



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.9.4.2024

Pan
Andrzej Kraska
Burmistrz Gminy i Miasta
Sokołów Małopolski
ul. Rynek 1
36 – 050 Sokołów Małopolski

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy i Miasta w Sokołowie Małopolskim, Sokołów Małopolski 36 - 050, ul. Rynek 1, zwany dalej „Urzędem”.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Andrzej Kraska, Burmistrz Gminy i Miasta Sokołów Małopolski, od 7 maja 2024 r. Poprzednio w okresie od 23 października 2018 r. stanowisko to zajmował Pan Andrzej Ożóg. (akta kontroli str. 2 - 4)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Uzyskiwanie i wydatkowanie środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. 2. Określenie warunków wykonania przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe w danej gminie inwestycji mieszkaniowych oraz nadzór i sprawozdawczość dotyczące wykorzystania otrzymanego na ten cel wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa.
Okres objęty kontrolą	Lata 2021 – 2024 do dnia zakończenia czynności kontrolnych (28 czerwca 2024 r.), z wykorzystaniem dowodów sporządzanych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Alina Walenia, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LRZ/59/2024 z 21 maja 2024 r. (akta kontroli str. 1)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA	Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Burmistrza Miasta i Gminy w Sokołowie Młp. mające na celu pozyskanie środków finansowych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dalej RFRM) z przeznaczeniem na rozwój budownictwa mieszkaniowego. Gmina i Miasto Sokołów Młp. (dalej Gmina) ze środków RFRM objęła udziały w istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej Podkarpacie spółce z o.o. (dalej SIM). Do czasu zakończenia niniejszej kontroli SIM nie uzyskała prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, na której zaplanowana została realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego mającego na celu pozyskanie przez Gminę ok. 100 mieszkań społecznych w formule SIM.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Ustalono, że zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ³ Gmina złożyła wniosek z dnia 1 marca 2023 r. o udzielenie wsparcia w kwocie 3 mln zł ze środków RFRM na

¹Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Ustawa dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527). Do 9 sierpnia 2022 r. ustawa nosiła tytuł „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego”. Został

sfinansowanie działania polegającego na objęciu przez Gminę udziałów w SIM. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki SIM Gmina objęła 60 tysięcy udziałów po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej w podwyższonym kapitale zakładowym o 3 mln zł.

Gmina wnioskując o włączenie do SIM zamierzała przeznaczyć pod budownictwo mieszkalne nieruchomość, wobec której Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Rzeszowie (dalej KOWR) wykonuje prawa własności Skarbu Państwa. Działka ta o nr 5330/97 o powierzchni 1,0579 ha objęta jest Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, który daje możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Do czasu zakończenia niniejszej kontroli nie została zakończona procedura przekazania tej nieruchomości przez KOWR do Krajowego Zasobu Nieruchomości (dalej KZN), a następnie jako aportu do SIM, na której zaplanowane zostało przedsięwzięcie inwestycyjne dotyczące zabudowy wielorodzinnej obejmującej ok. 100 mieszkań społecznych w formule SIM.

Gmina wywiązała się z obowiązków sprawozdawczych związanych z otrzymanym z RFRM wsparciem, przekazując Ministrowi Funduszy i Polityki Regionalnej oraz Ministrowi Rozwoju i Technologii rzetelne informacje o etapie realizacji przedsięwzięcia w formule SIM. Gmina prawidłowo sprawowała nadzór właścicielski nad SIM uwzględniający wstępny etap realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego dotyczący uregulowania prawa własności do nieruchomości, na której zaplanowano inwestycję budowlaną.

Gmina terminowo, w ciągu 6 miesięcy od objęcia udziałów w SIM, zawarła z SIM umowę, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W umowie powierzenia prawidłowo określono warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi przez SIM.

