowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienia do kontroli nr LLO/57/2024 z dnia 13 maja 2024 r. i LLO/116/2024 z dnia 14 października 2024 r.

(akta kontroli str. 1, 1630)

¹ Zw. dalej „SIM Łódzkie” lub „Spółka”.

² Zw. dalej Prezesem.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, zw. dalej ustawą o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Spółka, która została zawiązana w dniu 8 czerwca 2021 r., realizowała cele statutowe i zadania w zakresie realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa⁵, niemniej jednak Zarząd Spółki nie zawsze prawidłowo wykonywał powierzone mu służbowe zadania związane z realizacją zadań objętych kontrolą.

Wspólnikami SIM Łódzkie zostało osiem Gmin, z którymi Spółka w I dekadzie lutego 2023 r. zawarła umowy o współpracy w ramach realizowanych 10 inwestycji w ogólnym interesie gospodarczym w postaci realizacji społecznego budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w art. 33p ust. 2 usfrm⁶, w celu m.in. wybudowania od minimum 16 do maksymalnie 120 lokali do końca 2026 r. Na realizację przedsięwzięć Gminy wniosły do Spółki łącznie 58.018.741,12 zł stanowiących wsparcie Funduszu⁷ oraz planowały wybudowanie łącznie 526 mieszkań.

Za nieprawidłowe NIK uznała natomiast niedopełnienie obowiązków związanych z zawarciem jednej z ww. umów, w której – do czasu podpisania aneksu – nie ujęto właściwego terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. elementu wskazanego w art. 33p ust. 2 usfrm.

Umowy z Gminami, choć zawarte terminowo, zawierały nieaktualne dane o stanie realizacji przedsięwzięć i źródłach ich finansowania. Pomimo tego SIM Łódzkie nie zawarł z poszczególnymi Gminami aneksów do umów, które uaktualniałyby prowadzone działania. Na koniec I kwartału 2024 r. w jednej z 10 planowanych inwestycji rozpoczęto realizację robót budowlanych, w trzech inwestycjach – dokonano wszczęcia procedury wyboru wykonawcy robót budowlanych lub dokonano wyboru wykonawcy tych robót. Wartość poniesionych wydatków na inwestycje wsparte środkami Funduszu wyniosła 4.891.925,34 zł tj. 1,9 % z planowanych do realizacji przez Spółkę 259.246.912,60 zł. W okresie objętym kontrolą zapewniono wszystkim wspólnikom możliwość wykonywania obowiązków i uprawnień wynikających z realizacji praw w wyniku objęcia udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Prezes spełniał wymagania formalne wymagane od kandydatów na członka zarządu. Corocznie opracował i przekazywał Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji celów zarządczych, które za lata 2022 i 2023 nie zostały zrealizowane w pełnym zakresie. Spółka prawidłowo przeprowadziła postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wybór wykonawcy robót budowlanych w zakresie budowy dwóch budynków mieszkalnych w Radomsku. Prowadzone nabory zewnętrzne na wolne stanowiska pracy przeprowadzano w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami wewnętrznymi SIM Łódzkie. Wyposażenie oraz siedziba SIM były odpowiednie do zakresu prowadzonej działalności.

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej Fundusz lub RFRM.

⁶ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa; Dz. U. z 2024 r. poz. 527, zw. dalej usfrm;.

⁷ Zw. dalej Funduszem.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR	1. Organizacja SIM oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Funduszu
Opis stanu faktycznego	1. W dniu 8 czerwca 2021 r. zawiązana została – w formie aktu notarialnego⁹ – Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Łódzkie sp. z o.o.¹⁰. Zgodnie z umową spółki: – kapitał zakładowy wyniósł 25.855.550,00 zł i dzielił się na 517.111 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy, – wspólnikami były Miasto Bełchatów, Gmina Bełchatów, Miasto Brzeziny, Miasto Pabianice, Gmina Miasta Radomsko, Gmina Radomsko, Gmina Miasto Sieradz, Gmina Miasto Skierniewice i Skarb Państwa reprezentowany przez KZN¹¹, – Gminy wniosły takie same udziały (wynoszące po 60.000 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy (tj. 3.000.000,00 zł) pokrytych środkami Funduszu w celu objęcia udziałów w spółce SIM, – Skarb Państwa objął 37.111 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy (tj. 1.855.550,00 zł) pokrytych w całości wkładem niepieniężnym, w postaci prawa własności niezabudowanej nieruchomości, – podstawowym przedmiotem działalności było budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu, jak również m.in. nabywanie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu oraz wynajmowanie lokali użytkowych na zasadach najmu, – ustalono zasady umarzania udziałów, wg których udział wspólnika może być umorzony wyłącznie za jego zgodą w drodze nabycia udziału przez Spółkę poprzez obniżenie kapitału zakładowego lub czystego zysku, przy czym umorzenie to wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników. Nie określono natomiast, w jakiej sytuacji nastąpić powinno umorzenie udziałów. Spółka zaplanowała realizację 10 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych ze wsparciem ze środków Funduszu w ośmiu lokalizacjach, w tym w: ✓ Mieście Bełchatowie – z terminem do 2025 r., ✓ Gminie Bełchatów – z terminem do 2025 r., ✓ Mieście Brzeziny – z terminem do 2025 r., ✓ Mieście Pabianice – z terminem do 2026 r., ✓ Gminie Miasto Radomsko – z terminem do 2026 r., ✓ Gminie Radomsko – z terminem do końca 2026 r.,

⁸ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁹ Rep.A nr 1428/2021

¹⁰ Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i oświadczenie o zawiązaniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz pełnomocnictwo z dnia 8 czerwca 2021 r. sporządzona w formie aktu notarialnego, zw. dalej umową SIM.

¹¹ Krajowy Zasób Nieruchomości, zw. dalej KZN.

- ✓ Gminie Miasto Sieradz – z terminem do 2025 r.,
- ✓ Gminie Miasto Skierniewice – z terminem do 2025.

(akta kontroli str. 2-38)

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. i na 20 maja 2024 r. SIM Łódzkie prowadził działalność wskazaną w umowie SIM.

Inwestycją o najwyższej wartości była budowa dwóch energooszczędnych budynków (łącznie 120 mieszkań) mieszkalnych o zróżnicowanym metrażu przy ul. Sobieckiego w Skierniewicach (40.277.338,72 zł), a o najniższej wartości – budowa 35 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym metrażu w budynku wielorodzinnym w miejscowości Belchatów (6.296.581,68 zł).

W ramach inwestycji w Belchatowie przy ul. Sienkiewicza powstać mają lokale o pow. od 26,94 m² do 67,03 m², przy ul. Podmiejskiej – od 31,80 m² do 70,30 m², w Gminie Belchatów miejscowości Dobrzelów - od 33,80 m² do 66,91 m², w Brzezinach – od 40,71 m² do 65,72 m², w Pabianicach - od 28,03 m² do 72,13m², w Radomsku – od 27,65 m² do 64,21 m², w Gminie Radomsko – (brak określenia powierzchni mieszkań), w Sieradzu (I i II etap) - od 45,95 m² do 70,47 m², w Skierniewicach – od 28,50 m² do 54,16 m².

W Belchatowie zaplanowano do wybudowania 16 lokali (ul. Sienkiewicza), 35 - (ul. Podmiejskiej), w Gminie Belchatów - 60, w Brzezinach - 80, w Pabianicach – 58, w Radomsku – 58, Gminie Radomsko – 58 w Sieradzu – 96, w Skierniewicach – 120. Koszty realizacji oraz wartość poszczególnych inwestycji opisano w Obszarze II, natomiast terminy realizacji w punkcie 3 obszaru I niniejszego wystąpienia.

(akta kontroli str. 34-38)

Prezes wyjaśnił, że nie posiada wiedzy, z czyjej inicjatywy powstała Spółka oraz co przesądziło o organizacji Spółki. Ponadto wyjaśnił, że głównym czynnikiem, który miał wpływ na powstanie spółki było zapotrzebowanie na mieszkania na wynajem w poszczególnych samorządach.

