



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.9.3.2024

Pan
Krzysztof Mazur
Prezes Zarządu
Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Podkarpacie
Spółka z o.o.
w Boguchwale
ul. Kolejowa 17
36-040 Boguchwała

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Podkarpacie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ¹ , ul. Kolejowa 17, 36-040 Boguchwała
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Mazur, Prezes Zarządu Spółki ² , od dnia 19 lipca 2021 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Organizacja SIM Podkarpacie oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa³. 2. Wydatkowanie środków na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych wspartych z RFRM oraz gospodarowanie zasobami i mieniem Spółki.
Okres objęty kontrolą	Lata 2021 – 2024 do dnia zakończenia czynności kontrolnych ⁴ , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁵ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Cezary Paciura, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LRZ/60/2024 z 22 maja 2024 r. (akta kontroli tom I str. 5-7)

¹ Dalej: Spółka lub SIM Podkarpacie.

² Dalej: Prezes Zarządu lub Prezes Zarządu Spółki.

³ Dalej: RFRM lub Fundusz.

⁴ Do dnia 27 września 2024 r.

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

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli⁷ ocenia, iż w latach 2021 – 2024 (do dnia zakończenia czynności kontrolnych), SIM Podkarpacie prawidłowo przygotowało i realizowało inwestycje mieszkaniowe wsparte środkami RFRM, a organizacja Spółki odpowiadała wymaganiom prawnym i zapewniała wspólnikom wykonywanie obowiązków i uprawnień wynikających z udziałów objętych w kapitale zakładowym.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Podstawowym celem działalności SIM Podkarpacie była budowa domów mieszkalnych do czego wykorzysta 89.505.448 zł środków RFRM, które przekażą gminy, co obecnie stanowi 13,5% wartości przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych ogółem. Z każdym wspólnikiem zawarto umowę powierzenia, w której określono planowany termin realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego oraz warunki przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o których mowa w art. 33p ust. 1a i 1b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Spółka zgodnie z planem rozpoczęła w ramach czterech przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych budowę 429 mieszkań spośród 1.534 zaplanowanych do realizacji.

Wybór Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej nastąpił w trybie określonym w umowie Spółki, spośród kandydatów posiadających wymagane kompetencje. Wynagrodzenia Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej były wypłacane zgodnie z zasadami przyjętymi w SIM Podkarpacie.

W kontroli stwierdzono, iż Spółka w dwóch pierwszych latach działalności poniosła stratę, ale w latach 2023 – 2024 wykazała zysk. Spółka prawidłowo i gospodarnie wydatkowała w okresie 2021 – 2024 (I kwartał) środki w kwocie 20,4 mln zł na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁸, sprawozdania finansowe SIM Podkarpacie, były przedmiotem badania biegłego rewidenta i zostały przekazane do Krajowego Rejestru Sądowego.

W Spółce nie określono wewnętrznych zasad rekrutacji pracowników, ale wprowadzone je w toku kontroli.

Spółka prawidłowo gospodarowała mieniem, w tym powierzonym pracownikom i wykorzystywanym do celów prywatnych.

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

⁷ Zwana również: NIK.

⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm., dalej: ustawa o rachunkowości.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Organizacja Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej¹⁰ oraz przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków RFRM.

Opis stanu faktycznego

1.1. Spółka powstała 28 czerwca 2021 r., a jej współnikiem jest Skarb Państwa, którego prawa wykonuje Krajowy Zespół Nieruchomości¹¹ oraz siedem Gmin¹²: Boguchwała, Miejska Dynów, Miejska Jarosław, Miasto Leżajsk, Miejsce Piastowe, Nowa Sarzyna i Sędziszów Małopolski¹³. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

W dniu powołania Spółki, kapitał zakładowy wynosił 21.000.500 zł i dzielił się na 420.010 udziałów o wartości nominalnej po 50 zł. Udziały mogły być pokrywane wkładem pieniężnymi i niepieniężnymi.

KZN objął 10 udziałów o łącznej wartości nominalnej 500 zł, zaś każda z Gmin po 60.000 udziałów o łącznej wartości po 3.000.000 zł.

Wspólnicy udziały pokryli wkładem pieniężnym, w tym Gminy środkami wsparcia pochodzącymi z RFRM.

(akta kontroli tom I str. 8-43)

Według Prezesa Zarządu Spółki inicjatywa powołania SIM Podkarpacie należała do przedstawicieli KZN, którzy podczas rozmów z burmistrzem Boguchwały i innymi przedstawicielami samorządów, przedstawili założenia nowego programu mieszkaniowego opartego na przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹⁴, jak również korzyści płynące z przystąpienia do formuły SIM.

Konsekwencją spotkań było porozumienie samorządów o powołaniu Spółki i powierzeniu jej realizacji zadań inwestycji mieszkaniowych opartych na ww. ustawie i innych aktach prawnych.

Prezes stwierdził, iż z jego poziomu trudno ocenić, kto zainicjował proces powstania Spółki. Decydującym elementem były założenia programu, który umożliwiał realizację zadań gminy w zakresie mieszkalnictwa, opartego w znacznej części na środkach rządowych, partycypacji i finansowaniu zewnętrznym przy niewielkim udziale gminy (aporcie nieruchomości).

(akta kontroli tom I str. 44)

Od 18 sierpnia 2023 r. Wspólnikami Spółki zostały kolejne dwie Gminy, tj. Sokołów Małopolski¹⁵ i Wietrzychowice¹⁶, które objęły odpowiednio po 60.000 udziałów (po 50 zł każdy) o łącznej wartości nominalnej po 3.000.000 zł.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że na początku 2022 r. skontaktował się z nim burmistrz Sokołowa Młp., który słyszał o programie SIM. Ponownie skontaktował się w II połowie roku i poinformował, że na działce będącej w zasobie Krajowego Ośrodka Wsparcia

⁹ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹⁰ Dalej: SIM

¹¹ Dalej: KZN.

¹² Dalej: Gmina lub Wspólnik.

¹³ Dalej: Boguchwała, Dynów, Jarosław, Leżajsk, Miejsce Piastowe, Nowa Sarzyna i Sędziszów Młp.

¹⁴ Od 9 sierpnia 2022 r. ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527), dalej: ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa lub usfrm.

¹⁵ Dalej: Sokołów Młp.

¹⁶ Położona w powiecie tarnowskim w województwie małopolskim.

Rolnictwa¹⁷ Gmina planuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych z liczbą mieszkań od 80 do 100. We wrześniu 2022 r. Gmina zwróciła się o przyjęcie do Spółki oraz poinformowała, że podjęła działania w celu pozyskania środków z RFRM i że wraz z KZN prowadzi zaawansowane działania w celu pozyskania działki z zasobów KOWR, które powinny zakończyć się we wrześniu 2023 r.

Podczas rozmowy z KZN Prezes Zarządu dowiedział się, że Gmina Wietrzychowice z województwa małopolskiego zainteresowana jest przystąpieniem do Spółki, a w trakcie spotkania z wójtem został poinformowany, iż procedowane jest pozwolenie na remont/dostosowanie do potrzeb mieszkaniowych budynku (starej) szkoły w miejscowości Demblin.

(akta kontroli tom I str. 45-53)

Na dzień rozpoczęcia kontroli, tj. 27 maja 2024 r. Spółka liczyła 10 Wspólników, a jej kapitał zakładowy został podwyższony do 148.474.550 zł i dzielił się na 2.969.491 udziałów.

KZN posiadał 264.418 udziałów o łącznej wartości 13.220.900 zł, zaś Gminy: Boguchwała – 1.391.174 udziałów o łącznej wartości 69.558.700 zł, Dynów – 140.297 udziałów o wartości 7.014.850 zł, Jarosław – 127.733 udziałów o wartości 6.386.650 zł, Leżajsk – 116.211 udziałów o wartości 5.810.550 zł, Miejsce Piastowe – 225.206 udziałów o wartości 11.260.300 zł, Nowa Sarzyna – 272.822 udziałów o wartości 13.641.100 zł, Sędziszów Młp. – 300.443 udziałów o wartości 15.022.150 zł, Sokołów Młp. – 60.000 udziałów o wartości 3.000.000 zł, Wietrzychowice – 71.187 udziałów o łącznej wartości 3.559.350 zł.

Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 3 czerwca 2024 r. podwyższono kapitał zakładowy Spółki do 155.984.300 zł, który dzielił się na 3.119.686 udziałów. Po podwyższeniu kapitału zakładowego, Gmina Leżajsk objęła łącznie 266.406 udziałów o wartości 13.320.300 zł, natomiast udziały pozostałych Wspólników pozostały bez zmian.

(akta kontroli tom I str. 8-51, 54-90)

Według § 5 umowy Spółki podstawowym celem działalności była budowa domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu, co było zgodne z art. 27 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W latach 2023 – 2030 SIM Podkarpacie w ramach 12 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych¹⁸ planowało wybudowanie 1.534 lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z tego w Gminie:

1) Boguchwała w latach 2023 – 2030 budowę 14 budynków wielorodzinnych z 927 lokalami mieszkalnymi w ramach trzech przedsięwzięć, z tego:

- w latach 2023 – 2025 (I etap) budowę trzech budynków z 225 lokalami mieszkalnymi o pow. od 38,3 do 70,6 m²,
- w latach 2026 – 2029 (II etap) 350 mieszkań o pow. od 38,3 do 77,7 m² w pięciu budynkach,
- w latach 2027 – 2030 (III etap) 378 mieszkań o pow. od 38,3 do 77,7 m² w sześciu budynkach wielorodzinnych,

Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 448.152.975 zł, z tego w ramach I, II i III etapu odpowiednio na 76.895.524,05 zł, 172.252.787,97 zł i 199.004.662,98 zł.

¹⁷ Dalej: KOWR.

¹⁸ Po uzyskaniu przez Spółkę prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku/budynków, bądź prawidłowe zawiadomienie właściwych organów administracji publicznej o zakończeniu budowy i upływie wymaganego terminu na zgłoszenie sprzeciwu przez organ, jeżeli wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie jest wymagane.

2) Dynów w latach 2024 – 2026 budowę budynku wielorodzinnego z 58 lokalami mieszkalnymi o pow. od 29,0 do 64,1 m². Wartość inwestycji wyceniono na 17.340.989,22 zł.

3) Jarosław w latach 2025 – 2026 budowę budynku wielorodzinnego z 60 mieszkaniami o pow. od 28,6 do 65,9 m². Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 22.789.732,25 zł.

4) Leżajsk w latach 2024 – 2026 budowę dwóch budynków mieszkalnych z 60 lokalami mieszkalnymi o pow. od 45,8 do 79,6 m². Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 29.101.246,87 zł.

5) Miejsce Piastowe w latach 2023 – 2025 budowę 44 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w miejscowości Niżna Łąka (88 lokali mieszkalnych o pow. od 48,7 do 52,2 m²). Wartość inwestycji wyceniono na 22.754.694,38 zł.

6) Nowa Sarzyna w latach 2023 – 2025 budowę budynku wielorodzinnego z 74 lokalami mieszkalnymi o pow. od 40,0 do 74,5 m². Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 30.207.690,01 zł.

7) Sędziszów Młp. w latach 2023 – 2027 budowę dwóch budynków wielorodzinnych z 168 lokalami mieszkalnymi w ramach dwóch przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, z tego:

- w latach 2023 – 2025 w ramach I etapu, budynku z 42 lokalami mieszkalnymi o pow. od 41,4 do 69,1m²,
- w latach 2025 – 2027 w ramach II etapu, budynku z 126 mieszkaniami o pow. od 39,0 do 66,7 m².

Wartości przedsięwzięcia wyceniono na 75.018.703,02 zł, z tego 16.294.588,34 zł (I etap) i 58.724.114,68 zł (etap II).

8) Wietrzychowice w latach 2024 – 2025 przebudowę i rozbudowę budynku wiejskiej szkoły na funkcję mieszkalną wielorodzinną z 12 lokalami mieszkalnymi o pow. od 43,3 do 72,0 m² w miejscowości Demblin. Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 4.264.770,83 zł.

9) Sokołów Młp. zaplanowano budowę dwóch budynków z „około 100” lokalami mieszkalnymi. Do dnia zakończenia kontroli SIM Podkarpacie nie dysponowało jednak nieruchomością, na której miały być wybudowane lokale mieszkalne. Zagadnienie z tym związane omówiono w pkt. 1.3. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 54-82, 91-99)

Mieszkania budowane przez SIM Podkarpacie mają być gotowe do zamieszkania. Będą wyposażone w stolarkę okienną (plastikową) i wewnętrzną stolarkę drzwiową, a ściany i sufity będą otynkowane i pomalowane farbą emulsyjną. Na podłogach w pokojach zostaną położone panele podłogowe, a w korytarzach, łazienkach i kuchniach (aneksach kuchennych) – płytki (do wyboru w trzech kolorach). Płytki będą również położone na ścianach w łazienkach.

W kuchni i łazience zamontowane będzie m.in. wyposażenie, o którym mowa w art. 6b ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych¹⁹, tj. zlewozmywak z baterią, 4-palnikowa kuchenka gazowa (indukcyjna) z piekarnikiem, wanna lub kabina natryskowa, umywalka, armatura (bateria), miska ustępowa, a także dopływowe i odpływowe podejście pod montaż pralki.

¹⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 304, dalej: ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Każdy z 44 budynków w Niżnej Łące będzie wyposażony w instalację fotowoltaiczną i pompy ciepła do ogrzewania i dostarczania ciepłej wody.

