

*Rem
E. Hafek
28.10.2024
Nia*

*GM+R
pm 26*



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA W OPOLU

URZĄD MIEJSKI
w Strzelcach Opolskich
wpł. 2024 -10- 23
L. dz. 17130/2024

LOP.410.10.4.2024

GMINNY ZARZĄD
MIENIA KOMUNALNEGO
29. PAZ. 2024
Wpłynęło dn.
L.dz. 5608124

Jan Wróblewski
Burmistrz
Strzelec Opolskich
Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich,
ul. Plac Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich, ul. Plac Myśliwca 1, 47-100 Strzelce Opolskie ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jan Wróblewski, Burmistrz Strzelec Opolskich, od 7 maja 2024 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Tadeusz Goc, Burmistrz Strzelec Opolskich, 21 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Uzyskiwanie i wydatkowanie środków z 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, z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu
Kontroler	Jarosław Pałęga, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOP/41/2024 z 2024 (akta kontroli str. 1-4)

¹ Dalej: Urząd.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W Gminie prawidłowo sporządzano wnioski o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa⁴, które każdorazowo zostały zatwierdzone przez Radę Miejską w Strzelcach Opolskich. Łączna kwota wsparcia na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie 192 lokali mieszkalnych w sześciu budynkach wyniosła 17 256 458,70 zł. Mieszkania miały powstać do 10 sierpnia 2027 r. Podane we wnioskach informacje wynikały z dokumentów będących w dyspozycji Gminy i były z nimi zgodne.

Wprawdzie przed wystąpieniem z wnioskiem o wsparcie środkami z Funduszu Gmina posiadała rozeznanie w zakresie istniejących potrzeb mieszkaniowych, to jednak nie posiadała odrębnej analizy zapotrzebowania na wynajem mieszkań społecznych w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej, z uwzględnieniem szacowanej wysokości czynszu oraz odpowiedniej zamożności gospodarstw domowych. Udzielone Gminie wsparcie z Funduszu w całości wydatkowano na objęcie udziałów w SIM.

Pomimo wystąpienia przesłanki w postaci nieterminowego rozpoczęcia przez SIM realizacji na terenie gminy III etapu inwestycji, w Urzędzie nie podjęto działań zmierzających do umorzenia udziałów w Spółce – w trybie przewidzianym w art. 33pa ustawy z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁵.

Gmina dopełniła obowiązku zawarcia z SIM Opolskie Południe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością⁶ w ciągu sześciu miesięcy od objęcia udziałów umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W umowie tej prawidłowo i rzetelnie określono warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi, o których mowa w art. 33p ust.1, 1a i 1b ww. ustawy. Gmina terminowo i rzetelnie wywiązała się z obowiązków sprawozdawczych związanych z otrzymanym z Funduszu wsparciem.

W Gminie przyjęto regulacje wewnętrzne dotyczące zasad nadzoru nad spółkami z jej udziałem. Jednostka kontrolowana posiadała również swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej Spółki. Przedstawiciel Gminy w Zgromadzeniu Wspólników Spółki realizował przypisane mu zadania o charakterze obligatoryjnym, tj. brał udział w zwołanych w okresie objętym kontrolą Zgromadzeniach Wspólników SIM, których przedmiotem były m.in. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego oraz udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: Fundusz.

⁵ Dz. U. z 2024 r., poz. 527 ze zm.

⁶ Dalej: Spółka lub SIM.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

1. Uzyskiwanie i wydatkowanie środków z Funduszu

1.1. Zgodnie z wyjaśnieniami byłego Burmistrza źródłem informacji o możliwości i zasadach otrzymania wsparcia z Funduszu na objęcie przez Gminę udziałów w tworzonej SIM były ogólnie dostępne informacje w mediach, jak i rozmowy z innymi samorządowcami prowadzone podczas spotkań w sprawie powołania SIM. W związku z zamiarem przystąpienia do Spółki nie korzystano z usług zewnętrznych firm doradczych/prawniczych, w tym świadczonych przez podmioty publiczne bezpośrednio związane z zarządzaniem lub obsługą Funduszu, a pracownicy Urzędu nie brali udziału w szkoleniach lub innych formach pozyskiwania wiedzy o działaniu Funduszu.

(akta kontroli str. 290, 617)

1.2. Gmina, 30 czerwca 2021 r. złożyła wniosek o wsparcie w wysokości 3 000 000,00 zł z Funduszu na podstawie art. 33l pkt 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁸. Do wniosku, który zawierał elementy określone w art. 33m ww. ustawy, dołączono również uchwałę Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie zatwierdzenia wniosku Burmistrza o wsparcie ze środków Funduszu⁹. W dniu 1 września 2021 r. Gmina otrzymała środki w kwocie zgodnej z wnioskowaną. Pismem z 25 sierpnia 2021 r. Krajowy Zasób Nieruchomości¹⁰ poinformował Burmistrza o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku.

(akta kontroli str. 5-13)

Wnioskiem z 22 października 2022 r. Burmistrz za pośrednictwem Prezesa KZN zwrócił się do Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej o wsparcie ze środków Funduszu w wysokości 1 248 021,76 zł na podstawie art. 33l pkt 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa¹¹, dołączając uchwałę Rady Miejskiej w sprawie zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Funduszu na sfinansowanie udziałów w istniejącej SIM¹². Gmina nie otrzymała wnioskowanych środków z uwagi na brak wystarczających środków pozwalających na wsparcie gmin w ww. zakresie. Ponadto w dniu 26 kwietnia 2023 r. Gmina złożyła trzy wnioski o wsparcie z Funduszu na podstawie ww. przepisu, tj. na realizowanie inwestycji mieszkaniowych polegających na: 1/ budowie dwuklatkowego, czterokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego (etap I – szacunkowy koszt budowy 32 lokali mieszkalnych wynosił 15 226 772,84 zł, a wnioskowana kwota wsparcia 1 522 677,28 zł); 2/ budowie dwuklatkowego, czterokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego (etap II – szacunkowy koszt budowy 32 lokali mieszkalnych wynosił 15 226 772,84 zł, a wnioskowana kwota wsparcia 1 522 677,28 zł); 3/ budowie czterech dwuklatkowych, czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych (etap III –

⁷ 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.

⁸ Sfinansowanie części działania polegającego na objęciu przez tę gminę udziałów w nowotworzonej SIM, która przed dniem objęcia tych udziałów nie prowadziła działalność na terenie tej gminy.

⁹ Uchwała nr XXXVIII/318/2021 z 30 czerwca 2021 r. w sprawie zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w nowoutworzonej spółce SIM Opolskie Południe z o.o. w Prudniku.

¹⁰ Dalej: KZN.

¹¹ Sfinansowanie części działania polegającego na objęciu przez tę gminę udziałów istniejącej SIM, która przed dniem objęcia tych akcji lub udziałów prowadziła działalność na terenie tej gminy.

¹² Uchwała nr LVII/459/2022 z 26 października 2022 r.

szacunkowy koszt budowy 128 lokali mieszkalnych wynosił 60 907 091,36 zł, a wnioskowana kwota wsparcia 6 090 709,14 zł). Wnioski zawierały elementy określone w art. 33m ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w tym szacunkowy koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w celu realizacji którego obejmowane były udziały w istniejącej SIM oraz szacunkową liczbę mieszkań planowaną do utworzenia w ramach tego przedsięwzięcia. Do wniosków dołączono również uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich w sprawie zatwierdzenia wniosku Burmistrza o wsparcie ze środków Funduszu¹³. Źródłem szacunkowego wyliczenia kosztów poszczególnych etapów przedsięwzięcia była informacja przekazana przez SIM, która uwzględniała aktualizację kosztorysów oraz zmianę sposobu ogrzewania.

