



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W OPOLU

LOP.410.10.3.2024

Arkadiusz Karbowiak
Prezes Zarządu
SIM Opolskie Południe Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością, ul. Ratuszowa 9,
48-200 Prudnik

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	SIM Opolskie Południe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ¹ , ul. Ratuszowa 9, 48-200 Prudnik
Kierownik jednostki kontrolowanej	Karbowiak Arkadiusz, Prezes Zarządu, od 6 grudnia 2021 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej² 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, 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 Opolu
Kontroler	Jarosław Pałęga, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOP/40/2024 z 18 kwietnia 2024 r. (akta kontroli str. 1-2, 310)

¹ Dalej: Spółka.

² Dalej: SIM.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółka, zgodnie z art. 27 ustawy z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁵ prowadziła działalność w zakresie właściwym dla społecznej inicjatywy mieszkaniowej⁶, w tym realizowała inwestycje mieszkaniowe z wykorzystaniem przekazanego jej przez wspólników wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa⁷.

W terminie sześciu miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych⁸, jednostka kontrolowana zawarła z każdą z gmin umowę o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym. W zawartych umowach prawidłowo określono warunki realizacji usług publicznych i przedsięwzięć służących realizacji tych usług. W ramach dziesięciu przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych⁹ planowano budowę 861 lokali mieszkalnych.

Łączna kwota środków RFRM wniesiona do Spółki wyniosła 70 770 tys. zł. Mimo opóźnień w zapewnieniu finansowania inwestycji, w szczególności środkami z Banku Gospodarstwa Krajowego¹⁰, planowany stan realizacji inwestycji mieszkaniowych na dzień kontroli NIK nie stwarzał realnego zagrożenia niedotrzymania terminu rozpoczęcia wynajmu mieszkań, jak też ich oddania w wymaganą liczbę i standardzie.

Stwierdzono jednak, że w dwóch przypadkach nie zapewniono, aby rozpoczęcie realizacji całego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, nastąpiło do 10 sierpnia 2023 r., tj. w terminie określonym w umowach zawartych pomiędzy Spółką a gminą. Skutkuje to koniecznością wystąpienia przez ww. gminy o umorzenie udziałów w Spółce, objętych z wykorzystaniem wsparcia z Funduszu na podstawie art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Każdemu z dwóch wspólników zapewniono możliwość wprowadzenia w skład Rady Nadzorczej¹¹ Spółki wspólnego przedstawiciela. Posiedzenia RN zwoływano w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał. Podczas posiedzeń m.in.: 1/ wybrano Zarząd Spółki; 2/ określono wynagrodzenie Prezesa Spółki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami¹²; 3/ określono szczegółowe cele zarządcze na lata 2022-2023; 4/ prowadzono nadzór nad działalnością Spółki, w tym dokonano oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2022-2023 co do ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym.

Stwierdzono jednak, że do dnia kontroli NIK, RN nie sporządziła i nie przedstawiła Zgromadzeniu Wspólników¹³ corocznych pisemnych sprawozdań z wyników ocen sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i sprawozdań finansowych, jak również oceny wniosków zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty za lata 2022-2023. RN nie określiła także celów zarządczych

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

⁵ Dz. U. z 2024 r., poz. 527 ze zm.

⁶ Dalej: SIM.

⁷ Dalej: Fundusz.

⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 1561.

⁹ W przypadku Gminy Strzelce Opolskie oraz Kędzierzyn-Koźle przedsięwzięcia miały być realizowane w trzech etapach.

¹⁰ Dalej: BGK.

¹¹ Dalej: RN.

¹² Dz. U. z 2020 r., poz. 1907 ze zm. Dalej: ustawa o wynagrodzeniach w niektórych spółkach.

¹³ Dalej: ZW.

na 2024 r. i nie dokonała oceny wykonania celów zarządczych przyjętych na 2023 r. oraz nie przedłożyła Spółce czterech protokołów z posiedzeń, które odbyły się w 2024 r.

Ponadto w umowie o świadczenie usług zarządzania RN, przyznała Prezesowi Zarządu świadczenia dodatkowe, których nie zostały przewidziane w uchwale nr 09/2021 NZW Spółki z 6 grudnia 2021 r.¹⁴ w sprawie *ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenie prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki*¹⁵.

Wspólnicy Spółki wywiązali się z obligatoryjnych zadań określonych w art. 231 § 2 ust. 1 i 3 ustawy z 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych¹⁶, a członkowie RN oraz Prezes, spełniali warunki i mieli kompetencje wymagane od kandydatów na członków tego organu.

W trakcie kontroli NIK stwierdzono, że Spółka prawidłowo i gospodarnie wydatkowała środki na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z Funduszu oraz prawidłowo gospodarowała mieniem Spółki, wykorzystując je zgodnie z przeznaczeniem i zarządzała nimi z należytą starannością. Badanie dwóch postępowań o udzielenie zamówień publicznych wykazało, że zostały one przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych¹⁷.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1.1. Spółka powstała na podstawie umowy z 6 września 2021 r.¹⁹ zawartej pomiędzy Krajowym Zasobem Nieruchomości²⁰ a Gminami: Baborów, Branice, Głogówek, Kędzierzyn-Koźle, Kietrz, Prudnik, Otmuchów, Strzelce Opolskie, Ujazd oraz Walce. Kapitał zakładowy w dniu założenia wynosił 30 000 100 zł i do końca 2023 r.²¹ został zwiększony pięciokrotnie, tj.: 29 listopada 2021 r. do kwoty 42 009 800 zł, 22 marca 2022 r. do kwoty 42 457 000 zł, 23 sierpnia 2022 r. do kwoty 44 071 950 zł, 30 czerwca 2023 r. do kwoty 44 795 900 zł oraz 11 grudnia 2023 r. do kwoty 64 271 350 zł²².

¹⁴ W sprawie ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenie prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki. Dalej: uchwała w sprawie wynagrodzenia członków Zarządu.

¹⁵ Dalej: uchwała w sprawie wynagrodzenia Prezesa.

¹⁶ Dz. U. z 2024 r., poz. 18 ze zm. Dalej: Ksh.

¹⁷ Dz. U. z 2024 r., poz. 1320. Dalej: Pzp.

¹⁸ 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.

¹⁹ Akt notarialny Rep. A nr 6821/2021 z 6 września 2021 r.

²⁰ Dalej: KZN.

²¹ Aktami notarialnymi Rep. A Nr 8759/2021 z 29 listopada 2021 r., Rep. A Nr 2902/2022 z 22 marca 2022 r., Rep. A Nr 8388/2022 z 23 sierpnia 2022 r., Rep. A Nr 6375/2023 z 30 czerwca 2023 r. oraz Rep. A Nr 12584/2023 z 11 grudnia 2023 r.

²² Kapitał zakładowy został podzielony na 1 285 427 udziałów o wartości nominalnej 50 zł, z tego: a/ KZN 349 012 udziałów – 27,2% (17 450 600 zł); b/ Gmina Baborów 60 000 udziałów – 4,7% (3 000 000 zł); c/ Gmina Branice 88 471 udziały – 6,9% (4 423 550 zł); d/ Gmina Głogówek 60 000 udziałów – 4,7% (3 000 000 zł); e/ Gmina Kędzierzyn-Koźle 87 717 udziałów – 6,8% (4 385 850 zł);

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki było budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W akcie założycielskim wskazano również, że Spółka może: 1/ nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne; 2/ przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; 3/ wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki; 4/ sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowią własności Spółki; 5/ sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność; 6/ prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Przedmiot zarejestrowanej działalności Spółki był zgodny z art. 27 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

(akta kontroli str. 11-236)

Dyrektor ds. Inwestycji wyjaśniła²³: *Zarząd oraz pracownicy Spółki nie posiadają informacji dotyczących inicjatora założenia Spółki SIM Opolskie Południe oraz jakie czynniki przesądziły o docelowej organizacji spółki, liczbie wspólników oraz terytorium jej działania. W momencie objęcia funkcji przez obecnego Prezesa Zarządu kwestie dotyczące organizacji spółki, jej siedziby, ilości wspólników oraz terenu działania były już ustalone.*

(akta kontroli str. 1643)

W ramach prowadzonej działalności – zgodnie z zawartymi z gminami umowami – Spółka realizowała inwestycje mieszkaniowe ze wsparciem środków Funduszu, tj.: a/ w gminie Baborów - 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 964,4 m²; b/ w gminie Branice - 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 964,4 m²; c/ w gminie Głogówek - 33 mieszkania o łącznej powierzchni 2 164,43 m²; d/ w gminie Kietrz - 44 mieszkania o łącznej powierzchni 2 698,22 m²; e/ w gminie Kędzierzyn – Koźle - 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 964,4 m² w ramach I etapu, 152 mieszkania o łącznej powierzchni 9 338,72 m² w ramach II etapu oraz 44 mieszkania o łącznej powierzchni 2 694,04 m² w ramach III etapu; f/ w gminie Otmuchów - 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 964,4 m²; g/ w gminie Prudnik - 128 mieszkań o łącznej powierzchni 7 857,6 m²; h/ w gminie Strzelce Opolskie - 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 964,4 m² w ramach I etapu, 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 964,4 m² w ramach II etapu oraz 128 mieszkań o łącznej powierzchni 7 857,6 m² w ramach III etapu; i/ w gminie Ujazd - 108 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 6 650 m²; j/ w gminie Walce - 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 649,36 m².

(akta kontroli str. 2583-2586, 2592-2600)

W ramach inwestycji zaplanowano budowę mieszkań o powierzchni od 35 do 75 m², z wyjątkiem gminy Walce, w której powierzchnia mieszkań miała wynieść od 45 do 55 m², a planowany standard wykończenia mieszkań był jednakowy i obejmować miał wykonanie powłok malarskich ścian i sufitów, okładzin podłogowych we wszystkich pomieszczeniach, okładzin ścian w łazienkach

f/ Gmina Kietrz 109 548 udziałów – 8,5% (5 477 400 zł); g/ Gmina Prudnik 114 785 udziałów – 8,9% (5 739 250 zł); h/ Gmina Otmuchów 93 772 udziałów – 7,3% (4 688 600 zł); i/ Gmina Strzelce Opolskie 64 716 udziałów – 5,0% (3 235 800 zł); j/ Gmina Ujazd 163 562 udziałów – 12,7% (8 178 100 zł); k/ Gmina Walce 93 844 udziałów – 7,3% (4 692 200 zł).

²³ Na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Zarządu z 19 sierpnia 2024 r.

i kuchniach – strefy (mokre/wilgotne), wewnętrzną stolarkę drzwiową, oświetlenie, oznaczenie mieszkań, wannę lubabinę natryskowa z baterią, umywalkę z baterią miskę ustępową, kuchenkę z piekarnikiem, zlewozmywak z baterią, oświetlenie, stałą zabudowę kuchni.

(akta kontroli str. 1019-1028)

Łączna szacowana wartość ww. przedsięwzięć wyniosła 763 405,3 tys. zł (od 15 082,8 tys. zł w przypadku Gminy Branice do 112 094,5 tys. zł w przypadku Gminy Kędzierzyn – Koźle). Najwcześniej rozpoczęto realizację inwestycji w gminie Prudnik, tj. 31 marca 2023 r. Termin rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej określono na 10 sierpnia 2027 r. W przypadku Gminy Głogówek - opracowano dokumentację projektową, złożono wnioski o uzyskanie pozwolenia na budowę oraz złożono wnioski o uzyskanie zwrotnego finansowania w ramach kredytu SBC, a w przypadku Gminy Ujazd opracowano oraz złożono wnioski o ustalenie lokalizacji inwestycji, uzyskano finansowanie bezzwrotne w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia oraz złożono wnioski o uzyskanie zwrotnego finansowania w ramach kredytu SBC. Termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego – po zmianie na podstawie wniosków do Ministra Rozwoju i Technologii z 25 i 27 lipca 2023 r. - określono na 10 sierpnia 2024 r. W przypadku żadnej z inwestycji, do dnia kontroli NIK nie rozpoczęto świadczenia usług publicznych.

(akta kontroli str. 1019-1028, 1643, 1749-1754)

1.2. W okresie od 18 stycznia 2023 r. do 9 lutego 2023 r. Spółka zawarła z gminami umowy o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym, w których określone zostały warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi. Było to zgodne z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych²⁴.

(akta kontroli str. 602-754)

Na podstawie sześciu umów²⁵ stwierdzono, że: a/ umowy podpisane zostały przez osoby upoważnione; b/ w umowie określono szczegółowe warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi, o których mowa w art. 33p ust. 2 ustawy o formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. rodzaj usługi, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego; c/ wyznaczone w umowie terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia i usługi publicznej odpowiadały warunkom granicznym wynikającym z art. 33p ust. 1a pkt 1 i 1b ustawy o formach rozwoju mieszkalnictwa; d/ żadna z sześciu gmin objętych szczegółowym badaniem nie wnioskuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wydłużenie tych terminów w trybie art. 33p ust. 1c tej ustawy; e/ umowy określały również m.in. zasady monitoringu i unikania nadwyżek rekompensaty, zachowania proporcjonalności rekompensaty oraz prawo do kontroli realizacji przedmiotu umowy.