Kontrola wykazała, że Rada Miejska w Sokołowie Młp. zatwierdziła wniosek o udzielenie Gminie wsparcia ze środków RFRM, jednak zakres informacji dla podjęcia decyzji o zatwierdzeniu wniosku nie był kompletny. Brak było przeprowadzenia analizy istniejącego w Gminie zapotrzebowania na wynajem mieszkań społecznych w formule SIM, z uwzględnieniem szacowanej wysokości czynszu oraz odpowiedniej zamożności gospodarstw domowych. W Gminie nie było opracowanej polityki mieszkaniowej, w tym także nie określono działań na rzecz pozyskania mieszkań społecznych na wynajem w formule SIM.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

2.3.2. Uzyskiwanie i wydatkowanie środków z RFRM

Opis stanu
faktycznego

1. Informację o możliwości i zasadach otrzymania wsparcia z RFRM z przeznaczeniem na objęcie przez Gminę udziałów w istniejącej SIM sp. z o.o. uzyskał zajmujący to stanowisko w okresie do 7 kwietnia 2024 r. Burmistrz Gminy i Miasta Sokołów Młp. - Andrzej Ożóg, na Konwencie Wójtów i Burmistrzów Powiatu Rzeszowskiego, który odbył się w 2022 roku.

W związku z zamiarem przystąpienia do SIM Urząd nie korzystał z usług zewnętrznych firm doradczych/prawniczych. Pracownicy Urzędu nie brali udziału w szkoleniach lub innych formach pozyskiwania wiedzy o działaniu RFRM. Urząd nie

on zmieniony przez art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1561).

⁴ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

korzystał także z usług świadczonych przez podmioty publiczne bezpośrednio związane z zarządzaniem lub obsługą RFRM (KZN, Minister Funduszy i Polityki Regionalnej⁵, Minister Rozwoju i Technologii⁶, Bank Gospodarstwa Krajowego), podmioty prywatne, czy też organizacje pozarządowe.

Podstawowym źródłem informacji o RFRM były zasoby Internetu. Pracownicy Urzędu we własnym zakresie doskonalili wiedzę poprzez korzystanie z zasobów stron internetowych ww. podmiotów publicznych.

(akta kontroli str. 5 - 12, 169 - 172)

2. W okresie objętym kontrolą Gmina złożyła jeden wniosek z dnia 1 marca 2023 r. o wsparcie ze środków RFRM na kwotę 3 mln zł z przeznaczeniem na objęcie udziałów w SIM. Wniosek o udzielenie wsparcia w kwocie 3 mln zł ze środków RFRM przekazany został przez Burmistrza Gminy i Miasta Sokołów Młp. do Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej za pośrednictwem Prezesa KZN.

Ustalono, że wniosek z dnia 1 marca 2023 r. zawierał wszystkie elementy stosownie do dyspozycji art. 33m ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Podane we wniosku o wsparcie ze środków RFRM informacje wynikały z dokumentów Gminy. Wniosek był zatwierdzony uchwałą nr LI/603/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 30 stycznia 2023 r. Uchwała stanowiła załącznik do wniosku. Gmina uzyskała informację o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku przekazaną przez Prezesa KZN pismem nr DGN.002.70.2023.IBo z dnia 30 czerwca 2023 r. (data wpływu do Urzędu 10 lipca 2023 r.).

Wsparcie z RFRM na objęcie udziałów w SIM w kwocie 3 mln zł wpłynęło na rachunek Gminy w dniu 4 lipca 2023 r.

Rada Miejska w Sokołowie Młp. uchwałą nr I.VIII/678/2023 z dnia 4 sierpnia 2023 r. wprowadziła zmiany w planie dochodów i wydatków budżetowych Gminy na 2023 r. Dochody i wydatki budżetowe zwiększyły się o kwotę 3 mln zł i stanowiły środki RFRM z przeznaczeniem na gospodarkę mieszkaniową (społeczne inicjatywy mieszkaniowe)⁷, wniesienie wkładów do SIM.