Część budynków mieszkalnych wielorodzinnych zostanie wyposażona także w instalacje fotowoltaiczne sprzężone z pompami ciepła do ogrzewania ciepłej wody.
(akta kontroli tom I str. 100-136)

W latach 2021 – 2024²⁰ SIM Podkarpacie nie prowadziło działalności, o której mowa w § 5 pkt 2 umowy Spółki i w art. 27 ust. 2 pkt 1 – 6 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. nie:

- nabywało lokali i budynków mieszkalnych oraz budynków niemieszkalnych w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
- przeprowadzało remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmowało lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Spółki,
- sprawowało na podstawie umów zlecenia, zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, które nie stanowiły własności Spółki,
- sprawowało zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność,
- prowadziło innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowania lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

(akta kontroli tom I str. 54-82, 138-139)

1.2. SIM Podkarpacie zrealizowało obowiązek wynikający z zapisów art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i z każdą Gminą zawarło umowę o świadczenie usług w ogólnym interesie społecznym (umowy powierzenia). Przedmiotem umów było ustalenie szczegółowych warunków powierzenia zadania własnego Gminy określonego w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym²¹, tj. gminnego budownictwa mieszkaniowego i w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego²².

Umowy powierzenia zawarto na przełomie stycznia i lutego 2023 r., tj. w terminie określonym w art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Umowy podpisane przez upoważnione osoby, zawierały m.in. stan faktyczny i prawny, termin rozpoczęcia realizacji inwestycji w rozumieniu art. 33p ust. 1b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, okres powierzenia, świadczenia i szacunkowy koszt usługi publicznej, partycypację Gminy w kosztach usługi (rekompensatę) oraz kontrolę nadwyżek i reguły zwrotu rekompensaty.

W umowach zawartych z siedmioma Wspólnikami podano, że rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego będzie sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu w terminie do dnia 10 sierpnia 2023 r.

W umowie powierzenia zawartej 15 lutego 2024 r. z Gminą Wietrzychowice i w umowie z 14 lutego 2024 r. zawartej z Gminą Sokołów Młp. podano, że rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nastąpi do 17 sierpnia 2024 r.

W umowie z Gminą Sokołów Młp. przewidziano jednak możliwość wydłużenia tego terminu o 12 m-cy, tj. do 17 sierpnia 2025 r. w sytuacji, gdy złoży ona wniosek do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania, zagospodarowania

²⁰ Do 27 września 2024 r.

²¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zm., dalej: ustawa o samorządzie gminnym.

²² Dz. U. z 2023 r. poz. 725, dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.

przestrzennego i budownictwa i gdy zgodnie z zapisem art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wyrazi zgodę, co omówiono w pkt. 1.3. wystąpienia pokontrolnego.

W umowach powierzenia zawartych z Gminą Sokołów Młp. i Wietrzychowice nie określono jakie zdarzenie będzie rozpoczęciem przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

We wszystkich umowach określono planowany termin i okres realizacji usługi publicznej.

W siedmiu umowach powierzenie usługi publicznej nastąpiło z dniem zawarcia umowy Spółki, tj. od 28 czerwca 2021 r. przez okres od 66 lat i 6 miesięcy do 67 lat.

W umowie powierzenia zawartej z Gminą Wietrzychowice termin realizacji usługi publicznej ma być realizowany od 1 stycznia 2026 r. przez okres 65 lat i 2 miesięcy, a w umowie z Gminą Sokołów Młp. od 18 sierpnia 2023 r. i przez okres 66 lat i 6 miesięcy.

Planowane terminy rozpoczęcia realizacji usługi publicznej i planowane terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego były zgodne z zapisami art. 33p ust. 1a i 1b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W załącznikach do siedmiu umów podano podstawowe parametry budynków, tj. m.in. wymiary, wysokość, liczbę kondygnacji, powierzchnię zabudowy, powierzchnię całkowitą, w tym pomieszczeń gospodarczych oraz powierzchnię i liczbę lokali mieszkalnych, co było zgodne z dokumentacją projektową. Nie podano natomiast powierzchni poszczególnych mieszkań jak i standardu wykończenia.

(akta kontroli tom I str. 140-217)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że zapisy umowy dotyczące pomocy publicznej powinny zawierać nie tylko przepisy prawa polskiego, lecz również unijne uregulowania. Zdarzały się jednak przypadki, że Gminy minimalizowały, co prawda zgodnie z prawem treść umowy, tak aby nie kreować żadnych zobowiązań w zakresie współpracy z SIM Podkarpacie.

W czerwcu 2024 r. poinformował Wspólników, że z uwagi na różne podejście do treści umów o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym zostanie zorganizowane spotkanie z elementami szkolenia w zakresie pomocy publicznej. W tym celu Zarząd Spółki zlecił firmie posiadającej wieloletnie doświadczenie w zakresie pomocy publicznej przeprowadzenie audytu umów i arkuszy przeliczeniowych, co pozwoli wprowadzić jednolitą metodologię podejścia do tematu pomocy publicznej, tak aby w przyszłości nie było zastrzeżeń, co mogłyby skutkować zwrotem środków otrzymanych z RFRM.

Szkolenie odbyło się 17 czerwca 2024 r. w Boguchwale i uczestniczyli w nim wszyscy Wspólnicy Spółki.

(akta kontroli tom I str. 218-266)

SIM Podkarpacie sporządziło aneksy do umów powierzenia, które we wrześniu 2024 r. podpisało ośmiu Wspólników²³. Doprecyzowano w nich m.in. okres obowiązywania, w tym realizacji usługi publicznej, sposób prowadzenia monitoringu okresowego, w tym rekompensaty, prawa do kontroli, odstąpienia i zmiany umowy, rozstrzygania sporów, ochrony danych osobowych czy komunikacji stron.

W aneksach nie zmieniono terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, ale w umowach zawartych z Gminą Wietrzychowice i Sokołów Młp. doprecyzowano zapisy dotyczące realizacji przedsięwzięcia

²³ Aneks do umowy zawartej z Gminą Jarosław jest procedowany przez gminne Biuro prawne.

inwestycyjno-budowlanego (sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu).

Doprecyzowano też planowane terminy świadczenia usługi publicznej w umowie zawartej z Gminą Wietrzychowice i z Gminą Sokołów Młp. Termin rozpoczęcia usługi ustalono odpowiednio na 4 stycznia 2027 r i na 3 października 2030 r.

W aneksach do umów powierzenia skorygowano okres realizacji usługi publicznej, który wynosił od 26 lat i 4 miesięcy do 29 lat i 3 miesięcy licząc od przystąpienia do Spółki. Terminy rozpoczęcia realizacji usługi publicznej były zgodne z art. 33p ust. 1a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Wsparcie z RFRM uzyskało 10 przedsięwzięć. Analiza tych przedsięwzięć wykazała, że we wszystkich przypadkach SIM Podkarpacie nie przekroczyło terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia określonego w umowach powierzenia i aneksach, co było zgodne z zapisami art. 33p ust. 1b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Faktycznie realizacja dwóch przedsięwzięć, tj. w Boguchwale etap I i w Jarosławiu rozpoczęła się odpowiednio po 34 i 7 dniach od objęcia udziałów przez Gminę w kapitale zakładowym SIM Podkarpacie, a w pozostałych ośmiu przypadkach przed objęciem udziałów przez Gminy w kapitale zakładowym Spółki.

Projekty zagospodarowania terenu²⁴ spełniały wymagania określone w art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁵ oraz postanowienia części 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego²⁶.

(akta kontroli tom I str. 91-99, 140-209, tom IV str. 9-243)

Prezes wyjaśnił, iż w Spółce przyjęto dwa terminy rozpoczęcia realizacji usługi publicznej. Pierwszy wynikał z przyjętego planu inwestycyjnego i jest końcowym etapem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Jest to faktyczny termin rozpoczęcia usługi publicznej.

Natomiast drugi termin wynikający z aneksu do umowy powierzenia jest „ostateczną datą” na rozpoczęcie realizacji usługi publicznej, wynikającą z obowiązujących przepisów. Przyjęcie takiej daty wynikało ze względów ostrożnościowych, ponieważ mogą wystąpić nieprzewidziane okoliczności w oddaniu do użytkowania inwestycji. Niedotrzymanie terminu mogłoby skutkować zwrotem środków do RFRM, co byłoby niemożliwe biorąc pod uwagę postępujące prace budowlane i płatności z tym związane.

Warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi przyjęto na podstawie dokumentacji projektowej lub koncepcji architektonicznej.

Inwestycje wymienione w umowach o świadczenie usług w ogólnym interesie społecznym, za wyjątkiem inwestycji w Sokołowie Młp., ujęto w planach inwestycyjnych SIM Podkarpacie.

W jednej umowie strony przewidziały możliwość wydłużenia terminu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego i usługi publicznej w trybie art. 33p ust. 1c usfrm. Dotyczyło to umowy zawartej w lutym 2024 r. z Gminą Sokołów Młp., co omówiono w pkt. 1.3. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 140-217)

1.3. W latach 2023 – 2030 SIM Podkarpacie zaplanowało realizację 12 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, w ramach których wybudowanych zostanie 1.534 mieszkań, z tego 927 w Boguchwale, 168 w Sędziszowie Młp., 88 w Niżnej Łące

²⁴ Stanowiące część koncepcji architektoniczno-budowlanej.

²⁵ Dz. U. z 2024 r. poz. 725, ze zm.

²⁶ Dz. U. z 2020 r. poz. 1609.

(Gmina Miejsce Piastowe), 74 w Nowej Sarzynie, po 60 w Jarosławiu i Leżajsku, 45 w Dynowie, 12 w Demblinie w Gminie Wietrzychowice i ok. 100 w Sokołowie Młp. Łączny metraż mieszkań wyniesie 88.127,99 m², a powierzchnia mieszkań wynosić będzie od 28,6 do 79,6 m².

Zgodnie z planem inwestycyjnym w ramach czterech przedsięwzięć w budowie było 429 mieszkań o łącznym metrażu 22.887,85 m² i pow. od 38,34 do 74,51 m², co stanowiło 28% mieszkań zaplanowanych, z tego 225 w ramach I etapu w Boguchwale, 42 w Sędziszowie Młp. (I etap), 88 w miejscowości Niżna Łąka w Gminie Miejsce Piastowe i 74 w Gminie Nowa Sarzyna.

W grudniu 2023 r. w ramach I etapu rozpoczęto budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Boguchwale wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zakończenie robót budowlanych zaplanowano na koniec grudnia 2025 r., a zasiedlenie budynków w I kw. 2026 r.

Budowę 42 mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Sędziszowie Młp. (I etap) rozpoczęto w sierpniu 2023 r. Zakończenie robót budowlanych zaplanowano na koniec marca 2025 r., a zasiedlenie budynku do końca czerwca 2025 r.

W październiku 2023 r. rozpoczęto budowę 74 mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Nowej Sarzynie. Zakończenie robót budowlanych oraz zasiedlenie budynku zaplanowano w II kw. 2025 r.

Budowę 44 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej (88 mieszkań) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Niżnej Łące (Gmina Miejsce Piastowe) rozpoczęto w listopadzie 2023 r. Zakończenie robót budowlanych zaplanowano na koniec II kw., a zasiedlenie na koniec III kw. 2025 r.

Wyłonienie wykonawców 303 mieszkań, z tego 45 w Dynowie, po 60 w Jarosławiu i Leżajsku, 126 w Sędziszowie Młp. (II etap) i 12 w Wietrzychowicach nastąpić ma w okresie III kw. 2024 r. – I kw. 2025 r. Wszystkie przedsięwzięcia uzyskały pozwolenia na budowę, z tym, że od pozwolenia na budowę budynku w Jarosławiu strony postępowania wniosły odwołanie.

Roboty budowlane w Dynowie mają się rozpocząć w IV kw. 2024 r. i zakończyć w I kw. 2026 r. Zasiedlenie budynku winno nastąpić do końca czerwca 2026 r.

Rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 60 lokalami mieszkalnymi w Jarosławiu zaplanowano w II kw. 2025 r., a ich zakończenie w IV kw. 2026 r. Zasiedlenie budynku nastąpić ma w I kw. 2027 r.

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 60 lokalami mieszkalnymi w Leżajsku nastąpić ma w IV kw. 2024 r. Zakończenie robót i zasiedlenie budynku powinno zakończyć się odpowiednio w II i III kw. 2026 r.

Rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 126 lokalami mieszkalnymi w Sędziszowie Młp. (II etap) zaplanowano w III kw. 2025 r. Roboty budowlane i zasiedlenie budynku winny zostać zakończone odpowiednio w III i IV kw. 2027 r.

Rozpoczęcie przebudowy i zmiany użytkowania budynku wiejskiego wielofunkcyjnego w miejscowości Demblin (Gmina Wietrzychowice) zaplanowano w III kw. 2024 r. Zakończenie robót budowlanych nastąpić ma w III kw. 2025 r., a zasiedlenie budynku w I kw. 2026 r.

W ramach dwóch przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych SIM Podkarpacie w latach 2028 – 2030 zaplanowało wybudowanie w Boguchwale 702 lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z tego 324 w pięciu budynkach

wielorodzinnych w latach 2026 – 2029 (II etap) oraz 378 mieszkań w sześciu budynkach w latach 2026 – 2030 (III etap). Pozwolenia na budowę SIM Podkarpacie powinno otrzymać w I kw. 2026 r.

Wybór wykonawcy II etapu powinien nastąpić w III kw., a rozpoczęcie robót budowlanych w IV kw. 2026 r. Zakończenie prac zaplanowano w II kw. 2029 r., a zasiedlenie budynków w III kw. 2029 r.

Wybór wykonawcy III etapu nastąpić ma w III kw. 2027 r., a rozpoczęcie i zakończenie robót budowlanych odpowiednio w IV kw. 2027 r. i II kw. 2030 r. Zasiedlenie budynków nastąpić powinno w III kw. 2030 r.

(akta kontroli tom I str. 91-99, 267-269)

Według Prezesa poza inwestycją w Jarosławiu, nie identyfikuje się obecnie zagrożeń związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków RFRM. Odwołanie od pozwolenia na budowę 60 lokali mieszkalnych w Jarosławiu wniosła jedna ze stron, co spowodowało opóźnienie procesu inwestycyjnego. Od decyzji Wojewody Podkarpackiego udzielającej pozwolenia na budowę może zostać wniesione kolejne odwołanie do Wojewódzkiego lub Naczelnego Sądu Administracyjnego. SIM Podkarpacie jako inwestor może prowadzić proces inwestycyjny, ale nie wiadomo jak postąpi BGK, który proceduje wydanie decyzji kredytowej. Zdaniem Prezesa wstrzymanie finansowania stanowi zagrożenie, które może skutkować niedotrzymaniem terminów wskazanych w umowie Spółki lub w umowie z Gminą.