(akta kontroli str. 602-645, 710-754)

W zawieranych z gminami umowach o świadczenie usług w ogólnym interesie społecznym nie określono parametrów inwestycji mieszkaniowych, takich jak np. wielkość (metraż) oraz standard wykończenia mieszkań, ponieważ jak

²⁴ Dz.U., poz.1561.

²⁵ umowa z 3 lutego 2023 r. z Gminą Branice, umowa z 19 stycznia 2023 r. z Gminą Kietrz, umowa z 18 stycznia 2023 r. z Gminą Kędzierzyn-Koźle, umowa z 9 lutego 2023 r. z Gminą Prudnik, umowa z 9 lutego 2023 r. z Gminą Strzelce Opolskie oraz umowa z 18 stycznia 2023 r. z Gminą Walce.

wyjaśniła Dyrektor ds. Inwestycji, Spółka realizuje inwestycje zgodnie z rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat²⁶, w którym te parametry zostały określone. Warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi przyjęte w umowie z gminą określano na podstawie zakupionej dokumentacji projektowej, planów rzeczowo-finansowych i inwestycyjnych oraz koncepcji architektonicznych. Dane zawarte w umowie z gminą były zgodne z tą dokumentacją. W umowach zawarto dane odnoszące się do planowanej liczby mieszkań, które w każdym przypadku były zgodne ze sporządzonymi koncepcjami.

(akta kontroli str. 602-754, 2173, 2587-2592)

1.3. W dwóch z sześciu²⁷ badanych przypadków nie zapewniono, aby rozpoczęcie realizacji całego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nastąpiło w terminie określonym w zawartej pomiędzy Spółką a gminą umowie, co opisano w dalszej części wystąpienia pokontrolnego w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Objęcie przez gminy udziałów w Spółce nastąpiło 6 września 2021 r. Zgodnie z art. 33p ust. 1 pkt 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w takiej sytuacji rozpoczęcie realizacji usługi publicznej powinno nastąpić nie później niż po upływie siedmiu lat od objęcia tych udziałów. Analiza danych dotyczących stanu realizacji inwestycji mieszkaniowych z przyjętym w planem inwestycyjnym wykazała, m.in., że:

a/ w przypadku inwestycji w Branicach pozwolenie na budowę uzyskano zgodnie z planem, a rozpoczęcie procesu budowlanego planowano na II półrocze 2024 r. - opracowywane są dokumenty przetargowe na wyłonienie wykonawcy. Według planu inwestycyjnego na 2024 r. oddanie budynku do użytkowania i przekazanie lokali najemcom ma nastąpić w okresie od listopada do grudnia 2026 r.

b/ w przypadku inwestycji w Kietrze nastąpiło miesięczne opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na budowę (w czerwcu 2023 r. zamiast w maju 2023 r.) z uwagi na konieczne uzgodnienia konserwatorskie. Pierwotnie przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych miało nastąpić do końca 2023 r. Termin ten zmieniono w planie z 2024 r. na sierpień 2024 r. Na dzień kontroli NIK, tj. 30 sierpnia 2024 r. opracowywana była dokumentacja przetargowa, a wyłonienie wykonawcy miało nastąpić do końca 2024 r. Proces budowlany trwać miał od października 2024 r. do września 2026 r., a oddanie budynku do użytkowania i przekazanie lokali najemcom miało nastąpić do końca grudnia 2026 r. Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora ds. Inwestycji, w związku z aktualną sytuacją przekazanie lokali najemcom powinno nastąpić w I/II kwartale 2027 r.

c/ w przypadku inwestycji w Prudniku pierwotnie zakładano, że uzyskanie pozwolenia na budowę miało nastąpić do końca maja 2023 r. – pozwolenie takie uzyskano w marcu 2023 r. – a przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych miało nastąpić do końca 2023 r. W planie inwestycyjnym na 2023 r. wyodrębniono II etapy inwestycji. Wg planu na 2024 r. wyłonienie wykonawcy robót budowlanych miało nastąpić odpowiednio do końca sierpnia 2024 r. oraz do końca września 2025 r.; proces budowlany trwać miał odpowiednio od października 2024 r. do września 2026 r. oraz od grudnia 2025 r. do listopada 2027 r., a oddanie budynku do użytkowania i przekazanie lokali najemcom ma nastąpić odpowiednio do końca

²⁶ Dz. U. z 2019 r., poz. 457.

²⁷ Branice, Kietrz, Kędzierzyn-Koźle, Prudnik, Strzelce Opolskie i Walce.

grudnia 2026 r. i do końca grudnia 2027 r. Dyrektor ds. Inwestycji wskazała, że z uwagi na brak dostępności środków z Funduszu Dopłat stanowiących największą część bezzwrotnego finansowania, Spółka nie może aktualnie określić terminu przygotowania dokumentacji przetargowej, wyłonienia wykonawcy, rozpoczęcia procesu inwestycyjnego oraz jego zakończenia dla I etapu inwestycji. Spółka opracowała komplet dokumentacji, uzyskała niezbędne zgody i decyzje oraz przeprowadziła nabór najemców z którymi podpisała przedwstępne umowy. Obecnie trwa uzbrajanie działki w media. W odniesieniu do II etapu z uwagi na zaniechanie przez gminę uzupełnienia wniosku o dofinansowanie z Funduszu w wymaganym terminie, wniosek został odrzucony, co skutkuje brakiem możliwości finansowych na realizowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.

d/ w przypadku inwestycji w Walcach nastąpiło kilkumiesięczne opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na budowę (w grudniu 2022 r. zamiast do maja 2022 r.). Zgodnie z planem inwestycyjnym z 2024 r. wyłonienie wykonawcy robót budowlanych miało nastąpić do końca sierpnia 2024 r.; proces budowlany trwać miał od października 2024 r. do września 2026 r.; oddanie budynku do użytkowania i przekazanie lokali najemcom ma nastąpić do końca grudnia 2026 r. Dyrektor ds. Inwestycji wskazała, że w związku z licznymi uwagami do przekazanej przez Gminę dokumentacji projektowej, Spółka wystąpiła z wnioskiem o usunięcie wad wniesionego aportu oraz doprowadzenie go do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa oraz ustawą.

e/ w przypadku inwestycji w Kędzierzynie – Koźlu, pozwolenie na budowę dla I etapu uzyskano przed zakładanym terminem (w marcu 2023 r.). Przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych miało nastąpić do końca 2023 r. Dyrektor ds. Inwestycji wskazała, że zgodnie z otrzymanymi od BGK informacjami zakładała, że proces uzyskiwania finansowania zamknie się w 12 miesiącach. Biorąc pod uwagę złożone we wrześniu 2022 r. wnioski kredytowe, do końca 2023 r. Spółka miała szanse wyłonić wykonawcę robót budowlanych. Z uwagi na fakt, że aktualnie brak jest informacji dot. złożonego wniosku kredytowego, ww. termin nie mógł zostać dotrzymany.

W planie inwestycyjnym na 2023 r. wyodrębniono cztery etapy inwestycji. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla poszczególnych etapów miało nastąpić odpowiednio do końca marca 2023 r., do końca czerwca 2023 r. do końca listopada 2023 r. (w przypadku III i IV etapu), przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych miało nastąpić odpowiednio do grudnia 2023 r., czerwca 2024 r. oraz czerwca 2024 r.; proces budowlany zaplanowano odpowiednio na okres od stycznia 2024 r. do grudnia 2025 r., od lipca 2024 r. do czerwca 2026 r. oraz od lipca 2024 r. do grudnia 2026 r., a oddanie budynku do użytkowania i przekazanie lokali najemcom ma nastąpić do grudnia 2026 r. Dyrektor ds. Inwestycji wyjaśniła, że w związku z brakiem finansowania nie ma możliwości dotrzymania przewidzianego terminu na przygotowanie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy. Ponadto Radni Gminy Kędzierzyn Koźle podjęli kroki mające na celu objęcie ochroną terenu, na którym Spółka planuje realizację II etapu inwestycji. W związku z tym termin rozpoczęcia procesu budowlanego oraz jego zakończenia ulegną zmianie. Na powyższe miał również wpływ połączenia etapu II z III w planie inwestycyjnym na 2024 r. (dwa budynki 32-lokalowe oraz dwa budynki 44-lokalowe).

(akta kontroli str. 602-754, 2055-2060)

Dyrektor ds. Inwestycji wyjaśniła: *Na obecny stan realizacji przedsięwzięć, nie ma ryzyka nierozpoczęcia inwestycji w terminach określonych w umowach. Jednocześnie*

w przypadku dalszych opóźnień w kwestii uzyskania kredytu w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego istnieje realne ryzyko niedotrzymania tych terminów.

(akta kontroli str. 1573)

Na podstawie dokumentacji dotyczącej inwestycji realizowanej przez gminę Strzelce Opolskie stwierdzono m.in., że w ramach I i II etapu inwestycji - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 4994/229 i nr 4994/228: a/ w listopadzie 2021 r. wniesiono aportem grunt do Spółki (również dla II i III etapu); b/ we wrześniu 2022 r. złożono wniosek o finansowanie zwrotne w BGK i uzyskano informację o wstępnym zakwalifikowaniu ww. wniosku (w przypadku II etapu w marcu 2023 r.); c/ we wrześniu 2022 r. opracowano i złożono wniosek (wraz z koncepcją oraz niezbędnymi załącznikami) o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących²⁸, a 14 grudnia 2022 r. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich podjęła uchwałę nr LX/486/222 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z tym wnioskiem²⁹; d/ w lipcu 2023 r. uzyskano pozwolenie na budowę oraz podpisano umowę przyłączeniową z Tauron Dystrybucja (również w ramach II etapu inwestycji); e/ w listopadzie 2022 r. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich określiła zasady przeprowadzenia naboru³⁰, a w grudniu 2023 r. Gmina przeprowadziła skuteczny nabór najemców; f/ w kwietniu 2023 r. uzyskano bezzwrotne wsparcie z Funduszu, które 11 marca 2024 r. przekazano aportem do Spółki (również w przypadku II i III etapu inwestycji); g/ w październiku 2023 r. przeprowadzono postępowanie przetargowe, w wyniku którego podpisano umowę na opracowanie dokumentacji technicznej oraz wykonawczej, a także pełnienie nadzoru autorskiego; h/ w czerwcu 2024 r. przekazano aportem do Spółki uzyskany z Funduszu Dopłat bezzwrotny grant w wysokości 5,1 mln zł (w ramach I etapu).

(akta kontroli str. 1875-1974)

W ramach III etapu inwestycji w Strzelcach Opolskich - budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach 4994/110 i 4994/112 do dnia kontroli NIK: a/ w marcu 2023 r. złożono wniosek o finansowanie zwrotne w BGK i uzyskano informację o wstępnym zakwalifikowaniu ww. wniosku; b/ w czerwcu 2024 r. Gmina wniosła aportem do Spółki działki 5152/18 oraz 5152/16; c/ w marcu 2024 r. ustalono lokalizację inwestycji w trybie specustawy lex deweloper, a 29 maja 2024 r. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich podjęła uchwałę nr 111/9/2024 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ww. wnioskiem; d/ w listopadzie 2023 r. w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego podpisano umowę na opracowanie wniosku wraz z koncepcją oraz uzyskanie uchwały dot. ustalenia lokalizacji inwestycji, uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, decyzji pozwolenia na budowę, opracowanie kompletnej dokumentacji architektonicznej, technicznej oraz wykonawczej, a także pełnienie nadzoru autorskiego. Do dnia kontroli NIK, tj. do 10 września 2024 r. Gmina nie uzyskała pozwolenia na budowę dla tego etapu inwestycji jak też nie posiadała projektu zagospodarowania działki lub terenu sporządzonego na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii.

(akta kontroli str. 1875-1974)

Według planu inwestycyjnego na 2024 r. przygotowanie i przeprowadzenie postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych

²⁸ Dz. U. z 2024 r. poz. 195. Dalej: specustawa lex deweloper.

²⁹ Uchwała dotyczyła również II etapu inwestycji.

³⁰ Uchwałą nr LIX/473/2022 z 30 listopada 2022 r.

powinno nastąpić odpowiednio do końca sierpnia 2024 r. (I etap) oraz do końca czerwca 2025 r. (II i III etap), a oddanie budynków do użytkowania i przekazanie lokali najemcom, odpowiednio do końca grudnia 2026 r. dla I etapu oraz do końca grudnia 2027 r. dla II i III etapu. Do dnia kontroli NIK nie ogłoszono przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych.

