



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Środowiska

KSI.410.003.02.2022

**Pan
Artur Wikar
Prezes Zarządu
Polskie Domy Drewniane SA
Aleje Jerozolimskie 181A
02-222 Warszawa**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/038 Funkcjonowanie spółki Polskie Domy Drewniane SA

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Polskie Domy Drewniane SA, Aleje Jerozolimskie 181A, 02-222 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Artur Wikar, Prezes Zarządu, od dnia 30 czerwca 2022 r. do zakończenia czynności kontrolnych. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: W okresie od dnia 16 maja 2022 r. do dnia 29 czerwca 2022 r. Spółkę reprezentował Mariusz Nowak (M.N.) Członek Zarządu. Tomasz Szlązak (T.S.) Prezes Zarządu, od dnia 1 listopada 2019 r. do dnia 15 maja 2022 r. W okresie od dnia 2 sierpnia 2019 r. do dnia 31 października 2019 r. Spółkę reprezentował Tomasz Szlązak Członek Zarządu. Krzysztof Kaperka Prezes Zarządu, od dnia 5 marca 2019 r. do dnia 1 sierpnia 2019 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Organizacja i funkcjonowanie spółki Polskie Domy Drewniane SA Realizacja zadań przez spółkę Polskie Domy Drewniane SA
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do dnia zakończenia kontroli z uwzględnieniem dowodów powstałych przed okresem objętym kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Środowiska
Kontrolerzy	1. Mirosław Salata, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr KSI/23/2022 z 29 marca 2022 r. 2. Tomasz Nowakowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KSI/28/2022 z 5 maja 2022 r. 3. Edyta Tuszyńska, doradca prawny, legitymacja służbowa nr 21732. 4. Jarosław Przepióra, doradca prawny, legitymacja służbowa nr 21645. (akta kontroli str.1, 1a)

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

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia stopień realizacji planowanych przez Polskie Domy Drewniane SA³ inwestycji mieszkaniowych. Spółka nie zrealizowała także planów w zakresie nabywania nieruchomości do banku ziemi. Opóźniona była również realizacja zadań w zakresie stworzenia potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii konstrukcji budynków drewnianych.

Opóźnienia w realizacji inwestycji mieszkaniowych skutkowały praktycznie brakiem przychodów Spółki ze sprzedaży towarów i usług – w 2021 r. 2,9 tys. zł, a w I półroczu 2022 r. 61,3 tys. zł), wobec zakładanych z tego tytułu przychodów w 2021 r. w wysokości 18,8 mln zł. W okresie od marca 2019 r. do 30 czerwca 2022 r. Spółka wykazała łączną stratę w wysokości 16,4 mln zł.

Ponadto stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości w działalności Spółki dotyczyły w szczególności:

- nieprzestrzegania postanowień *Procedury nabywania nieruchomości do realizacji inwestycji budowlanych, mieszkaniowych i usługowych* w obydwu badanych postępowaniach związanych z nabywaniem nieruchomości,
- nieprzestrzegania postanowień *Procedury zakupów i usług* przy wyborze oferty, a także uchwały Zarządu przy zawarciu umowy na realizację platformy sprzedażowej „Zbuduj z nami dom”,
- niegospodarnego postępowania w jednym z dwóch badanych przypadków nabywania nieruchomości,
- niegospodarnego postępowania polegającego na zleceniu wykonania robót dodatkowych w ramach realizacji generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w jednej lokalizacji.

Spółka działała bez zatwierdzonego planu wieloletniego. Zarząd Spółki przyjął plan wieloletni (*Strategia Spółki na lata 2020-2023*), który nie został jednak skierowany do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja zadań i osiągnięcie celów przez spółkę Polskie Domy Drewniane SA

1.1 Organizacja i planowanie realizacji zadań w PDD SA

Opis stanu faktycznego

Spółka została zawiązana przez przedstawicieli NFOŚiGW⁵ i BOŚ SA⁶ w dniu 5 marca 2019 r. wraz z powołaniem 2-osobowego Zarządu i 3-osobowej Rady Nadzorczej (dalej: „RN”) oraz ustaleniem brzmienia Statutu PDD SA, w którym określono, że: „Spółka prowadzi działalność gospodarczą o charakterze zarobkowym lub mającą inny cel gospodarczy zgodny lub wynikający z obowiązujących przepisów prawa” (§ 4 ust. 1) oraz „Podstawowym celem działalności Spółki jest energooszczędne budownictwo drewniane (...)” (§ 4 ust. 2).