(akta kontroli tom I str. 270-272)

SIM Podkarpacie nie pozyskało od Gminy Sokołów Młp. nieruchomości, na której planowano wybudowanie ok. 100 lokali mieszkalnych.

W umowie powierzenia z 14 lutego 2024 r. SIM Podkarpacie zobowiązało się do zrealizowania do 31 grudnia 2030 r. przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na wybudowaniu ok. 100 mieszkań w budynkach wielorodzinnych położonych na nieruchomości o pow. 1,0579 ha²⁷, której właścicielem jest Skarb Państwa (KOWR).

Nieruchomości z zasobu KOWR Gmina miała wnieść do SIM Podkarpacie najpóźniej do 17 sierpnia 2024 r. W umowie strony przewidziały możliwość przedłużenia tego terminu do 12 m-cy w sytuacji, gdy Gmina złoży wniosek o wydłużenie terminu realizacji przedsięwzięcia, a minister do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wyrazi zgodę (art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa).

Gmina do SIM Podkarpacie przystąpiła 18 sierpnia 2023 r. Jeszcze przed przystąpieniem pismami z września i października 2022 r. informowała, że KZN w 2019 r. wystąpił do KOWR o przekazanie 19 spośród 27 działek, które zamierza przeznaczyć pod budownictwo mieszkaniowe. Procedura pozyskania działek nie została jednak zakończona, ponieważ nieruchomości objęte są stanowiskiem, o którym mowa w art. 11 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości²⁸ i co może utrudnić pozyskanie gruntów do zasobu KZN.

W lipcu 2023 r. burmistrz Sokołowa Młp. zwrócił się do KZN o przyspieszenie sprawy pozyskania działki o pow. 1,0579 ha należącej do KOWR, ponieważ jest niezbędna dla inwestycji realizowanej przez SIM Podkarpacie.

W maju 2024 r. Prezes Zarządu poinformował p.o. Prezesa KZN, że do ww. nieruchomości, będącej w zasobach KOWR, Spółka nie uzyskała tytułu prawnego.

²⁷ Działka nr 5330/97.

²⁸ Dz. U. z 2024 r. poz. 1026, ze zm., dalej: ustawa o KZN.

W związku z tym p.o. Prezesa KZN zwrócił się do dyrektora generalnego KOWR o udzielenie zgody do dysponowania nieruchomością przez SIM Podkarpacie w celach projektowych z możliwością uzyskania pozwolenia na budowę.

KZN odpowiedzi z KOWR nie uzyskał, dlatego 5 lipca 2024 r. burmistrz zwrócił się do Ministra Rozwoju i Technologii o przedłużenie o 12 m-cy terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W piśmie Burmistrz poinformował, że pomimo podjętych działań i pozytywnych deklaracji KOWR, KZN nie przejął nieruchomości gruntowej o pow. 1.0579 ha, gdyż z nieznanых mu powodów procedura przekazania znacząco się wydłuża, mimo intensywnych starań ze strony Gminy i SIM Podkarpacie.

W związku z tym, na podstawie art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, burmistrz zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na wydłużenie terminu na rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego o 12 miesięcy, tj. do 17 sierpnia 2025 r.

Burmistrz poinformował również, że Gmina rozpoczęła rozmowy ze Spółką odnośnie ewentualnego wniesienia aportem innej działki będącej jej własnością, co wobec przeciągających się działań obu agencji rządowych, pozwoli zrealizować zadanie w zakresie mieszkalnictwa w sposób korzystny dla Gminy.

W dniu 15 lipca br. Minister Rozwoju i Technologii wyraził zgodę na wydłużenie terminu, o którym mowa w art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Realizację ww. przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w odniesieniu do umów powierzenia omówiono w pkt 1.2. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 210-213, 273-287)

1.4.a. W § 18 ust. 1 umowy Spółki, podano, że Rada Nadzorcza składa się od trzech do dziesięciu członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Trzech z nich powołuje i odwołuje KZN, a pozostałych Gminy.

Przewodniczącego Rady Nadzorczej wskazuje KZN, w ramach przysługującego mu osobistego uprawnienia. Ze swego grona Rada Nadzorcza wybiera wiceprzewodniczącego i sekretarza.

W dniu 19 lipca 2021 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników Spółki w organizacji (w którym uczestniczyli wszyscy Wspólnicy) wybrano jednogłośnie ośmiu członków Rady Nadzorczej, z tego dwóch z KZN, który dysponował 10 udziałami o łącznej wartości nominalnej 500 zł oraz przedstawicieli Gminy: Dynów, Jarosław, Leżajsk, Miejsce Piastowe, Nowa Sarzyna i Sędziszów Młp., którzy dysponowali łącznie 360.000 udziałami o wartości nominalnej 18.000.000 zł.

Przewodniczącym Rady Nadzorczej (zgodnie z postanowieniem § 18 ust. 2 pkt 2 umowy Spółki) został kandydat wskazany przez KZN.

Od 27 lipca 2021 r. Rada Nadzorcza liczyła dziewięciu członków, gdyż Gmina Boguchwała zgłosiła swojego przedstawiciela.

Dwóch Wspólników nie wprowadziło swoich przedstawicieli do Rady Nadzorczej. Dotyczyło to Wspólników, których do Spółki przyjęto w sierpniu 2023 r., tj. Gminy Sokołów Młp. i Wietrzychowice, które dysponowały odpowiednio 60.000 i 71.187 udziałami o łącznej wartości 3.000.000 zł i 3.559.350 zł.

Sekretarz Gminy i Miasta Sokołów Młp. poinformował, że z uwagi na stopień zaawansowania przedsięwzięcia na terenie Gminy, a także aby nie generować dodatkowych kosztów Spółki, nie wnioskował o wprowadzenie przedstawiciela do Rady Nadzorczej.

Z kolei wójt Gminy Wietrzychowice wyjaśnił, że Rada Nadzorcza liczy do dziesięciu członków, zatem „nie było możliwości włączenia” kolejnego przedstawiciela. Biorąc pod uwagę ilość i wartość posiadanych udziałów oraz skalę inwestycji uznano, że „przez najbliższy okres” Gmina nie będzie miała swojego członka w Radzie Nadzorczej.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że składu Rady Nadzorczej za ustnym porozumieniem ówczesnego burmistrza Sokołowa Młp. i wójta Wietrzychowice nie zwiększono ze względu „na oszczędności kosztów”. Taki stan utrzymać się ma do końca pierwszej kadencji Rady Nadzorczej. Potem planuje ograniczyć się liczbę i wprowadzić tryb rotacyjny, polegający na wymianie członków Rady Nadzorczej w połowie kadencji.

Od lutego do końca lipca 2024 r. przedstawiciela w Radzie Nadzorczej nie miał największy udziałowiec Spółki, tj. Gmina Boguchwała, która na dzień 30 czerwca br. posiadała 1.391.174 udziałów o łącznej wartości 69.558.700 zł.

Burmistrz Boguchwały wyjaśnił, że po śmierci jej przedstawiciela, niezwłocznie przystąpiono do rozmów z potencjalnymi kandydatami. Jednak z powodu „specyficznych wymogów niezbędnych do objęcia funkcji członka Rady Nadzorczej”, dopiero z dniem 1 sierpnia 2024 r. powołano nowego przedstawiciela, o czym pisemnie powiadomiono SIM Podkarpacie.

(akta kontroli tom I str. 54-90, 288-325)

1.4.b. Na podstawie § 17 ust. 2 pkt 16 umowy Spółki, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w organizacji w dniu 19 lipca 2021 r. uchwaliło Regulamin Rady Nadzorczej²⁹, w którym określono zasady działania, tryb zwoływania i organizacji posiedzeń.

W kontroli ustalono, że posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływano zgodnie z Regulaminem i art. 221¹ § 7 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych³⁰, tj. w miarę potrzeb i co najmniej w każdym kwartale roku obrotowego.

W okresie od lipca do grudnia 2021 r. Rada Nadzorcza odbyła 4, w latach 2022 – 2023 po 5, a w 2024 (do końca maja) – 4 posiedzenia, które były protokołowane, a ich treść zatwierdzana w formie uchwały.

W lipcu i październiku 2021 r. w posiedzeniach uczestniczyło ośmiu, a w październiku i grudniu dziewięciu członków Rady Nadzorczej.

W marcu 2022 r. w posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyło ośmiu członków (bez dwóch przedstawicieli KZN), w kwietniu dziewięciu (nie było przedstawiciela Gminy Jarosław), a w pozostałych trzech posiedzeniach po 10 członków Rady Nadzorczej.

W lutym, marcu, maju i październiku 2023 r. w posiedzeniach uczestniczyli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, zaś w sierpniu – dziewięciu (bez przedstawiciela Gminy Boguchwała).

W styczniu 2024 r. w posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyło siedmiu członków (bez trzech przedstawicieli KZN), w lutym pięciu (bez przedstawicieli KZN i Gminy Boguchwała, Leżajska), w kwietniu – sześciu (bez KZN i Gminy Boguchwała), a w maju – siedmiu członków (bez dwóch przedstawicieli KZN i Gminy Boguchwała).

Zgodnie z § 19 umowy Spółki oraz art. 219 § 1 i 3 ust. 1 i 3 Ksh, Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działalnością, w tym m.in. oceniała sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowe za lata obrotowe 2021 – 2023 w zakresie zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym, wnioski Zarządu dotyczące

²⁹ Dalej: Regulamin.

³⁰ Dz. U. z 2024 r. poz. 18 ze zm., dalej: Ksh.

pokrycia straty i podziału zysku, a także składała Zgromadzeniu Wspólników, pisemne, coroczne sprawozdania ze swojej działalności.

Analiza protokołów z posiedzeń za lata 2021 – 2024 (do czerwca) wykazała, że Rada Nadzorcza m.in. opiniowała projekty Zgromadzenia Wspólników dot. zmiany umowy Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego, planów inwestycyjnych i strategii działalności, zatwierdzała projekty planu rzeczowo-finansowego Spółki, udzielała rekomendacji Zgromadzeniu Wspólników w sprawie absolutorium dla Zarządu Spółki, wyrażała zgodę na wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółki za lata 2022 – 2023, a także ustalała cele zarządcze dla Prezesa Zarządu i oceniała ich wykonanie. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiano również bieżące sprawy Spółki, w tym realizację procesów inwestycyjnych.

Od Zarządu i osób zatrudnionych w Spółce Rada Nadzorcza nie żądała sporządzania informacji, dokumentów lub wyjaśnień dotyczących SIM Podkarpacie.

(akta kontroli tom I str. 54-90, 326-330, tom II 4-5, tom III str. 478-496)

1.4.c. W § 20 umowy Spółki podano, że Zarząd jest jednoosobowy i składa się z Prezesa powoływanego na trzyletnią, a od 26 października 2023 r. (po zmianie umowy Spółki) na pięcioletnią kadencję.

Prezesa powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza spośród osób wskazanych przez KZN w ramach przysługującego temu organowi uprawnienia. Wybiera się go spośród osób spełniających wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym³¹. Powołanie następuje po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego na podstawie uchwalonego przez Radę Nadzorczą regulaminu postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru członków Zarządu Spółki. Kandydat na Prezesa winien złożyć pisemne oświadczenie o niewystępowaniu okoliczności uniemożliwiających jego powołanie.

Na podstawie zapisu § 19 ust. 1 pkt 3 umowy Spółki, Rada Nadzorcza uchwałą z 19 lipca 2021 r. uchwaliła Regulamin postępowania kwalifikacyjnego w sprawie wyboru Prezesa Zarządu³².

Tego samego dnia Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki zaprosiło na posiedzenie kandydata do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, którego spoza Wspólników zgłosił KZN (§ 20 ust. 2 umowy Spółki).

Rada Nadzorcza w trakcie postępowania kwalifikacyjnego przeprowadziła z kandydatem merytoryczną ocenę (rozmowę kwalifikacyjną) i stwierdziła, że spełnia warunki określone w Regulaminie w sprawie wyboru Prezesa Zarządu, tj. posiada wykształcenie wyższe, co najmniej 5 letni okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę oraz co najmniej 3 letnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych. Spełnia też inne wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie narusza ograniczeń i zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych.

Kandydat wyraził zgodę na powołanie na Prezesa Zarządu Spółki, a ośmiu członków Rady Nadzorczej powołało jednogłośnie Krzysztofa Mazura na Prezesa Zarządu pierwszej kadencji.

Prezes Zarządu zrealizował obowiązek wynikający z art. 19a ust. 5 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym³³.

(akta kontroli tom I str. 6-7, 331-372)

³¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 125, ze zm., dalej: ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

³² Dalej: Regulamin w sprawie wyboru Prezesa Zarządu.

³³ Dz. U. z 2024 r. poz. 979, dalej KRS.

1.4.d. Zgodnie z § 19 ust. 1 pkt 6 umowy Spółki, § 2 – § 5 uchwały nr 9/2021 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki oraz art. 4 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami³⁴ i z uwzględnieniem art. 15 ustawy z dnia 19 listopada 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2021³⁵, Rada Nadzorcza uchwałą z 30 sierpnia 2021 r. ustaliła wynagrodzenie dla Prezesa Zarządu.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu składa się z części stałej wynagrodzenia miesięcznego podstawowego i części zmiennej.

Za świadczenie usług zarządzania Prezes Zarządu miał otrzymywać miesięcznie 15.413 zł części stałej wynagrodzenia podstawowego, co w 2021 r. stanowiło 3,5 krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego³⁶.

Część zmienna wynagrodzenia uzależniona była od poziomu realizacji celów zarządczych i nie mogła przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego Prezesa Zarządu przysługującego mu w poprzednim roku obrotowym.