(akta kontroli str. 76-96, 282-287)

Były Burmistrz wyjaśnił: *W naszej Gminie zapoznano się z szacunkowymi kosztami poszczególnych etapów przedsięwzięcia, nie wniesiono uwag i nie weryfikowano poszczególnych wyliczeń gdyż nie budziły żadnych uzasadnionych zastrzeżeń. Wg. posiadanych informacji opracowanie kosztorysów było przedmiotem decyzji Zarządu spółki SIM Opolskie Południe oraz obrad i weryfikacji przez Radę Nadzorczą (w której Gmina miała swego przedstawiciela) a takie decyzje zgodnie z prawem należą do kompetencji i obowiązków statutowych organów spółek. Taka szczegółowa weryfikacja w naszej Gminie praktycznie nie była możliwa z powodu braku odpowiednich informacji i danych oraz nie jest przez ustawodawcę nakazana na poziomie samorządów (tj. poszczególnych wspólników) a ostatecznym weryfikatorem kosztów przedsięwzięć inwestycyjnych są przetargi publiczne - kosztorysy i kalkulacje mają dać przybliżony koszt planowanych inwestycji i służą do poprawnego przygotowania wyżej wspomnianych przetargów.*

(akta kontroli str. 622)

Burmistrz wyjaśnił: *Gmina Strzelce Opolskie nie weryfikowała wyliczeń szacunkowych kosztów poszczególnych etapów przedsięwzięcia przekazanego przez SIM pismem z dnia 10 marca 2023 r. Spółka SIM Opolskie Południe została powołana do realizacji inwestycji i jako taka była zobowiązana do sporządzenia kosztorysów przedsięwzięcia, weryfikacja kosztorysu musiałaby niejako polegać na sporządzeniu kolejnego, co byłoby nieuzasadnionym wydatkiem.*

(akta kontroli str. 629)

Wnioski o udzielenie wsparcia złożono w związku z informacją przekazaną przez SIM 10 marca 2023 r. o otwarciu kolejnego naboru przez KZN.

(akta kontroli str. 304)

Dane dotyczące szacunkowego wyliczenia kosztu przedsięwzięcia pozyskano od SIM, który wskazano w piśmie z 10 marca 2023 r. Koszt ten określono na 15 226 772,84 zł dla 32 mieszkań w I i II etapie inwestycji oraz na 60 907 091,36 zł dla 128 mieszkań w III etapie inwestycji. Dane te były zgodne z danymi zawartymi we wnioskach o udzielenie wsparcia. Burmistrz wyjaśnił, że informację o pozytywnym rozpatrzeniu wniosków otrzymano telefonicznie z SIM, a następnie KZN w wiadomości e-mail z 19 października 2023 r. poinformował o planowanym na drugą połowę listopada 2023 r. terminie wypłaty środków. Na podstawie złożonych wniosków w dniach 11-12 grudnia 2023 r. Gmina otrzymała wsparcie w kwotach zgodnych z wnioskowanymi.

(akta kontroli str. 76-81, 94-96, 274, 302, 304, 617)

¹³ Uchwała LXVI/525/2023 z 26 kwietnia 2023 r., LXVI/526/2023 z 26 kwietnia 2023 r., LXVI/527/2023 z 26 kwietnia 2023 r.

1.3. Urząd nie dysponował dokumentacją potwierdzającą przeprowadzenie diagnozy potrzeb mieszkaniowych w różnych grupach zamożności gospodarstw domowych, w tym istniejącego w gminie zapotrzebowania na mieszkania społeczne na wynajem w formule SIM (dawniej Towarzystwo Budownictwa Społecznego), co w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Na etapie składania wniosku o objęcie udziałów w nowotworzonym SIM tj. na 30 czerwca 2021 r., inwestycja pozostawała w fazie planowania. W dniu 25 maja 2021 r. Burmistrz Strzelec Opolskich skierował do KZN pismo w sprawie nieruchomości należących do Skarbu Państwa, a mogących zapewnić grunty pod inwestycję SIM w Strzelcach Opolskich. Były Burmistrz wskazał, że *gmina ma zaufanie do Państwa, które to jest inicjatorem przedsięwzięcia, w przedsięwzięciu biorą udział jedynie podmioty publiczne czyli gminy oraz KZN, zatem przedsięwzięcie nie budziło obaw ani kontrowersji*. Burmistrz wyjaśnił: *Program SIM jako program inicjowany przez państwo, a kierowany do jednostek samorządu terytorialnego, zapewniający dostępność mieszkań na wynajem dla mieszkańców Gminy, przy pozyskaniu korzystnie zlokalizowanych gruntów z KZN doskonale wpisał się w potrzeby mieszkaniowe Gminy Strzelce Opolskie. Realizowany przy uczestnictwie podmiotów publicznych program uznano za nie stanowiący zagrożenia, oczekiwano że program uzupełni ofertę mieszkaniową na terenie Gminy Strzelce Opolskie.*

(akta kontroli str. 288-289, 302, 618)

1.4. Udzielone Gminie wsparcie wydatkowano w całości na objęcie udziałów w SIM w terminie sześciu miesięcy od dnia wypłaty środków z Funduszu, tj.: 1/ w dniu 28 października 2021 r.¹⁴ w związku z podpisaną 6 września 2021 r. umową Spółki, którą podpisał były Burmistrz Strzelec Opolskich; 2/ w dniu 7 czerwca 2024 r.⁹ w związku otrzymanym w dniach 11-12 grudnia 2023 r. wsparciem ze środków Funduszu na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.

Utworzenie SIM wpisano w Krajowym Rejestrze Sądowym 17 stycznia 2022 r., a podwyższenie kapitału SIM w związku z otrzymanym wsparciem na realizację przedsięwzięcia w dniu 12 lipca 2024 r.

(akta kontroli str. 14-44, 94-96, 577-589, 838-845)

Urząd dysponował środkami otrzymanymi w ramach udzielonego wsparcia z Funduszu od 1 września 2021 r. do 28 października 2021 r. oraz od 11 grudnia 2023 r. do 7 czerwca 2024 r. Analiza zapisów ewidencji księgowej oraz wyciągów bankowych wykazała, że Gmina nie przeznaczała tych środków na realizację bieżących płatności. Środki te pozostawały na rachunku bieżącym gminy oraz obejmowane były lokatami overnight i jednomiesięcznymi lokatami terminowymi. Z tego tytułu uzyskano odsetki w łącznej wysokości 110 019,11 zł, które zgodnie z wyjaśnieniem Skarbnika, przeznaczono na bieżące potrzeby Urzędu.

(akta kontroli str. 352-405)

1.5. Zgodnie z wymogiem określonym w art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w dniu 9 lutego 2023 r. Gmina zawarła z SIM umowę o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym, w której określono m.in.: 1/ termin rozpoczęcia usługi publicznej - 10 sierpnia 2027 r.; 2/ okres realizacji usługi publicznej, tj. do 31 grudnia 2054 r.; 3/ planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego służącego realizacji tej usługi - 10 sierpnia 2023 r. Na dzień kontroli NIK, tj. 8 czerwca 2024 r., Gmina nie skorzystała z uprawnienia określonego w art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i nie

¹⁴ Data zlecenia przelewu środków w wysokości 3 000 000,00 zł na rachunek bankowy SIM.

przedłużała planowanego terminu rozpoczęcia realizacji usługi publicznej oraz przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi. Stwierdzono jednak, że Gmina w terminie określonym w umowie, tj. do 10 sierpnia 2023 r. uzyskała pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych w ramach I i II etapu¹⁵, a jednocześnie nie zapewniła, aby rozpoczęcie realizacji III etapu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie 128 lokali mieszkalnych w czterech budynkach, nastąpiło do 10 sierpnia 2023 r.¹⁶, tj. w terminie określonym w zawartej pomiędzy Spółką a gminą umowie, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 355-378, 513-522)

1.6. Gmina nie poniosła dodatkowych kosztów związanych z uzyskaniem środków z Funduszu na objęcie udziałów w SIM, w szczególności kosztów opinii, ekspertyz lub szkoleń pracowników.