Pismem z dnia 6 września 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy zwrócił się z prośbą do Prezesa Zarządu SIM o włączenie Gminy jako współnika do spółki, poinformował także, że wstępnie zaplanowana została pod budownictwo mieszkalne działka nr 5330/97 o powierzchni 1,0579 ha znajdująca się na terenie Miasta Sokołów Młp. Obszar działki nr 5330/97 objęty jest MPZP⁸ z przeznaczeniem na budownictwo wielorodzinne. Burmistrz poinformował Prezesa Zarządu SIM, że nie została zakończona procedura przekazania nieruchomości 5330/97 o powierzchni 1,0579 ha położonej w Sokołowie Młp. przez KOWR do Zasobu KZN, na której zaplanowane zostało przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane w Gminie polegające na lokalizacji zabudowy wielorodzinnej (ok. 100 mieszkań). Do czasu zakończenia niniejszej kontroli nadal nie zostały uregulowane prawa własności do przedmiotowej nieruchomości.

(akta kontroli str. 5 - 18, 148 - 151)

3. Urząd nie dysponował udokumentowaną analizą potwierdzającą zapotrzebowanie na wynajem mieszkań społecznych w formule SIM. Problematyka ta była

⁵ Minister Funduszy i Polityki Regionalnej. Minister, o którym mowa w art. 33l ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Dysponent Funduszu od 1 sierpnia 2002 r.

⁶ Minister Rozwoju i Technologii. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Dysponent Funduszu do 31 lipca 2022 r.

⁷ Zmiany dotyczyły: ewidencji dochodów w dziale 700, rozdziale 70021, § 6290 oraz wydatków w dziale 700, rozdziale 70021, § 6030.

⁸ Uchwała nr XXIV/224/2009 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla „Słoneczne” w Sokołowie Młp.

przedmiotem obrad Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. na posiedzeniach w dniach: 29 listopada 2022 r. i 30 stycznia 2023 r.

W Gminie brak było dokumentów potwierdzających przeprowadzenie analizy istniejącego w Gminie zapotrzebowania na wynajem mieszkań społecznych w formule SIM, z uwzględnieniem szacowanej wysokości czynszu oraz odpowiedniej zamożności gospodarstw domowych, a także liczby osób zainteresowanych wynajmem lokalu w formule SIM. W Gminie nie było opracowanej polityki mieszkaniowej, w tym także nie określono działań na rzecz pozyskania mieszkań społecznych na wynajem w formule SIM.

W wyjaśnieniu Sekretarz Gminy i Miasta Sokołów Młp. wskazała, że przed wystąpieniem z wnioskiem o wsparcie Gminy środkami z RFRM była przeprowadzona analiza zapotrzebowania na wynajem mieszkań, ale nie była udokumentowana. Analizę przeprowadził burmistrz Andrzej Ożóg. Gmina nie posiada w swoim zasobie wolnych mieszkań na wynajem. W Gminie nie funkcjonuje jakiegokolwiek Towarzystwo Budownictwa Społecznego, nie ma też żadnych ofert na rynku deweloperskim. Istnieje jednak zainteresowanie najmem, a także zakupem nieruchomości. Do Urzędu Gminy i Miasta wpływały wnioski o najem lokalu mieszkalnego. Ogłoszenia osób zainteresowanych zakupem i najmem pojawiają się też często w mediach społecznościowych.

(akta kontroli str. 5 - 12, 169 - 172)

W warunkach umowy zawartej 14 lutego 2024 r. przez Gminę z SIM na świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym⁹ określono, że SIM będzie realizował na terenie Gminy, pod warunkiem zawieszającym, polegającym na pozyskaniu przez SIM w terminie do 17 sierpnia 2024 r. prawa do dysponowania nieruchomością składającą się z działki nr 5330/97 o powierzchni 1,0579 ha, przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane (budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych). Wskazana nieruchomość, na której zaplanowano wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych stanowi własność Skarbu Państwa - KOWR¹⁰. Nieruchomość ta objęta została Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla „Słoneczne” w Sokołowie Młp¹¹, który wskazuje możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej.