Dyrektor ds. Inwestycji wyjaśniła, że w II półroczu 2024 r. Spółka planuje ogłoszenie przetargu na wyłonienie GW robót budowlanych w zakresie etapu 1. Obecnie trwa opracowywanie dokumentów przetargowych m.in. OPZ oraz IPU. W związku z powyższym, rozpoczęcie procesu budowlanego powinno nastąpić na przełomie 2024/2025 roku, a przekazanie lokali najemcom powinno nastąpić do końca 2026 roku. Nieznaczne opóźnienia wynikają z wydłużonego czasu pozyskiwania finansowania oraz trybu w jakim realizowano proces inwestycyjny tj. specustawa lex deweloper. W zakresie II i III etapu Spółka nie posiada kompletu finansowania.

(akta kontroli str. 2587-2592)

Planowana wartość inwestycji w ramach I etapu wynosiła 17 125,9 tys. zł, a źródła finansowania obejmowały dofinansowanie z Funduszu w wysokości 3 000,0 tys. zł (na objęcie udziałów w tworzonej Spółce oraz 1 522,7 tys. zł (21,73% wartości inwestycji pozyskane w grudniu 2023 r.³¹); bezzwrotny grant w wysokości 5 120,4 tys. zł z Funduszu Dopłat (24,6% uzyskane w czerwcu 2024 r.), aport nieruchomości o wartości 1 181,9 tys. zł (5,68%). Ponadto źródłem finansowania miał być preferencyjny kredyt z BGK w wysokości 6 558,0 tys. zł (31,51%) oraz partycypacja planowana na trzeci kwartał 2024 r. w wysokości 3 300,2 tys. zł (15,86%) i koszt dokumentacji w wysokości 129,7 tys. zł (0,62%).

(akta kontroli str. 1019-1028)

Planowana wartość inwestycji w ramach II etapu wynosiła 17 157,6 tys. zł, a źródła finansowania obejmowały dofinansowanie z Funduszu w wysokości 1 522,7 tys. zł (8,56% wartości inwestycji pozyskane w grudniu 2023 r.³²); bezzwrotny grant w wysokości 4 601,2 tys. zł z Funduszu Dopłat planowany na pierwszy kwartał 2025 r. (25,86%), aport nieruchomości o wartości 1 089,9 tys. zł (6,13%); preferencyjny kredyt z BGK w wysokości 7 141,0 tys. zł (40,14%) oraz partycypacja planowana na trzeci kwartał 2024 r. w wysokości 3 316,2 tys. zł (18,64%) i koszt dokumentacji w wysokości 120,6 tys. zł (0,67%).

(akta kontroli str. 1019-1028)

Wartość inwestycji w ramach III etapu wynosić miała 71 174,4 tys. zł, a źródła finansowania obejmowały dofinansowanie z Funduszu w wysokości 6 090,7 tys. zł (8,3% wartości inwestycji pozyskane w grudniu 2023 r.³³); bezzwrotny grant w wysokości 20 678,0 tys. zł z Funduszu Dopłat planowany na drugi kwartał 2025 r. (28,17%), aport nieruchomości o wartości 6 401,8 tys. zł (8,72%); preferencyjny kredyt z BGK w wysokości 26 054,0 tys. zł (35,49%) oraz partycypacja planowana na trzeci kwartał 2024 r. w wysokości 13 205,6 tys. zł (17,99%) i koszt dokumentacji w wysokości 975,1 tys. zł (1,33%).

(akta kontroli str. 1019-1028)

1.4. W świetle § 18 ust. 1 i 2 umowy Spółki, skład RN mógł wynosić od trzech do ośmiu członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. KZN w ramach przysługującego mu osobistego uprawnienia miał prawo powołania trzech członków RN, w tym przewodniczącego, a każde dwie spośród dziesięciu gmin w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia miały prawo

³¹ Pierwotnie – na dzień składania wniosku o dofinansowanie - wartość inwestycji wynosiła 1 515 226,8 tys. zł.

³² Jw.

³³ Jw.

powołania jednego wspólnego członka RN³⁴. W rezultacie, żaden ze współników nie posiadał uprzywilejowanej pozycji. RN została powołana na podstawie oświadczeń woli współników, zgodnie z postanowieniami umowy Spółki (§ 18 ust. 2) i art. 215 § 2 Ksh. W okresie objętym kontrolą skład RN wynosił od czterech³⁵ do ośmiu³⁶ członków, przy czym na dzień kontroli NIK, tj. 22 maja 2024 r. w skład RN wchodziło czterech członków, tj. przedstawiciel Gminy Kędzierzyn-Koźle i Gminy Walce (Wiceprzewodniczący RN pełniący funkcję Przewodniczącego), przedstawiciel Gminy Otmuchów i Gminy Prudnik, przedstawiciel Gminy Kietrz i Gminy Branice oraz przedstawiciel Gminy Głogówek i Gminy Baborów. Od 24 stycznia 2024 r. KZN nie miała swojego przedstawiciela w RN, a od 29 lutego 2024 r. przedstawiciela nie posiadały Gminy Strzelce Opolskie i Ujazd z uwagi na złożoną przez członka RN rezygnację. Zdaniem NIK mogło to mieć negatywny skutek dla prowadzonej przez SIM działalności, utrudniać realizację zadań i osiągnięcie zakładanych celów jak i wpływać na uprzywilejowaną pozycję pozostałych współników Spółki.

(akta kontroli str. 34, 62, 120-121, 167-168, 228-229, 239, 256, 260, 265)

RN działała na podstawie regulaminu wprowadzonego uchwałą NZW nr 06/2021 z 6 grudnia 2021 r.

(akta kontroli str. 275-284)

W okresie objętym kontrolą, stosownie do zasady wynikającej z art. 221¹ § 7 Ksh, posiedzenia RN zwoływane były w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego³⁷. Stwierdzono jednak, że do dnia kontroli NIK, tj. 30 sierpnia 2024 r. Spółka nie posiadała protokołów z posiedzeń RN z 24 stycznia 2024 r., 18 kwietnia 2024 r., 3 czerwca 2024 r. oraz 15 lipca 2024 r., co opisano w dalszej części wystąpienia pokontrolnego w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 293, 314, 339, 344, 365, 371, 379, 385, 390, 395, 415, 424, 440, 458, 466, 486, 506, 513, 527)

RN zgodnie z art. 219 § 1, § 2, § 3 ust. 1 i 3 i § 4 Ksh, dokonała oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za lata 2022-2023 co do jego zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym. Na posiedzeniach RN, na których realizowano ww. działania byli obecni wszyscy członkowie RN wchodzący w jej skład w dniu głosowania.

Ponadto sporządziła oraz przedłożyła ZW pisemne sprawozdanie z działalności RN za okres od 6 września 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz za 2023 r. Do dnia kontroli NIK, RN nie sporządziła oraz nie przekazała ZW pisemnych sprawozdań z wyników ocen sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i sprawozdań finansowych za ubiegły rok obrotowy oraz wyników ocen wniosków zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty, co opisano w dalszej części wystąpienia pokontrolnego w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Każdemu z członków RN, ZW udzieliło absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w 2022 r.

³⁴ Gmina Strzelce Opolskie wspólnie z Gminą Ujazd; Gmina Otmuchów wspólnie z Gminą Prudnik; Gmina Głogówek wspólnie z Gminą Baborów; Gmina Kietrz wspólnie z Gminą Branice oraz Gmina Kędzierzyn-Koźle wspólnie z Gminą Walce.

³⁵ Od 1 marca 2024 r.

³⁶ Od 22 grudnia 2021 r. do 13 listopada 2023 r., w tym trzech przedstawicieli KZN – dwóch odwołanych 14 listopada 2023 r. i jeden – Przewodniczący – odwołany 23 stycznia 2024 r.

³⁷ 6 grudnia 2021 r.; 20-22 grudnia 2021 r.; 26 stycznia 2022 r.; 24-28 lutego 2022 r.; 27 kwietnia 2022 r.; 22 czerwca 2022 r.; 25 lipca 2022 r.; 28 września 2022 r.; 19 października 2022 r.; 7-19 grudnia 2022 r.; 1 lutego 2023 r.; 16 marca 2023 r.; 4 i 31 maja 2023 r.; 6 czerwca 2023 r.; 24 lipca 2023 r.; 27 września 2023 r.; 7 listopada 2023 r.; 7 grudnia 2023 r., 28 grudnia 2023 r., 24 stycznia 2024 r., 18 marca 2024 r., 18 kwietnia 2024 r., 3 czerwca 2024 r. oraz 15 lipca 2024 r.

W związku z wykonywaniem swoich obowiązków RN przeprowadzała badanie dokumentów Spółki, dokonywała rewizji stanu jej majątku oraz żądała od Zarządu, sporządzenia lub przekazania wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki, jej działalności lub majątku. Na podstawie protokołów z posiedzeń RN, podjętych uchwał oraz sprawozdania z działalności RN stwierdzono, że oceny i działalność RN odnosiły się również do realizacji zadań związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowych ze wsparciem ze środków Funduszu.

(akta kontroli str. 128-129, 424-439, 469-505, 916-920, 929-935)

Zgodnie z § 20 ust. 2 umowy Spółki, uchwałą nr 4/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r. RN powołała Prezesa Zarządu pierwszej kadencji, który został wskazany jako kandydat na to stanowisko przez KZN. Obecni na posiedzeniu członkowie głosowali za powołaniem kandydata na Prezesa Zarządu.

(akta kontroli str. 36-37, 310)

Zgodnie z uchwałą nr 09/2021 NZW Spółki z 6 grudnia 2021 r.³⁸ wynagrodzenie całkowite Członka Zarządu Spółki składało się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki. Miesięczne wynagrodzenie stałe dla poszczególnych członków Zarządu Spółki zawierać się miało w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do czterokrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o wynagrodzeniach w niektórych spółkach. Wynagrodzenie to ustalono w wysokości wyższej niż wynikająca z art. 4 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, na podstawie art. 4 ust. 3 pkt 2 i 5 tej ustawy³⁹. Do określenia kwotowo wynagrodzenia stałego poszczególnych członków Zarządu Spółki została upoważniona RN (§ 2 ust. 3 ww. uchwały).

(akta kontroli str. 289-291)

Uchwałą nr 5/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r., RN określiła kwotowe wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu w wysokości 15 413,23 zł brutto miesięcznie, co odpowiadało trzy i pół krotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o wynagrodzeniach w niektórych spółkach⁴⁰.

(akta kontroli str. 311)

Część zmienna wynagrodzenia członków zarządu Spółki uzależniona została od poziomu realizacji celów zarządczych i nie mogła przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego w poprzednim roku obrotowym.

(akta kontroli str. 289-291)

W uchwale w sprawie wynagrodzenia członków Zarządu wskazano, że *Ustala się Cele Zarządcze; w szczególności realizację planów strategicznych spółki* (§ 3 ust. 2) oraz upoważniono RN do ich uszczegółowienia, a także do określenia wag dla tych celów oraz obiektywnych i mierzalnych kryteriów (wskaźników) ich realizacji i rozliczania. Ponadto ZW wskazało dodatkowe cele zarządcze, warunkujące możliwość otrzymania części zmiennej wynagrodzenia, w postaci: 1/ ukształtowania i stosowania zasad wynagradzania członków organów

³⁸ W sprawie ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenie prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki. Dalej: uchwała w sprawie wynagrodzenia członków Zarządu.

³⁹ Z opublikowanego na stronie BIP KZN uzasadnienia ([UZASADNIENIE dla ustalenia wynagrodzenia członków Zarządu \(bip.gov.pl\)](https://bip.gov.pl/uzasadnienie-dla-ustalenia-wynagrodzenia-czlonkow-zarzadu)) wynikało m. in, że Spółka jest podmiotem nowoutworzonym i będzie realizować program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów trwałych wynoszący na dzień założenia Spółki 30 mln zł.

⁴⁰ 4 403,78 zł.

zarządzających i nadzorczych podmiotów zależnych odpowiadających zasadom określonym w ustawie o wynagrodzeniach w niektórych spółkach; 2/ realizacji obowiązków, o których mowa w art. 17-20, art. 22 i art. 23 ww. ustawy, z uwzględnieniem art. 18a oraz art. 23o ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁴¹.

(akta kontroli str. 290)

RN uszczegółowiła cele zarządcze⁴² wskazując ich wagi i kryteria ich realizacji, tj.: uzyskanie wzrostu sumy bilansowej o 20% w roku 2022 względem roku 2021 (waga 45%); realizacja strategii Spółki w tym planów rzeczowych i rozwoju określonych w strategii Spółki⁴³ (waga 20%); utrzymanie właściwych wskaźników ekonomiczno-finansowych⁴⁴ (waga 35%). Cele te nie zostały w pełni zrealizowane. Suma bilansowa wzrosła jedynie o 1,03%, do Spółki wniesiono trzy z ośmiu gruntów, wskaźniki płynności wyniosły 116,6; 117 i 117, a wskaźnik operacyjny zadłużenia wyniósł 0,72. Poziom realizacji celów wyniósł odpowiednio 0%, 13,9% i 25,2%.