(akta kontroli str. 290)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Zaniechanie umorzenia udziałów objętych w SIM, pomimo zaistnienia ku temu przesłanek

Pomimo naruszenia przez Spółkę zasad realizacji przedsięwzięcia, którego celem było uzyskanie mieszkań społecznych w Strzelcach Opolskich, pracownicy Urzędu nie podjęli działań zmierzających do umorzenia udziałów Gminy Strzelce Opolskie w Spółce, co było niezgodne z art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Wskazany przepis stanowi, że w przypadku niedotrzymania określonego w umowie, o której mowa w art. 33p ust. 2 ww. ustawy, terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, gmina występuje o umorzenie udziałów lub akcji SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia z RFRM.

W myśl § 3 pkt 3 umowy z 30 grudnia 2022 r. o świadczenie usług w ogólnym interesie społecznym, zawartej pomiędzy Gminą Strzelce Opolskie a Spółką, rozpoczęcie realizacji inwestycji w rozumieniu art. 33p ust. 1b wskazanej powyżej ustawy stanowi sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu, które powinno nastąpić w terminie do 10 sierpnia 2023 r.

Dla III etapu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego¹⁷ do 10 sierpnia 2023 r. zostały sporządzone projekty zagospodarowania terenu, jednak projekty te nie zostały sporządzone na mapach do celów projektowych, zdefiniowanych w art. 3 pkt 14a ustawy Prawo budowlane w związku z art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁸. Z art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane wynika natomiast, że projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien być sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii. Do dnia kontroli NIK Spółka nie uzyskała projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na mapach dla celów projektów dla czterech budynków mieszkalnych w ramach III etapu inwestycji, co stanowiło przesłankę do umorzenia udziałów.

(akta kontroli str. 280-313, 633-734)

¹⁵ Decyzja nr 192/2023 z 4 lipca 2023 r.

¹⁶ Do dnia kontroli NIK, tj. do 10 września 2024 r., gmina nie posiadała pozwolenia na budowę w ramach III etapu oraz nie posiadała projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na mapach do celów projektowych.

¹⁷ Budowa 128 lokali mieszkalnych w czterech budynkach.

¹⁸ Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.

Były Burmistrz wyjaśnił: Dla udzielenia bardziej szczegółowych odpowiedzi na poruszane kwestie warto zwrócić uwagę na szerszy kontekst i okres w którym powstawały SIM-y. W roku 2016 podjęto w naszym kraju polityczno-strategiczne decyzje w sprawach wdrożenia nowego programu wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego „Mieszkanie Plus” a jednocześnie praktycznie wygaszono program poprzedniej ekipy – Mieszkanie Dla Młodych. Gmina Strzelce Op. aplikowała do tego nowego programu ale nie została do niego zakwalifikowana bez podania przyczyn. W tym okresie w naszej gminie powstała inicjatywa opracowania własnego programu budownictwa wielorodzinnego, którym to programem usiłowano zainteresować przedstawicieli ówczesnej władzy (m.in. ministra H. Kowalczyka), ale bezskutecznie. Po przeanalizowaniu aktualnie obowiązujących przepisów oraz po podjęciu kilku Uchwał przez RM wdrożono lokalny program budownictwa „Twoje M” i mimo że dla tego programu nie udało się uzyskać dofinansowania w roku 2019 powstał pierwszy budynek z 27 mieszkaniami. Bardzo szybko okazało się, że podstawowe założenia programu „Mieszkanie Plus” tj. szybkiego i taniego w realizacji budownictwa o niskich czynszach nie potwierdziły się i po kilku latach (ok. roku 2019) program został wygaszany a zastąpiono go inicjatywą - SIM i dla tego celu znowelizowano stosowne akty prawne (ustawy i rozporządzenia). Ponadto rządzący, już w sposób nieformalny, poprzez zapisy w umowach spółek SIM zapewnili sobie dominujący wpływ na ich funkcjonowanie i dobór kadry kierowniczej. I tak zapis w par.17 umowy spółki stanowiący że uchwały podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ głosów wspólników reprezentujących co najmniej $\frac{3}{4}$ kapitału zakładowego co przy ilości udziałów KZN w spółce ok. 30% powodował iż uchwały mogły być podejmowane wyłącznie przy obecności przedstawiciela KZN i przy jego akceptacji. Również zapisy w umowie spółki które dawały wyłączne prawo KZN-owi do proponowania osób na stanowisko Prezesa i Przewodniczącego RN stawiały innych udziałowców, tj. Gminy w sytuacjach przymusowych i zdeterminowanych. W takich warunkach tworzone były SIM i w takich warunkach musiały funkcjonować Gminy by można było rozwijać w na swoim terenie, w interesie mieszkańców wielorodzinną budownictwo mieszkaniowe ze wsparciem rządowo-ministerialnym. Były Burmistrz wskazał również, że termin rozpoczęcia inwestycji po wielomiesięcznych ustaleniach i przygotowaniach został zaplanowany na dzień 10 sierpnia 2023 r. co zostało zapisane m.in. w „Umowie o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym” zawartej 8 lutego 2023r. pomiędzy Gminą Strzelce Op. a SIM Opolskie Południe spółka z o.o. Inwestycja ta obejmowała i obejmuje budowę 6-ciu budynków wielorodzinnych w każdym po 32 lokale mieszkalne, razem 192 lokale i taka ilość lokali została zapisana w umowie spółki. Planowana inwestycja głównie ze względów organizacyjnych i ekonomicznych została podzielona na trzy etapy: etap I - jeden budynek (32 mieszkania); etap II - jeden budynek (32 mieszkania); etap III - cztery budynki (128 mieszkań). Wszystkie działania związane z przygotowaniem i rozpoczęciem inwestycji były realizowane przez Zarząd spółki pod kontrolą Rady Nadzorczej o czym informowano na bieżąco Gminę. Planowana inwestycja, wg informacji otrzymanych ze spółki została rozpoczęta w terminie (co wyjaśniono w p 4.1) i dlatego brak było podstaw by Zarząd SIM wystąpił z wnioskiem do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Gmina występowała o wsparcie w formie bezzwrotnego finansowania w postaci grantu w wysokości 10% kosztów całej planowanej do realizacji inwestycji mieszkaniowej w Strzelcach Op. w październiku 2022 r. ale prawdopodobnie z powodu ograniczeń finansowych takiego wsparcia nie otrzymała. Ponownie wystąpiono o bezzwrotne wsparcie na całość inwestycji (tj. trzy etapy-6 budynków-192 mieszkania) w kwietniu 2023 r., otrzymano stosowne środki na całą inwestycję grudniu 2023r. a więc brak było podstaw do umarzania udziałów w spółce. Środki te były przyjęte i zabezpieczone w budżecie gminy gdyż nie mogły być przekazane do SIM z powodów organizacyjno-prawnych tj. trudności z podjęciem stosownych uchwał w SIM,

i dlatego zostały przekazane do spółki dopiero w czerwcu br. ale wg. mojej wiedzy nie przekroczone terminu 6-ciu miesięcy.

(akta kontroli str. 619-625)

Burmistrz wyjaśnił: W przypadku inwestycji prowadzonej w Gminie Strzelce Opolskie SIM Opolskie Południe uzyskał PZT dla pierwszych dwóch etapów inwestycji, ponieważ inwestycję tę należy traktować jako całość przedsięwzięcia, przyjęc należy, że SIM wypełniła obowiązki wskazane w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ponieważ formalnie inwestycja w Gminie Strzelce Opolskie została rozpoczęta. Według naszej wiedzy zatem termin rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego służącego realizacji usługi publicznej został dotrzymany, tym samym nie było wymogu wystąpienia do właściwego ministra o wydłużenie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia.