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

³ PDD SA lub Spółka.

⁴ 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.

⁵ Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

⁶ Bank Ochrony Środowiska SA

W Statucie uwzględniono wymagania w zakresie obowiązkowych elementów statutu spółki akcyjnej określone w art. 304 ksh⁷, a także postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska⁸ dotyczące przedmiotu działalności Spółki. W Statucie uwzględniono wymagania ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁹. W Statucie wprowadzono zapis, że Walne Zgromadzenie ustala zasady kształtowania wynagrodzeń członków zarządu z uwzględnieniem przepisów ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń¹⁰, oraz może upoważnić RN do ustalenia szczegółowych wynagrodzeń członków Zarządu. Ustalono także, że członkom RN przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie, z uwzględnieniem zasad wynikających z ww. ustawy. Zgodnie ze Statutem członków Zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, która trwa trzy lata (§ 13 ust. 2).

Zmiany Statutu Spółki zostały dokonane w dniu 18 marca 2020 r. w zakresie m.in.:

- rozszerzenia w nim przedmiotu działalności Spółki z 25 na 33 numery PKD¹¹,
- określenia, że pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się 31 grudnia 2019 r.

Zmian w Statucie Spółki dokonano jeszcze w dniu 21 lipca 2021 r. (zmiana wielkości kapitału zakładowego) oraz w dniu 29 czerwca 2022 r. (skreślono zdanie trzecie w § 23 ust. 1, że liczbę członków RN danej kadencji ustala uchwałą Walne Zgromadzenie).

(akta kontroli str. 45-132, 1108-1151, 2267-2325)

Uchwałami nr 3/2019 i nr 4/2019 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia (dalej: „NWZ”) z dnia 28 sierpnia 2019 r. ustalono zasady kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu oraz członków RN, odpowiadające warunkom określonym dla spółek o skali działalności określonej w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń oraz uwzględniające wymagania art. 5 i 6 ww. ustawy dotyczące części zmiennej wynagrodzenia i celów zarządczych. Uchwałami nr 16/2021 i 17/2021 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia (dalej: „ZWZ”) z dnia 26 maja 2021 r. zmieniono powyższe zasady na odpowiadające warunkom określonym dla spółek o skali działalności określonej w art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń, zwiększając część stałą wynagrodzenia miesięcznego członka Zarządu do maksymalnie pięciokrotności miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej: „podstawa wymiaru”). Dla członków RN zwiększono mnożnik służący do wyliczenia miesięcznego wynagrodzenia (podstawa wymiaru x mnożnik) z 0,5 do 0,75.

Spółka na koniec 2020 r. spełniała przesłanki określone w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń kwalifikujące do ustalenia części stałej wynagrodzenia członka zarządu do maksymalnie czterokrotności podstawy wymiaru.

Wniosek o podwyższenie wynagrodzenia Zarządu¹² został pozytywnie zaopiniowany przez RN¹³. W uzasadnieniu do wniosku powołano się na art. 4 ust. 3 pkt 2 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń umożliwiający ustalenie innej wysokości wynagrodzenia niż określona zgodnie z punktem ust. 2 tej ustawy, w przypadku, gdy spółka realizuje program inwestycyjny znacząco przekraczający wartość jej aktywów

⁷ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 14673).

⁸ Dz. U. poz. 1648, dalej „zmPoś”.

⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 1933 ze zm., dalej: „uzzmp”.

¹⁰ Ustawa z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2020 poz. 1907, ze zm.).

¹¹ Polska Klasyfikacja Działalności.

¹² Uchwała Nr 6/1/2021 z dnia 5 lutego 2021 r.