Na 2023 r. wskazano katalog celów zarządczych, który zawierał: wykonanie 11 koncepcji projektowych (waga 10%); wykonanie sześciu projektów budowlanych wraz z PnB (waga 10%); publikację sześciu ogłoszeń o zamówieniu publicznym na roboty budowlane (waga 15%); przeprowadzenie trzech procedur wniesienia do SIM aportu nieruchomości przez gminy (waga 10%); opracowanie oraz przekazanie gminom sześciu kompletów dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o pozyskanie 10% kosztów inwestycji ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (waga 5%); opracowanie oraz przekazanie gminom sześciu kompletów dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o pozyskanie finansowania z Funduszu Dopłat (waga 5%); osiągnięcie zysku netto na poziomie założonym w PRF na 2023 r. (waga do 20%); realizacja planu inwestycyjnego na 2023 r. (waga 5%); sporządzenie planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok (waga 5%); sporządzenie planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok (waga 5%) oraz sporządzenie planu inwestycyjnego na 2023 r. (waga 10%). Spośród celów zarządczych określonych na 2023 r. w przypadku dwóch z nich nie uzyskano pełnej realizacji, tj. nie opublikowano żadnego ogłoszenia o zamówieniu na roboty budowlane⁴⁵ oraz nie w pełni zrealizowano plan inwestycyjny – osiągnięto 62% jego realizacji. Cele te były związane z prawidłową realizacją przedsięwzięć mających na celu uzyskanie w gminach mieszkań w formule SIM.

(akta kontroli str. 361-363, 429, 435, 438-439, 1008-1011)

W latach 2021-2024 (do 31 sierpnia) RN przyznała Prezesowi wynagrodzenie zmienne jednokrotnie. Uchwałą nr 05/11/RN/2023 z 7 listopada 2023 r. przyznano wynagrodzenie zmienne w wysokości 3 094,98 zł,

⁴¹ Dz. U. z 2024 r., poz. 125.

⁴² Uchwała nr 8/III/RN/2022 z dnia 28.02.2022 r.

⁴³ Miernikiem miało być wykonanie ilościowe i jakościowe pozycji aktualnych planów, łącznie dla 10 gmin i KZN (Wr/Wp x Fr/Fp x 100%).

⁴⁴ wskaźnik płynności I stopnia = (środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / (zobowiązania krótkoterminowe); wskaźnik płynności II stopnia = (aktywa obrotowe ogółem - zapasy- rozliczenia międzyokresowe) / (zobowiązania krótkoterminowe); wskaźnik płynności stopnia III = aktywa obrotowe jednostki (zapasy, należności krótkoterminowych, inwestycji krótkoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych)/ zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych); wskaźnik operacyjny zadłużenia = wartość zadłużenia /wartości przychodów, gdzie suma zobowiązań (kredyty, pożyczki, obligacje) na koniec ocenianego roku wartość przychodów suma wartości przychodów i zrównanych z nimi oraz wkładów pieniężnych udziałowców Spółki za rok objęty oceną;

⁴⁵ Do 31 grudnia 2023 r. nie przeprowadzano postępowań o udzielenie zamówień publicznych na wykonanie robót budowlanych.

tj. nieprzekraczającej wysokości 50% podstawowego wynagrodzenia w poprzednim roku obrotowych i została wypłacona po spełnieniu warunków określonych w art. 4 ust. 9 ustawy o wynagrodzeniach w niektórych spółkach. Do dnia kontroli NIK, tj. 30 sierpnia 2024 r., RN nie podjęła uchwały w sprawie wykonania celów zarządczych określonych na 2023 r.⁴⁶ oraz nie określiła tych celów na 2024 r.

(akta kontroli str. 524, 778-801, 1008-1011)

Uchwałą nr 07/2021 z 6 grudnia 2021 r. NZW ustaliło zasady i wysokość wynagrodzenia członków RN jako iloczyn podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o wynagrodzeniach w niektórych spółkach oraz mnożnika 0,55 dla przewodniczącego RN oraz 0,50 dla członków RN, tj. zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy o wynagrodzeniach w niektórych spółkach. W świetle tej uchwały wynagrodzenie miało być wyliczone proporcjonalnie do liczby dni pełnienia funkcji w przypadku, gdy powołanie lub odwołanie nastąpiło w trakcie trwania miesiąca kalendarzowego. Wynagrodzenie obciążało koszty działalności Spółki z wyjątkiem wynagrodzenia Członków Rady wskazanych przez KZN.

(akta kontroli str. 285)

ZW nie określiło zakresu i zasad udostępniania Członkowi Zarządu urządzeń technicznych i zasobów stanowiących mienie Spółki, niezbędnych do wykonywania funkcji. Nie określiło również limitów ani sposobu ich określania w zakresie kosztów, jakie Spółka miała ponosić w związku i udostępnieniem i wykorzystywaniem urządzeń i zasobów przez Członka Zarządu oraz zasad korzystania przez Członków Zarządu z mienia Spółki do celów prywatnych. Uchwałą w sprawie wynagrodzenia Prezesa uprawnienie to przekazano RN. Ponadto w razie rozwiązania albo wypowiedzenia przez Spółkę umowy⁴⁷ Członkowi Zarządu mogła być przyznana odprawa, w wysokości nie wyższej niż trzykrotność części stałej wynagrodzenia, pod warunkiem pełnienia przez niego funkcji przez okres co najmniej 12 miesięcy przed rozwiązaniem tej umowy⁴⁸.

(akta kontroli str. 290-291)

Uchwałą nr 3/II/RN/2021 z 22 grudnia 2021 r. RN ustaliła treść umowy o świadczenie usług zarządzania z Prezesem, która zawierała szczegółowy zakres i zasady udostępnionych Prezesowi do korzystania w zakresie niezbędnym do wykonywania usług urządzeń technicznych oraz innych zasobów stanowiących mienie Spółki, w szczególności: a/ postawione do jego dyspozycji pomieszczenia biurowe wraz z wyposażeniem; b/ samochód; c/ telefon komórkowy z opłaconym przez Spółkę abonamentem do kwoty 500,00 złotych miesięcznie; d/ komputer przenośny wraz z niezbędnym dodatkowym wyposażeniem; e/ kartę debetową, która mogła być wykorzystywana do realizacji płatności wyłącznie w celu pokrycia kosztów realizacji przedmiotu Umowy do wysokości 3.000,00 zł miesięcznie. W umowie tej przyznano Prezesowi również świadczenia dodatkowe, nieprzewidziane w uchwale ZW, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 289-292, 321-338)

⁴⁶ Podczas posiedzenia 3 czerwca 2024 r. RN wyłączyła z porządku obrad podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania z wykonania celów zarządczych za 2023 r.

⁴⁷ Z innych przyczyn niż istotnego naruszenia postanowień umowy.

⁴⁸ Odprawa nie przysługiwała w przypadku: 1) wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany Umowy wskutek zmiany funkcji pełnionej przez Zarządzającego w składzie Zarządu; 2) wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany Umowy wskutek powołania Zarządzającego na kolejną kadencję Zarządu; 3) objęcia funkcji członka zarządu w spółce w ramach grupy kapitałowej; 4) rezygnacji z pełnienia funkcji; 5) rozwiązania umowy w okresie wypowiedzenia; 6) rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

Wspólnicy Spółki zrealizowali zadania określone w art. 231 § 2 ust. 1 i 3 Ksh, tj. rozpatrzyli i zatwierdzili sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowe oraz udzielili członkom organów Spółki absolutorium z wykonania obowiązków. W zgromadzeniach, które odbyły się 30 czerwca 2023 r.⁴⁹ oraz 24 czerwca 2024 r. uczestniczyli przedstawiciele udziałowców reprezentujący 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło ww. sprawozdania za 2022 r. oraz udzieliło absolutorium członkom organów Spółki z wykonania obowiązków w tym roku obrotowym. Za rok obrotowy 2023 ZW nie podjęło uchwał w sprawie udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu oraz członkom RN z wykonania przez nich obowiązków - - 28,4% uprawnionych wstrzymało się od głosowania. Jednocześnie jednogłośnie zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe za 2023 r. oraz sposób przeznaczenia zysku. Wspólnicy SIM nie korzystali z uprawnień określonych w art. 212 Ksh i nie przeprowadzali kontroli Spółki.

(akta kontroli str. 778-801, 922-937, 2062-2122)

1.5. W myśl § 18 ust. 3 umowy Spółki członkiem RN mogła zostać osoba spełniająca wymogi określone w art. 19 ust. 1-3 i 5 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym, z wyłączeniem wymogu posiadania pozytywnej opinii Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych przez członka RN powoływanego przez Wspólnika Spółki – gminę. Kandydat na członka RN zobowiązany był do złożenia pisemnego oświadczenia o niewystąpieniu okoliczności uniemożliwiających – stosownie do obowiązujących przepisów oraz umowy Spółki – powołanie go do RN Spółki.

(akta kontroli str. 34-35)

Przedstawiciele udziałowców Spółki (burmistrzowie), którzy powołali członków RN, złożyli oświadczenia, że wskazane przez nich osoby spełniają wymogi określone przepisami prawa, mającymi zastosowanie w przypadku powołania członków rady nadzorczej. Wszystkie wskazane osoby zgodnie z art. 10a ust. 5 ustawy o gospodarce komunalnej spełniały wymagania, o których mowa w art. 19 ust. 1-3 i 5 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Przedstawiciele poszczególnych gmin w RN Spółki posiadali tytuł zawodowy radcy prawnego lub ukończyli studia podyplomowe Master of Business Administration. Pierwszy z przedstawicieli gmin: Otmuchów i Prudnik posiadał uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej w budownictwie oraz doświadczenie zawodowe w zakresie audytu energetycznego, a drugi jako Prezes Zarządu dwóch spółek. Przedstawiciel gmin: Walce i Kędzierzyn-Koźle posiadał ponad 10-letnie doświadczenie w obsłudze prawnej gmin i przedsiębiorców oraz jako Sekretarz i Wiceburmistrz. Przedstawiciel gmin: Strzelce Opolskie i Ujazd posiadał doświadczenie jako inspektor ds. ekonomicznych oraz posiadał kwalifikacje dla kandydatów na członków organów nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa, natomiast przedstawiciel gmin: Branice i Kietrz posiadał doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, majątkiem i środkami publicznymi. Przedstawiciel gmin: Baborów i Głogówek pełnił m.in. funkcję Dyrektora ds. Administracyjnych w jednym ze szpitali w Opolu.

(akta kontroli str. 240, 244, 247, 250, 253, 261, 1011-1018)

1.6. Zgodnie z § 20 ust. 1 i 3 umowy Spółki, Zarząd Spółki składał się z jednego członka – Prezesa – wybranego na trzyletnią kadencję spośród osób

⁴⁹ Zgromadzenie kontynuowane 27 lipca 2023 r.

spełniających wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego na podstawie regulaminu uchwalonego przez RN zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 3 tej umowy. Uchwałą nr 08/2021 z 6 grudnia 2021 r. NZW określiło wymogi, jakie musiał spełniać kandydat na członka zarządu. Ponadto uchwałą nr 1/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r. RN przyjęła *Regulamin postępowania kwalifikacyjnego na Prezesa Zarządu pierwszej kadencji Spółki*, w których warunki dla kandydatów na Prezesa Zarządu były tożsame z warunkami określonym w art. 22 ww. ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. W regulaminie wskazano również, że kandydat jest zobowiązany do złożenia oświadczenia zgodnego z załącznikiem do regulaminu, a postępowanie kwalifikacyjne polega na sprawdzeniu czy kandydat wskazany przez KZN może zostać powołany w skład Zarządu zgodnie z obowiązującymi przepisami i uchwałami ZW.

(akta kontroli str. 36-37, 287-288, 302-304, 310)

Prezes Zarządu posiadał wykształcenie wyższe oraz doświadczenie w zakresie zarządzania m.in. jako Dyrektor Mazowieckiej Instytucji Gospodarki Budżetowej Mazovia oraz jako Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg w Opolu. Ponadto pełnił funkcję Zastępcy Prezydenta Miasta Opola oraz Kierownika Referatu Gospodarki w Departamencie Infrastruktury i Gospodarki w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Opolskiego.

(akta kontroli str. 305)

W trakcie postępowania kwalifikacyjnego Prezes Zarządu w dniu 6 grudnia 2021 r. złożył wymagane regulaminem oświadczenie, w którym potwierdził m.in., że spełnia warunek „neutralności” działania, zgodnie z którym, aktywność społeczna lub zarobkowa kandydata na członka zarządu spółki nie rodzi konfliktu interesów wobec działalności Spółki.