(akta kontroli str. 1565-1592)

2. Umowy powierzenia¹² w ramach realizowanych inwestycji w ogólnym interesie gospodarczym w postaci realizacji społecznego budownictwa mieszkaniowego Spółka zawarła ze wszystkimi Gminami (Wspólnikami). Analiza umów wykazała, że:

- zawarto je w okresie od 8 do 10 lutego 2023 r.,
- zostały podpisane przez osoby upoważnione,
- wskazano w nich rodzaj, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 usfrm, oraz terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
- określony został rodzaj usługi, (tj. w zakresie najmu mieszkań) oraz okres realizacji usługi publicznej - określono na 30 lat,
- określono, iż warunki w zakresie, m.in. kontroli realizacji usługi, zasad rekompensaty oraz szczegółowego sposobu realizacji zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego strony uregulują w odrębnej umowie wykonawczej,
- wskazano w nich zapisy dotyczące finansowania (w postaci przekazania środków poprzez objęcie udziałów w kapitale zakładowym spółki o wartości odpowiadającej kwocie otrzymanej z Funduszu i w drodze objęcia nowo utworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym).

(akta kontroli str. 39-65)

W umowie z Miastem Radomsko, o której mowa w art. 33p ust 2 usfrm, zawartej w dniu 8 lutego 2023 r. wskazano:

- a) warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi (tj. przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane);

¹² o których mowa w art. 33pust.2 usfrm

- b) okres realizacji usługi publicznej – 3 lata;
- c) termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej (określony na dzień podpisania umowy, tj. 8 lutego 2023 r.);
- d) termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – określony na wrzesień 2023 r. wbrew art. 33p ust. 1b usfrm (co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*);
- e) zapisy dotyczące finansowania w postaci przekazania środków poprzez objęcie udziałów w kapitale zakładowym spółki o wartości odpowiadającej kwocie otrzymanej przez Miasto z Funduszu i w drodze objęcia przez Miasto nowo utworzonych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki¹³.

W dniu 21 kwietnia 2023 r. zawarto aneks do umowy, zgodnie z którym:

- a) termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej określono na czerwiec 2025 r.;
- b) okres realizacji usługi publicznej określono na 30 lat;
- c) wskazano, iż termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nastąpił w dniu 11 sierpnia 2022 r.¹⁴.

Zapisy umowy zawartej z Miastem Radomsko oraz zawartego aneksu nie zawierały wskazania terminów realizacji poszczególnych etapów inwestycji, liczby lokali, metrażu oraz standardu wykończenia, a poszczególne terminy realizacji ujęte w przedmiotowej umowie były rozbieżne z danymi ujętymi w Planie inwestycyjnym spółki SIM na lata 2023-2027¹⁵, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 39-43)

3a. W okresie objętym kontrolą Spółka złożyła do BGK wnioski SBC dla 10 inwestycji w ośmiu lokalizacjach (tj. we wrześniu 2022 r. dla Miasta Bełchatów przy ul. Podmiejskiej i ul. Sienkiewicza, Brzeziny, Gminy Miasta Radomsko oraz Gminy Miasto Sieradz (budynek nr 1), w marcu 2023 r. dla: Gminy Bełchatów, Miasta Pabianice, Bełchatów, Gminy Miasta Skierniewice, w marcu 2024 r. dla Gminy Miasto Sieradz (budynek nr 2). Cztery z nich (Bełchatów, Brzeziny, Radomsko i Sieradz) w styczniu 2023 r., a kolejne cztery (Gmina Bełchatów, Miasto Bełchatów, Pabianice i Skierniewice) w lipcu 2023 r., otrzymały z BGK pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej oraz zmieściły się w limicie środków finansowania zwrotnego przeznaczonych na udzielenie kredytów. Wniosek dla Gminy Miasto Sieradz (budynek nr 2) złożony w marcu 2024 r. nie zmieściły się w limicie środków i w czerwcu 2024 r. BGK odesłał je do SIM.

(akta kontroli str. 68-105)

W okresie objętym kontrolą w SIM obowiązywały plany inwestycyjne na lata 2023-2027, według których Spółka planowała zrealizować 10 niezależnych inwestycji budowlanych w ośmiu Gminach, posiadających niezależny montaż finansowy oraz indywidualny proces inwestycyjny. Dla wszystkich inwestycji określono terminy realizacji poszczególnych zadań/etapów oraz wstępny montaż finansowy na podstawie kosztorysów inwestorskich oraz szacunkowych wycen inwestycji (który określał m.in. koszty budowy, w tym koszty robót budowlanych oraz koszt nadzoru inwestorskiego). Wg stanu na 30 marca 2024 r. w jednej (tj. w Bełchatowie ul. Sienkiewicza) z 10 planowanych inwestycji rozpoczęto realizację robót budowlanych, natomiast w 3 (tj. w Brzezinach, Gminie Miasto Radomsko oraz Sieradzu) dokonano wszczęcia procedury wyboru wykonawcy lub dokonano wyboru wykonawcy robót budowlanych.

(akta kontroli str. 106-181)

¹³ środki z Funduszu - 10% wartości kosztów przedsięwzięcia.

¹⁴ data sporządzenia PZT

¹⁵ Plan inwestycyjny z dnia 16 lutego 2024 r.

Wg stanu na 31 sierpnia 2024 r. w Gminie Miasto Radomsko:

- obecny stan realizacji inwestycji mieszkaniowej nie zapewnia dochowanie terminów określonych w umowie zawartej pomiędzy SIM a Gminą (z uwagi na wskazany termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej który przewidziano na czerwiec, a pozwolenie na użytkowanie planowane jest na grudzień 2024 r.),
- wskazany w umowie termin rozpoczęcia realizacji usługi publicznej określono na czerwiec 2025 r., natomiast Harmonogram rzeczowy inwestycji (stanowiący załącznik do Planu inwestycyjnego spółki SIM na lata 2023-2027) jako termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie wskazuje termin – grudzień 2025 r.,
- przesunięciu uległ termin wyboru wykonawcy¹⁶, z lutego 2024 na marzec 2024 r.,
- zgodnie z zakładanym terminem dokonano przekazania placu budowy i organizacji zaplecza budowy,
- dla inwestycji wydano decyzję o warunkach zabudowy z dnia 22 czerwca 2018 r.¹⁷, dysponowano projektem zagospodarowania działki/terenu (PZT) stanowiącym załącznik do warunków zabudowy opracowanym 11 września 2022 r., dysponowano również koncepcją zagospodarowania terenu z dnia 11 sierpnia 2022 r. oraz projektem koncepcyjnym budowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem – z września 2022 r.,
- 30 września 2022 r. Spółka złożyła w zaplanowanym terminie wniosek SBC do BGK, wg którego wartość przedsięwzięcia wyniosła 25.786.191,44 zł¹⁸, w tym wartość gruntu wniesionego aportem – 1.244.715,45 zł. Wg wniosku udział wartości gruntu wniesionego aportem w koszcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wyniosło 4,83%,
- w styczniu 2024 r. otrzymała z BGK pozytywną ocenę wiarygodności kredytowej (wniosku SBC),
- w dniu 29 września 2022 r. podpisała umowę z SIM o Fundusz Dopłat (określającej poziom partycypacji w kosztach finansowych).

(akta kontroli str. 66-181, 1635-1650)

3b. Miasto Radomsko nie wystąpiło do Ministra Rozwoju i Technologii w trybie art. 33p ust. 1 pkt 1c usfrm, z wnioskiem o wyrażenie zgody na przedłużenie terminu rozpoczęcia realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi. Zgodnie z aneksem do umowy nr 1 z dnia 8 lutego 2023 r., zawartym w dniu 21 kwietnia 2023 r. w § 1 pkt 2, wskazano, iż termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nastąpił w dniu 11.08.2022 r.

(akta kontroli str. 182-188)

4a. Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników¹⁹ uchwalony został regulamin Rady Nadzorczej, regulujący zasady organizacji, zadania oraz tryb pracy Rady. Uchwałą przyjęto jednogłośnie w głosowaniu jawnym – nikt nie był przeciw i nikt nie wstrzymał się od głosowania.

(akta kontroli str. 189-198)

W okresie objętym kontrolą zgodnie z § 18 ust. 2 umowy SIM, wszystkim Gminom zapewniono uprawnienie do wprowadzenia swojego kandydata do Rady Nadzorczej.

¹⁶ Określony w Planach inwestycyjnych SIM Łódzkie na lata 2023-2027.

¹⁷ Nr: TRM.6730.47.2018.KS

¹⁸ Wartość ta nie została określona w umowie z Miastem Radomsko. W Planie inwestycyjnym na 2024 r. wartość ta wyniosła 23.300.458,97 zł, tj. była rozbieżna z wartością szacunkową określoną w Planie o 2 485 732,47 zł.

¹⁹ Uchwała nr 6/2021 nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki SIM Łódzkie sp. z o.o. 2 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej.