¹³ Uchwała Nr 5/2021/RN/I z dnia 24 lutego 2021 r.

trwałych. Wskazano na zawarte umowy nabycia nieruchomości w Środzie Śląskiej do prowadzenia na niej inwestycji o wartości od 230 do 320 mln zł, a ponadto przygotowywanie Spółki do nabycia aktywów o łącznej wartości ok. 130 mln zł umożliwiających Spółce produkcję domów w technologii modułowej.

(akta kontroli str. 242-250, 329-337, 579-652)

Regulamin Zarządu PDD SA przyjęty w maju 2019 r. i jego aktualizacje zatwierdzone przez RN, uwzględniały wymagania zawarte w Statucie Spółki i określały tryb działania Zarządu i podejmowania decyzji.

(akta kontroli str. 159-164, 254-266, 2253-2259)

Regulamin RN zatwierdzony przez NWZ w dniu 28 sierpnia 2019 r. uwzględniał wymagania zawarte w Statucie i określał tryb działania RN i podejmowania decyzji. Regulamin nie był aktualizowany po 18 marca 2020 r., po zmianie zapisów § 25 ust. 1 Statutu Spółki dotyczących minimalnej częstotliwości posiedzeń RN, którą zmieniono z „co najmniej raz w miesiącu” na „nie rzadziej niż cztery razy w roku obrotowym”.

Były Przewodniczący RN podał w wyjaśnieniach, że zdecydowano o pozostawieniu zapisu mówiącego o obowiązku odbywania posiedzeń RN co najmniej raz w miesiącu. Uznano bowiem, iż bieżące potrzeby Spółki przesądzają, iż w praktyce posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się co miesiąc.

(akta kontroli str. 133-139, 880-883)

W Regulaminie Organizacyjnym Spółki (dalej: „Regulamin”) przyjętym i zatwierdzonym w marcu 2020 r. oraz zmodyfikowanym w czerwcu 2022 r. określono m.in. organy i strukturę organizacyjną Spółki, zasady zarządzania i podległości, podstawowe zadania, kompetencje i zakresy działania komórek organizacyjnych oraz ich kierowników, obowiązki i uprawnienia pracowników, podstawowe zasady obiegu dokumentów. W strukturze organizacyjnej PDD SA wyodrębniono dwa pionry: 1) Prezesa Zarządu, któremu podlegało m.in. Biuro Zarządu, Biuro Marketingu, analityk finansowy i radca prawny, 2) Członka Zarządu ds. handlowych, któremu podlegało m.in. Biuro Pozyskania Nieruchomości (BPN), Biuro Realizacji Inwestycji (BRI), Biuro Sprzedaży (BS) oraz Biuro Badań i Rozwoju (BBiR) – wcześniej Główny Technolog.

(akta kontroli str. 140-158, 346-403, 2232-2252)

W Spółce wprowadzono następujące procedury:

1. *Procedura sprzedaży lokali, miejsc garażowych i komórek lokatorskich* (przyjęta w grudniu 2019 r. i zmodyfikowana w kwietniu 2021 r.) określająca proces sprzedaży lokali w inwestycjach zrealizowanych przez Spółkę z podziałem na poszczególne etapy postępowania. Procedura określała formy i kanały sprzedaży oraz poszczególne działania w ramach przewidywanych etapów sprzedaży;
2. *Procedura zakupowa dla zakupów towarów i usług*¹⁴ (przyjęta w grudniu 2019 r.) dla zakupów towarów i usług niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółki o wartości od 1 tys. zł do 5 tys. zł oraz powyżej 5 tys. zł. Procedura nie obejmowała m.in. zakupów usług w zakresie badań naukowych i prac rozwojowych oraz usług badawczych.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach, że Zespół Głównego Technologa, który był odpowiedzialny za poszukiwanie innowacyjnych rozwiązań w przemyśle drzewnym opierał się na obowiązującym Regulaminie Organizacyjnym Spółki oraz *Procedurze zakupowej dla zakupów towarów i usług*. W związku z otrzymaniem dofinansowania z NCBiR¹⁵ na projekt *Opracowanie*

¹⁴ Dalej: „Procedura zakupowa”.