Wynagrodzenie zmienne przysługiwało po zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz po udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w uzasadnieniu do uchwały określającej wynagrodzenie Prezesa Zarządu Spółki podało, że część stałą wynagrodzenia Prezesa ustalono na poziomie wyższym niż wynika to z przepisów art. 4 ust. 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, ponieważ uzasadnia to wysokość kapitału zakładowego Spółki, a także skala oraz złożoność realizowanych inwestycji mieszkaniowych. Podstawową działalnością Spółki jest budowa domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu, a kapitał zakładowy w dniu jej zawązania wynosił 21.000.500 zł. W celu sfinansowania inwestycji obejmujących budowę lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą Spółka będzie korzystała ze wsparcia ze środków RFRM na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego³⁷.

Uchwałą ustalającą wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu Wspólnicy podjęli jednomyślnie.

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń kierujących niektórymi spółkami, uzasadnienie do uchwały określającej wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu sporządzono na piśmie i opublikowano na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KZN.

Uchwałą z 26 października 2023 r. Rada nadzorcza uwzględniając zapis art. 11 ustawy z dnia 1 grudnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej za rok 2023³⁸ określiła część stałą wynagrodzenia podstawowego Prezesa Zarządu w wysokości 17.614 zł, co w roku 2023 stanowiło 4 krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat

³⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 1907, dalej: ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

³⁵ Dz. U. z 2020 r. poz. 2400, dalej: o szczególnych rozwiązaniach służących realizacji ustawy budżetowej na rok 2021.

³⁶ Dalej: GUS.

³⁷ Dz. U. z 2021 r. poz. 2224.

³⁸ Dz. U. z 2022 r. poz. 2666.

nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego ogłoszonego przez Prezesa GUS.

(akta kontroli tom I str. 373-382)

Na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników Spółki oraz art. 4 ust. 8 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, Rada Nadzorcza ustaliła dla Prezesa Zarządu na lata 2021 – 2024 szczegółowe cele zarządcze, wskaźniki określające ich wykonanie, wartości referencyjne oraz tryb i ocenę wykonania, a także wzór obliczenia oraz wagi dla określenia udziału poszczególnych celów w sumarycznej ocenie wykonania celów zarządczych.

Rada Nadzorcza zobowiązała też Prezesa do przedstawienia sprawozdania z wykonania celów zarządczych w oparciu o ustalone wskaźniki najpóźniej do czasu ostatniego posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedzającego odbycie Walnego Zgromadzenia Wspólników.

Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie oceny wykonania celów zarządczych za rok poprzedni i wysokości wynagrodzenia zmiennego powinna być podjęta w terminie 3 miesięcy od doręczenia Radzie Nadzorczej sprawozdania Prezesa Zarządu z wykonania celów zarządczych oraz od dnia zatwierdzenia przez właściwy organ Spółki sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowego i udzielenia Prezesowi absolutorium za poprzedni rok obrotowy.

W dniu 11 października 2021 r. Rada Nadzorcza ustaliła dwa cele zarządcze na 2021 r., tj.:

- 1) przeprowadzenie postępowań przetargowych lub zapytań ofertowych na wykonanie dokumentacji projektowej dla przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w Boguchwale, Dynowie, Jarosławiu, Leżajsku, Miejscu Piastowym, Nowej Sarzynie i Sędziszowie Młp. Wskaźnikiem określającym wykonanie celu zarządczego miało być dokonanie wyboru wykonawcy.
- 2) podpisanie umów z wykonawcami, co miało być wskaźnikiem określającym wykonanie celu zarządczego.

W posiedzeniu uczestniczyło 9 członków Rady Nadzorczej.

W dniu 16 marca 2022 r. Rada Nadzorcza ustaliła trzy szczegółowe cele zarządcze, tj.:

- 1) Przeprowadzenie przetargu na wykonanie dokumentacji projektowej dla przedsięwzięć w Dynowie, Jarosławiu, Leżajsku, Miejscu Piastowym i Nowej Sarzynie. Wskaźnikiem określającym wykonanie celu zarządczego miał być wybór wykonawcy dokumentacji.
- 2) Podpisanie umowy z wykonawcami dokumentacji projektowej dla sześciu przedsięwzięć, w tym również dla Sędziszowa Młp.
- 3) Złożenie prawidłowego wniosku o finansowanie sześciu przedsięwzięć poprzez akceptacją formalną na stronie BGK lub innego banku.

W posiedzeniu udział wzięło 8 członków Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu w dniu 24 marca 2023 r. Rada Nadzorcza wyznaczyła Prezesowi Zarządu, cztery cele zarządcze na 2023 r., tj.:

- 1) Uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę mieszkań w Dynowie, Jarosławiu i Leżajsku,
- 2) Podpisanie umów z wykonawcami dokumentacji projektowej w Boguchwale (II i III etap) i Sędziszowie Młp. (II etap).
- 3) Przeprowadzenie postępowania na wybór generalnego wykonawcy dla trzech inwestycji.
- 4) Pozyskanie środków od najemców w ramach partycypacji na co najmniej na trzy inwestycje.

W posiedzeniu uczestniczyło 10 członków Rady Nadzorczej.
Ww. cele zarządcze członkowie Rady Nadzorczej przyjęli jednomyślnie.

Po zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych Spółki, udzieleniu absolutorium i po przedłożeniu sprawozdań przez Prezesa Zarządu z wykonania celów zarządczych, Rada Nadzorcza oceniła realizację celów zarządczych za lata 2021 – 2023.

Rada Nadzorcza uchwałą z 25 kwietnia 2022 r. ustaliła wynagrodzenie zmienne dla Prezesa Zarządu za 2021 r. w wysokości 25.058,72 zł brutto, a uchwałą z 25 maja 2023 r. w wysokości 50% rocznego wynagrodzenia podstawowego za 2022 r.

W uchwale z 29 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza podała, że w związku z realizacją celów zarządczych na poziomie 81% i ukształtowaniem się wartości bazowej wynagrodzenia zmiennego na poziomie 40% wartość wynagrodzenia zmiennego za 2023 r. ustalono w kwocie 62.066,09 zł brutto. Za podjęciem uchwał głosowało w 2022 r. – 9, w 2023 r. – 10 i w 2024 r. – 6 członków Rady Nadzorczej.

(akta kontroli tom I str. 383-406)

Zgodnie z art. 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami i § 17 ust. 2 pkt 14 umowy Spółki, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w organizacji uchwałą z dnia 19 lipca 2021 r. ustaliło zasady i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

Miesięczne wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej ustalono jak iloczyn podstawy wymiaru, o którym mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami oraz mnożnika 0,55 podstawy dla przewodniczącego Rady Nadzorczej i 0,5 podstawy wymiaru dla pozostałych członków.

Podstawa wymiaru wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej (4.403,78 zł) wynikała z obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 18 stycznia 2017 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r.³⁹

Wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej przysługiwało bez względu na liczbę posiedzeń. Nie przysługiwało natomiast za miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym prawidłowo zwołanym posiedzeniu, a nieobecność nie została usprawiedliwiona. O usprawiedliwieniu albo nieusprawiedliwieniu nieobecności na posiedzeniu decydowała Rada Nadzorcza.

Wynagrodzenie obliczano proporcjonalnie do ilości dni pełnienia funkcji w przypadku, gdy powołanie lub odwołanie nastąpiło w trakcie trwania miesiąca kalendarzowego.

Wypłacane jest z dołu⁴⁰ do 10 dnia każdego miesiąca, następującego po miesiącu rozliczeniowym, przelewem na konto wskazane przez członka Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie obciąża koszty działalności Spółki z wyjątkiem wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej wskazanych przez KZN.

Spółka pokrywa koszty poniesione w związku z wykonywaniem przez członków Rady Nadzorczej powierzonych im funkcji, a w szczególności koszty przejazdu z miejsca zamieszkania do miejsca odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej i z powrotem.

Uchwałą z 30 stycznia 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, ustaliło miesięczne wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej w wysokości nieprzekraczającej iloczynu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale 2023 r. ogłoszonego przez Prezesa GUS oraz mnożnika, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o zasadach

³⁹ Dz. Urz. GUD z 20 stycznia 2017 r. poz. 3.

⁴⁰ Wynagrodzenie należne po upływie określonego czasu, tj. miesiąca.

kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami w wysokości 2.422 zł dla przewodniczącego i 2.200 zł dla wiceprzewodniczącego, sekretarza i członka Rady Nadzorczej.

W uchwale podano, że o usprawiedliwieniu lub nieusprawiedliwieniu nieobecności na posiedzeniu członka decyduje przewodniczący Rady Nadzorczej, a nieobecność można usprawiedliwić w dowolnej formie do końca miesiąca kalendarzowego, w którym odbyło się posiedzenie.

Wynagrodzenie obciąża koszty działalności Spółki, z wyjątkiem wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej wskazanych przez KZN. W celu prawidłowego ustalenia i wypłacenia wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej wskazanych przez KZN, Zarząd winien przekazać do KZN informacje o nieusprawiedliwionej nieobecności na prawidłowo zwołanym posiedzeniu w danym miesiącu.

Członkom Rady Nadzorczej zamieszkałym poza miejscowością, w której odbywa się posiedzenie i biorącym udział w posiedzeniu, przysługuje prawo do zwrotu kosztów podróży i noclegów na warunkach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 77⁵ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy⁴¹.

(akta kontroli tom I str. 408-413)

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki w uchwale z dnia 19 lipca 2021 r. ustalającej wysokość wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu, określiło również prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej ich wysokości.

Umowa o świadczenie usług zarządzania powinna zawierać obowiązek informowania o zamiarze pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej, nabyciu w niej akcji, a także może przewidywać zakaz pełnienia funkcji w organach innej spółki handlowej lub wprowadzać ograniczenia dotyczące dodatkowej działalności.

Prezes Zarządu nie może pobierać wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka organu w podmiotach zależnych od Spółki w ramach grupy kapitałowej w rozumieniu art. 4 pkt 14 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów⁴².

Rada Nadzorcza w umowie o świadczenie usług zarządzania określi zakazy i ograniczenia, a także zakres i zasady udostępniania Prezesowi Zarządu urządzeń technicznych oraz zasobów stanowiących mienie Spółki, niezbędne do wykonywania funkcji, a także może określić limity albo sposób określania kosztów, jakie Spółka ponosi w związku z udostępnianiem i wykorzystaniem urządzeń i zasobów przez Prezesa Zarządu do celów służbowych. Umowa może określać zasady korzystania przez Prezesa Zarządu z mienia Spółki do celów prywatnych.

W razie rozwiązania lub wypowiedzenia przez Spółkę umowy o świadczenie usług zarządzania, za wyjątkiem przypadku istotnego naruszenia postanowień umowy, Prezesowi Zarządu może 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 umowy.

Odprawa nie przysługuje w przypadku wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany umowy wskutek zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki, objęcia funkcji członka zarządu w ramach grupy kapitałowej, rezygnacji z pełnienia funkcji, rozwiązania umowy w okresie wypowiedzenia lub za porozumieniem stron.

Rada Nadzorcza może z Prezesem Zarządu zawrzeć umowę o zakazie konkurencji obowiązującą po ustaniu pełnienia funkcji, przy czym umowa może być zawarta jedynie w przypadku pełnienia funkcji przez Prezesa Zarządu przez okres, co najmniej sześciu miesięcy.

(akta kontroli tom I str. 354-370, 407)

⁴¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 1465.

⁴² Dz. U. z 2024 r. poz. 594, dalej: ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów.

1.4.e. W okresie objętym kontrolą Zgromadzenie Wspólników Spółki wywiązało się z obligatoryjnego obowiązku, o którym mowa w art. 231 § 1 i § 2 ust. 1 – 3 Ksh i w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowe, a także powzięło uchwały o pokryciu straty oraz udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu Spółki i członkom Rady Nadzorczej za lata 2021 – 2023.

W posiedzeniach Zgromadzenia Wspólników, które odbyły się odpowiednio 24 marca 2022 r., 6 czerwca 2023 r. i 3 czerwca 2024 r., uczestniczyli wszyscy Wspólnicy Spółki.

(akta kontroli tom III str. 478-530)

Według § 24 umowy Spółki prawo kontroli przysługiwało każdemu Wspólnikowi. Wspólnik lub upoważniona przez niego osoba mogła w każdym czasie przeglądać księgi i dokumenty Spółki, sporządzać bilans dla swojego użytku lub żądać wyjaśnień od Prezesa i członka Rady Nadzorczej.

Prawo indywidualnej kontroli Wspólnika obejmowało w szczególności prawo wglądu do danych Spółki, sporządzania kopii dokumentów, informacji uzyskanych z systemów informatycznych, żądania udzielenia wyjaśnień (bez zbędnej zwłoki) przez członków organów Spółki, jej pracowników lub osób zatrudnionych na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Każdy Wspólnik został zobowiązany do każdorazowego informowania innych Wspólników o wszystkich zdarzeniach, które mogą mieć wpływ na Spółkę lub realizowane przez nią przedsięwzięcia.

KZN przysługiwało prawo kontroli stosownie do przepisów ustawy o KZN.

Według Prezesa Zarządu Wspólnicy nie korzystali z tych uprawnień, ponieważ ww. informacje i dokumenty były przedstawiane na posiedzeniach Zgromadzenia Wspólników.

(akta kontroli tom I str. 54-81, 540-541)

1.5. Według umowy Spółki w skład Rady Nadzorczej wchodziło 10 członków, w tym trzech powoływanych i odwoływanych przez KZN.

Członkiem Rady Nadzorczej mogła zostać osoba spełniająca wymogi określone w art. 19 ust. 1 - 3 i ust. 5 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym, z wyłączeniem posiadania pozytywnej opinii Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych.

Przed powołaniem kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany został do złożenia pisemnego oświadczenia o niewystępowaniu okoliczności uniemożliwiających – stosownie do obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień umowy Spółki – powołania go w skład Rady Nadzorczej.