W dniu 2 lipca 2021 r. podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników²⁰ została powołana Rada Nadzorcza w składzie 11 przedstawicieli (po jednym przedstawicielu z ośmiu gmin i trzech – z KZN) w trybie określonym w § 18 ust. 2 umowy SIM.

Według stanu na dzień 4 września 2024 r. w skład Rady Nadzorczej wchodziło ośmiu członków – jeden przedstawiciel KZN oraz po jednym przedstawicielu z siedmiu Gmin. W dniu 14 sierpnia 2024 r. Członek Rady Nadzorczej z ramienia Miasta Sieradza złożył rezygnację z pełnienia funkcji z dniem 1 września 2024 roku. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych Miasto Sieradz nie powołało do Rady swojego przedstawiciela.

(akta kontroli str. 2-38)

4b. Zgodnie z treścią § 18 umowy SIM Rada Nadzorcza mogła składać się z od trzech do 11 członków powoływanych na wspólną 3-letnią kadencję.

W okresie objętym kontrolą Rada Nadzorcza odbyła w 2021 r. pięć posiedzeń, na których zajmowała się m.in.: uchwaleniem regulaminu postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru Prezesa Zarządu, dokonaniem wyboru Prezesa Spółki, określeniem jego wynagrodzenia, zatwierdzeniem projektu planu rzeczowo-finansowego na 2021 r., ustaleniem wskaźników określających wykonanie celów zarządczych, wartości referencyjnych oraz trybu i oceny ich wykonania dla Prezesa Zarządu oraz zatwierdzeniem Polityki rachunkowości spółki SIM. W 2022 r. Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, na których zajmowała się m.in.: zatwierdzeniem projektu planu rzeczowo-finansowego na 2022 r., sprawozdaniem Prezesa Zarządu z wykonania celów zarządczych za rok 2021, przyjęciem sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 r., przyjęciem informacji nt. przeprowadzonego audytu zewnętrznego oraz wniosków pokontrolnych, współpracy ze Spółką na etapie przygotowania i realizacji planów inwestycyjnych, ustalaniu regulaminu przydziału lokali mieszkalnych. W 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń, na których zajmowała się m.in.: wyrażeniem zgody na zawarcie umowy na opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania dot. budowy budynków mieszkalnych, przeprowadzeniem wyboru Prezesa II kadencji, zaopiniowaniem sprawozdania Zarządu jako organu Spółki za rok 2022, zatwierdzeniem planu rzeczowo-finansowego za 2023 r., kwestiami związanymi z ogłaszaniem przetargów przez Spółkę. W 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła dwa posiedzenia, na których zajmowała się m.in. zaopiniowaniem planu rzeczowo-finansowego na 2024 r., zmianą umowy Spółki, omówieniem sprawozdania Prezesa z wykonania celów zarządczych w 2023 r., określeniem celów zarządczych dla Prezesa Zarządu Spółki na rok 2024.

(akta kontroli str. 2-38, 199-685)

Rada Nadzorcza nie przeprowadzała badania dokumentów Spółki oraz nie dokonywała rewizji stanu majątku Spółki. Prezes wyjaśnił iż Rada Nadzorcza zleciła Rewidentowi badanie sprawozdania Spółki.

(akta kontroli str. 1565-1592)

4c. Prezes Zarządu SIM²¹ powołany został na pierwszą kadencję w tajnym głosowaniu przez 9-osobowy skład Rady Nadzorczej (zgodnie z art. 10a ust. 6 ugk²²). Prezes Zarządu został powołany Uchwałą nr 2/I/RN/2021²³ Rady Nadzorczej spółki SIM Łódzkie sp. z o. o. w organizacji z dnia 2 lipca 2021 r.²⁴ Uchwała została podjęta w głosowaniu tajnym, w którym uczestniczyło 9 osób (oddano dziewięć głosów za przyjęciem osoby wskazanej przez KZN, nikt nie wstrzymał się od głosowania.). Przed

²⁰ Dalej: NZW

²¹ Zgodnie z § 20 umowy Spółki, Prezesa powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza spośród kandydatów wskazanych przez KZN w ramach przysługującego temu podmiotowi osobistego uprawnienia.

²² Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) zw. dalej ugk.

²³ Uchwała w sprawie powołania Prezesa Zarządu pierwszej kadencji.

²⁴ Prezes Zarządu II kadencji, został powołany na to stanowisko uchwałą nr 11 z dnia 30 marca 2023 r.

wyborem Prezesa Zarządu - zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 3 umowy spółki SIM Rada Nadzorcza SIM podjęła jednogłośnie uchwałę w sprawie określenia regulaminu postępowania kwalifikacyjnego w zakresie wyboru Prezesa Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza, zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6 umowy SIM, uchwałą²⁵ określiła treść umowy o świadczenie usług zarządzania.

W umowie o świadczenie usług zarządzania²⁶ zawartej pomiędzy SIM Łódzkie a Prezesem określone zostały, m.in. zadania, prawa i obowiązki oraz zakres odpowiedzialności Prezesa (szerzej o zapisach umowy w punkcie 4d niniejszego Obszaru).

W okresie objętym kontrolą Zarząd SIM Łódzkie sprawowany był jednoosobowo, zgodnie z § 20 ust. 1 umowy SIM.

(akta kontroli str. 612-619, 649-685)

4d. W dniu 2 lipca 2021 r. uchwałą nr 7/2021 NZW ustaliło zasady i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, a uchwałą nr 9/2021 NZW ustaliło maksymalną wysokość wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki.

W dniu 28 lipca 2021 roku uchwałą nr 8 Rada Nadzorcza określiła kwotowo wynagrodzenie stałe dla Prezesa Zarządu, a 30 marca 2023 roku uchwałą nr 13 Rada Nadzorcza określiła kwotowo wynagrodzenie stałe dla Prezesa Zarządu II kadencji, który został powołany na to stanowisko uchwałą nr 11 z dnia 30 marca 2023 r. (uchwała została podjęta jednogłośnie).

W ww. uchwale określono zasady wynagrodzenia Prezesa Zarządu²⁷, zgodnie z którymi Zarządzającemu przysługiwało wynagrodzenie całkowite, które składało się z części stałej (stanowiące wynagrodzenie miesięczne podstawowe) oraz części zmiennej (stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki). Wynagrodzenie w części zmiennej uzależnione zostało od poziomu realizacji celów zarządczych i nie mogło przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego Zarządzającego w poprzednim roku obrotowym, dla którego dokonywane było obliczenie wysokości przysługującego wynagrodzenia zmiennego²⁸. Wynagrodzenie zmienne przysługiwało proporcjonalnie do przepracowanego okresu, jeżeli Zarządzający świadczył usługi przez co najmniej cztery miesiące w danym roku obrotowym. Ustalenie celów zarządczych na dany rok w oparciu o obiektywne, mierzalne i realne do wykonania kryteria, a także ocena ich wykonania i zasady wypłaty wynagrodzenia zmiennego powierzono Radzie Nadzorczej spółki SIM w podejmowanych przez nią uchwałach Uchwałą nr 12/I/RN/2021 Rada Nadzorcza ustaliła wskaźniki określające wykonanie celów zarządczych, wartości referencyjne oraz tryb i oceny ich wykonania dla Prezesa Zarządu na 2021 r. Jednocześnie do uszczegółowienia celów zarządczych, określono wagi oraz obiektywne i mierzalne kryteria ich realizacji i rozliczania. Uchwała podjęta została w głosowaniu jawnym jednogłośnie „za” przez Wspólników.

(akta kontroli str. 674, 678-680)

W okresie objętym kontrolą Rada Nadzorcza stosownymi uchwałami²⁹ ustaliła cele zarządcze dla Prezesa w danym roku obrotowym, kryteria i wagi dla tych celów oraz

²⁵ Uchwała nr 7/I/RN/2021 Rady Nadzorczej spółki SIM Łódzkie Centrum sp. z o.o. w organizacji z dnia 28 lipca 2021 r. w sprawie określenia treści umowy o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji Prezesa I kadencji.

²⁶ Umowa z dnia 28 lipca 2021 r.

²⁷ Określonego w umowie jw. Zarządzającym lub Prezesem Zarządu.

²⁸ Tj. zgodnie z art. 4 ust. 5 i 6 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń, część zmienna wynagrodzenia członków zarządu SIM została uzależniona (w jakim zakresie) od poziomu realizacji celów zarządczych, nie przekraczała wysokości 50% podstawowego wynagrodzenia w poprzednim roku obrotowym, była wypłacana członkom zarządu po spełnieniu warunków określonych w art. 4 ust. 9 ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń.