(akta kontroli str. 305-307)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W dwóch z sześciu⁵⁰ badanych przypadków nie zapewniono, aby rozpoczęcie realizacji całego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, nastąpiło do 10 sierpnia 2023 r., tj. w terminie określonym w umowach zawartych pomiędzy Spółką a gminami.

Zgodnie z art. 33p ust. 1b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, jest w rozumieniu przywoływanego przepisu sporządzenie dotyczącego realizacji tego przedsięwzięcia projektu zagospodarowania działki lub terenu, a w przypadku gdy do jego realizacji nie jest wymagana decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie - podjęcie innego działania zmierzającego do rozpoczęcia realizacji usługi publicznej. Z art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵¹ wynika natomiast, że projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii. W przypadku dwóch badanych inwestycji w gminach Kędzierzyn-Koźle oraz Strzelce Opolskie do 10 sierpnia 2023 r. zostały sporządzone koncepcje architektoniczne, zawierające projekty zagospodarowania terenu, jednak projekty te nie zostały sporządzone na mapach do celów projektowych, zdefiniowanych w art. 3 pkt 14a ustawy Prawo budowlane w związku z art. 2 pkt

⁵⁰ Branice, Kietrz, Kędzierzyn-Koźle, Prudnik, Strzelce Opolskie i Walce.

⁵¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.

7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne⁵². W przypadku Gminy Kędzierzyn-Koźle warunek ten nie został spełniony dla 152 lokali mieszkalnych w czterech budynkach - w ramach II etapu inwestycji oraz dla 44 lokali mieszkalnych w jednym budynku - w ramach III etapu inwestycji. W przypadku Gminy Strzelce Opolskie warunek ten nie został spełniony w odniesieniu do 128 lokali mieszkalnych w czterech budynkach - w ramach III etapu inwestycji. W trakcie kontroli NIK stwierdzono, że projekty zagospodarowania terenu dla budynków mieszkalnych w Kędzierzynie-Koźlu poszczególnych etapów inwestycji uzyskano odpowiednio w dniach 17 marca 2023 r., 20 listopada 2023 r. oraz 23 listopada 2023 r.

(akta kontroli str. 615-629, 740-754, 1048-1108, 1975-1983, 2003, 2132-2134, 2136-2168, 2172-2208)

Prezes wyjaśnił: Zgodnie z zawartymi umowami o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym z gminami Kędzierzyn Koźle oraz Strzelce Opolskie, SIM zobowiązała się do tego, że będzie wykonywać zadanie własne z należytą starannością, przy uwzględnieniu gospodarczego charakteru prowadzonej przez nią działalności. W związku z tym, prowadząc wskazane przedsięwzięcie inwestycyjne z zachowaniem należytej staranności SIM wykonała następujące czynności zmierzające do realizacji inwestycji dla poszczególnych gmin: Kędzierzyn Koźle: a/ zakupiono dokumentację projektową; b/ dokonano adaptacji projektu; c/ przygotowano wstępny projekt zagospodarowania terenu - dla etapu I, II i III; d/ ogłoszono postępowanie przetargowe, wyłoniono wykonawcę i opracowano komplet dokumentacji (w tym uzyskano decyzję pozwolenie wodnoprawne) celem uzyskania pozwolenia na budowę dla każdego etapu; e/ dokonano podziału działki, celem wyodrębnienia I etapu; f/ przygotowano PZT oraz uzyskano pozwolenie na budowę dla I etapu; g/ opracowano materiały promocyjne i wspierano Gminę w przeprowadzeniu naboru; i/ występowano na komisjach i spotkaniach z przedstawicielami Gminy. Wskazać również należy, iż w przypadku Kędzierzyna-Koźla, opracowanie PZT dla pozostałych etapów nastąpiło w październiku 2023 r. Uzyskano je w tym terminie dlatego, że w międzyczasie SIM musiała uzyskać pozwolenie wodnoprawne, co wydłużyło całą procedurę. Strzelce Opolskie: a/ przygotowano procedurę wydania decyzji lokalizacji inwestycji; b/ przygotowano szczegółową koncepcję zawierającą rysunki, zagospodarowanie terenu, rzuty, przekroje, szczegółowy opis inwestycji (w tym informację dot. powierzchni mieszkalnej, powierzchni zabudowy, ilości miejsc postojowych, dostępności mediów, powierzchni biologicznie czynnej, odległości od istotnych punktów, powiązania urbanistycznego z sąsiadującymi elementami itd.); c/ ogłoszono postępowanie przetargowe, wyłoniono Wykonawcę i opracowano komplet dokumentacji celem uzyskania pozwolenia na budowę oraz dokumentacji niezbędnej do realizacji procesu budowlanego; d/ dokonano podziału działki, celem wyodrębnienia I i II etapu; e/ przeprowadzono procedurę wniesienia aportem gruntów; f/ na bieżąco konsultowano ze Wspólnikiem zarówno rozwiązania projektowe jak i opracowywane koncepcje; g/ opracowano materiały promocyjne i wspierano Gminę w przeprowadzeniu naboru; h/ występowano na komisjach i spotkaniach z przedstawicielami Gminy oraz bieżące raportowanie stanu prac. Ponadto, wskazać należy, iż dla obu inwestycji złożono wnioski o uzyskanie zwrotnego kredytu SBC, które na bieżąco są uzupełniane. Dla Kędzierzyna Koźla - etap I oraz Strzelce Opolskich - etap I uzyskano środki z Funduszu Dopłat. Dla wszystkich III etapów w Strzelcach Opolskich uzyskano środki z RFRM, dla Kędzierzyna Koźla, dla etapu I również. Właśnie mając na celu gospodarczy charakter prowadzonej przez SIM działalności, w przypadku Strzelce Opolskich spółka uzyskała

⁵² Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.

PZT dla pierwszych dwóch etapów inwestycji, które stanowią załącznik do niniejszego pisma. Jednakże mając na uwadze, iż jako inwestycję należy traktować całość przedsięwzięcia, przyjąć należy, iż SIM wypełniła obowiązki wskazane w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, rozpoczynając formalnie inwestycję w Strzelcach Opolskich. W przypadku Kędzierzyna Koźła wskazać należy, że dla realizacji inwestycji 4a tj. Budynku przy ul. Jasnej zostało sporządzone PZT.

(akta kontroli str. 2136-2168, 2536-2538)

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w przypadku niedotrzymania wynikającego z umowy terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 tej ustawy, gmina będąca stroną umowy jest obowiązana wystąpić o umorzenie udziałów w SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l⁵³. Środki uzyskane przez gminę w związku z umorzeniem udziałów podlegają: a) zwrotowi, wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia ich uzyskania do dnia ich zwrotu, na rachunek RFRM, a w przypadku jego zlikwidowania - na rachunek Funduszu Dopłat albo b) przeznaczeniu, w terminie 3 lat od dnia ich uzyskania, na realizację przez tę gminę przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

2. W świetle art. 219 § 3 pkt 1 i 3 w związku z art. 231 § 2 pkt 1 Ksh, RN miała obowiązek dokonania oceny sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i sprawozdań finansowych za ubiegły rok obrotowy oraz obowiązek sporządzenia i złożenia corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen tych sprawozdań. Do dnia kontroli NIK, tj. do 30 sierpnia 2024 r. RN nie sporządziła i nie przedłożyła ZW ww. sprawozdań z wyników ocen za lata 2021-2022 i 2023 r. Wiceprzewodniczący RN (pełniący funkcję Przewodniczącego) wyjaśnił, że kwestie te były przedmiotem *rokrocznych analiz, diskutowana na posiedzeniach rady, omawiania z biegłymi, i z ZW, ale faktycznie jedyną formę pisemności takich działań widać w Protokołach z naszej działalności i w podejmowanych uchwałach. Dlatego obecnie przyjęliśmy pisemną formę przyjęcia sprawozdania i jego złożenia ZW.*

(akta kontroli str. 788-801, 916-921, 1633, 2062-2122, 2544)

W trakcie kontroli NIK, uchwałami 05/09/RN/2024 oraz 06/09/RN/2024 4 września 2024 r. RN przyjęła sporządzone sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w art. 219 § 3 Ksh.

(akta kontroli str. 2049-2054)

3. Do 30 sierpnia 2024 r. Spółka nie posiadała protokołów z posiedzeń RN, które odbyły się z 24 stycznia 2024 r., 18 kwietnia 2024 r., 3 czerwca 2024 r. oraz 15 lipca 2024 r. Protokoły te zostały zatwierdzone i dostarczone Spółce 4 września 2024 r.

W świetle art. 222 § 2 w związku z art. 208¹ Ksh, uchwały rady nadzorczej powinny być protokołowane, a protokół powinien zawierać porządek obrad, imiona i nazwiska obecnych członków zarządu i liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały, jak również podpis co najmniej członka zarządu prowadzącego posiedzenie lub zarządzającego głosowaniem, chyba że umowa spółki lub regulamin zarządu stanowi inaczej. W protokole zaznacza się również

⁵³ Do dnia kontroli NIK Gmina Kędzierzyn-Koźle nie otrzymała wsparcia z RFRM na realizację II i III etapu przedsięwzięcia, a Gmina Strzelce Opolskie na III etap inwestycji otrzymała wsparcie z ww. funduszu w wysokości 6 090 709,14 zł.

zdanie odrębne zgłoszone przez członka zarządu wraz z jego ewentualnym umotywowaniem.

Stosownie do § 28 regulaminu Rady Nadzorczej posiedzenia RN miały być protokołowane przez sekretarza lub wyznaczonego protokolanta, a protokoły wraz z załącznikami, przechowywane w siedzibie Spółki. Protokół powinien zawierać: a/ kolejny numer protokołu, datą, godziną i miejsce posiedzenia, b/ imiona i nazwiska członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu oraz wskazanie innych osób biorących udział w posiedzeniu, c/ informację prawidłowości zwołania posiedzenia i zdolności do podejmowania uchwał, d/ porządek obrad, e/ treść podjętych uchwał, f/ wyniki oraz sposób głosowania a także zastrzeżenia i zdania odrębne, g/ w protokole można zapisać ustalenia, którym nie nadano formy uchwały. Ponadto, zgodnie z § 28 ust. 11 tego regulaminu, na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej winien zostać zatwierdzony protokół z poprzedniego posiedzenia. Każdy z Członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu Rady Nadzorczej, z którego sporządzany był protokół, miał prawo zgłaszania uwag i poprawek do protokołu.

Wiceprzewodniczący RN wyjaśnił, że *wcześniejszy brak zatwierdzenia i przedłożenia protokołów był spowodowany problemami kadrowo – organizacyjnymi; dotychczasowy Sekretarz oraz Przewodniczący wykonujący te czynności zostali odwołani przez KZN, a w ich miejsce nikt nie został powołany. Zastępca z racji jego statusu jest instytucją, która ma zastępować Przewodniczącego, a obecnie przypadła mi rola nie zastępowania, lecz realizowania pełnych kompetencji Przewodniczącego i Sekretarza, co powoduje niemożliwość sprostania tym obowiązkom; tylko odpowiedzialność za działanie RN i Spółki nie pozwalają mi zrzec się funkcji Wiceprzewodniczącego.*

(akta kontroli str. 2009-2048, 2544)

3. RN w umowie o świadczenie usług zarządzania przyznała Prezesowi Zarządu dodatkowe świadczenia niewymienione w uchwale ZW w sprawie wynagrodzenia Prezesa, tj. prawo do: a/ płatnej przerwy w świadczeniu tych usług w wymiarze 26 dni na każdy rok kalendarzowy; b/ uczestnictwa w konferencjach, seminariach lub spotkaniach o charakterze biznesowym związanych z przedmiotem działalności Spółki i, o ile jest to konieczne dla realizacji tychże zobowiązań, do odbywania podróży w kraju i za granicą z określonym na 4.000,00 złotych netto limitem miesięcznym; c/ indywidualnych szkoleń związanych z przedmiotem Umowy i obowiązkami umownymi do wysokości 8.000 zł netto w roku kalendarzowym; d/ zwrotu udokumentowanych wydatków niezbędnych do należytego świadczenia usług i realizacji przedmiotu umowy do kwoty 4.000,00 zł netto miesięcznie, w tym kosztów wyjazdów poza siedzibę Spółki, a także uzasadnionych kosztów tych wyjazdów, w tym kosztów usług hotelowych; e/ zwrotu udokumentowanych kosztów przejazdów z tytułu korzystania z samochodu prywatnego niezbędnych do świadczenia usług na podstawie umowy w oparciu o stawkę podaną w § 2 pkt 1 lit. b) rozporządzenia w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy; f/ możliwości korzystania, na zasadach identycznych jak pracownicy spółki, z ofert kulturalnych i sportowych świadczonych przez podmioty trzecie. Przyznanie ww. świadczeń nie zostało wskazane w art. 5 ust. 1 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami jako element obligatoryjny uchwały ZW. Na podstawie art. 5 ust. 2 ww. ustawy istniała jednak możliwość przyznania takich praw w ramach fakultatywnego kształtowania postanowień uchwały w sprawie wynagrodzenia Prezesa. Brak określenia w ww. uchwale

prawa do takich dodatkowych świadczeń uniemożliwiało ich uwzględnienie w umowie o świadczenie usług zarządzania.