(akta kontroli str. 629)

NIK nie podziela stanowiska przedstawionego w wyjaśnieniach. W świetle ww. przepisów za rozpoczęcie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego można uznać uzyskanie projektu zagospodarowania terenu sporządzonego na mapach do celów projektowych dla całego przedsięwzięcia, a nie tylko dla jego części. W świetle zawartej 8 lutego 2023 r. umowy, termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia określony na 10 sierpnia 2023 r. obowiązywał w odniesieniu do wszystkich etapów inwestycji. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w przypadku niedotrzymania wynikającego z umowy terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji usługi publicznej, o której mowa w art. 33p ust. 1 tej ustawy, gmina będąca stroną umowy jest obowiązana wystąpić o umorzenie udziałów w SIM objętych z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l. Środki uzyskane przez gminę w związku z umorzeniem udziałów podlegają: a) zwrotowi, wraz z odsetkami ustawowymi naliczonymi od dnia ich uzyskania do dnia ich zwrotu, na rachunek RFRM, a w przypadku jego zlikwidowania - na rachunek Funduszu Dopłat albo b) przeznaczeniu, w terminie 3 lat od dnia ich uzyskania, na realizację przez tę gminę przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

2. Brak przeprowadzenia analizy istniejącego w gminie zapotrzebowania na wynajem mieszkań społecznych w formule SIM, z uwzględnieniem szacowanej wysokości czynszu oraz odpowiedniej zamożności gospodarstw domowych.

W Urzędzie nie przeprowadzono analizy zapotrzebowania na mieszkania w formule SIM w szczególności w odniesieniu do: a/ szacunkowej wysokości czynszu za wynajem, b/ stanu przygotowania gruntów pod taką inwestycję, c/ określenia pożądanych parametrów inwestycji, liczby i wielkości (metrażu) mieszkań, d/ możliwych źródeł jej finansowania, co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnym.

(akta kontroli str. 630)

Burmistrz wyjaśnił: Gmina Strzelce Opolskie dysponuje własnym zasobem mieszkaniowym, a w związku z tym listami wnioskodawców o najem lokalu mieszkaniowego z zasobu Gminy. Posiadamy odpowiednie rozeznanie co do potrzeb mieszkaniowych w Gminie (zamożność oraz liczebność gospodarstw domowych pozostających bez własnego lokalu mieszkaniowego) około 73 % wnioskodawców nie posiada prawa pierwszeństwa do lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. W trakcie przeprowadzonego naboru na pierwszy budynek (32 mieszkania) w ciągu zaledwie miesiąca złożonych zostało 58 wniosków o zawarcie umowy z SIM, tak wysokie zainteresowanie programem świadczy o prawidłowym oglądzie Gminy na

zapotrzebowanie na mieszkanie społeczne w formule SIM. Nie prowadzono szczegółowych analiz dotyczących wysokości czynszu, stanu przygotowania gruntów pod inwestycję, pożądanych parametrów inwestycji, liczby i wielkości mieszkań, źródeł finansowania. Analizy takie byłyby czasochłonne i kosztowne, a przepisy nie stawiały takich wymogów. Ponadto, w trakcie tworzenia SIM Opolskie Południe nie było czasu na dodatkowe analizy, jak już wyjaśnialiśmy, z prowadzonych w gminie naborów wniosków o najem mieszkań posiadamy wiedzę o konieczności rozwoju zasobów mieszkaniowych w Gminie Strzelce Opolskie w każdej możliwej formie. Źródła finansowania SIM jak już wyjaśnialiśmy wcześniej zostały określone przepisami prawa, zatem nie było potrzeby ich analizowania. Ponadto Burmistrz wskazał, że dokumentacją potwierdzającą rozeznanie Gminy w zakresie zapotrzebowania na mieszkania w formule SIM były: 1/ sporządzane co sześć miesięcy przez Gminny Zarząd Mienia Komunalnego listy wnioskodawców ubiegających się o najem bądź zamianę lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy (w kolejnych półroczach 2019-2020 liczba wnioskodawców wynosiła odpowiednio 178, 192, 182, 157); 2/ autorski program mieszkaniowy gminy „Twoje M”, gdyż w naborze na pierwszy budynek w ramach tego programu, zakładającego budowę 27 mieszkań, w przeciągu kilkunastu dni złożono 67 deklaracji przystąpienia, a w przypadku dwóch pozostałych budynków nieoddanych do użytku, na wszystkie 64 lokale podpisano umowy o uczestnictwo w programie.

(akta kontroli str. 290-298, 302, 630)

Były Burmistrz wyjaśnił: Program SIM jako program inicjowany przez państwo, a kierowany do jednostek samorządu terytorialnego, zapewniający dostępność mieszkań na wynajem dla mieszkańców Gminy, przy pozyskaniu korzystnie zlokalizowanych gruntów z KZN doskonale wpiszał się w potrzeby mieszkaniowe Gminy Strzelce Opolskie. Realizowany przy uczestnictwie podmiotów publicznych program uznano za nie stanowiący zagrożenia, oczekiwano że program uzupełni ofertę mieszkaniową na terenie Gminy Strzelce Opolskie. Zgodnie z moją wiedzą, Gminy które są udziałowcami spółki SIM jak również nasz GZMK, nie prowadziły szczegółowych analiz na początkowym etapie przygotowania inwestycji, w tym szczegółowej analizy wysokości czynszu gdyż na tym etapie brak było podstawowych danych i informacji do takich analiz. Nie znane były m.in. szczegółowy harmonogram realizacji przedsięwzięcia, koszty realizacji inwestycji (przetargi), ostateczna wielkość i poziom dopłat ze strony Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, poziom współfinansowania przez najemców i ewentualnie przez przedsiębiorstwa. Stan przygotowania gruntów pod inwestycje był wielokrotnie omawiany z pracownikami Gminy i analizowany przez Zarząd i Radę Nadzorczą SIM co było spowodowane m.in. uwarunkowaniami zapisanymi w MPZP, możliwością uzbrojenia terenów, dostępem do dróg publiczny itp. Dla przypomnienia należy tutaj zaznaczyć, że te tereny zostały pozyskane przez KZN od KOWRU i po ich wycenie wprowadzone do spółki, za objęcie określonej ilości udziałów. Określanie parametrów inwestycji, liczby i wielkości mieszkań wynikało m.in. z możliwości terenowych zabezpieczonych dla realizacji inwestycji, szacowanych potrzeb oraz wspólnych uzgodnień i decyzji wszystkich udziałowców spółki SIM które były podejmowane ostatecznie w trybie uchwał. Możliwe źródła finansowania nie wymagały z mocy prawa dodatkowych analiz gdyż faktycznie były te możliwości na tamten czas określone, a za zabezpieczenie odpowiednich środków finansowych odpowiadał Zarząd i Rada Nadzorcza współdziałając z udziałowcami spółki to jest z Gminami oraz KZN. Przyjęte główne źródła finansowania to bezzwrotne finansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, środki własne SIM, kredyty i pożyczki, a ponadto było możliwe współfinansowanie przez przedsiębiorców i najemców oraz w zależności od potrzeb możliwości i konieczności - przez Gminy na terenie których planowano realizację inwestycji mieszkaniowych. Informacje powyższe jak i inne związane z programem

budownictwa wielorodzinnego w ramach SIM były wielokrotnie przedstawiane na komisjach RM oraz na posiedzeniach Rady Miejskiej podczas procedowania stosownych uchwał jak również w czasie informacji z bieżącej działalności którą na każdej sesji RM składał Burmistrz. Na tym etapie tj. przygotowywanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej monitorowanie terminowości i poszczególnych parametrów realizowane było na bieżąco przez pracownika UM, zatrudnionego na stanowisku ds. kontroli zarządczej i nadzoru właścicielskiego który z ramienia Gminy był członkiem Rady Nadzorczej spółki SIM. Ponadto stałe koordynowanie i zainteresowanie tymi zagadnieniami było realizowane przez pracowników merytorycznych UM jak i GZMK.

(akta kontroli str. 624-625)

NIK nie podziela stanowiska przedstawionego w powyższych wyjaśnieniach. Prowadzone przez Gminę nabory na mieszkania z zasobu komunalnego oraz mieszkania zbywane w ramach autorskiego programu „Twoje M” oraz związane z tym rozeznanie nie uwzględniało uwarunkowań dotyczących zagadnień związanych z finansowaniem inwestycji w formule SIM, planowanej szacunkowej wysokości czynszu oraz pożądanej liczby i wielkości mieszkań.