W okresie objętym kontrolą w posiedzeniach Rady Nadzorczej faktycznie uczestniczyło od 10 do 5 członków. Funkcjonowanie Rady Nadzorczej omówiono w pkt. 1.4.b, c i d wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 54-81, 414-539, tom III str. 478-496)

Kandydaci wskazani przez Wspólników na członków Rady Nadzorczej Spółki złożyli pisemne oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz że nie występują żadne okoliczności fizyczne i prawne uniemożliwiające ich powołanie.

Spółka nie dysponowała innymi dokumentami, w tym dotyczącymi wykształcenia i doświadczenia zawodowego członków Rady Nadzorczej wskazanych przez Wspólników.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że zgodnie z zapisami umowy Spółki do wskazania członków Rady Nadzorczej uprawnieni są Wspólnicy. Zarząd Spółki w tym zakresie

nie ma kompetencji, a co za tym nie ma wiedzy o osobach powoływanych na członków Rady Nadzorczej.

(akta kontroli tom II str. 542-557, 589-601)

W toku kontroli przeanalizowano kompetencje, w tym wykształcenie i doświadczenie zawodowe siedmiu członków Rady Nadzorczej.

Z dokumentów przekazanych przez Wspólników wynika, że:

- wszystkie osoby wskazane przez Wspólników na kandydata na członka Rady Nadzorczej spełniały wymagania, o których mowa w art. 19 ust. 1 – 3 i 5 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym,
- kandydatka z KZN uzyskała pozytywną opinię Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa,
- wszyscy kandydaci na potwierdzenie warunku „neutralności działania” złożyli stosowne pisemne oświadczenia,
- udział przedstawicieli Gmin w Radzie Nadzorczej był dopuszczalny w świetle ograniczenia związanego z zajmowanym stanowiskiem/pelnioną funkcją, o której mowa w art. 10c ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej⁴³.

Na potwierdzenie kwalifikacji, o których mowa w art. 19 ust. 1 pkt 1 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym, Wspólnicy podali, że: [...] ⁴⁴

(akta kontroli tom I str. 558-588)

1.6. W dniu 19 lipca 2021 r. Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin postępowania kwalifikacyjnego na Prezesa Zarządu pierwszej kadencji Spółki.

Kandydatem na Prezesa Zarządu mogła zostać osoba spełniająca łącznie warunki, które omówiono w pkt. 1.4.c. wystąpienia pokontrolnego.

Zgodnie z zapisem § 20 ust. 2 umowy Spółki, kandydata na Prezesa Zarządu wskazał KZN. Spełniał on wymogi określone w Regulaminie w sprawie wyboru Prezesa Zarządu. W 1999 r. ukończył studia wyższe na kierunku prawo, a także studia podyplomowe z zakresu bankowości (2002 r.) i zarządzania finansami przedsiębiorstw (2019 r.). Posiadał 22 letni staż pracy, w tym 19 letni w sektorze bankowym (menadżer klienta indywidualnego, dyrektor). Prowadził też doradztwo finansowe w ramach własnej działalności gospodarczej, a w latach 2004 – 2018 był członkiem rady nadzorczej dwóch spółek akcyjnych. Posiadał umiejętności zawodowe w zakresie przygotowania, realizowania i monitorowania budżetu spółki, tworzenia strategii finansowych i rozwoju w układzie krótko i długoterminowym oraz tworzenia dokumentacji finansowej i prognozowania sytuacji finansowej spółki.

Spełniał też inne wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie naruszał ograniczeń i zakazów zajmowania członka organu zarządzającego w spółkach handlowych.

(akta kontroli tom I str. 331-372)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

SIM Podkarpacie było przygotowane do realizacji inwestycji mieszkaniowych prowadzonych ze wsparciem środków RFRM. Zgodnie z planem inwestycyjnym w ramach czterech przedsięwzięć w budowie było 429 lokali mieszkalnych, a z każdym ze Wspólników zawarto umowę o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym. Określono w nich terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia

⁴³ Dz. U. z 2021 r. poz. 679, dalej: ustawa o gospodarce komunalnej.

⁴⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) NIK wyłączyła - ze względu na prywatność osoby fizycznej - jawność informacji w zakresie dotyczącym szczegółowych danych odnośnie wykształcenia i uprawnień członków Rady Nadzorczej Wyłączenia tego dokonano w interesie tych osób fizycznych.

inwestycyjno-budowlanego oraz zgodnie z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – warunki realizacji usługi publicznej.

Spółka zapewniała Wspólnikom możliwość wykonywania obowiązków i uprawnień, a przyjęte zasady wyboru członków Rady Nadzorczej nie ograniczały kompetencji Wspólników SIM mimo, iż dwóch spośród nich nie miało w niej swoich przedstawicieli. Na Prezesa Zarządu Spółki powołano osobę spełniającą warunki określone w regulacjach wewnętrznych jak i przepisach prawa. Zasady wynagradzania Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej były zgodne z obowiązującymi przepisami.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1. Łączna wartość (koszt) realizowanych przez SIM Podkarpacie 12 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, w ramach których wybudowanych zostanie 1.534 mieszkań, wyniosła 660.401.642,44 zł, w tym 89.505.448,41 zł (13,5% wartości) stanowiło wsparcie uzyskane przez Gminy z RFRM na realizację inwestycji z czego 27,0 mln (po 3 mln zł) stanowiło wsparcie otrzymane przez każdego ze Wspólników na przystąpienie do SIM Podkarpacie.

W latach 2021 – 2024 (I kwartał) wydatki na realizację przedsięwzięć wyniosły 20.359.469,59 zł, co stanowiło 3,1% wartości ogółem, z tego w 2021 r. wydano 84.805,24 zł, w 2022 r. – 1.736.215,96 zł, w 2023 r. – 6.948.023,79 zł i 11.590.424,79 zł w I kw. 2024 r.

Na koniec I kw. 2024 r. wsparcie z RFRM otrzymało 10 przedsięwzięć, pięć dofinansowanie z Funduszu Dopłat, a cztery z preferencyjnego kredytu zaciągniętego w Banku Gospodarstwa Krajowego⁴⁵.

Źródła finansowania zabezpieczone miały cztery przedsięwzięcia realizowane w latach 2023 – 2025. Dotyczyło to rozpoczętej w:

- 1) grudniu 2023 r. budowy 225 mieszkań w trzech budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w Boguchwale wraz z infrastrukturą towarzyszącą (etap I), z tego 7.983.128,52 zł (10,4% wartości inwestycji) pochodziło z otrzymanego w maju 2022 r. wsparcia z RFRM, 23.007.348,82 zł (29,9%) z otrzymanego w czerwcu 2023 r. bezzwrotnego dofinansowania z Funduszu Dopłat, 3.995.655 zł (4,7%) stanowiły środki rzeczowe przekazane w maju 2022 r. przez Wspólnika (aport nieruchomości), a 36.500.000 zł pozyskano z preferencyjnego kredytu zaciągniętego w BGK w marcu 2024 r. Na podstawie umów zawartych przez Gminę z najemcami mieszkań do końca III kw. 2024 r. koszt budowy miał być dofinansowany kwotą 5.409.391,71 zł (7,6% wartości). Wartość przedsięwzięcia wynosiła 76.895.524,05 zł.
- 2) sierpniu 2023 r. budowy 42 mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Sędziszowie Młp. (I etap). W maju 2022 r. SIM Podkarpacie otrzymało 1.477.350 zł wsparcia z RFRM (9,1% wartości przedsięwzięcia), w czerwcu 2023 r. – 4.436.580,59 zł (27,2%) dofinansowania z Funduszu Dopłat, 262.448 zł (1,6%) stanowiły środki rzeczowe przekazane w październiku 2021 r. przez Wspólnika (aport nieruchomości), a 6.250.000 zł to preferencyjny kredyt zaciągnięty w BGK w październiku 2024 r.

⁴⁵ Dalej: BGK.

Do końca III kw. 2024 r. – 3.868.209,75 zł (23,8%) środków pochodzić ma od najemców mieszkań w ramach umów zawartych z Gminą w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych. Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 16.294.588,34 zł.

- 3) października 2023 r. budowy 74 mieszkań w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Nowej Sarzynie. W czerwcu 2022 r. SIM Podkarpacie otrzymało 2.718.156,20 zł wsparcia z RFRM (9%), w grudniu 2023 r. – 7.525.440,28 zł (24,9%) dofinansowania z Funduszu Dopłat, 564.308 zł (1,9%) stanowiły środki rzeczowe przekazane w październiku 2021 r. przez Wspólnika (aport nieruchomości), a 10.950.000 zł (36,2%) stanowił preferencyjny kredyt bankowy zaciągnięty w BGK we wrześniu 2023 r.

Od najemców z tytułu partycypacji w budowie lokali mieszkalnych do końca III kw. 2024 r. ma pochodzić 8.449.785,53 zł (28,0%) środków. Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 30.207.690,01 zł.

- 4) listopadzie 2023 r. budowy 44 budynków mieszkalnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej (88 mieszkań) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Niżnej Łące (Gmina Miejsce Piastowe).

W maju 2002 r. na realizację przedsięwzięcia SIM Podkarpacie otrzymało 1.933.814,40 zł wsparcia z RFRM (8,5% wartości), w listopadzie 2023 r. – 5.936.709,47 zł (26,1%) dofinansowania z Funduszu Dopłat, w lutym 2023 r. Wspólnik przekazał 347.500 zł (1,5%) środków rzeczowych (aport nieruchomości), a 10.500.000 zł (46,1%) stanowił preferencyjny kredyt bankowy zaciągnięty w BGK we wrześniu 2023 r. Do końca III kw. 2024 r. – 4.036.670,51 zł (17,8%) kosztów budowy lokali mieszkalnych będzie pochodziło z partycypacji najemców w kosztach budowy mieszkań. Wartość przedsięwzięcia wyceniono na 22.754.694,38 zł.

Oprócz ww. przedsięwzięć zabezpieczenie finansowe z RFRM posiadało też pięć inwestycji, w ramach których SIM Podkarpacie planowało wybudowanie 303 mieszkań, z tego po 60 w Leżajsku i Jarosławiu, 45 w Dynowie, 126 w Sędziszowie Młp. (II etap) i 12 w Wietrzychowicach.

1. Na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 60 lokalami mieszkalnymi w Leżajsku, SIM Podkarpacie w maju 2022 r. otrzymało 2.347.360 zł wsparcia z RFRM (8,1% wartości) i 465.450 zł (1,6%) środków rzeczowych od Wspólnika w postaci aportu nieruchomości. Dofinansowanie z Funduszu Dopłat w kwocie 7.509.772,44 zł (24,8%) SIM Podkarpacie otrzymało w czerwcu 2024 r.

Dopłatę z kredytu preferencyjnego z BGK w kwocie 12.500.000 zł (42,9%) Spółka ma otrzymać w I kw. 2025 r., a w IV kw. 2024 r. – 6.278.664,43 zł (21,6%) z tytułu partycypacji najemców w kosztach budowy lokali mieszkalnych. Wartość robót budowlanych (według kosztorysu inwestorskiego) oszacowano na 29.101.246,87 zł.

- 2) Na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 60 lokalami mieszkalnymi w Jarosławiu, SIM Podkarpacie w październiku 2022 r. otrzymało 2.456.260 zł wsparcia z RFRM (10,8%) oraz w lutym 2023 r. – 930.424,89 zł (4,1%) środków rzeczowych od Wspólnika w postaci aportu nieruchomości.

Dofinansowanie z Funduszu Dopłat w kwocie 5.247.275,56 zł (23,0%) i kredytem preferencyjnym z BGK w kwocie 8.900.000 zł (39,1%) nastąpi w II kw. 2025 r., a do końca III kw. 2025 r. – 5.255.771,80 zł (23,0%) środków

pochodzić będzie z partycypacji najemców w kosztach budowy lokali mieszkalnych. Wartość robót budowlanych (według kosztorysu inwestorskiego) oszacowano na 22.789.732,25 zł.

- 3) Na budowę budynku wielorodzinnego w Dynowie z 45 lokalami mieszkalnymi i infrastrukturą towarzyszącą, SIM Podkarpacie w czerwcu 2022 r. otrzymało 3.686.972,37 zł wsparcia z RFRM (21,3%), a w lutym 2023 r. – 431.976 zł (2,5%) środków rzeczowych od Wspólnika w postaci aportu nieruchomości. W III kw. 2024 r. zaplanowano 4.596.417,93 zł (26,5%) dofinansowania z Funduszu Dopłat, a w I kw. 2025 r. – 6.900.000 zł (39,8%) kredytu preferencyjnego zaciągniętego w BGK. Od najemców lokali z tytułu partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych pochodzić ma 1.725.622,92 zł (9,9%). Wartość robót budowlanych (według kosztorysu inwestorskiego) oszacowano na 17.340.989,22 zł.
- 4) Na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 126 lokalami mieszkalnymi w Sędziszowie Młp. (II etap), SIM Podkarpacie w październiku 2022 r. otrzymało 4.334.029 zł wsparcia z RFRM (7,4%), a w lutym 2023 r. – 1.794.076,93 zł (3,0%) środków rzeczowych od Wspólnika w postaci aportu nieruchomości. Dofinansowanie przedsięwzięcia z Funduszu Dopłat w kwocie 15.093.657,44 zł (25,7%) nastąpi w III kw. 2025 r., a kredytem preferencyjnym z BGK w kwocie 24.200.000 zł (41,2%) w IV kw. 2025 r. Do końca IV kw. 2025 r. najemcy lokali mieszkalnych mają wnieść 13.302.351,31 zł (22,7%) z tytułu partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych. Wartość robót według kosztorysu inwestorskiego oszacowano na 58.724.114,68 zł.
- 5) W latach 2028 – 2030 SIM Podkarpacie w ramach dwóch przedsięwzięć zaplanowało wybudowanie w Boguchwale 702 lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z tego 324 w pięciu budynkach wielorodzinnych w latach 2026 – 2029 (II etap) oraz 378 mieszkań w sześciu budynkach w latach 2026 – 2030 (III etap). Uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi w I kw. 2026 r.