²⁹ Uchwały Rady Nadzorczej SIM Łódzkie sp. z o.o. nr 12/I/RN/2021 z dnia 6 października 2021 r. w sprawie ustalenia wskaźników określających wykonanie celów zarządczych, wartości referencyjnych oraz trybu i oceny

warunki ich realizacji i rozliczania. Ustaliła również wskaźniki określające wykonanie celów zarządczych, wzory ich obliczania, oczekiwane poziomy wartości referencyjnych poszczególnych wskaźników oraz wagi do określenia udziału poszczególnych kryteriów w sumarycznej ocenie wykonania celów zarządczych, na podstawie których Rada Nadzorcza dokona oceny realizacji celów zarządczych.

Ustalone dla Prezesa cele zarządcze na lata 2021-2024 były związane z inwestycjami mieszkaniowymi w poszczególnych Gminach. Cele zarządcze warunkujące uzyskanie wynagrodzenia zmiennego przez Prezesa odnosiły się, m.in. zarejestrowania spółki w KRS, wykonania planu rzeczowo-finansowego, przygotowania planu inwestycyjnego, określenia zakresu obowiązków i zasad współpracy pełnomocników, pozyskaniem dofinansowania z RFRM planowanych inwestycji, przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie budowy budynków mieszkalnych oraz złożenia wniosku o kredyt preferencyjny. Cele zarządcze na 2024 r. odnosiły się, m.in. przygotował działań w poszczególnych lokalizacjach polegających na zakończeniu realizacji inwestycji, uzyskaniu pozwolenia na budowę, rozstrzygnięcia postępowania przetargowego na realizację inwestycji, wyłonienia wykonawcy prac projektowych oraz złożenia wniosku pozwolenia na budowę. Uchwały podjęte zostały w głosowaniu jawnym jednogłośnie „za” przez członków Rady.

(akta kontroli str. 199-685)

Z ustalonych trzech celów zarządczych na 2021 r. Prezes zrealizował wszystkie, natomiast z ustalonych na 2022 r. Prezes nie pozyskał dofinansowania z RFRM (w wysokości 10 % dla inwestycji w Gminie Radomsko, Sieradzu, Pabianicach oraz Skierniewicach), nie przygotował działań w zakresie inwestycji w zakresie budowy budynków mieszkalnych w poszczególnych lokalizacjach³⁰ oraz nie złożył wniosku o kredyt preferencyjny SBC dla wszystkich inwestycji (Gmina Bełchatów, Gmina Radomsko, Miasto Pabianice i Miasto Skierniewice) W 2023 r. nie przygotował działań w zakresie inwestycji w zakresie budowy budynków mieszkalnych w poszczególnych lokalizacjach³¹, nie sporządził planu rzeczowo-finansowego na 2024 r.³² oraz planu inwestycyjnego. W badanym okresie Rada Nadzorcza SIM podjęła stosowne uchwały³³ w sprawie oceny wykonania celów zarządczych i pomniejszyła ustaloną wysokość wynagrodzenia dla Prezesa Spółki proporcjonalnie do wykonania celów.

(akta kontroli str. 686-707)

Zgromadzenie Wspólników na podstawie § 17 ust. 2 pkt 14 umowy spółki podjęło działania mające na celu ustalenie w SIM Łódzkie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Podjętą jednogłośnie uchwałą nr 7 z dnia 2 lipca 2021 r.³⁴ Zgromadzenie Wspólników ustaliło poziom podstawowego wynagrodzenia miesięcznego członków Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem art. 10 ust. 1 pkt 1

ich wykonania dla Prezesa Zarządu (rok obrotowy 2021), Uchwały Rady Nadzorczej SIM Łódzkie sp. z o.o. nr 17/I?RN/2022 z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia celów zarządczych dla Prezesa Zarządu Spółki na rok obrotowy 2022, oceny ich wykonania oraz zasad wypłaty wynagrodzenia zmiennego przysługującemu Prezesowi Zarządu Spółki za rok obrotowy 2022, Uchwały Rady Nadzorczej SIM Łódzkie sp. z o.o. nr 28/RN/2023 z dnia 6 czerwca 2023 r. w sprawie ustalenia celów zarządczych dla Prezesa Zarządu Spółki na rok obrotowy 2023, oceny ich wykonania oraz zasad wypłaty wynagrodzenia zmiennego przysługującemu Prezesowi Zarządu Spółki za rok obrotowy 2023, Uchwały Rady Nadzorczej SIM Łódzkie sp. z o.o. nr 15/RN/2024 z dnia 10 maja 2024 r. w sprawie ustalenia celów zarządczych dla Prezesa Zarządu Spółki na rok obrotowy 2024, oceny ich wykonania oraz zasad wypłaty wynagrodzenia zmiennego przysługującemu Prezesowi Zarządu Spółki za rok obrotowy 2024

³⁰ Tj.: Miasto Bełchatów, Gmina Bełchatów, Miasto Radomsko, Gmina Radomsko, Miasto Sieradz, Miasto Pabianice, Miasto Brzeziny i Miasto Skierniewice.

³¹ Tj.: Miasto Radomsko, Gmina Radomsko, Miasto Sieradz, Miasto Pabianice, Miasto Brzeziny i Miasto Skierniewice.

³² Został zaopiniowany przez RN w dniu 17 stycznia 2024 r.

³³ Uchwały Rady Nadzorczej SIM nr: 15/IRN/2022 z dnia 8 czerwca 2022 r., 14/RN/2023 z dnia 10 maja 2024 r.

³⁴ Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia wspólników spółki SIM Łódzkie sp. z o. o. w sprawie ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń, tj. jako [redacted] podstawy wymiaru. Uchwała przewidywała podwyższenie wynagrodzenia o [redacted] podstawy wymiaru) dla członka Rady Nadzorczej pełniącego funkcję Przewodniczącego³⁵.

(akta kontroli str. 2-33, 707-716)

W Uchwale nr 9/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenia prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki, zobowiązano Radę Nadzorczą do określenia (w umowie zawieranej z członkiem zarządu) zakresu i zasad udostępniania mu urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie spółki, niezbędnych do wykonywania funkcji, z jednoczesnym nadaniem Radzie Nadzorczej uprawnienia do określenia limitów albo sposobu ich określania dotyczących kosztów, jakie spółka ponosi w związku z udostępnieniem i wykorzystywaniem urządzeń i zasobów przez członka zarządu do celów służbowych (§ 5 uchwały).

Zgodnie z §§ 4, 5 i 14 umowy o świadczenie usług zarządzania na czas pełnienia funkcji Prezesa oraz art. 6 i art. 7 ustawy o kształtowaniu wynagrodzeń, określono: uprawnienia Zarządzającego do korzystania z określonych urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie spółki; limity kosztów ponoszonych przez spółkę z tytułu korzystania przez Zarządzającego z urządzeń, samochodu i zasobów spółki i wysokość należnej Zarządzającemu odpłaty.

(akta kontroli str. 717-759)

4e. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w 2021 r. podjęło uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Zgromadzenia Wspólników³⁶. Uchwałę przyjęto jednogłośnie „za” w głosowaniu jawnym.

(akta kontroli str. 708)

Posiedzenia NZW odbyły się w 2021 r. - trzy razy, w 2022 r. – dwa razy, w 2023 r – pięć razy i w 2024 r. – dwa razy. Natomiast zgromadzenia zwyczajne odbyły się w 2022 r. – trzy razy, w 2023 – jeden raz i w 2024 – dwa razy.

Podczas posiedzeń w 2021 r., m.in. wybrano Przewodniczącego NZW, uchwalono regulamin Rady Nadzorczej i Regulamin Zgromadzenia Wspólników, ustalono zasady i wysokości wynagradzania członków Rady Nadzorczej, ustalono maksymalną wysokość wynagrodzenia dla członków Zarządu, zatwierdzano plan rzeczowo-finansowy na rok obrotowy 2021. Uchwały podjęte zostały w głosowaniu jawnym jednogłośnie „za” (oddano 517.111 głosów za – co stanowiło 100 % kapitału zakładowego). Na posiedzeniach obecnych było 9 wspólników.

W ramach posiedzeń w 2022 r., m.in. dokonano wyboru Przewodniczącego, podwyższenie kapitału zakładowego Spółki uchwalono plan rzeczowo-finansowy Spółki na 2023 r., przyjęto tekst jednolity umowy Spółki.