OCENA CZĄSTKOWA

We wnioskach o udzielenie wsparcia ze środków Funduszu wykazywano rzetelne dane i każdorazowo uzyskano zatwierdzenie Rady Miejskiej. Gmina nie posiadała dokumentów potwierdzających przeprowadzenie odrębnej analizy istniejącego zapotrzebowania na wynajem mieszkań społecznych w formule SIM, z uwzględnieniem szacowanej wysokości czynszu oraz odpowiedniej zamożności gospodarstw domowych. Każdorazowo Radzie Miejskiej przedstawiano istotne informacje dla podjęcia decyzji o zatwierdzenia wniosku o udzielenie Gminie wsparcia ze środków Funduszu w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w formule SIM. Zaniechano również umorzenia udziałów objętych w SIM w związku z otrzymanym wsparciem z Funduszu na realizację III etapu inwestycji, mimo zaistnienia ku temu przesłanek.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

2.1. Przed utworzeniem SIM, do którego, oprócz kontrolowanej Gminy, przystąpiło również dziewięć innych gmin z województwa opolskiego, nie zawierano porozumienia komunalnego oraz nie założono związku międzygminnego, gdyż jak wskazał Burmistrz, *założenie SIM nie wymagało takich działań.*

(akta kontroli str. 303)

2.2. Gmina w dniu 8 lutego 2023 r. zawarła z SIM umowę o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym¹⁹, w której określone zostały warunki

¹⁹ Przedmiotem umowy (zadaniem własnym) było ustalenie szczegółowych warunków powierzenia zadania własnego Powierzającego określonego w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącego usługę świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym.

realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi. Było to zgodne z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych²⁰. Umowa została zmieniona trzykrotnie, tj.: aneksem z 31 maja 2023 r. oraz z 21 maja 2024 r. - w związku ze zmianą terminu przedłożenia pierwszego rozliczenia okresowego oraz aneksem z 26 lipca 2024 r. - w związku z wniesieniem wkładu pieniężnego pochodzącego ze środków Funduszu. Zgodnie z tym aneksem wkład pieniężny stanowiący rekompensatę wynosił łącznie 12 136 063,70 zł. Ponadto Gmina 26 kwietnia 2024 r. otrzymała finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat na podstawie umowy zawartej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w kwocie 5 120 395,40 zł.

(akta kontroli str. 107-119, 333-345)

Stwierdzono, że: a/ umowę podpisały osoby upoważnione do reprezentacji Gminy; b/ w umowie określono szczegółowe warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi, o których mowa w art. 33p ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. rodzaj usługi²¹, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego²²; c/ wyznaczone w umowie terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia i usługi publicznej odpowiadały warunkom granicznym wynikającym z art. 33p ust 1a pkt 1 i 1b ww. ustawy; d/ Gmina nie wnioskuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wydłużenie tych terminów w trybie art. 33p ust. 1c tej ustawy; e/ umowa określała również m.in. zasady monitoringu i unikania nadwyżek, rekompensaty, zachowania proporcjonalności rekompensaty oraz prawo do kontroli realizacji przedmiotu umowy. W umowie określono okres realizacji zadania od dnia utworzenia SIM do 31 grudnia 2054 r. Uzasadnieniem powierzenia na okres dłuższy niż 10 lat był czas amortyzacji majątku wytworzonego w toku realizacji przedsięwzięcia (zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości). Zawarte w umowie warunki realizacji usługi publicznej i przedsięwzięcia były zgodne z koncepcją architektoniczną oraz dokumentacją projektową.

(akta kontroli str. 337-351)

Umowa nie zawierała danych dotyczących metrażu, standardu wykończenia mieszkań oraz źródeł finansowania inwestycji. Były Burmistrz wyjaśnił: (...) *W wytycznych do projektowania (zakupu gotowego projektu) ustalono m.in. średni standard budynków (np. bez garaży podziemnych) głównie w oparciu o rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. a metraż mieszkań był odpowiednio zróżnicowany tak by ilość mieszkań małych, średnich i większych była w zrównoważonej proporcji (bez mieszkań bardzo małych i bardzo dużych). W par.3 pkt 2 umowy zapisano że Spółka realizuje inwestycje w imieniu własnym, na rzecz własną i dlatego w umowie nie ma szczegółowych zapisów odnośnie finansowania inwestycji. Na tym etapie przyjęto maksymalne wykorzystanie dofinansowania zewnętrznego i wykorzystanie możliwości SIM (środki własne, kredyty, pożyczki. W trakcie rozmów i konsultacji udziałowcy spółki (przedstawiciele Gmin) podczas różnych spotkań podnosili kwestie zagrożeń*

²⁰ Dz. U. poz. 1561.

²¹ Przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane polegające na budowie 192 mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Euzebiusza Ferta i ul. Azaliowej w Strzelcach Opolskich zrealizowane zostanie w celu realizacji usługi publicznej polegającej na najmie lokali mieszkalnych (oraz infrastruktury towarzyszącej) wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego.

²² 10 sierpnia 2023 r.

związanych z finansowaniem inwestycji - dopuszczali, że w przyszłości może zaistnieć konieczność dodatkowego wsparcia inwestycji mieszkaniowych z budżetu gmin np. poprzez obejmowanie dodatkowych udziałów w SIM. Powyższe uwarunkowania z uwagi na ich niepewność i względność nie powinny i nie mogły być zapisane w umowie z dnia 8.02.2023 r. zawartej pomiędzy SIM a Gminą.

(akta kontroli str. 337-351, 622-623)

Burmistrz wyjaśnił: W umowie z SIM z 8 lutego 2023 r. o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym, nie określono parametrów przedsięwzięcia, w szczególności metrażu, standardu wykończenia mieszkań oraz źródeł finansowania inwestycji ponieważ już w 2022 roku zdecydowano, że zostanie zakupiona dokumentacja projektowa typowego budynku wielorodzinnego w trzech wariantach możliwych do zastosowania w różnych lokalizacjach oraz w różnych konfiguracjach. Celem takiego działania było obniżenie kosztów inwestycji, sporządzanie odrębnych projektów dla inwestycji prowadzonej w każdej Gminie byłoby zdecydowanie bardziej kosztowne oraz czasochłonne. Możliwości finansowania inwestycji SIM zostały zawarte w ustawie, od początku zakładano, że inwestycja będzie zmierzała do maksymalnego wykorzystania dofinansowania.

(akta kontroli str. 629)

2.3. W Gminie wprowadzono mechanizmy gwarantujące uzyskiwanie informacji o stanie realizacji inwestycji mieszkaniowej prowadzonej przez SIM, niezbędnych do wykonania obowiązków sprawozdawczych z wykorzystania wsparcia z Funduszu, tj. zarządzeniem nr 37/2022 z 25 lutego 2022 r. Burmistrz wprowadził zasady nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy Strzelce Opolskie.

(akta kontroli str. 150- 153, 303, 310-321)

W przypadku dwóch budynków mieszkalnych (I i II etap wg składanych wniosków o dofinansowanie z Funduszu) w dniu 4 lipca 2023 r. uzyskano pozwolenie na budowę. Ponadto, na przełomie lat 2023/2024 opracowano projekt przedwstępnej umów partycypacyjnej i podpisano umowy z najemcami, którzy zakwalifikowali się w przeprowadzonym naborze. 30 października 2023 r. na podstawie przeprowadzonego postępowania przetargowego, podpisano umowę nr 6/SIM/STRZOP/2023, przedmiotem której było opracowanie dokumentacji technicznej oraz wykonawczej, a także pełnienie nadzoru autorskiego nad ww. zadaniem. W odniesieniu do III etapu 25 marca 2024 r. opracowano i złożono wniosek (wraz z koncepcją oraz niezbędnymi załącznikami) o ustalenie lokalizacji inwestycji w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących²³ (*lex deweloper*), a 29 maja 2024 r. Rada Miejska w Strzelcach Opolskich podjęła uchwałę nr 111/9/2024 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ww. wnioskiem. W wymaganym terminie, tj. do 10 sierpnia 2023 r., nie sporządzono projektu zagospodarowania terenu na mapach do celów projektowych, zdefiniowanych w art. 3 pkt 14a ustawy Prawo budowlane w związku z art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne w odniesieniu do 128 lokali mieszkalnych w czterech budynkach, przewidzianych do realizacji w III etapie przedsięwzięcia. Opracowania takiego nie uzyskano do dnia kontroli NIK tj. 7 sierpnia 2024 r. Mimo że w tej sytuacji zasadne było wystąpienie do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wyrażenie zgody na wydłużenie planowanego terminu rozpoczęcia realizacji III etapu przedsięwzięcia służącego realizacji usługi

²³ Dz. U. z 2024 r., poz. 195.

publicznej na podstawie art. 33p ust. 1c ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Gmina zaniechała takiego działania.