Wartość przedsięwzięcia w ramach II etapu oszacowano na 172.252.787,97 zł, z czego SIM Podkarpacie w grudniu 2023 r. uzyskało 16.512.178,14 zł wsparcia z RFRM (9,6%), zaś Wspólnik wniósł 4.284.121,96 zł (2,5%) środków rzeczowych w postaci aportu nieruchomości.

Dofinansowanie z Funduszu Dopłat w kwocie 45.564.316,35 zł (26,4%) zaplanowano w I kw. 2026 r., a preferencyjny kredyt z BGK w kwocie 72.200.000 zł (41,9%) w I kwartale 2027 r. W IV kw. 2026 r. w ramach umów o partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawieranych przez Gminę z najemcami na rachunek SIM Podkarpacie wpłynie 33.692.171,50 zł, tj. 19,6% wartości przedsięwzięcia.

Wartość przedsięwzięcia w ramach III etapu oszacowano na 199.004.662,98 zł, z czego w grudniu 2023 r. SIM Podkarpacie uzyskało 19.056.199,78 zł wsparcia z RFRM (9,6%), natomiast Wspólnik wniósł 5.098.704,55 zł (2,5%) środków rzeczowych w postaci aportu nieruchomości. Dofinansowanie z Funduszu Dopłat w kwocie 54.849.870,30 zł (27,5%) zaplanowano w I kw. 2028 r., a preferencyjny kredyt z BGK w kwocie 81.200.000 zł (40,8%) w I kwartale 2028 r. W IV kw. 2027 r. w ramach umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawieranych przez Gminę z najemcami na rachunek SIM Podkarpacie wpłynie 38.799.888,35 zł (19,6% wartości przedsięwzięcia).

SIM Podkarpacie nie otrzymało wsparcia z RFRM na rozpoczęcie przebudowy i zmianę użytkowania budynku wiejskiego wielofunkcyjnego w miejscowości Demblin Gmina Wietrzychowice, którego wartość oszacowano na 4.264.770,83 zł.

Gmina w październiku 2023 r. przekazała do SIM Podkarpacie – 500.351,10 zł środków rzeczowych w postaci aportu nieruchomości (11,7% wartości przedsięwzięcia). W IV kw. 2024 r. Gmina zaplanowała 633.427,21 zł wsparcia RFRM (8,5%), a w II kw. 2025 r. – 1.023.853,03 zł (24%) dofinansowania z Funduszu Dopłat. Również w II kw. 2025 r. SIM Podkarpacie ma otrzymać 1.000.000 zł (23,4%) dofinansowania w postaci preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK.

W IV kw. 2024 r. na podstawie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych zawieranych przez Gminę z najemcami na rachunek SIM Podkarpacie wpłynąć ma 1.377.138,89 zł, tj. 32,4% wartości przedsięwzięcia.

Źródeł finansowania nie uzyskało jeszcze przedsięwzięcie realizowane w Gminie Sokółów Młp., co omówiono w pkt. 1.3. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 91-99, tom II 113-115, tom III str. 426-477, 532-583)

Finansowanie inwestycji SIM opiera się na następujących źródłach: RFRM – 10%, Fundusz Dopłat – 25 do 35%, partycypacja najemców – 20% wartości inwestycji, pozostała wartości inwestycji od 55 do 65% to wkład własny (finansowanie obce), tj. długoterminowy kredyt bankowy ze wskazaniem na 30 letni kredyt SBC⁴⁶ będący w ofercie BGK i przeznaczony na finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Wkład własny mógł być też uzupełniony środkami operacyjnymi będącymi w dyspozycji Spółki.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że kwoty wnioskowane z RFRM wynikały ze wstępnych kosztorysów wykonanych do koncepcji lub projektów architektoniczno-budowlanych. Środki będą rozliczone po zakończeniu inwestycji i nie będą mogły przekroczyć 10% wartości brutto. Podobna sytuacja występuje w przypadku partycypacji. Każdy najemca w umowie ma zapisane, że po ostatecznym rozliczeniu inwestycji jego partycypacja nie przekroczy 20% jej wartości. Różnice będą pokrywane finansowaniem obcym.

Spółka opracowała model finansowy, na podstawie którego można przedstawić zdolność kredytową w układzie przepływów pieniężnych dla inwestycji łącznie jak i dla każdej z osobna. Model finansowy zawiera sparametryzowany system wyliczeń w programie Excel, w którym kumulowane i agregowane są dane ze wszystkich inwestycji. Dodatkowo można dokonać podziału w układzie rachunku zysku i strat, bilansu oraz przepływu środków finansowych dla inwestycji aktualnie procedowanych z bankiem i tych, które w przyszłości będą objęte wnioskiem o finansowanie.

Model finansowy przedstawiono BGK w 2022 r., tj. kiedy spółki SIM zaczęły składać wnioski kredytowe, a bank zaczął dopiero pracować nad tego typu modelem.

Ze względu na innowacyjność, przejrzystość i precyzję wyliczeń w tym modelu, SIM Podkarpacie jako jedyny otrzymał od Departamentu Kredytowego BGK w Warszawie zgodę na procedowanie wszystkich transakcji na opracowanym modelu finansowym. Według Prezesa Zarządu posiadanie takiego modelu finansowego pozwala również kontrolować sytuację finansową Spółki w układzie płynnościowym, ponieważ precyzyjne wyliczenia pozwalają na podejmowanie bezpiecznych decyzji inwestycyjnych.

(akta kontroli tom II str. 113-119)

SIM Podkarpacie zajął pierwsze miejsce w Ogólnopolskim Rankingu Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych za rok 2024 r. Ranking miał na celu pokazanie czołówki

⁴⁶ Społecznego Budownictwa Czynszowego.

branży budownictwa społecznego oraz przedstawienie opinii publicznej podstawowych informacji związanych z funkcjonowaniem SIM. Analizie poddano dane finansowe wynikające z realizowanych już inwestycji, poprawność w poszukiwaniu działek pod tereny inwestycyjne, pozyskiwanie środków w postaci kredytów, a także przyjęte warunki przyznawania mieszkań najemcom. Ranking SIM ukazał się w Strefie Gospodarki w Dzienniku Gazeta Prawna w dniu 27 czerwca 2024 r.

(akta kontroli tom II str. 120-124)

2.2. Badaniem objęto dwa postępowania o udzielenie zamówienia publicznego związane z realizacją przedsięwzięć mieszkaniowych w Gminie Boguchwała i Sędziszowie Młp (etap I).

Szacowanie wartości zamówień przeprowadzono w maju 2023 r. na podstawie kosztorysów inwestorskich wchodzących w skład dokumentacji projektowej.

Szacunkowa wartość zamówienia publicznego pn. „Budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy zbiegu ulic: Kasprowicza, Krasieńskiego i Mickiewicza w Boguchwale”, w ramach której zostanie wybudowanych 225 mieszkań wyniosła 78.066.695,71 zł, co stanowiło równowartość 17.528.897,01 euro. Wykonawcę zamówienia wyłoniono w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 129 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych⁴⁷.

Wartość szacunkowa zamówienia pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi przy ul. Wspólnej w Sędziszowie Młp.” wyniosła 16.700.100,83 zł (3.749.798,10 euro). Wykonawcę zamówienia wyłoniono w przetargu publicznym w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy PZP.

Pierwsze ogłoszenie o zamówieniu opublikowano w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej⁴⁸, a drugie w Biuletynie Zamówień Publicznych⁴⁹.

Po przeprowadzonym badaniu i ocenie złożonych ofert na podstawie kryteriów określonych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (ceny), komisja przetargowa wybrała najkorzystniejsze oferty, a Prezes Zarządu zawarł umowy na roboty budowlane. Analiza postępowań nieprawidłowości nie wykazała.

(akta kontroli tom III str. 225-425, tom IV str. 2-7)

W toku kontroli, tj. 8 lipca 2024 r. kontrolujący w obecności Prezesa Zarządu dokonał oględzin budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Boguchwale i budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Sędziszowie Młp⁵⁰.

W budynku mieszkalnym B1 w Boguchwale wykonano stan zerowy oraz mury i strop parteru zaś na budynkach B2 i B3 zakończono stan zerowy i rozpoczęto prace konstrukcyjne na poziomie parteru i pierwszego piętra.

Budynek mieszkalny w Sędziszowie Młp. był w stanie surowym z wykonanymi tynkami wewnętrznymi, wylewkami i przyłączami do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a w oknach zamontowano plastikową stolarką okienną.

Na ogrodzeniach budów umieszczono tablice z nazwą budowy, organu wydającego pozwolenie, nazwą inwestora i danymi kierownika budowy. Umieszczono też informacje o całkowitej wartości budowy oraz o kwocie dofinansowania ze środków RFRM. Podczas oględzin nieprawidłowości nie stwierdzono.

(akta kontroli tom II str. 125-133)

⁴⁷ Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605), zwana dalej: ustawą PZP.

⁴⁸ Nr 2023/S 149-476174 w dniu 4 sierpnia 2023 r.

⁴⁹ Nr 2023/BZP/ 00270278 w dniu 21 czerwca 2023 r.

⁵⁰ W toku oględzin wykonano zdjęcia, które stanowią załącznik do protokołu oględzin.

2.3. Według § 26 umowy Spółka prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określono w polityce rachunkowości i w założowym planie kont zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Ze sprawozdań finansowych i rachunków zysku i strat wynika, iż w latach 2021 – 2024 (do 30 czerwca) Spółka nie osiągnęła przychodu z tytułu działalności podstawowej.

Za okres od 28 czerwca do 31 grudnia 2021 r. Spółka uzyskała 6.981,28 zł przychodu, z tego 6.980,82 zł przychodu finansowego z tytułu odsetek od bankowych lokat terminowych i 0,46 zł przychodu operacyjnego.

Koszty działalności Spółki wyniosły 669.254,75 zł, z tego 664.083,34 zł stanowiły koszty działalności operacyjnej, a 5.171,41 zł pozostałe koszty operacyjne.

Spośród 664.083,34 zł kosztów działalności operacyjnej, 293.600,08 zł stanowiły wynagrodzenia (44,2%), 152.608,23 zł usługi obce (23,0%), 109.630,38 zł podatki i opłaty (16,5%), 57.393,66 zł ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (8,7%), 47.923,04 zł zużycie materiałów i energii (7,2%) zaś 2.927,95 zł pozostałe koszty rodzajowe (0,4%).

Strata Spółki za ten okres wyniosła 662.273,47 zł i była o 118,6 tys. zł niższa niż planowano.

W 2022 r. Spółka uzyskała 1.628.749,11 zł przychodu finansowego z tytułu odsetek z krótkoterminowych lokat bankowych.

Koszty działalności Spółki wyniosły 1.911.542,63 zł, z tego 1.902.060,98 zł stanowiły koszty działalności i 9.481,65 zł inne koszty operacyjne Spółki.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 1.902.060,98 zł, z tego 986.277,98 zł stanowiły wynagrodzenia (51,9%), 393.155,05 zł usługi obce (20,7%), 188.499,39 zł ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (9,9%), 185.040,93 zł podatki i opłaty (9,7%), 107.782,95 zł zużycie materiałów i energii (5,7%), 38.594,68 zł pozostałe koszty rodzajowe (2,0%) i 2.710 zł amortyzacja (0,1%).

Strata Spółki za 2022 r. wyniosła 282.793,52 zł i była o 986,2 tys. zł niższa niż planowano.

W 2023 r. Spółka osiągnęła 3.854.333,67 zł przychodu, z tego 3.853.177,33 zł przychodu finansowego z tytułu odsetek z krótkoterminowych lokat bankowych i 1.156,34 zł przychodu operacyjnego.

Koszty działalności Spółki wyniosły 2.653.574,87 zł, z tego 2.648.509,68 zł stanowiły koszty działalności operacyjnej, 4.447,68 zł koszty finansowe (odsetki) i 617,51 zł pozostałe koszty operacyjne.

Spośród 2.648.509,68 zł kosztów działalności Spółki, 1.272.881,26 zł stanowiły wynagrodzenia (48,1%), 527.716,75 zł podatki i opłaty (19,9%), 484.921,07 zł usługi obce (18,3%), 236.986,82 zł ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (8,9%), 67.772,35 zł zużycie materiałów i energii (2,6%), 46.804,11 zł pozostałe koszty rodzajowe (1,8%) i 11.427,32 zł amortyzacja (0,4%).

Zysk brutto Spółki wyniósł 1.200.758,80 zł. Po uiszczeniu podatku dochodowego w kwocie 85.097 zł, zysk netto za rok 2023 wyniósł 1.115.661,80 zł i był o 184,1 tys. zł wyższy niż planowano.

Na koniec marca 2024 r. przychody Spółki wyniosły 714.519,06 zł, z tego 708.709,80 zł stanowiły przychody finansowe (odsetki od lokat krótkoterminowych) i 5.809,26 zł pozostałe przychody operacyjne.

Koszty działalności Spółki wyniosły 468.800,75 zł, z tego 468.355,12 zł stanowiły koszty działalności operacyjnej i 445,63 zł pozostałe koszty operacyjne.

Spośród 468.355,12 zł kosztów działalności Spółki, 272.622,85 zł stanowiły wynagrodzenia (58,2%), 89.915,65 zł usługi obce (19,2%), 59.005,59 zł

ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (12,6%), 19.277,19 zł podatki i opłaty (4,2%), 18.727,12 zł zużycie materiałów i energii (3,9%), 4.983,71 zł amortyzacja (1,1%) i 3.823,01 zł pozostałe koszty rodzajowe (0,8%).

Zysk brutto Spółki wyniósł 245.718,31 zł. Po uiszczeniu podatku dochodowego w kwocie 108.430 zł, zysk netto za I kw. 2024 r. wyniósł 137.288,31 zł.

Na koniec czerwca 2024 r. przychody Spółki wyniosły 2.488.456,46 zł, z tego 2.460.038,22 zł to przychody finansowe (odsetki od lokat krótkoterminowych) i 28.418,24 zł inne przychody operacyjne.