Podczas posiedzeń w 2023 r., m.in. zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy Spółki na 2023 r., wybrano Przewodniczącego NZW, uchwalono podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, przyjęto tekst jednolity umowy Spółki.

Na posiedzeniu w 2024 r. NZW podjęło uchwały w sprawach, m.in. ustalenia zasad i wysokości wynagradzania członków Rady Nadzorczej, zatwierdzono plan rzeczowo-finansowy Spółki na 2024 r., zatwierdzono plan inwestycyjny na lata 2023-2027). Na posiedzeniach obecni byli wszyscy Wspólnicy.

³⁵ Uchwałą nr 7 z dnia 26 stycznia 2024 r. NZW SIM Łódzkie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością uchyliło uchwałę nr 7/2021 NZW SIM Łódzkie z dnia 2 lipca 2021 i ustaliło miesięczne wynagrodzenie członków RN w wysokości nieprzekraczającej iloczynu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2023 r. ogłoszonego przez Prezesa GUS tj. na kwotę [redacted] zł brutto dla Przewodniczącego, [redacted] dla Wice Przewodniczącego i Sekretarza RN i dla pozostałych członków RN.

³⁶ Uchwałą nr 5/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia wspólników spółki SIM Łódzkie sp. z o.o. z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Zgromadzenia Wspólników.

W okresie objętym kontrolą Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników dokonało pozytywnej oceny sprawozdań Zarządu z działalności Spółki za lata 2022-2023³⁷, sprawozdań finansowych w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym za lata 2021-2023³⁸ oraz sprawozdań z działalności zarządu za 2023 r.³⁹ oraz udzieliło absolutorium członkom Rady Nadzorczej za lata 2022-2023. Rada Nadzorcza SIM w badanym okresie udzieliła absolutorium Prezesowi SIM za 2023 r.⁴⁰

Ponadto dokonała oceny wniosku Rady Nadzorczej o pokrycie straty za rok obrotowy 2022 z zysków lat przyszłych, przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2023 oraz zatwierdziła sprawozdania Zarządu dotyczące wydatków reprezentacyjnych, wydatków na usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich i komunikacji społecznej za 2023 r. Na posiedzeniach obecni byli wszyscy Wspólnicy.

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników w 2022 r. nie zatwierdziło: sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej⁴¹, Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki⁴² oraz sprawozdania z działalności Zarządu⁴³ oraz w 2023 r. nie zatwierdziło sprawozdania z działalności Zarządu⁴⁴. Prezes Spółki wyjaśnił, iż nie posiada wiedzy dlaczego Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników nie zatwierdziło przedmiotowych sprawozdań.

(akta kontroli str. 760-1343)

W okresie objętym kontrolą Wspólnicy SIM nie przeprowadzali kontroli Spółki. Prezes wyjaśnił że z inicjatywy Wspólnika KZN, Wspólnicy Spółki SIM Łódzkie zobowiązali spółkę do przesyłania co kwartał sprawozdania z działalności SIM Łódzkie.

(akta kontroli str. 1565-1592)

5. Na podstawie danych przekazanych przez członków Rady Nadzorczej wynika, że wszyscy⁴⁵ posiadali stosowne kwalifikacje (tj.: ukończyli studia podyplomowe MBA, wpisani byli na listę radców prawnych zdali egzamin dla kandydatów na członków rad nadzorczych). Nie byli powołani do rady nadzorczej do więcej niż dwóch spółek prawa handlowego, ich udział w członkostwie Rady Nadzorczej SIM był dopuszczalny

³⁷ Uchwałą nr 6 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 czerwca 2023 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2022 . (uchwałą podjęto stosunkiem głosów: „za” 743821 „wstrzymujących się” 17747), Uchwałą nr 9 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 maja 2024 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2023. (uchwałą podjęto jednogłośnie)

³⁸ Uchwałą nr 21 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lipca 2022 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2021 (uchwałą podjęto jednogłośnie w głosowaniu jawnym), Uchwałą nr 8 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 czerwca 2022 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2022 (uchwałą podjęto stosunkiem głosów: „za” 761164 „wstrzymujących się” 159704), Uchwałą nr 11 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 maja 2024 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółki za rok obrotowy 2023 (uchwałą podjęto jednogłośnie)

³⁹ Uchwałą nr 10 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 maja 2024 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu spółki jako organu za 2023. (uchwałą podjęto jednogłośnie)

⁴⁰ Uchwały udzielające absolutorium Prezesowi SIM tj: Uchwała nr 19/RN/2024 z dnia 10 maja 2024 r. Nieudzielenie absolutorium za 2022 r. zostało wskazane w: uchwale nr 29/RN/2023 z dnia 6.06.2023 r.

⁴¹ Uchwałą nr 5 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lipca 2022 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Rady nadzorczej z działalności Rady Nadzorczej za 2021 r. (uchwałą podjęto stosunkiem głosów: „za” 507016 „wstrzymujących się” 137343)

⁴² Uchwałą nr 19 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lipca 2022 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2021 r. (uchwałą podjęto stosunkiem głosów: „przeciw” 496081 „wstrzymujących się” 148279)

⁴³ Uchwałą nr 20 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 lipca 2022 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółki jako organu za 2021 r. (uchwałą podjęto stosunkiem głosów: „przeciw” 153975 „przeciw” 490385)

⁴⁴ Uchwałą nr 7 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 czerwca 2023 r. w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółki jako organu za 2022 r. (uchwałą podjęto stosunkiem głosów: „za” 501708 „wstrzymujących się” 419160)

⁴⁵ Bez przedstawicieli KZN.

w świetle art. 10c ust. 3 ugk. Posiadali oni doświadczenie w zakresie procesu inwestycyjnego lub wyceny nieruchomości oraz prawa zamówień publicznych.

(akta kontroli str. 1607-1625)

6. SIM Łódzkie określiło uchwałą nr 8/2021 NZW wymogi, jakie musi spełniać kandydat na Członka Zarządu, zgodnie z art. 10a ust. 7 ugk. Wskazane wymogi odnosiły się do warunków i ograniczeń określonych w art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. SIM uchwaliło również regulamin postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru Prezesa Zarządu⁴⁶.

Prezes Zarządu spełniał te wymagania, posiadał wykształcenie wyższe, ponad 5-letni okres zatrudnienia, co najmniej 3-letnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych, nie naruszał – wg oświadczenia – ograniczeń i zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych, a jego aktywność społeczna lub zarobkowa nie rodziła konfliktu interesów wobec działalności SIM.

(akta kontroli str. 612-619, 711-712)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W SIM nie dopełniono obowiązków z zawarciem w dniu 8 lutego 2023 r. z Miastem Radomsko umowy o której mowa w art. 33p ust 2 usfrm, gdyż w umowie tej nie wskazano planowanego terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wbrew art. 33p ust. 1b usfrm.. W przedmiotowej umowie wskazano natomiast, iż „planowany termin realizacji przedsięwzięcia jest na wrzesień 2023 r.” Powyższe było wymagane stosownie do art. 33p ust. 2 usfrm. Ich brak stanowił naruszenie tego przepisu.

W następstwie wprowadzonych do umowy zmian – aneksem nr 1 zawartym w dniu 21 kwietnia 2023 r. – w § 1 pkt 2 określono planowany termin rozpoczęcia realizacji usługi na czerwiec 2025 r., okres realizacji usługi publicznej – 30 lat, a termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego „nastąpił w dniu 11.08.2022 roku”.

Prezes SIM wyjaśnił, iż w umowie nastąpiła omyłka i została zmieniona aneksem nr 1 z dnia 21 kwietnia 2023 r. do umowy z dnia 8 lutego 2023 r.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, że przepis art. 33p usfrm został istotnie zmieniony z dniem 10 sierpnia 2022 r. W przepisie przejściowym art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, wskazano, że jeżeli do dnia wejścia w życie tej ustawy gmina nie zawarła z SIM umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym, gmina i SIM zawierają taką umowę w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. Natomiast gminy, które zawarły taką umowę przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r., dostosowują ją do wymagań określonych w art. 33p ust. 2 usfrm po zmianie, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r., tj. do 10 lutego 2023 r. Reasumując, wszystkie umowy powinny być dostosowane do aktualnej treści art. 33p ust.2 usfrm.