(akta kontroli str. 322-324, 633-734)

Były Burmistrz wyjaśnił: *Planowana inwestycja, wg informacji otrzymanych ze Spółki została rozpoczęta w terminie i dlatego brak było podstaw by Zarząd SIM wystąpił z wnioskiem do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Burmistrz wyjaśnił natomiast: W przypadku inwestycji prowadzonej w Gminie Strzelce Opolskie SIM Opolskie Południe uzyskał PZT dla pierwszych dwóch etapów inwestycji, ponieważ inwestycję tę należy traktować jako całość przedsięwzięcia, przyjęc należy że SIM wypełniła obowiązki wskazane w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ponieważ formalnie inwestycja w Gminie Strzelce Opolskie została rozpoczęta. Według naszej wiedzy zatem termin rozpoczęcia przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego służącego realizacji usługi publicznej został dotrzymany, tym samym nie było wymogu wystąpienia do właściwego ministra o wydłużenie terminu rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia.*

(akta kontroli str. 624, 629)

2.4. Gmina wywiązała się z obowiązków sprawozdawczych i pismem z 27 kwietnia 2023 r. poinformowała Ministra ds. Rozwoju i Technologii oraz Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej o zawarciu umowy ze Spółką, podając jednocześnie liczbę planowanych do budowy mieszkań oraz planowane terminy rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, rozpoczęcia świadczenia usługi publicznej oraz okresu realizacji tej usługi. Ponadto, pismem z 10 sierpnia 2023 r. zawiadomiła ww. Ministra ds. Rozwoju i Technologii o rozpoczęciu przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego poprzez przedłożenie projektu zagospodarowania terenu (części opisowej i części graficznej).

(akta kontroli str. 142-149)

2.5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa nie wnioskował o udzielenie informacji o sposobie i etapie realizacji usługi publicznej lub przedsięwzięcia w formule SIM (służącego realizacji tej usługi), w ramach swoich kompetencji wynikających z art. 33p ust. 2ba ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

(akta kontroli str. 303)

2.6. Na podstawie zarządzenia w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem gminy Strzelce Opolskie, Kierownik Referatu Kadr, Kontroli Zarządczej i Nadzoru Właścicielskiego sporządzać miał pisemne sprawozdania w zakresie prowadzonego nadzoru właścicielskiego nad spółkami Gminy Strzelce Opolskie, w tym nad SIM. Zgodnie z ww. sprawozdaniem za 2022 r. SIM posiadała dokumentację wymaganą zapisami Ksh, ustawą o rachunkowości oraz standardami w zakresie ładu korporacyjnego określonego przez KZN. Spółka dokonała inwentaryzacji terenów inwestycyjnych oraz analizy stopnia przygotowania poszczególnych udziałowców SIM do realizacji budownictwa mieszkaniowego. Opracowano program rzeczowo-finansowy, w którym określono harmonogram działań. Według planowanych działań, SIM miała w I kwartale 2023 r. uzyskać pozwolenie na budowę I etapu inwestycji w Strzelcach Opolskich.

(akta kontroli str. 150- 153, 303, 310-321)

2.7. W świetle § 18 ust. 1 i 2 umowy Spółki, skład Rady Nadzorczej mógł wynosić od trzech do ośmiu członków powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. KZN w ramach przysługującego mu osobistego uprawnienia miał prawo

powołania trzech członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego, a każde dwie spośród dziesięciu gmin w ramach przysługującego im łącznie osobistego uprawnienia miały prawo powołania jednego wspólnego członka²⁴.

(akta kontroli str. 14-43)

W okresie od 6 grudnia 2021 r. do 29 lutego 2024 r. gmina posiadała swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej SIM²⁵, powołanego zgodnie z postanowieniami umowy Spółki (§ 18 ust. 2) i art. 215 § 2 Ksh. Był on jednocześnie pracownikiem Referatu Kadr, Kontroli Zarządczej i Nadzoru Właścicielskiego i prowadził bieżącą współpracę pomiędzy gminą, Zarządem Spółki i Radą Nadzorczą. Przedstawiciel Gminy posiadał odpowiednie kwalifikacje, tj. dyplom ukończenia studiów podyplomowych Executive Master of Business Administration, potwierdzenie uzyskania kwalifikacji dla kandydatów na członków organizacji nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa oraz doświadczenie zawodowe w jednostkach samorządu terytorialnego, Uniwersytecie Opolskim i w bankach. Złożył również oświadczenie o przyjęciu obowiązku kształtowania w Spółce wynagrodzeń członków organu zarządzającego zgodnie z ustawą z 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami²⁶.

(akta kontroli str. 154-161, 303)

Przedstawiciel Gminy w Radzie Nadzorczej Spółki – do dnia rezygnacji²⁷ – realizował swoje zadania nadzorcze i uczestniczył w jej pracach. Posiedzenia Rady zwoływane były w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego, co było zgodne z art. 221¹ § 7 Ksh. Rada Nadzorcza działająca z udziałem przedstawiciela Gminy, sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki, w tym, zgodnie z art. 219 § 1, § 2, § 3 ust. 1 i 3 i § 4 Ksh: a/ sporządziła pisemne sprawozdanie z działalności rady nadzorczej za kolejne lata obrotowe działalności SIM (2022-2023); b/ w związku z wykonywaniem swoich obowiązków przeprowadzała badanie dokumentów spółki, dokonywała rewizji stanu majątku Spółki oraz żądała od zarządu, sporządzenia lub przekazania wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących spółki, jej działalności lub majątku; c/ dokonała oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za kolejne lata obrotowe w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym. Rada Nadzorcza nie sporządziła jednak oraz nie przedłożyła Zgromadzeniu Wspólników pisemnego sprawozdania z wyników ocen ww. sprawozdań za lata 2022 i 2023 oraz wyników ocen wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty.

(akta kontroli str. 162-273, 406-449, 751-771)

Działania Rady Nadzorczej polegały m.in. na: a/ opiniowaniu projektów uchwał na posiedzenie Zgromadzenia Wspólników Spółki, w szczególności w zakresie opracowanych dokumentów strategicznych (strategii, planów rzeczowo-finansowych i planów inwestycyjnych); b/ wyrażaniu zgody na zawarcie umów z kontrahentami zewnętrznymi w tym dotyczących dokumentacji projektowej wraz z przeniesieniem majątkowych praw autorskich; c/ zatwierdzeniu projektów planów rzeczowo-finansowych oraz projektów planów inwestycyjnych, w których wymienione zostały przedsięwzięcia wszystkich gmin,

²⁴ Gmina Strzelce Opolskie wspólnie z Gminą Ujazd; Gmina Otmuchów wspólnie z Gminą Prudnik; Gmina Głogówek wspólnie z Gminą Baborów; Gmina Kietrz wspólnie z Gminą Branice oraz Gmina Kędzierzyn-Koźle wspólnie z Gminą Walce.

²⁵ Powołanego wspólnie przez Burmistrza Gminy Strzelce Opolskie oraz Gminy Ujazd na podstawie oświadczenia woli.

²⁶ Dz. U. z 2020 r., poz. 1907 ze zm. Dalej: ustawa o zasadach kształtowania wynagrodzeń.