(akta kontroli str. 399-412)

W latach 2021-2024 (do 9 września 2024 r.) Spółka wypłaciła Prezesowi wynagrodzenie za 28 dni płatnej przerwy⁵⁴ w świadczeniu usług zarządzania w łącznej kwocie 21,3 tys. zł⁵⁵. Ponadto, w ww. okresie Spółka poniosła koszty uczestnictwa Prezesa w konferencjach i spotkaniach o charakterze biznesowym związanych z przedmiotem działalności Spółki w łącznej kwocie 17,5 tys. zł netto (21,2 tys. zł brutto). W dwóch przypadkach Spółka poniosła koszty w wysokości wyższej niż wynikająca z limitów określonych w umowie o świadczenie usług zarządzania, tj. uczestnictwa w Kongresie Gospodarczo - Samorządowym w Płocku (2-4 października 2023 r.) – koszt 10 tys. zł netto oraz udziału w Forum Gospodarczym w Karpaczu (6-8 września 2022 r.) – koszt 4,8 tys. zł netto⁵⁶.

(akta kontroli str. 1267-1270, 1273-1294, 1299-1308, 1743-1748)

Wiceprzewodniczący RN (pełniący funkcję Przewodniczącego) oraz były Przewodniczący RN wyjaśnił: *Odnosnie zapytania dotyczącego katalogu świadczeń, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami wskazać należy, że umowa o świadczenie usług zarządzania z Prezesem Zarządu zawiera wszystkie elementy wymagane w ww. przepisie tj. w zakresie korzystania z mienia spółki, odprawy, zakazu konkurencji oraz zasad wypłaty wynagrodzenia uzupełniającego. Unormowanie wszelkich pozostałych spraw ustawodawca pozostawił w gestii spółek. Nie sposób zatem uznać za sprzeczne z ustawą określenie w umowie z Prezesem Zarządu tzw. świadczeń dodatkowych skoro nie narusza to elementów obligatoryjnych wskazanych w ww. przepisie. Wydaje się, iż w ogóle kwestie podnoszone przez NIK, a dotyczące dodatkowych świadczeń (świadczenia urlopowego, czy zwrotu kosztów) nie zostały określone w przedmiotowej ustawie, a nadto, nie stanowią elementów wynagrodzenia, zarówno w rozumieniu przepisów prawa pracy, jak i omawianej ustawy. A zatem na zasadzie swobody umów, tj. art. 353(1) k.c., regulacje takie, nie sprzeczne z ustawą miały prawo znaleźć się w umowie o świadczenie usług zarządzania.*

(akta kontroli str. 2601-2615)

Prezes wyjaśnił: *Zgodnie z umową Spółka miała przeznaczoną na ten cel kwotę w wysokości 4.000,00 zł miesięcznie, w związku z czym zaplanowany przez spółkę limit roczny wynosił 48.000,00 zł. W pozostałych miesiącach, spółka ponosiła dużo niższe koszty uczestnictwa w konferencjach, szkoleniach. W niektórych miesiącach, spółka w ogóle nie ponosiła ww. kosztów. W przeliczeniu, w przypadku wzięcia pod uwagę kosztów kwartalnych lub też rocznych, koszty te nie przekroczyły ustanowionego limitu 4.000 zł miesięcznie.*

(akta kontroli str. 2063-2064)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prowadziła działalność we właściwym zakresie i realizowała inwestycje mieszkaniowe z wykorzystaniem wsparcia z Funduszu. Terminowo zawarto umowy z każdą z gmin, a w umowach prawidłowo określono warunki realizacji usług publicznych i przedsięwzięć służących realizacji usług. Stwierdzono jednak, że w dwóch przypadkach nie zapewniono rozpoczęcia realizacji całego

⁵⁴ 28 lutego – 2 marca 2023 r. (3 dni), 28 kwietnia – 4 maja 2023 r. (3 dni), 31 sierpnia – 6 września 2023 r. (5 dni), 22-29 grudnia 2023 r. (3 dni), 30 lipca – 1 sierpnia 2024 r. (3 dni), 17 sierpnia – 2 września 2024 r. (11 dni).

⁵⁵ Obliczone wg stawki dla liczby dni roboczych w danym miesiącu oraz faktycznej liczby dni roboczych przerwy w świadczeniu usług zarządzania.

⁵⁶ Koszt jednego uczestnika wynikający z faktury VAT (3,5 tys. zł netto) oraz koszt zakwaterowania (1,3 tys. zł netto).

przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w terminie określonym w zawartej pomiędzy Spółką a gminą umowie. Posiedzenia RN zwoływano w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na kwartał. Podczas posiedzeń dokonano m.in. oceny sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za kolejne lata obrotowe 2022-2023 co do ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym. RN sporządzała także sprawozdania ze swojej działalności. Do dnia kontroli NIK, RN nie sporządziła jednak i nie przedstawiła ZW corocznych pisemnych sprawozdań z wyników ocen sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i sprawozdań finansowych i oceny wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty za lata 2022-2023. RN nie określiła celów zarządczych na 2024 r., jak też nie dokonała oceny wykonania celów zarządczych przyjętych na 2023 r. Wbrew wymogom regulaminu RN, cztery protokoły posiedzeń tego organu, które odbyły się w 2024 r. nie były przechowywane w siedzibie Spółki. Ponadto, RN w umowie o świadczenie usług zarządzania zawartej z Prezesem Zarządu, określiła świadczenia dodatkowe, których nie przewidziano w uchwale ZW w sprawie wynagrodzenia Prezesa. Wspólnicy Spółki wywiązali się z obligatoryjnych zadań określonych w Ksh.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1. Łączna zaplanowana wartość przedsięwzięć przewidzianych do realizacji przez SIM wynosiła 449 767,4 tys. zł. Planowanymi źródłami finansowania miały być: wsparcie uzyskane przez gminy z RFRM na realizację tych inwestycji w wysokości 70 770,0 tys. zł (14,7%); dofinansowanie z Funduszu Dopłat w wysokości 125 172,1 tys. zł (25,93%), aporty rzeczowe wspólników o wartości 21 226,1 tys. zł (4,4%); preferencyjny kredyt BGK w wysokości 176 724,0 tys. zł (36,61%) oraz partycypacje mieszkańców w wysokości 85 664,0 tys. zł (17,74%) i koszt dokumentacji w wysokości 3 209,1 tys. zł (0,66%). W okresie objętym kontrolą na realizację ww. przedsięwzięć wydatkowano łącznie 2 089,2 tys. zł. W wyniku realizacji inwestycji zaplanowano wybudowanie 893 lokali mieszkalnych, jednak do dnia kontroli NIK żadnego z nich nie wybudowano.
(akta kontroli str. 1019-1030)

2.2. W wyniku badania dwóch postępowań o udzielenie zamówień publicznych dotyczących przedsięwzięcia realizowanego przez Gminę Strzelce Opolskie⁵⁷ stwierdzono m.in. że: a/ zamieszczono wymagane ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych oraz w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej – ogłoszenia zawierały wymagane elementy; b/ prawidłowo określono rodzaj zamówienia stosując odpowiednie przepisy; c/ przedmioty zamówień określono zgodnie z zasadami wynikającymi z Pzp; d/ wyznaczone terminy składania

⁵⁷ Adaptacja projektu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie opracowania kompleksowej dokumentacji projektowej oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla planowanej inwestycji na działkach nr ewid. 4994/112, 4994/119, 5152/16 przy ul. Azaliowej, Lawendowej, Kazimierza Wielkiego w Strzelcach Opolskich przeprowadzone w trybie negocjacji z ogłoszeniem zgodnie w art. 152 i art. 153 pkt 2 Pzp (usługi obejmowały rozwiązania projektowe) oraz Wykonanie projektu technicznego, wykonawczego oraz innych niezbędnych elementów dokumentacji projektowej zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz pełnienie nadzoru autorskiego dla planowanej inwestycji na działce nr ewid. 4994/117 przy ul. Azaliowej i Euzebiusza Ferta w Strzelcach Opolskich (2) przeprowadzone w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 Pzp.

wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, ofert wstępnych i ofert były nie naruszały przepisów Pzp; e/ członkowie powołanych komisji przetargowych złożyli stosowne oświadczenia; f/ każdorazowo wybrano najkorzystniejszą ofertę; g/ wynagrodzenie określone w umowach było zgodne ze złożonymi ofertami⁵⁸; h/ niezwłocznie po zawarciu umów opublikowano ogłoszenia o udzieleniu zamówienia. Termin wykonania pierwszego zadania określono na 330 dni od dnia podpisania umowy dla pierwszych trzech etapów⁵⁹ oraz 30 miesięcy na nadzór autorski nad zadaniem. W drugim przypadku termin wykonania zadania określono na 80 dni od dnia podpisania umowy, z zastrzeżeniem, że wykonawca dostosuje dokumentację wykonaną w ramach I etapu do przekazanych przez Spółkę, dokumentów związanych z pozwoleniem wodnoprawnym (ostatecznej decyzji) i opracowanym projektem rozbudowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

(akta kontroli str. 2221-2385)

Umowy zawarte z wykonawcami zabezpieczały należyte ich wykonanie poprzez uwzględnienie prawa do naliczania kar umownych, m.in.: za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy oraz w usunięciu wad; za zwłokę przy przystąpieniu do odbioru przedmiotu umowy; za nieopłacenie lub nieprzedłożenie dowodów opłacenia ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej; za brak realizacji obowiązków wynikających z nadzoru autorskiego; za rozwiązanie lub odstąpienie od umowy; za powierzenie wykonania robót osobom niezatrudnionym na umowę o pracę; za opóźnienia w wykonaniu któregośkolwiek z elementów umowy; prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia wykonawcy. Do dnia kontroli NIK, tj. 30 sierpnia 2024 r. z tytułu pierwszej z umów wypłacono wynagrodzenie w wysokości 104,9 tys. zł na podstawie protokołu przekazania dokumentacji projektowej z 12 stycznia 2024 r., a w drugim przypadku w wysokości 101,9 tys. zł na podstawie protokołu przekazania w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z 10 czerwca 2024 r.

(akta kontroli str. 2255-2301, 2339-2380)

2.3. Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za okres od 6 września 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. Sprawozdania te były przedmiotem badania biegłego rewidenta⁶⁰, mimo że na podstawie art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁶¹ nie podlegały takiemu obowiązkowi. Decyzję o objęciu tych sprawozdań badaniem zatwierdziła RN⁶², m.in. w związku z zawyżeniem wypłacanych wynagrodzeń jej członkom. W ocenie biegłego rewidenta sprawozdania zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, przedstawiały rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych oraz były zgodne co do treści i formy z obowiązującymi przepisami oraz umową Spółki. Sprawozdania te zostały przekazane do KRS odpowiednio w dniu 11 sierpnia 2023 r. oraz 5 lipca 2024 r.

(akta kontroli str. 448, 530, 812, 875-886, 938-973)

⁵⁸ 479 tys. zł w przypadku umowy nr 7/SIM/STRZOP/2023 z 23 listopada 2023 r. oraz 116,6 tys. zł w przypadku umowy 6/SIM/STRZOP/2023 z 30 października 2023 r.

⁵⁹ I etap polegać miał m.in. na opracowaniu karty przedsięwzięcia, ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W ramach II etapu miał być opracowany projekt budowlany a w ramach III etapu wykonawca miał m.in. dokonać adaptacji specyfikacji technicznych, opracowań kosztorysowych (przedmiar i kosztorys inwestorski), projekty wykonawcze wszystkich branż.

⁶⁰ Sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z 24 lipca 2023 r. oraz z 29 maja 2024 r.

⁶¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.

⁶² Uchwała nr 2/10/RN/2022 z 25 października 2022 r., nr 02/05/RN/2023 z 5 maja 2023 r., 3/12/RN/2023 z 7 grudnia 2023 r.

W kolejnych latach 2021-2023⁶³ Spółka w sprawozdaniu finansowym wykazała odpowiednio stratę netto w wysokości 1 186,3 tys. zł (planowano stratę równą 1,6 mln zł) oraz zysk netto w wysokości 270,6 tys. zł (wg planu zysk miał wynieść 6,7 tys. zł). Najwyższe koszty w ww. okresach wystąpiły z tytułu: 1/ wynagrodzeń, tj. odpowiednio 675,2 tys. zł (44,2%) i 728,5 tys. zł (43,2%); 2/ ubezpieczeń społecznych, tj. odpowiednio 124,9 tys. zł (8,2%) i 154,2 tys. zł (9,1%); 3/ usług obcych, tj. odpowiednio 442,5 tys. zł (29,0%) i 500,9 tys. zł (29,7%); 4/ podatków i opłat, tj. odpowiednio 186,6 tys. zł (12,2%) i 138,7 tys. zł (8,2%).