(akta kontroli str. 36, 39-43, 1631-1634)

2. Prezes nie zawarł stosownych aneksów do umów, które regulowałyby i uaktualniały stan realizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych oraz ich finansowanie, pomimo iż:
 - a. po zawarciu w dniu 8 lutego 2023 r. umów z Gminą Miasto Sieradz, Gminą Miejską Pabianice oraz Miastem Skierniewice zmieniły się uwarunkowania dotyczące źródeł finansowania świadczenia usługi. W odniesieniu do tego

⁴⁶ Uchwała nr 1/I/RN/2021 Rady Nadzorczej SIM Łódzkie Centrum sp. z o.o. w organizacji w sprawie uchwalenia Regulaminu postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Spółki pierwszej kadencji.

samemu przedsięwzięcia złożono – na podstawie art. 33l pkt 2 usfrm – wnioski na objęcie kolejnych udziałów w istniejącej SIM w wysokości 10% szacunkowych kosztów przedsięwzięcia.

Prezes wyjaśnił, że brak podstaw do zawierania aneksu w związku z uzyskaniem przez gminę finansowania art. 33l pkt 2 ustawy o SIM. Z przepisu art. 33p ust. 2 nie wynika aby treścią umowy miałyby być objęte kwestie montażu finansowego inwestycji.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, że brak określenia w umowie wszystkich źródeł finansowania, które stanowią rekompensatę jest naruszeniem art. 4 lit.

d) Decyzji KE⁴⁷, zgodnie z którym akt powierzenia usługi publicznej zawiera opis mechanizmu rekompensaty.

(akta kontroli str. 1597-1599)

- b. w umowach zawartych z Gminami nie wskazano liczby mieszkań do wybudowania w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub była ona rozbieżna z informacją ujętą w Planie inwestycyjnym na 2023-2027. Wg umowy zawartej z:

- Miastem Bełchatowem do wybudowania przy ul. Sienkiewicza zaplanowano 38 lokali, natomiast wg Planu na 2023-2027 – 35 lokali,
- Miastem: Skierniewice, Radomsko, Brzeziny, Gminą: Radomsko, Bełchatów, Gminą Miasto Sieradz, Gminą Miejską Pabianice nie wskazano liczby mieszkań do wybudowania.

Prezes wyjaśnił, że przepis art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa określa niezbędne elementy, które ma zawierać umowa pomiędzy gminą a SIM. Ilość mieszkań nie jest objęta zakresem tego przepisu. Parametry inwestycji realizowanych w poszczególnych gminach wynikają z umowy spółki. Różnice pomiędzy umowami, o których mowa w art. 33p ust. 2 lub umową spółki a planem inwestycyjnym wynikają z tego, że umowa spółki zawiera jedynie szacunkową ilość mieszkań.

(akta kontroli str. 34-35, 1600-1603)

OCENA CZĄSTKOWA W okresie objętym kontrolą Spółka zawarła z każdym Wspólnikiem umowę na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, przy czym jedna z tych umów, tj. z Miastem Radomsko nie zawierała właściwego terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia. Inne umowy posiadały natomiast nieaktualne dane o stanie realizacji przedsięwzięć i źródłach ich finansowania. Pomimo tego Prezes nie zawarł z nimi aneksów do umów, które regulowałyby i uaktualniały zaplanowane działania.

Prezes spełniał warunki i posiadał kompetencje wymagane od kandydatów na członków zarządu. W badanym okresie każdorocznie opracował i przekazał Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji celów zarządczych za poszczególne lata, natomiast nie zrealizował niektórych celów na 2022 i 2023 r. Wszystkim Wspólnikom zapewniono możliwość wykonywania obowiązków wynikających z realizacji praw z udziałów objętych w kapitale zakładowym Spółki.

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

⁴⁷ Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. (2012/21/UE) w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym; Dz. Urz. UE z 2012 r. L 7/3; zw. dalej Decyzją KE

1. Łączna wartość inwestycji wspartych środkami Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa przewidzianych do realizacji przez SIM wyniosła 259.246.912,60 zł. Według stanu na 31 marca 2024 r. poniesione zostały wydatki na przewidziane do realizacji przez SIM przedsięwzięcia w łącznej kwocie 4.891.925,34 zł w tym: 2500,00 zł w 2021r., 191.906,06 zł w 2022 r., 3.479.093,64 zł w 2023 r. oraz 1.218.425,64 zł w 2024 r. Źródłami finansowania były środki z Funduszu (74.595.935,47 zł w tym 37. 190.304,30 zł oczekujący Fundusz Dopłat i 37.405.631,17 zł wniesiony Fundusz dopłat), grant OZE (268.645,00 zł), środki własne SIM⁴⁸ (16.734.857,76 zł), partycypacje przyszłych najemców (73.958.299,00 zł), środki rzeczowe wspólników (aport) (16.577.514,00 zł), kredyt BGK (49.451.583,95 zł) oraz naniesienia gruntu⁴⁹ (175.130,49 zł zł).

(akta kontroli str. 34-38)

W latach 2021-2024 (do 31 marca) na realizację inwestycji:

- Miasto Bełchatów wydatkowało 3.729.197,98 zł, z tego 104.993,89zł w 2022 r., 2.718.341,45zł w 2023 r. i 905.862,64zł w 2024 r.,
- Gmina Bełchatów wydatkowała 173.849,78 zł, z tego 29.646,62 zł w 2022 r., 128.223,13 zł w 2023 r. i 15.980,03 zł w 2024 r.,
- Miasto Brzeziny wydatkowało 203.178,60 zł, z tego 24.525,65 zł w 2022 r., 161.722,92 zł w 2023 r. i 16.930,03 zł w 2024 r.,
- Miasto Pabianice wydatkowało 179.994,17 zł, z tego 2.500,00 zł w 2021 r., 2.521,62 zł w 2022 r., 151.042,52 zł w 2023 r. i 23.930,03 zł w 2024 r.,
- Gmina Miasto Radomsko wydatkowała 154.553,41 zł, z tego 3.221,42 zł w 2022 r., 5.849,18 zł w 2023 r. i 145.482,81 zł w 2024 r.,
- Gmina Radomsko wydatkowała 19.581,65 zł, z tego 1.558,62 zł w 2022 r., 143,00 zł w 2023 r. i 17.880,03 zł w 2024 r.,
- Gmina Miasto Sieradz wydatkowała 125.554,04 zł, z tego 3.022,62 zł w 2022 r., 97.101,40 zł w 2023 r. i 25.430,02 zł w 2024 r.,
- Gmina Miasto Skierniewice wydatkowała 306.015,71 zł, z tego 22.415,62 zł w 2022 r., 216.670,04 zł w 2023 r. i 66.930,05 zł w 2024 r.

(akta kontroli str. 34-38)

2. Szczegółowa analiza zamówienia publicznego na roboty budowlane pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz parkingiem w Radomsku” wykazała, że SIM Łódzkie:

- udzielił zamówienia publicznego w trybie art. 275 pkt 1 upzp⁵⁰,
- dokonał ustalenia wartości szacunkowej zamówienia na podstawie kosztorysów inwestorskich,
- powołał 5-osobową komisję przetargową,
- prawidłowo wyznaczył termin składania ofert,
- sporządził SWZ zawierający elementy, o których mowa w art. 28 upzp,
- komunikacja z wykonawcami odbywała się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- przed otwarciem ofert udostępnił informacje o kwocie, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
- terminowo przekazał Prezesowi UZP informacje o złożonych ofertach,
- dokonał wyboru najkorzystniejszej oferty,
- terminowo zamieścił w BZP ogłoszenie o wyniku postępowania.

(akta kontroli str. 1605)

⁴⁸ środki pozyskane z RFRM od każdego ze wspólników jako wkład na utworzenie spółki

⁴⁹ Opłaty związane z gruntem (np. opłaty za wieczyste użytkowanie i podatki od nieruchomości w okresie realizacji inwestycji, opłaty notarialne, sądowe)

⁵⁰ Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych; Dz. U. z 2024 r. poz. 1320; zw. dalej upzp.

3. Rachunek zysków i strat za 2021 r. wykazał stratę w wysokości [REDACTED] zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły [REDACTED], w tym m.in.: wynagrodzenia – [REDACTED] % wszystkich kosztów), podatki i opłaty – [REDACTED] % wszystkich kosztów), usługi obce – [REDACTED] % wszystkich kosztów).