¹⁵ Narodowe Centrum Badań i Rozwoju.

technologii płyt konstrukcyjnych z klejonego krzyżowo drewna sosnowego z terenów Polski, o podwyższonej klasie reakcji na ogień, na potrzeby wielokondygnacyjnego budownictwa drewnianego, w oparciu o obowiązujące procedury NCBiR „(...) przygotowało dla Spółki wytyczne, według których powinniśmy się kierować przy pozyskiwaniu maszyn, urządzeń usług badawczych z rynku. Żadne z tych procedur nie zostały jeszcze rozpoczęte (...)”.

NIK zauważa jednak, że umowa o dofinansowanie ww. projektu, zawarta w dniu 17 marca 2022 r., w zakresie kwalifikowalności kosztów odwołuje się do *Przewodnika kwalifikowalności kosztów* stanowiącego załącznik do Regulaminu konkursu 1/1.1.1./2021 Szybka Ścieżka dla Projektu zorganizowanego przez NCBiR. W ww. Przewodniku określono m.in. ogólne warunki uznania kwalifikowalności kosztów, np. „został dokonany w sposób przejrzysty, racjonalny i efektywny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów” oraz „został poniesiony zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych (jeśli dotyczy) lub zgodnie z zasadą konkurencyjności” (§ 3 pkt 4.3.1 tiret 7 i 11). Z kolei we wskazanych w wyjaśnieniach wytycznych dla Spółki opisują one zalecane działania dla zapewnienia uznania wydatku za kwalifikowalny.

3. *Procedura nabywania nieruchomości do realizacji inwestycji budowlanych, mieszkaniowych i usługowych*¹⁶ (przyjęta w dniu 6 listopada 2019 r., a po jej zmianach w dniu 3 grudnia 2019 r. i następnie 16 grudnia 2019 r.). Procedura określała proces nabywania nieruchomości z podziałem na poszczególne etapy postępowania, w tym: pozyskiwanie ofert, analizy przedinwestycyjne, negocjacje warunków nabycia nieruchomości, zatwierdzenie oferty, uzyskanie zgód korporacyjnych, zawarcie umowy. Procedura nie dotyczyła pozyskiwania nieruchomości w ramach przetargów publicznych. Zgodnie z raportem BPN za okres 7 lipca 2020 r – 10 lutego 2022 r. w toku procedowania transakcji zakupu nieruchomości procedura wymagała przebudowania pewnych założeń, z uwagi na praktykę i wprowadzone za zgodą Zarządu, modyfikacje w jej stosowaniu.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach, że zgoda na modyfikacje procedury udzielana była przez Zarząd Spółki ustnie i związana była z potrzebą dostosowania możliwości zakupowych Spółki w zaistniałej sytuacji rynkowej i koniecznością pozyskania nieruchomości na wolnym rynku, a także ograniczeniem kosztów związanych z zakupem nieruchomości. Wyjaśnił także, że omawiane zmiany były uzgodnione z RN w dniu 27 listopada 2020 r.

W sprawie braku dokonania aktualizacji ww. Procedury podał w wyjaśnieniach m.in., że: „(...) zastosowano kilka odstępstw od istniejącej procedury, które nie zmieniają istoty procedowania, a jedynie umożliwiają Spółce dostosowanie wewnętrznego dokumentu do wymagań rynkowych oraz sytuacji gospodarczej (...), oraz „Po wypracowaniu niezbędnych zmian i modyfikacji wynikających z praktyki w zakresie nabywania nieruchomości w oparciu o istniejącą procedurę, niezbędne jest przygotowanie przez nowy Zarząd aktualizacji do istniejącej procedury (...). Sprawa ta została przekazana Spółce jako jeden z tematów, który wymaga aktualizacji (...)”.

NIK zauważa, że po uzgodnieniu modyfikacji ww. Procedury z RN w listopadzie 2020 r., procedura nie została zaktualizowana przez ponad 18 miesięcy. Zarząd Spółki nie zapewnił więc formalnych podstaw do prowadzenia nabywania nieruchomości zgodnie z wprowadzonymi modyfikacjami.