Z bilansów Spółki wynikało, że majątek trwały wynosił odpowiednio 14 352,9 tys. zł i 22 121,5 tys. zł (wg planów na poszczególne lata miał wynieść odpowiednio 14 621,2 tys. zł i 21 722,2 tys. zł), w tym środki trwałe 14 072,0 tys. zł i 20 091,0 tys. zł⁶⁴. Wartość majątku obrotowego wynosiła 28 835,8 tys. zł i 40 291,8 tys. zł (wg planów na poszczególne lata wartość ta miała wynieść odpowiednio 28 267,0 tys. zł i 61 527,0 tys. zł), w tym krótkoterminowe aktywa finansowe w wysokości 28 752,1 tys. zł i 40 127,9 tys. zł⁶⁵.

Wskaźnik rentowności aktywów Spółki, tj. ROA = zysk netto/aktywa ogółem wyniósł odpowiednio -2,7% i -2,8%, a wskaźnik rentowności kapitałów własnych, tj. ROE = zysk netto/kapitał własny wyniósł odpowiednio 0,4% i 0,6%.

(akta kontroli str. 537-577, 938-973)

2.4. W latach 2021-2024 łączne koszty wynagrodzenia Prezesa Zarządu wyniosły 431,3 tys. zł⁶⁶, co stanowiło 27,3% łącznej sumy kosztów wynagrodzeń (Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników zatrudnionych w SIM). Łączne koszty wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej wyniosły 299,2 tys. zł⁶⁷ i stanowiły 19% ww. sumy kosztów wynagrodzeń członków organów i osób zatrudnionych w SIM. Prezesowi naliczano i wypłacano wynagrodzenia zgodnie z regulacjami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółce,⁶⁸ jak również w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa, z uwzględnieniem ustaw o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej. Podstawę wymiaru tych wynagrodzeń stanowiło przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r., tj. 4 403,78 zł⁶⁹. Obliczenie i wypłata Prezesowi Zarządu wynagrodzenia w kwocie podwyższonej, na podstawie art. 4 ust. 3 ustawy o wynagrodzeniach w niektórych spółkach, zwiększyło wydatki Spółki (w porównaniu do wynagrodzenia obliczonego na podstawie art. 4 ust. 2 tej ustawy) o 1 100,84 zł miesięcznie (8,3%). W okresie objętym kontrolą wysokość części stałej wynagrodzenia miesięcznego Prezesa Zarządu nie ulegała zmianom.

(akta kontroli str. 1757-1775)

W odniesieniu do członków RN w okresie od grudnia 2021 r. do marca 2023 r.⁷⁰ wynagrodzenie naliczano bez uwzględnienia przepisów ustawy o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na lata 2022-2023 w świetle których, podstawę wymiaru, stanowić miało przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r., tj. 4 403,78 zł. W wyniku powyższego w latach tych

⁶³ Za okres od 6 września 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

⁶⁴ W bilansach za poszczególne lata nie wykazano żadnych inwestycji długoterminowych.

⁶⁵ Całość stanowiły środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.

⁶⁶ W 2022 r. – 198,3 tys. zł, w 2023 r. – 186,8 tys. zł, w 2024 r. (do końca marca) – 46,2 tys. zł.

⁶⁷ W 2022 r. – 138,8 tys. zł, w 2023 r. – 129,6 tys. zł, w 2024 r. (do końca marca) – 30,8 tys. zł.

⁶⁸ Uchwałą Nr 09/2021 NZW Spółki z dnia 6 grudnia 2021 r. oraz uchwałą RN nr 5/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r.

⁶⁹ Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 18 stycznia 2017 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w IV kwartale 2016 r.

⁷⁰ Wynagrodzenia wypłacane były od stycznia 2022 r. do kwietnia 2023 r. (metodą z dołu).

członkom RN zawyżono podstawę naliczenia wynagrodzeń odpowiednio o 56,9 tys. zł i 25,05 tys. zł⁷¹. W związku z otrzymanymi przez Spółkę opiniami prawnymi⁷² potwierdzającymi niezgodne z ww. przepisami naliczanie i wypłacanie wynagrodzeń członkom RN, Prezes wystąpił do poszczególnych osób z pismem o zwrot nienależnie pobranych wynagrodzeń, poprzez potrącanie z bieżących świadczeń. Do dnia kontroli NIK, tj. 21 sierpnia 2024 r. wszystkie nienależnie pobrane wynagrodzenia zostały zwrócone Spółce. Począwszy od wynagrodzenia za miesiąc kwiecień 2023 r.⁷³ członkowie RN otrzymywali wynagrodzenie w wysokości uwzględniającej przepisy tzw. ustaw o budżetowych.

(akta kontroli str. 1128-1226, 1228-1263, 1757-1775)

2.5. W okresie objętym kontrolą w Spółce nie wprowadzono regulacji wewnętrznych dotyczących zatrudnienia pracowników. Stan zatrudnienia w Spółce na koniec poszczególnych lat 2021-2024 (I półrocze) wynosił odpowiednio: zero, czterech, trzech i trzech pracowników oraz od 20 marca 2023 r. jedna osoba była zatrudniona jako księgowa na podstawie umowy cywilnoprawnej (B2B). Stan ten był zgodny z zakładanym w dokumentach strategicznych Spółki, tj. w planach rzeczowo-finansowych oraz strategii Spółki. Zatrudnienie tych osób wynikało z potrzeb Spółki, tj. zapewnienia obsługi organizacyjno-kancelaryjnej, nadzoru i koordynacji prac projektowych i poszczególnych etapów realizacji inwestycji oraz prowadzenia rachunkowości. Na podstawie akt osobowych dwóch pracowników Spółki⁷⁴ stwierdzono, że ich zatrudnienie nastąpiło w wyniku przeprowadzonego otwartego naboru, umożliwiającego wybór najlepszego z punktu widzenia Spółki kandydata.

(akta kontroli str. 818-831, 1688-1742, 2386-2532)

Uchwałą nr 1/2022 Zarządu Spółki z 28 listopada 2022 r. wprowadzono do stosowania *Regulamin udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nieprzekraczającej równowartości kwoty 130 tys. zł netto*.

(akta kontroli str. 842-853)

W latach 2021-2024 (do 31 marca) Spółka poniosła wydatki dotyczące marketingu, w tym reklamy i wszelkich akcji promocyjnych, w tym reklam prasowych i radiowych w łącznej kwocie 88,9 tys. zł⁷⁵. Spółka zawierała umowy najmu banerów i lawet reklamowych: a/ w Rudziczce i Łące Prudnickiej⁷⁶; b/ w Wójcicach⁷⁷; c/ w Kietrze⁷⁸; d/ w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. 24 Kwietnia oraz Kozielskiej⁷⁹. Ponadto, na podstawie zawartej 1 lipca 2022 r. umowy Spółka zleciła wykonanie materiału filmowego, który „w sposób przejrzysty, atrakcyjny i dynamiczny” ukazać miał zakres działania, ofertę Spółki oraz krąg osób, do których była kierowana tj. mieszkańców gmin będących Wspólnikami Spółki,

⁷¹ Do miesiąca kwietnia (płatność za marzec 2023 r.). Od miesiąca maja 2023 r. wynagrodzenia wypłacane były w prawidłowej wysokości.

⁷² Opinia z 19 kwietnia 2023 r. oraz z 14 sierpnia 2023 r.

⁷³ Płatnego w maju 2023 r.

⁷⁴ Asystent Zarządu oraz specjalista ds. inwestycyjnych.

⁷⁵ Z tego 9,5 tys. zł w 2022 r.; 58,4 tys. zł w 2023 r. oraz 14,5 tys. zł w I kwartale 2024 r.

⁷⁶ Umowa 30/2023 z 24 lipca 2023 r. – łączny koszt najmu 2 000 zł netto, wykonanie, druk i montaż dwóch billboardów 980 zł netto.

⁷⁷ Umowa 31/2023 z 24 lipca 2023 r. na 3 miesiące – łączny koszt najmu 2 000 zł netto, wykonanie, druk i montaż dwóch billboardów 980 zł netto.

⁷⁸ Umowa 32/2023 z 24 lipca 2023 r. na 3 miesiące – łączny koszt najmu 1 500 zł netto, wykonanie, druk i montaż dwóch billboardów 980 zł netto, transport lawety do Kietrza 320 zł netto.

⁷⁹ Umowa 1/06/2023 z 23 czerwca 2023 r. na 4 miesiące – koszt najmu jednej tablicy 350 zł netto miesięcznie, wydruk 28 zł/m², montaż 250 zł i 350 zł netto, demontaż 150 zł netto. Umowa 16/01/2024 z 11 stycznia 2024 r. na 3 miesiące – koszty j.w.

wykonany wg wskazań Spółki za kwotę 8,6 tys. zł⁸⁰. W 2022 r. zlecono również wykonanie wizualizacji – obrazu dwuwymiarowego statycznego budynku z zewnątrz wraz z zagospodarowaniem terenu za 7,4 tys. zł. W każdym przypadku wykonanie ww. usług zostało potwierdzone poprzez sporządzenie dokumentacji fotograficznej wykonanych billboardów. Pozostałe wydatki na działania promocyjne ponoszono bez sporządzania umów w formie pisemnej, tj. m.in. na produkcję i 270-krotną emisję spotu reklamowego na antenie Radio Vanessa za kwotę 7,4 tys. zł, wydruk ulotek, itp.

(akta kontroli str. 1310-1356, 1558-1566, 1653-1663)

W okresie objętym kontrolą Spółka zawierała również umowy, w tym o charakterze doradczym. Łączna kwota wydatków z tego tytułu wyniosła 728,4 tys. zł, w tym dotyczące: 1/ przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych: a/ za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2022 r. za kwotę 25,8 tys. zł – umowa z 25 maja 2023 r.; b/ za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r. za kwotę 22,1 tys. zł – umowa z 5 lutego 2024 r.; 2/ świadczenia usług doradczych w zakresie przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego - łączne wydatki z tego tytułu wyniosły 60,1 tys. zł, z tego 18,9 tys. zł w 2022 r., 24,6 tys. zł w 2023 r. oraz 16,6 tys. zł w 2024 r.⁸¹; 3/ obsługi rachunkowej przez biuro rachunkowe (do lutego 2023 r.) – wydatki z tego tytułu wyniosły 111,9 tys. zł w 2022 r. oraz 16,5 tys. zł w 2023 r.; 4/ świadczenia usług księgowo-kadrowych od marca 2023 r. – łączne wydatki wyniosły 86,9 tys. zł w 2023 r. oraz 48,3 tys. zł do 30 kwietnia 2024 r.; 5/ realizacji zadań inspektora ochrony danych osobowych – łączne wydatki wyniosły po 9 tys. zł w 2022 r. i w 2023 r. oraz 3,75 tys. zł do 30 kwietnia 2024 r.; 6/ sporządzenia projektu umowy rekompensaty za świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym (umowy powierzenia), szablonu aktywnego modelu finansowego na potrzeby monitorowania i kontroli nadwyżek rekompensaty, projektu umowy z gminą (stanowiącej załącznik do wniosku o kredyt SBC) oraz świadczenia usługi bieżącego doradztwa finansowo-prawnego w zakresie prac określonych powyżej – łączne wydatki z tego tytułu wyniosły 21,6 tys. zł; 7/ świadczenia pomocy prawnej w latach 2021-2023 na podstawie umów z 29 grudnia 2021 r. oraz 28 grudnia 2022 r. – łączne wydatki z tego tytułu wyniosły 71,6 tys. zł w 2022 r., 67,65 tys. zł w 2023 r. oraz 13,2 tys. zł w 2024 r.; 8/ świadczenia pomocy prawnej na podstawie umowy z 2 stycznia 2024 r. – łączne wydatki z tego tytułu do 30 kwietnia 2024 r. wyniosły 33,2 tys. zł; 9/ sporządzenia opinii prawnej w zakresie zgodności wypłacanych w latach 2021-2023 wynagrodzeń członkom RN z obowiązującymi przepisami, w tym ustalenia należnych składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne oraz zaliczek na podatek dochodowy – wydatki z tego tytułu wyniosły 19,8 tys. zł; 10/ przygotowania wniosków o kredyt oraz biznesplanów na podstawie – wydatki z tego tytułu wyniosły 19,7 tys. zł w 2022 r. oraz 44,2 tys. zł w 2023 r.; 11/ wykonania strategii działalności Spółki na podstawie umowy z 10 stycznia 2022 r. – wydatki z tego tytułu wyniosły 44,1 tys. zł.