Aktywa razem w bilansie wykazały wartość [REDACTED] zł, rzeczowe aktywa trwałe (w tym środki trwałe w budowie) – [REDACTED] zł, inwestycje długoterminowe – [REDACTED] zł, natomiast wartość aktywów obrotowych – [REDACTED] zł (w tym należności krótkoterminowe – [REDACTED], inwestycje krótkoterminowe – [REDACTED] zł⁵² i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – [REDACTED] zł). Wskaźnik rentowności aktywów oraz wskaźnik rentowności kapitałów własnych w 2021 r. wyniósł odpowiednio [REDACTED] oraz [REDACTED].

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022 wykazał stratę w wysokości [REDACTED] zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły [REDACTED], w tym m.in.: wynagrodzenia – [REDACTED] zł ([REDACTED] % wszystkich kosztów), podatki i opłaty – [REDACTED] zł ([REDACTED] % wszystkich kosztów), usługi obce – [REDACTED] zł ([REDACTED] % wszystkich kosztów), zużycie materiałów i energii – [REDACTED] % wszystkich kosztów).

Aktywa razem w bilansie wykazały wartość [REDACTED] zł, rzeczowe aktywa trwałe (w tym środki trwałe w budowie) – [REDACTED] zł, inwestycje długoterminowe – [REDACTED] zł, natomiast wartość aktywów obrotowych – [REDACTED] zł (w tym należności krótkoterminowe – [REDACTED] zł⁵³, inwestycje krótkoterminowe – [REDACTED] zł⁵⁴ i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – [REDACTED] zł). Wskaźnik rentowności aktywów oraz wskaźnik rentowności kapitałów własnych w 2022 r. wyniósł odpowiednio [REDACTED] oraz [REDACTED].

Sprawozdanie finansowe za 2021 i 2022 r. nie było objęte badaniem biegłego rewidenta. Zgodnie z posiadaną opinią Kancelarii Podatkowej Spółka nie miała obowiązku badania sprawozdań za rok 2022 w związku z limitami za rok 2021. Nie spełniała bowiem co najmniej dwóch warunków z trzech które obligowały by do takiego obowiązku (badania takie mogłyby się jedynie odbyć na zasadzie dobrowolności).

W SIM rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazał zysk w wysokości [REDACTED] zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły [REDACTED], w tym m.in.: wynagrodzenia – [REDACTED] zł ([REDACTED] % wszystkich kosztów), podatki i opłaty – [REDACTED] % wszystkich kosztów), usługi obce – [REDACTED] zł ([REDACTED] % wszystkich kosztów), zużycie materiałów i energii – [REDACTED] zł ([REDACTED] % wszystkich kosztów).

Aktywa razem w bilansie wykazały wartość [REDACTED] zł, rzeczowe aktywa trwałe (w tym środki trwałe w budowie) – [REDACTED] zł, inwestycje długoterminowe – [REDACTED] zł, natomiast wartość aktywów obrotowych – [REDACTED] zł (w tym należności krótkoterminowe – [REDACTED] zł⁵⁵, inwestycje krótkoterminowe – [REDACTED] zł⁵⁶ i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – [REDACTED] zł). Wskaźnik rentowności aktywów oraz wskaźnik rentowności kapitałów własnych w 2023 r. wyniósł odpowiednio [REDACTED] oraz [REDACTED].

SIM Łódzkie sprawozdanie finansowe za 2023 r. poddał badaniu biegłego rewidenta, wg którego przedstawiało ono rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki, było zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa

⁵¹ Z tytułu podatku od towarów i usług (przewaga podatku VAT z faktur zakupowych nad sprzedażowymi)

⁵² Środki pieniężne na rachunkach

⁵³ jak za rok 2021

⁵⁴ Środki pieniężne na rachunkach oraz inne środki pieniężne

⁵⁵ jak za rok 2022 r.

⁵⁶ Środki pieniężne na rachunkach oraz inne środki pieniężne

i umową SIM oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

(akta kontroli str. 1344-1479)

4a. W latach 2022-2024 (do 31 marca) łączna wysokość wynagrodzenia należnego (część stała) dla Prezesa wyniosła [REDAKTOWANE] zł, w tym [REDAKTOWANE] zł w 2021 r., [REDAKTOWANE] zł w 2022 r., [REDAKTOWANE] zł w 2023 r. i [REDAKTOWANE] zł w 2024 r. W okresie tym Prezesowi wypłacone zostało wynagrodzenie (część stała) w łącznej kwocie [REDAKTOWANE] zł, w tym [REDAKTOWANE] zł w 2021 r., [REDAKTOWANE] zł w 2022 r., [REDAKTOWANE] zł w 2023 r. i [REDAKTOWANE] zł w 2024 r. Wynagrodzenie wypłacone Prezesowi stanowiło [REDAKTOWANE] wynagrodzeń pracowników ogółem oraz [REDAKTOWANE] wydatków ogółem SIM.

W latach 2022-2024 (do 31 marca) łączna wysokość wynagrodzenia należnego (część stała) dla siedmiu wytypowanych członków Rady Nadzorczej⁵⁷ wyniosła [REDAKTOWANE], w tym [REDAKTOWANE] zł w 2021 r., [REDAKTOWANE] zł w 2022 r., [REDAKTOWANE] zł w 2023 r. i [REDAKTOWANE] zł w 2024 r. W okresie tym członkom wypłacone zostało wynagrodzenie (część stała) w łącznej kwocie [REDAKTOWANE] zł (tj. niższej o [REDAKTOWANE] zł), w tym [REDAKTOWANE] w 2021 r., [REDAKTOWANE] w 2022 r., [REDAKTOWANE] zł w 2023 r. i [REDAKTOWANE] zł w 2024 r. Wynagrodzenie wypłacone stanowiło [REDAKTOWANE] % wynagrodzeń pracowników ogółem oraz [REDAKTOWANE] % wydatków ogółem SIM Łódzkie.

Zasady wynagradzania Prezesa oraz członków Rady Nadzorczej opisano szerzej w punkcie 4d Obszaru I niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 1480)

4b. Zgodnie z funkcjonującym w Spółce regulaminem organizacyjnym⁵⁸, w strukturze organizacyjnej Spółki wyróżnia się Dział Inwestycji (Kierownik ds. Inwestycji, Specjalista ds. Inwestycji oraz Koordynator ds. inwestycji) oraz dział Administracyjny (Kierownik ds. administracyjnych i zamówień publicznych, Specjalista ds. administracyjnych oraz Specjalista ds. kancelaryjnych). Dział Inwestycji oraz Administracyjny podlegały bezpośrednio Presowi SIM.

(akta kontroli str. 1481-1493)

W latach 2021-2024 (do 31 marca) w Spółce zatrudnionych były na podstawie umów o pracę: w 2021 r. – dwóch pracowników (pracownik biurowy oraz asystentka Prezesa), w 2022 r. – czterech pracowników (Kierownik ds. inwestycji, specjalista ds. inwestycji, Kierownik ds. administracyjnych i zamówień publicznych oraz specjalista ds. kancelaryjnych) w 2023 i 2024 r. (do 31 maja) – sześciu pracowników (Kierownik ds. inwestycji, specjalista ds. inwestycji, Kierownik ds. administracyjnych i zamówień publicznych, specjalista ds. kancelaryjnych, specjalista ds. administracyjnych oraz koordynator ds. inwestycji).

Analizą objęto dwa⁵⁹ nabory zatrudnienia pracowników SIM Łódzkie. Nabór na ww. stanowiska był otwarty i konkurencyjny, ogłoszenia o naborze zamieszczone zostały w Biuletynie Informacji Publicznej SIM Łódzkie. Przebieg postępowania był prowadzony zgodnie z regulaminem naboru pracowników do SIM⁶⁰ i był udokumentowany protokołem, z którego wynikało, że przy rekrutacji przeprowadzono rozmowę kwalifikacyjną, a wybór kandydata był uzasadniony. Zatrudnione osoby posiadały wymagane kwalifikacje. Informacje o wynikach naborów były umieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej SIM.

(akta kontroli str. 1494-1516)

⁵⁷ Miasto Bełchatów, Gmina Bełchatów, Miasto Sieradz, Miasto Radomsko, Miasto Brzeziny, Gmina Radomsko i Miasto Pabianice.

⁵⁸ Stanowiącym Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 14/2022 Prezesa Zarządu SIM Łódzkie z dnia 29 listopada 2022 r.

⁵⁹ Tj.: specjalisty ds. administracyjnych (2023 r.) oraz Kierownika ds. Inwestycji (2022 r.)

⁶⁰ Wprowadzonym do stosowania Zarządzeniem nr 8/2022 Zarządu SIM z dnia 15.03.2013 r.