(akta kontroli str. 5 - 16, 63 – 66, 176 - 177)

W wyjaśnieniu Sekretarz Gminy wskazała, że Gmina Sokołów Małopolski wnioskując o włączenie do SIM zamierzała przeznaczyć pod budownictwo mieszkalne nieruchomości, wobec których KOWR wykonuje prawa własności Skarbu Państwa. Działka nr 5330/97 o powierzchni 1,0579 ha objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, który daje możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Ww. działka nie została przekazana przez KOWR do KZN. W okresie składania wniosku, Gmina nie posiadała w swoim zasobie działki, na której mogłaby realizować zaplanowane przedsięwzięcie, spełniającej warunki dla budownictwa wielorodzinnego.

Gmina składając wniosek z dnia 1 marca 2023 r. o dofinansowanie objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym SIM posiadała zapewnienie KZN o możliwości przekazania nieruchomości będącej w zasobie KOWR na cele budownictwa mieszkaniowego w formule SIM. W piśmie skierowanym przez KZN do Burmistrza Gminy i Miasta Sokołów Młp. z dnia 4 października 2022 r. nr DT.423.60.2022.WSz.3 KZN poinformowano, że KZN w dniu 26 marca 2019 r. wystąpił do KOWR

⁹ Art. 33p ust.2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

¹⁰ Zapisy w dziale I księgi wieczystej nr RZ1Z/00145643/3, a także w Rejestrze ewidencji gruntów.

¹¹ Uchwała nr XXIV/224/2009 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 28 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla „Słoneczne” w Sokołowie Młp.

o przekazanie do Zasobu KZN m.in. nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne nr: 5330/33 - 5335/50 oraz 5330/94 (obecnie 5330/97) obręb 0001 Sokołów. Procedura ta nie została jednak zakończona. Po uzyskaniu dofinansowania ze środków RFRM w kwocie 3 mln zł (4 lipca 2023 r.) Gmina ponownie wystąpiła pismem z dnia 27 lipca 2024 r. zn. RG.68/10.70.2023 do Prezesa KZN (do wiadomości Prezes Zarządu SIM) o przyśpieszenie sprawy pozyskania przez KZN nieruchomości o nr ewidencyjnym 5330/97 należącej do KOWR. Burmistrz Gminy i Miasta wskazał, że przedmiotowa nieruchomość jest kluczowa do udziału Gminy w projekcie SIM.

W Gminie nie było opracowanej polityki mieszkaniowej. Problematyka ta nie była także określona w Strategii rozwoju Gminy Sokołów Młp., obowiązującej w okresie od 2008 r. do 2015 r.¹², a także w założeniach aktualnie obowiązującej na lata 2023 - 2030¹³.

(akta kontroli str. 152, 165, 169 - 172, 178 -179, 181)

4. Ustalono, że udzielone wsparcie z RFRM w całości zostało wydatkowane na objęcie udziałów w SIM.

Gmina Sokołów Małopolski przystąpiła do SIM oraz objęła udziały w jej podwyższonym kapitale zakładowym w dniu 18 sierpnia 2023 r. (akt notarialny repertorium A numer 2431/2023 z dnia 18 sierpnia 2023 r.). Umowa zawarta została przez upoważnione osoby. Uchwałą nr 4 z dnia 18 sierpnia 2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników SIM przyjęło do spółki Gminę Sokołów Młp. wraz z podwyższeniem kapitału zakładowego spółki i wyłączeniem prawa pierwszeństwa do objęcia nowych udziałów przez dotychczasowych wspólników. Zgodnie z cyt. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki SIM nowy wspólnik Gmina Sokołów Młp. objęła 60 tysięcy udziałów po 50 zł każdy, tj. o łącznej wartości nominalnej w podwyższonym kapitale zakładowym 3 mln zł. Podwyższenie kapitału zakładowego SIM sp. z o.o. zostało uwzględnione w KRS poprzez wprowadzoną zmianę z dnia 20 października 2023 r.¹⁴

Środki RFRM w kwocie 3 mln zł z przeznaczeniem na objęcie przez Gminę udziałów SIM wpłynęły na rachunek Gminy w dniu 4 lipca 2023 r., natomiast przekazane zostały na rachunek SIM w dniu 8 września 2023 r. (trzy przelewy po 1 mln zł każdy). Środki RFRM pozostawały w dyspozycji Gminy w okresie od 4 lipca 2023 r. do 7 września 2023 r. W okresie od 5 lipca 2023 r. do 7 września 2023 r. były zdeponowane na lokacie w Banku Spółdzielczym w Sokołowie Małopolskim. Z tego tytułu Gmina zyskała odsetki w kwocie 30 575,34 zł i zgodnie z uchwałą nr LIX/695/2023 z dnia 27 września 2023 r. Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. środki te zmniejszyły kwotę deficytu budżetowego Gminy w 2023 r.