4. *Procedura zawierania umów o świadczenie usług w celu realizacji inwestycji budowlanych* (przyjęta w dniu 13 sierpnia 2020 r., a wersja po modyfikacji w dniu 15 września 2020 r.). Procedura określała zadania i obowiązki komórek

¹⁶ Dalej: Procedura nabywania nieruchomości.

organizacyjnych w zakresie przygotowania do wyboru oferentów, warunków przeprowadzenia trybu przetargowego, obowiązków związanych z przeprowadzeniem trybu przetargowego oraz trybu ofertowego, wymaganych zabezpieczeń, zawarciem umowy.

(akta kontroli str. 165-200, 297-325, 513-578, 795-877, 1835-1853)

W PDD SA od 2019 r. podejmowano działania związane z ustaleniem czy Spółka ma obowiązek stosowania przepisów o zamówieniach publicznych. W marcu 2019 r. zwrócono się do NFOŚiGW¹⁷ o udostępnienie opinii prawnej w tej sprawie opracowanej w Wydziale Prawnym NFOŚiGW. Uzyskano także opinie prawne w ww. sprawie – w maju 2019 r. i listopadzie 2019 r. Powyższe opinie sugerowały, że Spółka nie podlega przepisom o zamówieniach publicznych bowiem nie spełnia wszystkich warunków określonych w art. 3 ust. 1 pkt 3 Pzp¹⁸, w szczególności jej działania mogą mieć charakter handlowy lub przemysłowy. Proponowały jednak uzyskanie opinii Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych (dalej: „UZP”). Spółka wystąpiła w lipcu 2019 r. (jako Spółka w organizacji) oraz we wrześniu 2019 r. (po rejestracji PDD SA) do Prezesa UZP o pisemne opinie w ww. sprawie wskazując m.in., że zgodnie z uzasadnieniem do projektu zmPoś oraz stanowiskiem Ministerstwa Środowiska przedstawionym w raporcie z konsultacji publicznych do ww. projektu, Spółka będzie powadziła działalność na zasadach rynkowych. Opinie UZP z sierpnia 2019 r. i grudnia 2019 r. nie rozstrzygały jednoznacznie czy Spółka zobowiązana jest stosować przepisy o zamówieniach publicznych. W opinii z 23 grudnia 2019 r. stwierdzono, że ostateczna decyzja należy w tym zakresie do Spółki, a dokonanie przez Prezesa UZP analizy zgodności z Pzp konkretnego stanu faktycznego może mieć miejsce jedynie po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego lub kontrolnego. Stwierdzono w nim także, że „(...) fakt, że Polskie Domy Drewniane SA działa w realiach rynkowych nie przesądza z góry o niemożliwości uznania tej Spółki za podmiot prawa publicznego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3 Pzp. Oczywiście jest bowiem, że podmiot ten jako spółka prawa handlowego w swojej działalności kieruje się aspektami ekonomicznymi, mając na uwadze konieczność zapewnienia dalszego funkcjonowania tej Spółki. Kluczowym jest zaś w tym wypadku ustalenie, czy głównym i pierwotnym celem, dla którego Spółka ta została powołana była przede wszystkim chęć maksymalizacji zysku, czy też zapewnienie dostępu do nowego typu budownictwa mieszkaniowego, a świadczone pobocznie usługi w zakresie wynajmu i sprzedaży nieruchomości mają w istocie jedynie sfinansować te założenia. Jeżeli utworzeniu spółki przyświecały cele typowo biznesowe wątpliwym będzie zakwalifikowanie jej jako podmiotu prawa publicznego w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 3 Pzp, jeżeli zaś podstawowym celem było budownictwo mieszkaniowe (a zysk i zdobycie know how miały służyć wyłącznie temu celowi) - wątpliwe będzie niestosowanie przepisów ustawy Pzp do realizacji zamówień przez tą Spółkę.”.

(akta kontroli str. 201-223, 404-512)

W okresie objętym kontrolą Zarząd Spółki składał się z dwóch osób (z wyjątkiem września i października 2019 r. oraz od 16 maja 2022 r. – jedna osoba). Stan zatrudnienia (wyłącznie stanowiska nierobotnicze) kształtował się na poziomie 2,25-4,12 etatu w 2019 r., 8,87-14,42 etatu w 2020 r., 14,76-20,58 etatu w 2021 r. oraz 23,64-23,68 etatu w 2022 r. (stan na 30.06.2022 r.).