W okresie objętym kontrolą SIM nie zawarł umów na świadczenie usług z zakresu doradztwa, stosunków międzyludzkich oraz komunikacji społecznej. Z tytułu marketingu i reklamy oraz akcji promocyjnych⁶¹ SIM Łódzkie wydatkował łącznie [REDAKTOWANO] zł (w tym [REDAKTOWANO] w 2021 r., [REDAKTOWANO] zł w 2022 r., [REDAKTOWANO] zł w 2023 r. i [REDAKTOWANO] zł w 2024 r.) Zgodnie z obowiązującym w okresie objętym kontrolą Regulaminem udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej kwoty 130.000 zł netto, a w szczególności z zapisami § 1 pkt 2 ust. 6 do udzielania zamówień, których wartość jest mniejsza niż 30 tys. zł netto, nie mają zastosowania postanowienia regulaminu, a Spółka dokonuje zakupu poprzez bezpośredni zakup towarów lub usług (zakupy z tytułu marketingu i reklamy oraz akcji promocyjnych dokonano po rozeznaniu rynku).

(akta kontroli str. 1517-1529, 1538-1550, 1606)

4c. W okresie objętym kontrolą SIM Łódzkie poniósł wydatki na rzecz fundacji w łącznej wysokości [REDAKTOWANO] zł w tym: w 2022 r. w kwocie [REDAKTOWANO] zł związku z organizacją stoiska i zakupem materiałów reklamowych i ich dostawą na Forum Ekonomiczne w Karpaczu oraz w 2023 r. w wysokości [REDAKTOWANO] zł raz z tytułu uczestnictwa na ww. Forum dwóch osób, tj. Prezesa oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej SIM.

W latach 2021-2024 SIM Łódzkie nie dokonywał przelewu środków finansowych do stowarzyszeń.

(akta kontroli str. 1560-1564, 1626-1629)

4d. W SIM Łódzkie nie określono zasad korzystania z służbowych urządzeń technicznych. Ustalono natomiast wysokość przysługującego ryczałtu w wysokości 300 km miesięcznie z tytułu korzystania przez Prezesa z samochodu prywatnego do celów służbowych w przypadku braku samochodu służbowego (§ 4 pkt 9 umowy o świadczenie usług zarządzania). W okresie objętym kontrolą Prezes wprowadził do wewnętrznego stosowania regulaminu korzystania z pojazdów służbowych do celów służbowych, w którym uregulowano również zasady korzystania z samochodu służbowego do celów prywatnych.

(akta kontroli str. 1530-1537)

W okresie objętym kontrolą Prezes dysponował służbowymi urządzeniami technicznymi, tj. laptopem, telefonem komórkowym, samochodem służbowym (zgodnie z określonym Regulaminem korzystania z samochodów służbowych w SIM Łódzkie) oraz bankową kartą debetową.

(akta kontroli str. 1530-1537, 1592)

Pracownicy SIM zostali wyposażeni w: służbowy laptop (pięciu pracowników) oraz służbowe telefony komórkowe (pięciu pracowników). Środki te znajdowały się w siedzibie Spółki. Środki techniczne wykorzystywane przez pracowników zostały wydane za pokwitowaniem.

(akta kontroli str. 1592)

W okresie 2021-2024 (do 31 marca) SIM Łódzkie z tytułu korzystania z telefonów komórkowych wydatkowała łącznie [REDAKTOWANO] zł, a wydatki związane z eksploatacją samochodu służbowego⁶² (w tym zużycie paliwa, części, akcesoria samochodowe, myjnię) wyniosły [REDAKTOWANO] zł.

(akta kontroli str. 1604)

4e. Według bilansu Spółki, inwestycje długoterminowe w 2021 r. osiągnęły wartość [REDAKTOWANO] zł, natomiast inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunku bankowym) – [REDAKTOWANO] zł.

Według rachunku zysków i strat, w 2022 r. Spółka nie osiągnęła przychodów z inwestycji, natomiast przychody finansowe (odsetki) wyniosły [REDAKTOWANO] zł.

⁶¹ Wydatki zostały poniesione na m.in.: zakup banera reklamowego, ulotki, naklejki reklamowe, emisję reklamy w gazecie.

⁶² Marka: Ford Mondeo, rok produkcji 2021 nabyty w formie leasingu – wstępna opłata leasingowa [REDAKTOWANO] zł.

Według bilansu Spółki, inwestycje długoterminowe w 2022 r. osiągnęły wartość [REDAKTOWANO] zł, natomiast inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunku bankowym oraz inne środki pieniężne) – [REDAKTOWANO] zł.

Według rachunku zysków i strat, w 2022 r. Spółka nie osiągnęła przychodów z inwestycji, natomiast przychody finansowe (odsetki) wyniosły [REDAKTOWANO] zł.

Według bilansu Spółki inwestycje długoterminowe w 2023 r. osiągnęły wartość [REDAKTOWANO] zł, natomiast inwestycje krótkoterminowe (inne środki pieniężne) – [REDAKTOWANO] zł.

Według rachunku zysków i strat, w 2023 r. Spółka nie osiągnęła przychodów z inwestycji, natomiast przychody finansowe (odsetki) wyniosły [REDAKTOWANO] zł.

W badanym okresie w SIM Łódzkie nie funkcjonowała „kasa”.

(akta kontroli str. 1344-1479)

4f. SIM Łódzkie dysponował obiektem na podstawie umowy⁶³ najmu lokalu użytkowego, na czas nieokreślony, poczynawszy od 12 sierpnia 2021 r. Koszt wynajęcia lokalu wynosił [REDAKTOWANO] netto plus Vat oraz opłaty za media. Koszt wynajęcia lokalu wyniósł [REDAKTOWANO] w 2024 r. (do 31 marca).

Spółka nie remontowała siedziby SIM w związku z przygotowaniem obiektu na siedzibę Spółki.

(akta kontroli str. 1538-1543)

Siedziba SIM Łódzkie była odpowiednia do potrzeb wynikających ze skali i zakresu prowadzonej przez Spółkę działalności. W obiekcie wykorzystywanym przez Spółkę były trzy pomieszczenia biurowe (tj. pierwsze pomieszczenie (27,8 m²) przeznaczone było dla Prezesa, Kierownika ds. Inwestycji oraz Koordynatora ds. Inwestycji, drugie (17,1 m²) dla Specjalisty ds. Inwestycji oraz sekretariatu natomiast trzecie (17,1 m²) dla Kierownika ds. Administracyjnych i zamówień publicznych oraz Specjalisty ds. Administracyjnych. Pomieszczenia biurowe zaopatrzone były w biurka, krzesła, fotele biurowe, szafy metalowe, komody, kontenery biurowe, a dodatkowo w gabinecie Prezesa – stół konferencyjny z 6 krzesłami. Toaleta znajdowała się na korytarzu i była wspólna z innymi wynajmowanymi w budynku pomieszczeniami. Łączny metraż siedziby SIM Łódzkie wyniósł 62 m².

(akta kontroli str. 1551-1559)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prawidłowo przeprowadziła postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wybór wykonawcy robót budowlanych w zakresie budowy dwóch budynków mieszkalnych w Radomsku. Nabory zewnętrzne na wolne stanowiska pracy przeprowadzano i dokumentowano w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami wewnętrznymi SIM Łódzkie. Wynagrodzenia Prezesa oraz członków Rady Nadzorczej wypłacono terminowo i w prawidłowej wysokości. Rada Nadzorcza SIM podjęła stosowne uchwały w sprawie oceny wykonania celów zarządczych i pomniejszyła ustaloną wysokość wynagrodzenia dla Prezesa Spółki proporcjonalnie do wykonania celów.

Uwagi i wnioski

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

Uwagi

Najwyższa Izba kontroli nie formułuje uwag.

⁶³ Umowa zawarta 12 sierpnia 2021 r. w Radomsku z Spółką KSD Nieruchomości Sp. z o.o. Radomsko

Wnioski pokontrolne

NIK wnosi o podjęcie działań mających na celu prawidłowe określenie treści umów, o których mowa w art. 33p ust. 2 usfrm zawartych z Miastem : Bełchatowem, Skierniewice, Radomsko, Brzeziny, Gminą: Radomsko, Bełchatów, Gminą Miasto Sieradz oraz Gminą Miejską Pabianice.

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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.

Łódź, 18 października 2024 r.

Kontroler
Rafał Piotrowski
Specjalista k.p.

/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
p.o. Dyrektora
Piotr Walczak

/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał

p.o. Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby
Kontroli
w Łodzi
Piotr Walczak