(akta kontroli str. 5 - 12, 28 - 62, 182 - 193)

5. W związku z planowanym terminem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego nie później niż 17 sierpnia 2024 r. Do czasu zakończenia niniejszej kontroli Gmina nie występowała o zmianę (przedłużenie o 12 miesięcy) planowanego terminu rozpoczęcia realizacji usługi publicznej oraz przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi określonego we wniosku Gminy, złożonego trybie określonym w art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Do czasu zakończenia

¹² Poprzednia Strategia była wprowadzona uchwałą Nr XVII/136/2008 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. w sprawie uchwalenia Strategii rozwoju Gminy i Miasta Sokołów Młp. na lata 2008 - 2015. W Gminie nie było Strategii okresie od 2016 r. do uchwalenia w 2023 r. aktualnie obowiązującej Strategii.

¹³ Uchwała nr LVI/649/2023 Rady Gminy Sokołów Małopolski z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Sokołów Małopolski do 2030 r.

¹⁴ Sygnatura akt KRS Z.XII NS-REJ.KRS/18545/23/380.

niniejszej kontroli Gmina nie skorzystała z uprawnienia do przedłużenia tych terminów.

Po zakończeniu niniejszej kontroli w dniu 5 lipca 2024 r. złożony został przez Burmistrza Gminy i Miasta Sokołów Młp. do Ministra Rozwoju i Technologii wniosek o przedłużenie do 17 sierpnia 2025 r. terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego. W uzasadnieniu wydłużenia terminu rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjnego Burmistrz podał, że przyczyną była zmiana stanowiska KOWR w sprawie przekazania do KZN nieruchomości, na której zaplanowana została realizacja projektu w ramach SIM. We wniosku podano, że wszczęte zostały uzgodnienia z SIM mające na celu wniesienie jako aport innej nieruchomości stanowiącej własność Gminy.

W Gminie nie zaistniały przesłanki do umorzenia objętych w SIM udziałów.

(akta kontroli str. 29 - 43, 63 - 66, 169 - 172, 194 - 197)

6. W okresie objętym kontrolą Gmina nie ponosiła wydatków w związku z uzyskaniem z RFRM wsparcia polegającego na objęciu udziałów w SIM. Nie były także ponoszone inne wydatki związane ze wsparciem idei rozwoju mieszkalnictwa mającego na celu pozyskanie przez Gminę mieszkań społecznych w formule SIM.

(akta kontroli str. 5 - 16, 169 - 172)

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

- nierzetelne działania Gminy w zakresie oceny istniejącego w Gminie zapotrzebowania na wynajem mieszkań społecznych w formule SIM, z uwzględnieniem szacowanej wysokości czynszu, liczby osób zainteresowanych wynajmem mieszkań oraz odpowiedniej zamożności gospodarstw domowych. W związku z tym Rada Miejska w Sokołowie Młp. zatwierdziła wniosek o udzielenie Gminie wsparcia ze środków RFRM w oparciu o niekompletne informacje.

(akta kontroli str.5 - 12, 169 - 172)

OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli Gmina poprawnie wnioskowała i uzyskała wsparcie ze środków RFRM z przeznaczeniem na sfinansowanie działania polegającego na objęciu udziałów w istniejącej SIM. Środki te, w kwocie 3 mln zł, zostały przeznaczone na cel określony we wniosku, tj. objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym SIM. Nie została natomiast zakończona procedura przekazania nieruchomości przez KOWR do Zasobu KZN, a następnie jako aportu do spółki SIM, na której zaplanowane zostało przedsięwzięcie inwestycyjne obejmujące budowę ok. 100 mieszkań społecznych w formule SIM.