¹⁷ Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

¹⁸ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm.) – obowiązywała do 31 grudnia 2020 r. – dalej: „Pzp”.

W kontrolowanym okresie Rada Nadzorcza składała się z trzech, a od dnia 1 czerwca 2022 r. z czterech osób¹⁹.

Zarząd Spółki powołany z dniem 5 marca 2019 r. składał się z dwóch osób. Prezes Zarządu został odwołany przez RN z dniem 1 sierpnia 2019 r. Po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego RN powołała z dniem 1 listopada 2019 r. nowy skład Zarządu – Prezes (dotychczasowy członek Zarządu) oraz członek Zarządu ds. handlowych. Po rezygnacji z dniem 30 listopada 2021 r. członka Zarządu RN, po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, powołała z dniem 1 grudnia 2021 r. nowego członka Zarządu ds. handlowych. Po złożeniu rezygnacji Prezesa Zarządu z dniem 15 maja 2022 r. RN, po ponownym przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, dokonała w dniu 27 czerwca 2022 r. wyboru na Prezesa Zarządu II kadencji (od 30 czerwca 2022 r.) i ustaliła jednoosobowy skład Zarządu II kadencji. W dniu 27 lipca 2022 r. RN II kadencji uchylila w całości ww. uchwałę i ustaliła 3-osobowy skład Zarządu II kadencji oraz wszczęła postępowanie kwalifikacyjne na stanowisko Członka Zarządu II kadencji.

W ramach zawartych umów o świadczenie usług zarządzania określono ich warunki, prawa i obowiązki zarządzającego, jego odpowiedzialność i wynagrodzenie, oraz ustalono zasady korzystania z powierzonego mienia, w tym określono limity dotyczące kosztów jakie Spółka ponosi w związku z wykorzystywaniem powierzonego mienia.

(akta kontroli str. 2-4, 19-20, 23-44, 342-343, 653-794, 2228-2229, 2470, 2519-2620, 3400-3416)

Dokument *Strategia Spółki na lata 2020-2023*, wersja z 28 sierpnia 2020 r., (dalej: „Strategia”) został przyjęty przez Zarząd Spółki w dniu 10 września 2020 r.

W Strategii m.in.:

- 1) przedstawiono ideę powołania Spółki i jej miejsce w Programie Rozwoju Budownictwa Drewnianego Ministerstwa Klimatu oraz polityce mieszkaniowej Rządu RP;
- 2) wskazano zamierzone do osiągnięcia cele strategiczne, w tym:
 - realizacja pilotażowych projektów deweloperskich, które mają zostać zakończone w 2021 r. i które zdefiniują ostateczną ofertę PDD SA
 - uruchomienie właściwych projektów deweloperskich, które w latach 2022-2023 mają dostarczyć na krajowy rynek mieszkaniowy kilka tysięcy lokali,
 - przygotowanie banku ziemi umożliwiającej dojście w latach 2024-2025 do oczekiwanej docelowej skali działalności deweloperskiej PUM²⁰ 50 tys. mkw.,
 - rozpoczęcie budowy potencjału produkcji nowoczesnych systemów konstrukcyjnych na bazie krajowych zasobów drewna dla działalności deweloperskiej Spółki, będącego jednocześnie bazą dla rozwoju rodzimej produkcji nowoczesnych domów drewnianych,
 - uruchomienie systemowych działań PR w zakresie promocji domów drewnianych;
- 3) w modelu biznesowym Spółki:
 - określono zadania operacyjne na lata 2020-2023 dla fazy przygotowania oferty i potencjału Spółki,
 - podano założenia dla tworzenia banku ziemi oraz oferty domów,

¹⁹ W okresie od dnia 22 grudnia 2021 r. (data rezygnacji członka RN) do dnia 30 stycznia 2022 r. RN liczyła dwie osoby.

²⁰ Powierzchnia użytkowa mieszkań.