⁸⁰ Umowa z 1 lipca 2022 r.

⁸¹ Stawki ustalono na 2 tys. zł netto za przygotowanie i przeprowadzenie jednego postępowania w trybie podstawowym, 3,8 tys. zł za przygotowanie i przeprowadzenie jednego postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, 4,5 tys. zł netto za przygotowanie i przeprowadzenie jednego postępowania w trybie negocjacji z ogłoszeniem. Od 3 kwietnia 2024 r. wynagrodzenie wynosiło odpowiednio 2,5 tys. zł netto; 4 tys. zł netto i 4,5 tys. zł netto. Umowy z 26 maja 2022 r. oraz z 3 kwietnia 2024 r.

W 2022 r. Spółka zleciła również przygotowanie planu rzeczowo-finansowego za wynagrodzeniem w wysokości 7,4 tys. zł. Wykonawców ww. usług wyłoniono zgodnie z regulaminem wewnętrznym i na podstawie rozeznania rynku.

(akta kontroli str. 1358-1558)

2.6. W latach 2021-2024 (I półrocze) Spółka poniosła wydatki na rzecz fundacji i stowarzyszeń w łącznej wysokości 37,6 tys. zł, z tego 1 tys. zł przekazano jako celową darowiznę na rzecz Fundacji Instytutu Działalności Religijnej w ramach pomocy Ukrainie zainicjowanej przez KZN, z przeznaczeniem na zakup sprzętu medycznego dla jednego z ukraińskich szpitali. Pozostałe wydatki, zostały poniesione na rzecz Fundacji Instytutu Studiów Wschodnich oraz Fundacji Instytutu Rozwoju Budownictwa związane były z organizacją i pobytem Prezesa oraz pracowników na Forum Ekonomicznym w Karpaczu w 2022 r., na Kongresie Gospodarczo-Samorządowym w Płocku w 2023 r. oraz w spotkaniu konsultacyjnym 5 grudnia 2023 r. w Warszawie.

(akta kontroli str. 1264, 1266-1270, 1273-1294, 1299-1308)

2.7. W myśl § 4 ust. 1 umowy o świadczenie usług zarządzania zawartej 23 grudnia 2021 r. przez Prezesa Zarządu oraz upoważnionego członka RN, Prezesowi udostępniono do korzystania urządzenia techniczne i inne zasoby stanowiące mienie Spółki, w szczególności: a/ postawione do jego dyspozycji pomieszczenia biurowe wraz z wyposażeniem; b/ samochód⁸²; c/ telefon komórkowy z opłaconym przez Spółkę abonamentem do kwoty 500,00 zł miesięcznie; d/ komputer przenośny wraz z niezbędnym dodatkowym wyposażeniem; e/ kartę debetową, która może być wykorzystywana do realizacji płatności wyłącznie w celu pokrycia kosztów realizacji przedmiotu umowy do wysokości 3.000,00 zł miesięcznie. Zakres ten został ustalony przez RN na podstawie upoważnienia określonego w § 5 uchwały w sprawie kształtowania wynagrodzeń.

(akta kontroli str. 289-292, 325)

W przypadku wykonywania przedmiotu umowy w miejscu innym niż siedziba Spółki, Prezes Zarządu zobowiązany został do używania i korzystania z udostępnionych przedmiotów i urządzeń (w szczególności z przenośnego komputera osobistego i telefonu komórkowego) za pomocą środków łączności spełniających wymogi bezpieczeństwa, co do gromadzenia i przesyłania danych.

(akta kontroli str. 322-338)

W ewidencji środków trwałych Spółki ujęto grunty wniesione aportem przez poszczególne gminy o łącznej wartości 20,1 mln zł oraz samochód osobowy marki Seat Leon. W ewidencji wyposażenia znajdowały się m.in. szafy i szafki, regały, biurka, fotele, oprogramowanie komputerowe (biurowe, antywirusowe oraz kadrowe), pięć notebooków⁸³ oraz jeden zestaw komputerowy, dwa dyski zewnętrzne, drukarka oraz urządzenie wielofunkcyjne, ekspres do kawy, serwer plików oraz telefony komórkowe. W przypadku jednej osoby, notebook został przekazany na podstawie protokołu przekazania (powierzenia) mienia. W pozostałych przypadkach powierzone laptopy oraz telefony komórkowe zostały ujęte na imiennych kartach wyposażenia, a przekazanie sprzętu potwierdzono na zbiorczych dowodach wydania RW. Ponadto w Spółce wprowadzono do stosowania regulamin użytkowania powierzonego mienia, w którym określono m.in. zasady korzystania z komputerów i telefonów służbowych, ogólne zasady monitorowania oraz odpowiedzialność za utratę

⁸² Seat Leon rok produkcji 2021 r.

⁸³ Jeden notebook zlikwidowany 20 lipca 2023 r. z uwagi na uszkodzenie dysku wewnętrznego i brak możliwości naprawy.

mienia. Przenośny sprzęt komputerowy i telefony służbowe pozostawały w dyspozycji pracowników, również poza siedzibą Spółki.

(akta kontroli str. 1834-1860)

W okresie objętym kontrolą Spółka posiadała jeden samochód służbowy marki Seat Leon⁸⁴, zakupiony 27 grudnia 2021 r. jako pojazd używany z przebiegiem 44 959 km za 83 tys. zł brutto. Samochód – zgodnie z przyjętym regulaminem - był wykorzystywany przez Prezesa Zarządu, w tym do przejazdów do miejsca, w którym Prezes przebywał na stałe w okresie zajmowania stanowiska. Na podstawie regulaminu zasad korzystania z samochodów służbowych Spółki wprowadzonego do stosowania 2 stycznia 2023 r. z samochodu mogli korzystać również pracownicy Spółki⁸⁵. Regulamin ten określał również zasady korzystania z samochodu służbowego przez Prezesa Zarządu. Od dnia zakupu samochodu służbowego, jego wykorzystanie do celów służbowych lub prywatnych nie było dokumentowane, np. za pomocą kart drogowych. Prezes wyjaśnił: *SIM Opolskie Południe sp. z o.o. nie jest czynnym podatnikiem VAT. Użytkowany przez Prezesa Zarządu samochód osobowy stanowi środek trwały w spółce. Samochód nie jest wykorzystywany wyłącznie do celów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, ale również prywatnie. W związku z deklaracją użytku mieszanego, brak jest obowiązku prowadzenia szczegółowej ewidencji przebiegu pojazdu. Ewidencja przebiegu pojazdu jest prowadzona od dnia rozpoczęcia wykorzystywania pojazdu samochodowego wyłącznie do działalności gospodarczej podatnika do dnia zakończenia wykorzystywania tego pojazdu wyłącznie do tej działalności. Ponadto, w związku z używaniem samochodu do celów prywatnych Prezes Zarządu Spółki nie ma naliczanego żadnego nieodpłatnego świadczenia.*

(akta kontroli str. 832-841, 180-1828)

2.8. Według danych ujętych w bilansie Spółki, na koniec 2022 r. oraz 2023 r. wartość inwestycji krótkoterminowych wynosiła odpowiednio 28 752,1 tys. zł i 40 127,9 tys. zł. W okresie objętym kontrolą (do 30 czerwca 2024 r.), Spółka zawierała umowy lokat na kwoty od 1 338 tys. zł do 21 700 tys. zł. Z tego tytułu osiągnęła odsetki w łącznej wysokości 3 409,6 tys. zł, z tego 393,1 tys. zł w 2022 r., 1 848,9 tys. zł w 2023 r. oraz 1 167,6 tys. zł w 2024 r. (do 30 czerwca). W Spółce nie funkcjonowała kasa.

(akta kontroli str. 542-545, 941)

2.9. Na podstawie umowy najmu z 21 września 2021 r., Spółka dysponowała⁸⁶ lokalem użytkowym o powierzchni 57m²⁸⁷ z przeznaczeniem na jej siedzibę, zlokalizowanym na pierwszym piętrze budynku w Prudniku przy ul. Ratuszowej 9. Umowę zawarto na okres trzech lat, a czynsz, który nie zawierał kosztów związanych z eksploatacją lokalu oraz opłat za media⁸⁸, ustalono na kwotę 2 500,00 zł brutto. Od dnia 15 kwietnia 2023 r. zwiększono wynajmowaną powierzchnię o lokal o powierzchni użytkowej 53 m²⁸⁹, położony na parterze budynku przy ul. Ratuszowej 9. Umowę zawarto na okres trzech lat (do 30 kwietnia 2026 r.), a czynsz ustalono na łączną kwotę 4 500,00 zł brutto, z tego

⁸⁴ Rok produkcji 2021 r.

⁸⁵ Wprowadzonego uchwałą Zarządu Spółki Nr 01/01/2023 r. z 2 stycznia 2023 r. Celem regulaminu było ustalenie zasad korzystania przez Prezesa Zarządu oraz Pracowników z samochodów służbowych będących własnością Spółki.

⁸⁶ Protokół zdawczo-odbiorczy z 27 października 2021 r.

⁸⁷ 14,25 m² na jedną osobę w 2022 r. (Prezes oraz czterech pracowników).

⁸⁸ Gaz, energia, elektryczna, ścieki, śmieci, woda miały być płatne na podstawie faktur rozliczeniowych. Koszty dostawy ciepła miały być płatne na podstawie faktur zaliczkowych w wysokości 200 zł miesięcznie i rozliczane po otrzymaniu przez wynajmującego rozliczeń z elektrociepłowni.

⁸⁹ 22 m² na jedną osobę (Prezes, trzech pracowników oraz osoba świadcząca usługi księgowe).

za lokal położony na parterze w kwocie 2 000,00 zł brutto, a za lokal na pierwszym piętrze w kwocie 2 500,00 zł brutto. W lokalu przeprowadzono również remont polegający na malowaniu ścian i montażu ścianek działowych w lokalu na parterze budynku za kwotę 6,5 tys. zł netto.

(akta kontroli str. 756-763, 1044-1047)

Lokal na parterze składał się z:

- dwóch pomieszczeń biurowych, z tego jedno ze stanowiskiem pracy przeznaczonym dla głównej księgowej wyposażonego w biurko, fotel i komputer oraz drugie z trzema stanowiskami wyposażonymi w biurka, fotele przy których pracowało dwóch pracowników na komputerach przenośnych; w pomieszczeniu znajdowały się również meble biurowe, urządzenie wielofunkcyjne,
- wydzielonego stanowiska socjalnego wyposażonego w czajnik i ekspres do kawy,
- toalety,

Lokal na piętrze składał się z:

- w pełni wyposażonej kuchni (meble, zlewozmywak, lodówka, ekspres do kawy, kuchenka mikrofalowa itp.);
- pomieszczenia biurowego z klimatyzacją, w którym znajdowały się dwa stanowiska pracy przeznaczone dla Prezesa oraz pracownika Spółki wyposażonych w biurka oraz stołu konferencyjnego z krzesłami;
- toalety i prysznic.

Wszystkie pomieszczenia były wykorzystywane przez Spółkę, a ich stan wizualny był bardzo dobry – ściany pomalowane, na podłogach panele i płytki.

(akta kontroli str. 1796-1800)

Spółka nie posiadała dokumentów potwierdzających przeprowadzenie rozeznania rynkowego w zakresie cen najmu w Prudniku. Dyrektor ds. Inwestycji wyjaśniła, że *w momencie objęcia funkcji Prezesa Zarządu umowa na lokal była już zawarta i Zarząd oraz pracownicy Spółki nie mieli wpływu na wybór lokalu stanowiącego siedzibę Spółki.*

(akta kontroli str. 1801)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka prawidłowo i gospodarnie wydatkowała środki na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych środkami z Funduszu. Mienie Spółki wykorzystywano zgodnie z przeznaczeniem i zarządzano nim z należytą starannością. W wyniku badania dokumentacji dwóch postępowań o udzielenie zamówień publicznych stwierdzono, że postępowania te zostały przeprowadzone zgodnie z przepisami Pzp.

IV. Uwagi i wnioski

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

Uwaga

NIK zwraca uwagę na wystąpienie okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów w SIM objętych przez gminę Strzelce Opolskie za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu w łącznej wysokości 6 090,7 tys. zł, stosownie do art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz § 14 ust. 1-4 umowy Spółki.

- Wnioski
1. Podjęcie skutecznych działań mających na celu wywiązywanie się Rady Nadzorczej z obowiązków wynikających z przepisów Ksh oraz regulaminu tego organu.
 2. Doprowadzenie do dostosowania umowy o świadczenie usług zarządzania zawartej z Prezesem Zarządu do uchwały w sprawie wynagrodzenia Prezesa, w zakresie przysługujących dodatkowych świadczeń.

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Opole, 17 października 2024 r.

Kontroler
Jarosław Pałęga
główny specjalista kontroli
państwowej

/ - /

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Opolu
p.o. Dyrektor
Iwona Zyman

/ - /

.....
podpis