OBSZAR

2.3.3. Określenie warunków wykonania przez SIM w danej gminie inwestycji mieszkaniowych oraz nadzór i sprawozdawczość dotycząca wykorzystania otrzymanego na ten cel wsparcia z Funduszu

Opis stanu faktycznego

1. Przystąpienie Gminy do SIM nie było poprzedzone zawarciem porozumienia komunalnego, ani też założeniem związku międzygminnego dotyczącego działalności Gminy prowadzonej wspólnie z innymi jednostkami samorządu terytorialnego w formie SIM.

Przed przystąpieniem do SIM nie były przygotowywane pisemne opracowania analityczne, opinie prawne, nie pozyskano też innych opracowań. O przystąpieniu do SIM zdecydował Burmistrz Gminy i Miasta Sokołów Małopolski i zgodę na to wyraziła Rada Miejska w Sokołowie Młp. podejmując stosowną uchwałę nr XL.VII/564/2022 z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie przez Gminę do SIM. Udziałowcami spółki są: KZN na zasadach określonych w ustawie z dnia 20

lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości¹⁵ oraz dziewięć gmin (Boguchwała, Dynów, Jarosław, Leżajsk, Miejsce Piastowe, Nowa Sarzyna i Sędziszów Młp. Sokółów Młp. i Wietrzychowice z woj. małopolskiego).

Podstawowym celem działalności spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Środki na pokrycie udziałów Gminy obejmowanych w podwyższonym kapitale zakładowym SIM pochodziły z określonych przez Burmistrza Gminy i Miasta Sokółów Młp. wkładów pieniężnych stanowiących środki RFRM.

W umowie spółki SIM¹⁶ określono, że SIM realizuje przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane w Gminie, planowane do realizacji do 2030 r. na nieruchomości, która zostanie wniesiona przez KZN aportem do spółki SIM. Do czasu zakończenia niniejszej kontroli nieruchomość nie została wniesiona jako aport do SIM.

W wyniku realizacji inwestycji zaplanowano, że co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem. Planuje się wybudowanie ok. 100 mieszkań, spośród których co najmniej:

- 1 lokal zostanie przeznaczony w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom wychowującym przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi¹⁷,

- 1 lokal mieszkalny zostanie przeznaczony w celu wynajmu jako pierwszym najemcom osobom starszym w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych¹⁸.

(akta kontroli str. 5 - 12, 29 - 43, 63 - 66, 166 - 172)

2. Gmina w dniu 14 lutego 2024 r. zawarła umowę z SIM na świadczenie usługi w ogólnym interesie gospodarczym stosownie do postanowień art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Umowa została zawarta w terminie 6 miesięcy od daty objęcia udziałów podwyższonego kapitału zakładowego SIM (objęcie udziałów nastąpiło 18 sierpnia 2023 r.).

Gmina objęła udziały SIM za środki pozyskane z RFRM na podstawie aktu notarialnego z dnia 18 sierpnia 2023 r. Umowę podpisał Prezes Zarządu SIM oraz Burmistrz Gminy i Miasta Sokółów Małopolski (pełniący tę funkcję w okresie do 7 kwietnia 2024 r.).

W umowie określono warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi, o których mowa w art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj.: rodzaj, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi: zapisy § 3 i § 4 ww. umowy.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego w rozumieniu art. 33 p ust. 1 b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przez SIM powinien nastąpić w okresie do dnia 17 sierpnia 2024 r., a w sytuacji, o której mowa w §1 ust. 5 umowy¹⁹, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2025 r. Po zakończeniu niniejszej kontroli w dniu 5 lipca 2024 r. złożony został przez Burmistrza Gminy i Miasta Sokółów Młp. do Ministra Rozwoju i Technologii wniosek

¹⁵ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1054, ze zm.).

¹⁶ Tekst jednolity wg stanu na 28 lutego 2024 r.