- wskazano na źródła (krajowe podmioty gospodarcze) pozyskania technologii budowy domów oraz budowy potencjału produkcji profili konstrukcyjnych.

W ramach planów operacyjnych w Strategii zakładano:

- 1) przyjmując podejście ostrożne, zakup nieruchomości umożliwiający budowę łącznie ok. 195,9 tys. mkw. PUM, podając grunty posiadane przez Spółkę (Choroszcz i Łódź Pszenna) oraz grunty będące w analizach (15 lokalizacji),
- 2) wybudowanie nieruchomości o łącznej wielkości PUM 46,7 tys. mkw.,
- 3) podjęcie decyzji inwestycyjnych w zakresie stworzenia własnego potencjału produkcyjnego profili konstrukcyjnych,
- 4) rozbudowy kadr do 24 osób w 2020 r. i 42 osób w 2023 r.

W założeniach do planu operacyjnego na lata 2020-2023 określono skalę działalności deweloperskiej na 3,12 tys. mkw. (PUM) w 2021 r., 10,7 tys. mkw. (PUM) w 2022 r. i 36,0 tys. mkw. (PUM) w 2023 r., oraz uzyskanie od 2024 r. docelowego rocznego poziomu PUM 50,0 tys. mkw. Zaplanowano także stworzenie przy udziale BOŚ SA oferty dedykowanego kredytu hipotecznego jako elementu oferty zakupowej Spółki. W ramach wskaźników realizacji celów przewidywano osiągnięcie w okresie objętym Strategią przychodów z komercjalizacji projektów deweloperskich Spółki na poziomie ok. 240 mln zł (łącznie).

W analizie SWOT jako słabe strony Spółki wskazano bardzo sformalizowaną strukturę właścicielską silnie wydłużającą ścieżkę w zakresie decyzji związanych z przygotowaniem i uruchamianiem projektów deweloperskich, a w zagrożeniach liczne strukturalne bariery rozwoju budowy domów drewnianych oraz długi proces pozyskiwania nieruchomości po projekty deweloperskie, szczególnie pochodzących z zasobów Skarbu Państwa.

W ramach modelu finansowego PDD SA na lata 2020-2023 kapitał własny planowano na poziomie 155 mln zł w 2020 r., 358 mln zł w 2021 r., 558 mln zł w 2022 r. i 600 mln zł w 2023 r., tj. na poziomie mniejszym niż maksymalny limit wydatków NFOŚiGW określony w art. 6 ust. 1 zmPoś. Z kolei w projekcji wyników finansowych określono, że Spółka będzie miała stratę netto do 2022 r. (4 285,0 tys. zł w 2020 r., 7 083,1 tys. zł na koniec 2021 r. i 10 898,3 tys. zł na koniec 2022 r.) oraz zysk netto w wysokości 13 528,5 tys. zł na koniec 2023 r.

(akta kontroli str. 21-22, 913-1036)

Plan Operacyjny na lata 2019-2020 został, po przyjęciu przez Zarząd i zaakceptowaniu przez RN, zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w sierpniu 2019 r. Aneks do tego Planu został zatwierdzony przez RN w marcu 2020 r.

Plan rzeczowo-finansowy na 2021 r. został zatwierdzony przez RN w maju 2021 r.

Plan rzeczowo-finansowy na 2022 r. został przyjęty przez Zarząd w dniu 12 kwietnia 2022 r., pomimo że zgodnie z § 17 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki takie plany powinny być przyjmowane przez Zarząd do końca pierwszego kwartału roku obrotowego.

Były Prezes Zarządu (T.S.) wyjaśnił, że projekt budżetu oraz planu rzeczowo-finansowego na rok 2022 r. był opracowywany terminowo, ale w związku z wystąpieniem dwóch czynników niemożliwych do przewidzenia na etapie przygotowywania planu, konieczna była jego modyfikacja, co wpłynęło na przekroczenie terminu określonego w Statucie Spółki.