²⁷ 29 lutego 2024 r.

w tym gminy Strzelce Opolskie; d/ zgłaszaniu rekomendacji w zakresie przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki przez biegłego rewidenta; e/ bieżącym nadzorem nad działalnością Spółki w szczególności w nadzoru formalnego, merytorycznego i ekonomiczno-finansowego.

(akta kontroli str. 406-449, 751-771)

W umowie Spółki w § 20 ust. 3 wskazano, że Prezes Zarządu wybierany jest spośród osób spełniających wymogi określone w art. 22 ustawy 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym²⁸. Ponadto, uchwałą nr 09/2021 NZW z 6 grudnia 2021 r. określono wymogi jakie musiał spełniać kandydat na członka Zarządu. W świetle § 20 ust. 2 umowy Spółki, uchwałą nr 4/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r. Rada Nadzorcza powołała Prezesa Zarządu pierwszej kadencji, który został wskazany jako kandydat na to stanowisko przez KZN. Postępowanie kwalifikacyjne odbyło się na podstawie regulaminu wprowadzonego uchwałą 1/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r.²⁹ Wszyscy spośród pięciu członków Rady Nadzorczej biorących udział w głosowaniu, w tym przedstawiciel Gminy Strzelce Opolskie, głosowali za powołaniem kandydata na Prezesa Zarządu.

(akta kontroli str. 14-43, 406-414, 500-503)

Zgodnie z uchwałą nr 09/2021 NZW Spółki z 6 grudnia 2021 r. w sprawie ustalenia maksymalnej wynagrodzenie całkowite członka Zarządu Spółki składało się z części stałej, stanowiącej wynagrodzenie miesięczne podstawowe oraz części zmiennej, stanowiącej wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki. Miesięczne wynagrodzenie stałe członka Zarządu Spółki zawierać się miało w przedziale kwotowym mieszczącym się od jednokrotności do czterokrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń. Wynagrodzenie to ustalono w wysokości odmiennej niż wynikającej z art. 4 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, na podstawie art. 4 ust. 3 pkt 2 i 5 tej ustawy³⁰. Do określenia kwotowo wynagrodzenia stałego poszczególnych członków Zarządu Spółki została upoważniona Rada Nadzorcza (§ 2 ust. 3 ww. uchwały). Gmina nie opublikowała na swojej stronie uzasadnienia podwyższenia wynagrodzenia Prezesa SIM, co opisano w dalszej części wystąpienia pokontrolnego, w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 500-503)

Uchwałą nr 5/I/RN/2021 z 6 grudnia 2021 r., Rada N – w tym przedstawiciel Gminy Strzelce Opolskie – określiła kwotowe wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu w wysokości 15 413,23 zł brutto miesięcznie, co odpowiadało trzyipółkrotności podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń³¹. Część zmienna wynagrodzenia członków Zarządu Spółki uzależniona została od poziomu realizacji celów zarządczych i nie mogła przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego w poprzednim roku obrotowym.

(akta kontroli str. 406-414)

²⁸ Dz. U. z 2024 r., poz. 125 ze zm.

²⁹ W regulaminie tym wskazano m.in. wymogi określone w art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

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

³¹ 4 403,78 zł.

Uchwałą nr 07/2021 z 6 grudnia 2021 r., podjętą jednogłośnie, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników ustaliło zasady i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej jako iloczyn podstawy wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń oraz mnożnika 0,55 dla przewodniczącego Rady oraz 0,50 dla członków tego organu. Powyższe było zgodne z art. 10 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ww. ustawy. W świetle tej uchwały wynagrodzenie miało być wyliczone proporcjonalnie do ilości dni pełnienia funkcji w przypadku, gdy powołanie lub odwołanie nastąpiło w trakcie trwania miesiąca kalendarzowego. Wynagrodzenie obciążało koszty działalności Spółki z wyjątkiem wynagrodzenia Członków Rady wskazanych przez KZN.

(akta kontroli str. 496-497)

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej złożyli oświadczenia o przyjęciu obowiązku kształtowania w Spółce wynagrodzeń członków organu zarządzającego zgodnie z ustawą o kształtowaniu wynagrodzeń.

(akta kontroli str. 470-474)

W uchwale w sprawie wynagrodzenia członków Zarządu wskazano, że *Ustala się Cele Zarządcze; w szczególności realizację planów strategicznych spółki (§ 3 ust. 2)* oraz upoważniono Radę Nadzorczą do ich uszczegółowienia, a także do określenia wag dla tych celów oraz obiektywnych i mierzalnych kryteriów (wskaźników) ich realizacji i rozliczania. Ponadto Zgromadzenie Wspólników wskazało dodatkowe cele zarządcze, warunkujące możliwość otrzymania części zmiennej wynagrodzenia, w postaci: 1/ ukształtowania i stosowania zasad wynagradzania członków organów zarządzających i nadzorczych podmiotów zależnych odpowiadających zasadom określonym w ustawie o zasadach kształtowania wynagrodzeń; 2/ realizacji obowiązków, o których mowa w art. 17-20, art. 22 i art. 23 ww. ustawy, z uwzględnieniem art. 18a oraz art. 23a ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

(akta kontroli str. 500-503)

Rada Nadzorcza uszczegółowiła cele zarządcze³² wskazując ich wagi i kryteria ich realizacji. Na 2022 r. Rada określiła następujące cele: uzyskanie wzrostu sumy bilansowej o 20% w 2022 r. względem 2021 r. (waga 45%); realizacja strategii Spółki w tym planów rzeczowych i rozwoju określonych w strategii spółki³³ (waga 20%); utrzymanie właściwych wskaźników ekonomiczno-finansowych³⁴ (waga 35%). Cele te nie zostały w pełni zrealizowane. Suma bilansowa wzrosła jedynie o 1,03%, do Spółki wniesiono trzy z ośmiu gruntów, wskaźniki płynności wyniosły 116,6; 117 i 117, a wskaźnik operacyjny zadłużenia wyniósł 0,72. Poziom realizacji celów wyniósł odpowiednio 0%, 13,9% i 25,2%.

(akta kontroli str. 773-778)

Na 2023 r. wskazano katalog celów zarządczych, który zawierał: wykonanie 11 koncepcji projektowych (waga 10%); wykonanie sześciu projektów budowlanych wraz z PnB (waga 10%); publikacje sześciu ogłoszeń o zamówieniu

³² Uchwała nr 8/III/RN/2022 z dnia 28.02.2022 r.

³³ Miernikiem miało być wykonanie ilościowe i jakościowe pozycji aktualnych planów, łącznie dla 10 gmin + KZN ($Wr/Wp \times Fr/Fp \times 100\%$).

³⁴ wskaźnik płynności I stopnia = (środki pieniężne i ich ekwiwalenty)/(zobowiązania krótkoterminowe); wskaźnik płynności II stopnia = (aktywa obrotowe ogółem - zapasy-rozliczenia międzyokresowe) / (zobowiązania krótkoterminowe); wskaźnik płynności stopnia III = aktywa obrotowe jednostki (zapasy, należności krótkoterminowych, inwestycji krótkoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych)/ zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych); wskaźnik operacyjny zadłużenia = wartość zadłużenia /wartości przychodów, gdzie suma zobowiązań (kredyty, pożyczki, obligacje) na koniec ocenianego roku wartość przychodów suma wartości przychodów i zrównanych z nimi oraz wkładów pieniężnych udziałowców Spółki za rok objęty oceną;

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

(akta kontroli str. 779-785)

W latach 2021-2024 (do 31 sierpnia) RN przyznała Prezesowi wynagrodzenie zmienne jednokrotnie. Uchwałą nr 05/11/RN/2023 z 7 listopada 2023 r. przyznano wynagrodzenie zmienne w kwocie 3 094,98 zł, tj. nieprzekraczającej wysokości 50% podstawowego wynagrodzenia w poprzednim roku obrotowych i została wypłacona po spełnieniu warunków określonych w art. 4 ust. 9 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Do dnia kontroli NIK, tj. do 30 sierpnia 2024 r., Rada Nadzorcza nie podjęła uchwały w sprawie wykonania celów zarządczych określonych na 2023 r.³⁵ oraz nie określiła tych celów na 2024 r.