Koszty działalności Spółki wyniosły 1.086.166,79 zł, z tego 1.085.721,16 zł stanowiły koszty działalności operacyjnej i 445,63 zł pozostałe koszty operacyjne.

Z 1.085.721,16 zł kosztów działalności Spółki, 535.645,22 zł stanowiły wynagrodzenia (49,3%), 296.971,94 zł usługi obce (27,3%), 132.549,75 zł ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (12,2%), 69.817,57 zł podatki i opłaty (6,4%), 34.566,38 zł zużycie materiałów i energii (3,2%), 10.817,42 zł amortyzacja (1,0%) i 5.352,88 zł pozostałe koszty rodzajowe (0,6%).

Na 30 czerwca 2024 r. zysk brutto wyniósł 1.402.289,67 zł. Po zapłaceniu 208.170 zł podatku dochodowego, zysk netto Spółki wyniósł 1.194.119,67 zł.

W § 25 umowy Spółki podano, że rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym, a pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2021 r.

Zgodnie z art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, roczne sprawozdania finansowe Spółki za lata 2022 – 2023 były przedmiotem badania niezależnego biegłego rewidenta⁵¹, na wybór którego Rada Nadzorcza wyraziła zgodę.

W sprawozdaniu z badania za rok 2022 i 2023, w tym bilansu sporządzonego na koniec roku, rachunku zysku i strat oraz po analizie dodatkowych informacji i objaśnień, biegły rewident stwierdził, że sprawozdania finansowe przedstawiały rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i były zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i umową SIM Podkarpacie.

Koszt badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta za 2022 r. wyniósł 24,6 tys. zł, a za 2023 r. – 28.290 zł.

W oparciu o dane zawarte w sprawozdaniach finansowych za lata 2021 – 2024 (I połowa) dla SIM Podkarpacie wyliczono w kontroli wskaźnik rentowności aktywów, tj. ROA = zysk netto/aktywa ogółem oraz wskaźnik rentowności kapitałów własnych, tj. ROE = zysk netto/kapitał własny.

W latach 2021 – 2022 SIM Podkarpacie nie uzyskało zysku. W 2023 r. wskaźnik rentowności aktywów ROA wyniósł 0,007 zaś wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE – 0,008. W I kw. 2024 r. wskaźnik ROA wyniósł 0,0008, a ROE – 0,0009. Na koniec czerwca 2024 r. wskaźnik ROA wyniósł 0,006, a ROE – 0,007.

(akta kontroli tom I str. 54-81, tom II str. 134-189, tom III str. 531)

2.4.a. Koszty Spółki ogółem w 2021 r. wyniosły 669.254,75 zł, w 2022 r. – 1.911.542,63 zł, w 2023 r. – 2.653.574,87 zł i 468.800,75 zł w I kw. 2024 r.

Na wynagrodzenia pracowników SIM Podkarpacie⁵² wydano w 2021 r. – 293.600,08 zł, w 2022 r. – 986.277,98 zł, w 2023 r. – 1.272.881,26 zł i 272.622,85 zł w I kw. 2024 r., co stanowiło odpowiednio 43,9%, 51,6%, 48,0% i 58,1% kosztów ogółem.

W 2021 r. Prezesowi Zarządu naliczono i wypłacono 83.529,07 zł części stałej wynagrodzenia.

⁵¹ Zespół Ekspertów Finansowych i Rachunkowości ZEFIR-Hlx Sp. z o.o. w Rzeszowie.

⁵² Bez umów cywilnoprawnych za pełnienie obowiązków inżyniera kontraktu i nadzoru budowlanego inwestora.

W 2022 r. Prezesowi Zarządu naliczono i wypłacono 210.014,72 zł wynagrodzenia, z tego 184.956 zł części stałej i 25.058,72 zł⁵³ części zmiennej za 2021 r.

W 2023 r. Prezesowi Zarządu naliczono 359.040, zł wynagrodzenia, z tego 191.562 zł części stałej i 167.478 zł części zmiennej (92.478 zł wynagrodzenia zmiennego za 2022 r. i 75.000 zł za 2023 r.) Prezesowi Zarządu faktycznie wypłacono 284.040 zł wynagrodzenia, tj. 191.562 zł części stałej i 92.478 zł części zmiennej za 2022 r.

W I kw. 2024 r. Prezesowi Zarządu naliczono i wypłacono 52.845 zł części stałej wynagrodzenia. W dniu 19 czerwca 2024 r. wypłacono Prezesowi Zarządu (zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej ze względu na niepełne zrealizowanie celów zarządczych za 2023 r.) – 62.066,09 zł zamiast 75.000 zł części zmiennej wynagrodzenia.

Na wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej naliczono i wydano w 2021 r. – 82.644,54 zł, w 2022 r. – 184.958,76 zł, w 2023 r. – 182.757,87 zł i 39.746,66 zł w I kw. 2024 r., co stanowiło odpowiednio 28,1%, 18,8%, 14,4% i 14,6% kosztów SIM Podkarpacie ogółem.

Losowa analiza sześciu list płac sporządzonych przez SIM Podkarpacie⁵⁴ wykazała, że część stałą wynagrodzenia Prezesa Zarządu naliczano w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Miesięczne wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej naliczano zgodnie z przepisami ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami. Wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej wypłacano terminowo.

(akta kontroli tom II str. 134-153, 190-289)

W dniu 30 sierpnia 2021 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie ponoszenia lub refinansowania kosztów szkolenia Prezesa Zarządu pierwszej kadencji. Spółka miała ponosić lub refinansować koszty indywidualnego szkolenia, w tym podróży i zakwaterowania w standardzie do wykonywanej funkcji z zachowaniem zasady racjonalności i oszczędności do wysokości 8,0 tys. zł netto w roku kalendarzowym obowiązywania umowy.

(akta kontroli tom I str. 407)

2.4.b. Na dzień 31 grudnia 2021 r. w Spółce zatrudnionych było 7 pracowników, z tego 4 osoby na pełnym etacie na podstawie umowy o pracę⁵⁵ oraz 3 na umowę cywilnoprawną (długoterminową), tj. Prezes Zarządu na podstawie umowy o świadczenie usług zarządzania, inspektor ochrony danych osobowych i pełnomocnik ds. inwestycji w Niżnej Łące.

Na koniec grudnia 2022 r. zatrudnionych w Spółce było 9 pracowników, z tego 6 na pełnym etacie na podstawie umowy o pracę⁵⁶ oraz 3 osoby na podstawie umowy cywilnoprawnej⁵⁷.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w Spółce zatrudnionych było 11 pracowników, z tego 7 na podstawie umowy o pracę na pełnym etacie⁵⁸ i 4 na podstawie umowy cywilnoprawnej⁵⁹.

W Spółce nie ustalono sposobu rekrutacji pracowników. Regulamin procesu rekrutacji i selekcji pracowników w SIM Podkarpacie Prezes Zarządu wprowadził w toku kontroli

⁵³ Wypłacono 26 kwietnia 2022 r.

⁵⁴ Za październik 2021 r., czerwiec 2022 r., sierpień i wrzesień 2023 r. oraz za styczeń i marzec 2024 r.

⁵⁵ Dyrektor ds. finansowo-administracyjnych, inspektor ds. inwestycji w Sędziszowie Młp., specjalista ds. inwestycji w Boguchwale i st. specjalista ds. inwestycji.

⁵⁶ Asystentka Zarządu i inspektor ds. inwestycji w Nowej Sarzynie, Leżajsku, Jarosławiu i Dynowie.

⁵⁷ Prezes Zarządu, inspektor danych osobowych i osoba sprzątająca.

⁵⁸ Dyrektor ds. finansowo-administracyjnych, 2 inspektorów ds. inwestycji, st. specjalista ds. inwestycji, specjalista ds. inwestycji, inspektor księgowy i inspektor ds. administracyjnych.

⁵⁹ Prezes Zarządu Spółki, inspektor ochrony danych osobowych, inżynier nadzoru (inżynier kontraktu) i osoba sprzątająca.

zarządzeniem z 3 lipca 2024 r. Określono w nim standardy procesu rekrutacji i selekcji pracowników w celu ujednolicenia szans kandydatów z odpowiednimi kwalifikacjami na zatrudnienie w Spółce.

Zgodnie z § 22 umowy Spółki, Gminy mogły wskazać pełnomocników do koordynacji spraw związanych z realizacją inwestycji. Pełnomocników wskazała Gmina: Boguchwała, Sędziszów Młp., Miejsce Piastowe, Leżajsk i Nowa Sarzyna.

Z analizy zakresów czynności pracowników zatrudnionych w Spółce wynika, iż żaden spośród nich w swoich obowiązkach nie miał zadań z zakresu marketingu, doradztwa, komunikacji społecznej czy stosunków międzyludzkich (public relations).

Wydatki z tym związane omówiono w pkt. 2.4.c. wystąpienia pokontrolnego.

W okresie objętym kontrolą Spółka zawarła z 5 osobami 11 krótkoterminowych umów cywilnoprawnych. Z jedną osobą zawarła 7 umów zlecenia (2 w 2022 r, 3 w 2023 r. i 2 w 2024 r) w celu wykonania modelu finansowego inwestycji, aktualizacji modelu do celów kredytowych i projektu modelu finansowego (załącznik do umowy powierzenia SIM Podkarpacie o świadczenia usługi w ogólnym interesie gospodarczym). Z pozostałymi czterema osobami zawarto umowy na wykonanie strony internetowej, szkolenie nowozatrudnionych pracowników, wsparcie czynności księgowych i analizę dokumentacji projektowej inwestycji w Boguchwale.

(akta kontroli tom II str. 290-407)

2.4.c. Zgodnie z § 21 pkt 1 umowy Spółki, Prezes Zarządu przedstawiał Zgromadzeniu Wspólników i Radzie Nadzorczej sprawozdania o wydatkach dotyczących kosztów reprezentacyjnych, usług prawnych, marketingowych, public relations, komunikacji społecznej i usług doradztwa związanego z zarządzaniem (art. 17 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym).

W okresie od 28 czerwca do 31 grudnia 2021 r. SIM Podkarpacie wydało 70,3 tys. zł na ten cel, z tego 48,2 tys. zł na usługi prawne, 15,3 tys. zł na działania public relations (wizualizację inwestycji w Gminie Miejsce Piastowe i spotkania z mieszkańcami), 4,9 tys. zł na kreowanie pozytywnego wizerunku Spółki (gastronomia, catering) oraz 1,9 tys. zł jako darowiznę na cele oświatowo-kulturalne dla wojska.

W 2022 r. Spółka wydała 207.875,23 zł, z tego 147.827,39 zł na usługi prawne, 33.960,30 zł na usługi reklamowe związane z ogłoszeniem naboru na mieszkania wśród potencjalnych najemców w Gminach: Boguchwała, Miejsce Piastowe i Sędziszów Młp. (reklama: radiowa, w mediach społecznościowych, prasie) oraz 26.087,54 zł na budowanie wizerunku SIM Podkarpacie, w tym 11.365,20 zł na udział w Forum Ekonomicznym w Karpaczu, 4.261 zł na podsumowanie działalności SIM i konsultacje merytoryczne z KZN jakie odbyły się w kwietniu w Baranowie Sandomierskim oraz 3.038,10 zł na spotkania z przedsiębiorcami z branży budowlanej.

W 2023 r. SIM Podkarpacie wydało 297.929,67 zł, w tym 158.516,25 zł na usługi prawne⁶⁰ i 22,0 tys. zł na sponsoring sportu i kultury (14,0 tys. zł na działania promocyjne na rzecz lokalnej społeczności świadczone dla mieszkańców Boguchwały przez Miejskie Centrum Kultury w Boguchwale⁶¹ i przez Stowarzyszenie Sportowo-Turystyczne „Lubla”⁶² – 8,0 tys. zł).

W wyjaśnieniu przesłanym w maju 2024 r. do Departamentu Nadzoru Właścicielskiego KZN odnośnie wydatków związanych ze sponsoringiem sportu i kultury Prezes napisał, że w 2023 r. prowadzono nabór uzupełniający na I etap

⁶⁰ Od 1 kwietnia 2023 r. kompleksową obsługę, w tym przeprowadzanie przetargów prowadziła nowa firma.

⁶¹ Dalej: MCK.

⁶² Dalej: SST.

inwestycji w Boguchwale. W celu zintensyfikowania popularyzacji programu społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz potrzeby uzupełnienia listy najemców, w czerwcu 2023 r. zawarto umowę z MCK a w listopadzie 2023 r. z SST.

Nazwanie umowy „sponsoring” i „o wykonanie działań promocyjnych” w żaden sposób nie przesądzało o jej przedmiocie. Umowy Spółka zawarła na podjęcie działań propagujących inicjatywę mieszkaniową i perspektywę rozwoju działalności Spółki. W przesłanym wyjaśnieniu Prezes Zarządu podał, że w przyszłości nie planuje zawierania podobnych umów w porozumieniu z innymi Wspólnikami.

W 2023 r. SIM Podkarpacie wydało 30,9 tys. zł na wydatki reprezentacyjne związane z budowaniem wizerunku Spółki, w tym 1.601,51 zł za udział w konferencji jaka odbyła się w kwietniu w Chobienicach, której tematem była m.in. sztuka inwestycji jako wizja estetycznego zagospodarowania przestrzeni wspólnej osiedli mieszkaniowych, pasywne systemy oczyszczania ścieków, 1.623,81 zł w czerwcu za udział w konferencji w Ciechanowie, podczas której omówiono m.in. sprawozdawczość rachunkową, księgowość zarządczą i przyszłość budownictwa. Na udział w Forum Ekonomicznym w Karpaczu i Kongresie Gospodarczo-Samorządowym w Płocku Spółka wydała odpowiednio 8.610 i 10,0 tys. zł.

W I półroczu 2024 r. na obsługę prawną wydano 72.808,83 zł, a na koszty reprezentacyjne 2.286,86 zł (catering, gastronomia oraz 1.331,70 zł za dojazdy przewodniczącej Rady Nadzorczej).