¹⁷ Dz. U. z 2022 r. poz. 2628.

¹⁸ Dz. U. z 2015 r. poz. 1705.

¹⁹ Strony przewidują możliwość przedłużenia terminu, o którym mowa w §1 ust. 4 umowy, jednak nie więcej niż 12 miesięcy w sytuacji złożenia przez Gminę wniosku do ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wydłużenie terminu realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i wyrażeniu przez ministra zgody na wydłużenie terminu, zgodnie z art. 33p, ust. 1c ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju.

o przedłużenie do 17 sierpnia 2025 r. terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego.

W warunkach umowy w §1 ust. 5 określono, że SIM będzie realizował na terenie Gminy przedsięwzięcie inwestycyjno - budowlane pod warunkiem zawieszającym, polegającym na uzyskaniu przez SIM w terminie do dnia 17 sierpnia 2024 r. prawa do dysponowania nieruchomością będącą własnością KOWR. Zgodnie z warunkami umowy SIM zobowiązuje się do zrealizowania w terminie do 31 grudnia 2030 r. projektowanej inwestycji na nieruchomości gruntowej, która zostanie wniesiona aportem do spółki przez KZN, który stanie się jej właścicielem po zakończeniu trwającego postępowania pozyskania przedmiotowej nieruchomości z zasobów KOWR, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2024 r., a w sytuacji, o której mowa w §1 ust. 5 umowy, nie później niż do 17 sierpnia 2025 r. W ramach inwestycji SIM zobowiązuje się do utworzenia ok. 100 lokali mieszkalnych.

Umowa z SIM nie zawierała innych niż wynikające z art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa warunków, w tym dotyczących liczby i metrażu, standardu wykończenia mieszkań oraz źródeł finansowania planowanej inwestycji.

(akta kontroli str. 5 - 12, 29 - 43, 63 - 66, 143 - 147, 166 - 168, 176 - 177)

3. Na etapie uzgodnień dotyczących prawa własności do nieruchomości, na której ma być zlokalizowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie ustalono jeszcze zasad uzyskiwania informacji o stanie realizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z umową nr SO.7110.1.2024.BS SIM zobowiązuje się do zrealizowania w terminie do 31 grudnia 2030 r. inwestycji polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gminie Sokołów Małopolski na nieruchomości gruntowej, która zostanie wniesiona aportem do Spółki przez KZN, który stanie się jej właścicielem po zakończeniu trwającego postępowania pozyskania przedmiotowej nieruchomości z zasobów KOWR, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2024 r., a w sytuacji o której mowa w § 1 ust. 5, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2025 r. Aktualnie nieruchomość, na której projektowana jest inwestycja pozostaje w zasobach KOWR.

Sekretarz Gminy i Miasta wskazała, że aktualnie²⁰ nie jest jeszcze zasadne składanie wniosku o przedłużenie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Wniosek został złożony w dniu 5 lipca 2024 r.

(akta kontroli str. 5 - 12, 29 - 43, 63 - 66, 143 - 147, 169 - 172, 173 - 175)

4. Ustalono, że Gmina wywiązała się z obowiązków sprawozdawczych, tj.:

- Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej skierowało do Gminy pismo nr DPA-IVa.011.2.2024.KJ z dnia 19 stycznia 2024 r. dotyczące obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 33p ust. 2a i 2b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Uzupełniony przez Gminę kwestionariusz wykorzystania środków wsparcia wypłaconego z RFRM został przekazany w formie uzupełnionej ankiety w dniu 14 lutego 2024 r.;

- Ministerstwo Rozwoju i Technologii skierowało do Gminy pismo zn. DM-V.732.20.2024 z dnia 26 stycznia 2024 r.) dotyczące obowiązku informacyjnego wynikającego z otrzymania wsparcia ze środków RFRM. Gmina przesłała wymagane informacje pismem nr SO.7110.2.2024 z dnia 14 lutego 2024 r.