(akta kontroli str. 257-263)

Zgromadzenie Wspólników nie określiło zakresu i zasad udostępniania członkowi Zarządu urządzeń technicznych i zasobów stanowiących mienie Spółki, niezbędnych do wykonywania funkcji. Organ ten nie określił również limitów ani sposobu ich ustalenia w zakresie kosztów, jakie Spółka miała ponosić w związku z udostępnieniem i wykorzystywaniem urządzeń i zasobów przez członka Zarządu oraz zasad korzystania przez członków Zarządu z mienia Spółki do celów prywatnych. Uchwałą w sprawie wynagrodzenia członków Zarządu uprawnienie to przekazano Radzie Nadzorczej. Ponadto, w razie rozwiązania albo wypowiedzenia przez Spółkę umowy³⁶ członkowi Zarządu mogła być przyznana odprawa, w wysokości nie wyższej niż trzykrotność części stałej wynagrodzenia, pod warunkiem pełnienia przez niego funkcji przez okres co najmniej 12 miesięcy przed rozwiązaniem tej umowy³⁷.

(akta kontroli str. 500-503)

Wspólnicy Spółki zrealizowali zadania określone w art. 231 § 2 ust. 1 i 3 Ksh, tj. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki, sprawozdania finansowego oraz udzielenia członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków. W zgromadzeniach, które

³⁵ Podczas posiedzenia 3 czerwca 2024 r. RN wyłączyła z porządku obrad podjęcie uchwały w sprawie oceny sprawozdania z wykonania celów zarządczych za 2023 r.

³⁶ Z innych przyczyn niż istotnego naruszenia postanowień umowy.

³⁷ Odprawa nie przysługiwała w przypadku: 1) wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany Umowy wskutek zmiany funkcji pełnionej przez Zarządzającego w składzie Zarządu; 2) wypowiedzenia, rozwiązania lub zmiany Umowy wskutek powołania Zarządzającego na kolejną kadencję Zarządu; 3) objęcia funkcji członka zarządu w spółce w ramach grupy kapitałowej; 4) rezygnacji z pełnienia funkcji; 5) rozwiązania umowy w okresie wypowiedzenia; 6) rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

odbyły się 30 czerwca 2023 r.³⁸ oraz 24 czerwca 2024 r. uczestniczyli przedstawiciele wspólników reprezentujący 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zatwierdziło ww. sprawozdania za 2022 r. oraz udzielono absolutorium członkom organów Spółki z wykonania obowiązków w tym roku obrotowym. Zgromadzenie Wspólników nie podjęło uchwał w sprawie udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków w 2023 r., gdyż 28,4% uprawnionych wstrzymało się od głosowania. Jednocześnie jednogłośnie zatwierdzono sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe za 2023 r. oraz sposób przeznaczenia zysku. Wspólnicy SIM nie korzystali z uprawnień określonych w art. 212 Ksh i nie przeprowadzali kontroli Spółki.

(akta kontroli str. 513-527, 577-589)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

Brak publikacji w BIP Urzędu uzasadnienia, dotyczącego przyznania Prezesowi Zarządu Spółki wynagrodzenia w kwocie wyższej niż określona w art. 4 ust. 3 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń

Zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń projekt uchwały w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków organu zarządzającego, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, może przewidywać inną wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego niż określona zgodnie z ust. 2, jeżeli przemawiają za tym wyjątkowe okoliczności dotyczące spółki albo rynku, na którym ona działa, przy czym w przypadku oddania głosów za uchwałą ustalającą wysokość części stałej wynagrodzenia członka organu zarządzającego w wyższej wysokości niż określona zgodnie z art. 4 ust. 2 cyt. ustawy podmiot uprawniony do wykonywania praw udziałowych sporządza pisemne uzasadnienie i publikuje je na swojej stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej.

Burmistrz nie zapewnił upublicznienia ww. uzasadnienia podwyższenia wynagrodzenia Prezesa SIM na stronie podmiotowej BIP Urzędu. Jak wyjaśnił: *Zgodnie z zapisami Protokołu Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki SIM Opolskie Południe sp. z o.o. w organizacji z dnia 6 grudnia 2021 r. „Przewodniczący zaproponował głosowanie nad uchwałą dotyczącą ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki poddając pod głosowanie Uchwałę w tym przedmiocie. W głosowaniu jawnym, liczbą 840.196 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”, Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę Nr 9/2021 w sprawie ustalenia maksymalnej wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki oraz określenie prawa do świadczeń dodatkowych i maksymalnej wysokości tych świadczeń przysługujących członkom Zarządu Spółki”. Członkowie Zgromadzenia Wspólników w dniu 6 grudnia 2021 r. podjęli stosowną uchwałę. Z uwagi na brak w chwili obecnej reprezentanta Gminy Strzelce Opolskie w Radzie Nadzorczej Spółki SIM Opolskie Południe oraz wyborem nowego Burmistrza Strzelce Opolskich, nie posiadam wiedzy, czy KZN podczas Zgromadzenia Wspólników w dniu 6 grudnia 2021 r. w sposób wyczerpujący omówił i uzasadnił sposób ustalenia podstawy wymiaru wynagrodzenia miesięcznego Członka Zarządu Spółki (§ 2 ust. 2 Uchwały Nr 09/2021 z dnia 6 grudnia 2021 r.). Nadmieniam, iż KZN nie przekazał Gminie Strzelce Opolskie uzasadnienia ww. uchwały, lecz bezsprzecznie stwierdzić należy, że wymagane prawem*

³⁸ Zgromadzenie kontynuowane 27 lipca 2023 r.

uzasadnienie zostało sporządzone i opublikowane przez KZN w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 2 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 836-837)

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela stanowiska przedstawionego w ww. wyjaśnieniach. Zamieszczenie uzasadnienia podwyższenia wynagrodzenia Prezesa SIM przez KZN na swojej stronie BIP nie zwalnia z obowiązku zamieszczenia tego uzasadnienia na stronie BIP Gminy Strzelce Opolskie.

OCENA CZĄSTKOWA

Gmina określiła warunki wykonania w gminie inwestycji mieszkaniowej przez SIM oraz wprowadziła mechanizmy gwarantujące pozyskiwanie od SIM informacji o stanie realizacji w gminie inwestycji mieszkaniowej przez SIM w zakresie niezbędnym do sprawowania nadzoru i wykonania obowiązków sprawozdawczych z wykorzystania wsparcia z Funduszu. Do dnia kontroli NIK nie wprowadzono przedstawiciela Gminy do Rady Nadzorczej SIM, mimo rezygnacji w lutym 2024 r. członka tego organu reprezentującego Gminę. Zapewniono natomiast udział przedstawiciela Gminy podczas realizacji przez Zgromadzenie Wspólników SIM przypisanych mu obowiązkowych zadań. Zapewniono również zgodne z obowiązującymi przepisami zasady wynagradzania Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej, jak też przestrzeganie obowiązujących przepisów przy powoływaniu i odwoływaniu członków tych organów. Wyznaczony do Rady Nadzorczej SIM przedstawiciel Gminy spełniał obowiązujące wymagania.

IV. Uwagi i wnioski

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

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

Wniosek Poinformowanie Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej o wystąpieniu okoliczności stanowiących podstawę do umorzenia udziałów Gminy objętych w kapitale zakładowym SIM za wkład pieniężny pochodzący ze wsparcia Funduszu w wysokości 6 090,7 tys. zł, o których mowa w art. 33pa ust. 1 pkt 3 ustawy o społecznych formach rozwoju, w celu ustalenia uwarunkowań związanych z określonymi w tym przepisie konsekwencjami.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury w Opolu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków

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

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

Opole, 17 października 2024 r.

Kontroler
Jarosław Pałęga
główny specjalista kontroli
państwowej


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Opolu
Dyrektor

p.o. DYREKTOR
Delegatury NIK w Opolu

.....
Iwona Zyman
podpis