(akta kontroli tom II str. 408-512)

W dniach 6 – 8 września 2022 r. Prezes Zarządu uczestniczył w XX Forum Ekonomicznym w Karpaczu, którego tematem była „Europa w obliczu nowych wyzwań”. Na Forum dwóch przedstawicieli KZN przedstawiło zagadnienia pn. „Budownictwo społeczne szansą na własne mieszkanie w czasach kryzysu, Przyszłość rynku nieruchomości. Bańka, która nigdy nie pęknie?”. Przewodniczący Rady Nadzorczej SIM Małopolska omówił natomiast zagadnienie pt. „Rynek mieszkaniowy młodych – budownictwo społeczne i kogo stać na swoje m?”.

Koszt uczestnictwa Prezesa Zarządu w Forum wyniósł 11.365,20 zł.

Kolejne XXI Forum Ekonomiczne w Karpaczu odbyło się 5 – 7 września 2023 r. Tematem były „Nowe wartości Starego Kontynentu – Europa u progu zmian”. Na Forum Prezes KZN omówił „Rynek nieruchomości”.

Koszt uczestnictwa Prezesa Zarządu w Forum wyniósł 8.610 zł.

Kongres Gospodarczo-Samorządowy w Płocku odbył się w dniach 2 – 4 października 2023 r., a jego tematem było „Społeczne budownictwo czynszowe SBC – Sekrety procesu inwestycyjnego w ujęciu komercyjnym – klucz do sukcesu, Monitoring zużycia mediów. Wiedza i bezpieczeństwo dla mieszkańców i zarządcy”. Na Kongresie Prezes KZN przedstawił „Program SBC – aspekty prawne i finansowe, Realizację programu SBC, doświadczenie gmin i SIM, Plusy i minusy programu SBC, Co można poprawić, dotychczasowe doświadczenia, Budownictwo mieszkaniowe szansą dla Polski Lokalnej”.

Koszt uczestnictwa Prezesa Zarządu w Kongresie wyniósł 10.000 zł.

(akta kontroli tom II str. 513)

2.4.d. Ewidencję rzeczowego majątku trwałego Spółka prowadziła w programie „KOMADRES – Środki trwałe”.

Prezes Zarządu i pracownicy Spółki otrzymali do dyspozycji komputery, notebooki i telefony, które przekazano im protokołami odbioru. Otrzymany sprzęt wykorzystywali do celów służbowych zgodnie z realizowanymi w SIM Podkarpacie zadaniami.

Na podstawie umowy leasingu operacyjnego z Santander Leasing S.A. z 25 sierpnia 2021 r. Spółka nabyła Forda Mondeo Hatchback 2.0 EcoBlue Titanium, wyprodukowany w 2020 r., z przebiegiem 30 km. Wartość ofertowa wynosiła 104.878,05 zł. Spółka wpłaciła 25.800 zł, a pozostałą kwotę 94.429,41 zł od dnia 27 września 2021 r. rozłożono na 48 rat leasingowych po 2.140,11 zł. Termin ostatniej raty upływa 25 lipca 2025 r., a łączna wartość auta to 126.385,17 zł.

Protokołem zdawczo-odbiorczym (bez daty) Przewodniczący Rady Nadzorczej przekazał Prezesowi Zarządu samochód, który został zaewidencjonowany jako obcy środek trwały. Podstawą powierzenia samochodu była umowa o świadczenie usług zarządzania z dnia 1 września 2021 r.

W dniu 2 stycznia 2024 r. SIM Podkarpacie kupiło używany pojazd marki Skoda Octavia III Combi 1.6 TDI z 2018 r. z przebiegiem 126.246 km za kwotę 51,0 tys. zł. Umową powierzenia z 10 stycznia 2024 r. pojazd przekazano pracownikowi zatrudnionemu od 1 października 2021 r. na umowę o pracę na stanowisku starszy specjalista ds. inwestycji. Przekazanie odbyło się na podstawie opracowanego przez Spółkę Regulaminu używania samochodów służbowych oraz używania samochodów służbowych do celów prywatnych u pracodawcy.

Protokołem zdawczo-odbiorczym (bez daty), stanowiącym załącznik nr 1 do umowy powierzenia, Prezes Zarządu przekazał auto st. specjalście ds. inwestycji.

Analiza ewidencji przebiegu pojazdu Skoda Octavia za I półrocze 2024 r. wykazała, że specjalista ds. inwestycji na tych samych trasach podawał różne odległości.

I tak w dniu 22 stycznia podał, że na trasie Nowa Sarzyna – Jarosław – Nowa Sarzyna przejechał 140 km, a w dniu 21 marca – 170 km, w dniu 12 kwietnia na trasie Nowa Sarzyna – Boguchwała przejechał 220 km, a 20 maja – 180 km, zaś w dniu 5 marca na trasie Nowa Sarzyna – Dynów – Nowa Sarzyna 210 km, a w dniu 14 marca – 220 km.

St. specjalista ds. inwestycji wyjaśnił, że niektóre wyjazdy w ewidencji przebiegu pojazdu zostały nieprecyzyjnie opisane, bowiem nie wskazano wszystkich miejsc w których załatwiał sprawy służbowe. Ww. zobowiązał się do opisywania przejechanych kilometrów również na terenie miasta.

Z zakresu czynności inspektora księgowego wynika, iż do zadań pracownika należy m.in. sprawdzanie rachunków i faktur pod względem formalnym i merytorycznym.

(akta kontroli tom II str. 304-305, 514-586)

2.4.e. W okresie objętym kontrolą Spółka lokowała wolne środki na lokatach bankowych. Przychody finansowe z tytułu odsetek z krótkoterminowych lokat bankowych wyniosły w 2021 r. – 6.980,82 zł, w 2022 r. – 1.628.749,11 zł, w 2023 r. – 3.853.177,33 zł, a w I kw. 2024 r. – 708.709,80 zł.

Spółka nie prowadzi kasy oraz w najbliższym czasie nie planuje prowadzić obrotu gotówkowego.

(akta kontroli tom III str. 4-49)

2.4.f. W okresie objętym kontrolą działalność statutową SIM Podkarpacie prowadziło w pomieszczeniach stanowiących własność Wspólnika, tj. Gminy Boguchwała. Pomieszczenia zostały udostępnione Spółce nieodpłatnie, na podstawie umów i na czas określony.

W okresie od 28 czerwca 2021 r. do 11 października 2022 r. Boguchwalskie Forum Rozwoju Sp. z o.o. w Boguchwale dwoma umowami udostępniło Spółce pomieszczenie o pow. 22,46 m² w budynku Centrum Wsparcia Przedsiębiorczości w Boguchwale. Za używanie pomieszczenia Spółka miała ponieść 15% kosztów zużycia energii elektrycznej i wody po odliczeniu wskazań podlicznika, 15% kosztów

ścieków z faktury odbiorcy, 8% kosztów gazu z faktury dostawcy i 10% kosztów odpadów z faktury administratora. Koszty z tego tytułu w 2021 r. wyniosły 701,41 zł, a w 2022 r. – 3.486,30 zł.

W okresie od 1 grudnia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. Gmina udostępniła Spółce pomieszczenia na I piętrze budynku dworca PKP przy ul. Kolejowej 17 w Boguchwale. W umowach z 1 września, 1 grudnia 2022 r. i 29 grudnia 2023 r. oraz w protokole zdawczo odbiorczym strony podały, iż Wspólnik nieodpłatnie udostępnił SIM Podkarpacie pomieszczenie o pow. 16,76 m², które wyposażono w biurko, stół i 6 krzeseł konferencyjnych, szafę aktową pełną i witrynę przeszkloną. Spółka ponosiła odpowiedzialność materialną za powierzone pomieszczenie i wyposażenie. W użyczonym pomieszczeniu Spółka miała prowadzić działalność statutową i nie mogła zmieniać jego przeznaczenia oraz obciążać prawami osób trzecich. Zobowiązana też została do utrzymania porządku i czystości pomieszczeń, terenu przy wejściu, a także dbania o budynek, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶³. W tym celu Spółka miała podpisać umowy na: odbiór odpadów, usługę sprzątania i ubezpieczenie od odpowiedzialności za szkody cywilne, w wysokości co najmniej do 10,0 tys. zł przez cały okres trwania umowy.

W kontroli ustalono, że na I piętrze budynku dworca PKP w Boguchwale, Spółka faktycznie miała do dyspozycji 135,61 m² powierzchni, z tego klatkę schodową o pow. 18,35 m², korytarz o pow. 19,64 m² oraz dziewięć pomieszczeń o łącznej powierzchni 97,62 m², w tym pomieszczenie porządkowe o pow. 1,85 m², archiwum o pow. 6,80 m², dwa pomieszczenia WC (damskie i męskie) o pow. 6,13 i 4,23 m² oraz pomieszczenie socjalne o pow. 11,37 m². Do dyspozycji miała też cztery pomieszczenia biurowe o łącznej pow. 67,24 m², z tego pomieszczenie: bez numeru o pow. 20,05 m², w którym pracowało dwóch pracowników, tj. dyrektor ds. finansowo-administracyjnych i inspektor księgowy (ok. 10 m² na pracownika), nr 2 o pow. 16,76 m², w którym pracował Prezes Zarządu, nr 3 o pow. 20,03 m², w którym pracował specjalista ds. inwestycji i nr 4 o pow. 10,40 m², w którym pracował inspektor ds. finansowych. Pomieszczenia biurowe zostały wyposażone m.in. w biurka i fotele, szafy, stoły, krzesła, komputery, notebooki, monitory, telefony, niszczarki oraz w urządzenie wielofunkcyjne. Użyczone pomieszczenia były pomalowane i czyste, a teren przed wejściem do budynku dworca PKP posprzątany.

Od września do grudnia 2022 r. z tego tytułu Spółka poniosła koszty w wysokości 5.516,45 zł, z tego: 4.475,45 zł za sprzątanie, 913 zł za polisę OC i 128 zł za wywóz śmieci. W 2023 r. na użytkowanie pomieszczeń w budynku dworca kolejowego Spółka wydała 29.607,47 zł, z tego: 27.538,47 zł na sprzątanie, 1.197 zł na polisę OC i 872 zł na wywóz śmieci. W I kw. 2024 r. koszty użytkowania pomieszczeń wyniosły 8.530 zł, z tego: 8.154 zł za sprzątanie i 376 zł za wywóz śmieci.

Prezes Zarządu poinformował, że Gmina użyczyła Spółce do bezpłatnego używania jedno pomieszczenie na pierwszym piętrze budynku dworca kolejowego. W kolejnych miesiącach, za „ustnym przyzwoleniem decydentów Gminy”, Spółka zajęła kilka innych pomieszczeń na piętrze, co wynikało z rozwoju i zwiększenia składu osobowego w SIM Podkarpacie, lecz nie znalazło to odzwierciedlenia w odpowiednich zapisach umowy. Niezwłocznie zostanie przeprowadzona procedura w celu zaktualizowania zapisów umowy wraz z wydaniem oświadczenia o braku roszczeń w stosunku do Spółki z tytułu dotychczasowego korzystania ze zwiększonej powierzchni.

⁶³ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm., dalej: Prawo budowlane.

Aneks nr 1 do umowy z 15 lipca 2024 r. Gmina udostępniła nieodpłatnie Spółce dodatkowe pomieszczenia (bez klatki schodowej) o łącznej pow. 117,62 m². Umowa obowiązuje do końca 2024 roku, a każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia.

(akta kontroli tom III str. 50-109)

W okresie objętym kontrolą Spółka zawarła z trzema współnikami nieodpłatne umowy użyczenia pomieszczeń na prowadzenie biura SIM Podkarpacie dla klientów z terenu Gminy: Leżajsk, Nowa Sarzyna i Sędziszów Młp.

Umową z 3 stycznia 2022 r. Miasto Leżajsk użyczyło Spółce do 31 grudnia 2023 r. pomieszczenie o pow. 13,37 m² położone w budynku Urzędu Miasta.

Umowami użyczenia z 1 października 2021 r. i 3 stycznia 2022 r. Gmina Nowa Sarzyna przekazała Spółce na okres od 1 października 2021 r. do 31 grudnia 2024 r. pomieszczenie o pow. 14,17 m² położone w budynku Urzędu Miasta i Gminy.

Na podstawie czterech umów użyczenia, Gmina Sędziszów Młp. użyczyła Spółce w okresie od 1 września do 30 listopada 2021 r. pomieszczenie o pow. 8 m², a od 27 grudnia 2021 r. do 31 grudnia 2026 r. pomieszczenie o pow. 38 m² położone w budynku Urzędu Gminy.

W umowach użyczenia, Wspólnicy zobowiązali się m.in. do pokrycia kosztów energii elektrycznej, ciepłej, wody i ścieków.

(akta kontroli tom III str. 110-136)

Stwierdzone
nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

SIM Podkarpacie podjęło działania w celu realizacji 12 przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych o szacunkowej wartości 660,4 mln zł, w ramach których zostanie wybudowanych 1.534 mieszkań.

W okresie objętym kontrolą SIM Podkarpacie prawidłowo wydatkowało środki w wysokości 20,4 mln zł na realizację przedsięwzięć mieszkaniowych.

Wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu i Rady Nadzorczej, Spółka naliczała i wypłacała zgodnie z przepisami. SIM Podkarpacie za wyjątkiem 1,9 tys. zł darowizny na rzecz wojska, nie dokonywało wydatków na rzecz innych fundacji i stowarzyszeń, a środki pieniężne pozostające w dyspozycji Spółki były prawidłowo zagospodarowane.

Spółka prawidłowo gospodarowała mieniem.

IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli nie formuje uwag i wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania.

Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Rzeszowie. 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.

Rzeszów, 18 października 2024 r.

Kontroler
Cezary Paciura
Główny specjalista kontroli państwowej
/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
p.o. Dyrektor

Stefan Gados
*p.o. Wicedyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Rzeszowie
z up. /-/*
Stanisław Jarzyna