Gmina wypełniła obowiązek sprawozdawczy wynikający z art. 33p ust. 2a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. w dniu zawarcia umowy powierzenia z SIM (14 lutego 2024 r.) poinformowała Ministra Rozwoju i Technologii (pismo zn. SO.7110.2.2024 z dnia 14 lutego 2024 r.).

²⁰ Do czasu zakończenia niniejszej kontroli do 28 czerwca 2024 r.

Informacje powyższe zostały przekazane przez Gminę w dniu zawarcia umowy z SIM i były zgodne ze stanem faktycznym.

Innych pism w ramach obowiązków sprawozdawczych Gmina nie przekazywała.

(akta kontroli str. 63 - 86, 87 - 113)

5. Ustalono, że Minister Rozwoju i Technologii (pismem z dnia 26 stycznia 2024 r.) wnioskował do Gminy o udzielenie informacji o sposobie i etapie realizacji przedsięwzięcia w formule SIM, w ramach swoich kompetencji wynikających z art. 33p ust. 2ba ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Gmina przekazała Ministrowi aktualne dane (pismo z dnia 14 lutego 2024 r.²¹) zgodne ze stanem faktycznym, tj. datę zawarcia umowy z SIM, planowane terminy rozpoczęcia realizacji usługi publicznej, okres jej realizacji, planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. Gmina nie udzielała informacji KZN i BGK w zakresie związanym z kompetencjami przyznanymi tym jednostkom w związku z zarządzaniem i obsługą RFRM.

(akta kontroli str. 63 - 86, 173 - 175, 198)

6. Gmina nie posiada wewnętrznych uregulowań dotyczących zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy. Rada Miejska w Sokołowie Młp. uchwałą nr LI/604/2023 z dnia 30 stycznia 2023 r. określiła zasady wnoszenia, cofania i zbywania udziałów, akcji w spółkach prawa handlowego.

Gmina na obecnym etapie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w formule SIM nie wprowadziła do Rady Nadzorczej swojego przedstawiciela.

SIM przekazała do Gminy uchwałę nr 1/2024 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki SIM z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia zasad i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej. Gmina była informowana o zmianach w składzie Rady Nadzorczej SIM.

Burmistrz i upoważniony przedstawiciel Gminy (Sekretarz Gminy i Miasta na podstawie udzielonego pełnomocnictwa) brali udział w zwołanych zgromadzeniach wspólników SIM.

Pełnomocnictwa udzielone przez Burmistrza Gminy i Miasta Sokołów Młp. dla Sekretarza dotyczyły prawa do reprezentowania interesów Gminy jako wspólnika SIM w Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników SIM (z dnia 7 lutego 2024 r., 4 grudnia 2023 r., 26 października 2023 r.). Upoważniony przedstawiciel Gminy brał udział w zwołanych zgromadzeniach wspólników SIM (w przedmiocie rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania zarządu SIM z działalności, sprawozdania finansowego oraz udzielenia członkom organów SIM absolutorium z wykonania przez nich obowiązków).

Gmina nie korzystała z uprawnień wspólnika SIM określonych w art. 212 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych²², nie przeprowadzała kontroli SIM.

(akta kontroli str. 63 - 66, 114 - 142, 169 - 172)

Ustalone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie NIK Gmina prawidłowo wywiązywała się z obowiązków wynikających z przepisów ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W wymaganym terminie od objęcia udziałów w SIM, zawarła z SIM umowę, w której prawidłowo i rzetelnie określone zostały warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia

²¹ W dniu zawarcia umowy z SIM.

²² Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 18, ze zm.).

służącego realizacji tej usługi. Gmina wywiązała się z obowiązku sprawozdawczego związanego z otrzymanym z RFRM wsparciem przekazując Ministrowi Rozwoju i Technologii wymagane informacje o planowanym etapie realizacji przedsięwzięcia w formule SIM. Gmina sprawowała wystarczający nadzór nad SIM adekwatny do wstępnego etapu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli, w związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, nie sformułowała uwag ani 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, 24 września 2024 r.

Kontroler
Alina Walenia
główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie
p.o. Dyrektora
Stefan Gados

/-/

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