RN w dniu 28 kwietnia 2022 r. zobowiązała Zarząd do wprowadzenia zmian do Planu. Zmodyfikowany projekt Planu został przyjęty przez Zarząd w dniu 22 czerwca 2022 r. i omówiony na posiedzeniu RN w dniu 27 czerwca 2022 r. RN nie podjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu ani, jak wynika z protokołu z posiedzenia RN w dniu 27 czerwca 2022 r., nie wniosowała o wprowadzenie zmian do Planu.

Były Przewodniczący RN podał w wyjaśnieniach, że: „(...) Rada Nadzorcza Spółki nie podjęła decyzji o jego przyjęciu w związku z faktem, iż w dniu 27.06.2022 r. został dokonany wybór Prezesa Zarządu Spółki na kolejną kadencję i Rada Nadzorcza uznała, iż nowy Zarząd Spółki powinien się zapoznać z Planem rzeczowo-finansowym na 2022 rok i w zależności od dokonanej oceny przedstawionego materiału, nowy Zarząd powinien mieć możliwość wprowadzenia ewentualnych korekt/zmian przed jego przyjęciem, gdyż to nowy Zarząd będzie odpowiadał za jego realizację. W ocenie Rady Nadzorczej Spółki przyjmowanie planu rzeczowo-finansowego opracowanego przez dotychczasowy Zarząd bez możliwości jego oceny przez nowy Zarząd zostało uznane za obciążone zbyt dużym ryzykiem a fakt, że dotychczasowy Zarząd nie był w stanie przygotować planu na rok 2022 w wymaganych terminach potwierdza dodatkowo wątpliwości co do realności przyjętych założeń.”.

NIK, nie negując potrzeby zapoznania się z planem przez nową RN, wskazuje jednak, że w protokole z posiedzenia RN w dniu 27 czerwca 2022 r., oprócz informacji o omówieniu ww. planu, nie ma wskazania jaką decyzję podjęła RN odnośnie zatwierdzenia planu – w ramach swoich kompetencji określonych w § 21 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółki. NIK zauważa, że przez połowę 2022 r. Spółka działała bez zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego.

(akta kontroli str. 1031-1032, 1073-1076. 2375-2479, 2480-2481)

Plan Operacyjny na lata 2019-2020 zawierał m.in.: cele i długoterminowe projekty strategiczne obejmujące wykonawstwo w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych oraz budowy zakładu produkcji drewna konstrukcyjnego; planowaną ofertę produktową energooszczędnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych; plan operacyjny (inwestycje pilotażowe) dla pięciu projektów. Zakładał koszty rodzajowe Spółki na koniec 2019 r. (od lipca) w wielkości 1 422,6 tys. zł, a na koniec 2020 r. 26 258,5 tys. zł oraz prognozował stratę netto odpowiednio 1 851,4 tys. zł i 4 692,2 tys. zł.

Ponieważ wyniki wykonanych przez Spółkę analiz dla dwóch lokalizacji nie pozwoliły na realizację inwestycji ze względu na zbyt niejasną sytuację prawną nieruchomości, a w kolejnym przypadku sprzedający odstąpił od realizacji transakcji, dokonano aktualizacji Planu Operacyjnego (aneks z marca 2020 r.) w części dotyczącej realizowanych inwestycji oraz faktycznych kosztów funkcjonowania Spółki. Na rok 2020 przyjęto następujące cele i zadania do realizacji:

- 1) rozpoczęcie inwestycji mieszkaniowych w czterech lokalizacjach o PUM w budynkach wielorodzinnych 7 010 mkw., a w budynkach jednorodzinnych 3 189 mkw. oraz PUU²¹ 880 mkw.
- 2) budowa banku ziemi – zakup gruntu o liczbie PUM możliwej do wybudowania – 218 302 mkw. (bez uwzględnienia gruntów możliwych do pozyskania z zasobów Skarbu Państwa z uwagi na trwające prace związane z opracowaniem rozwiązań formalno-prawnych związanych z założeniem spółki celowej z KZN²²).
- 3) osiągnięcie pierwszych przychodów ze sprzedaży mieszkań – skomercjalizowana powierzchnia usługowa i mieszkalna 700 mkw.,
- 4) podwyższenie kapitału zakładowego do 200 mln zł poprzez dokapitalizowanie w dwóch transzach – 50 mln w czerwcu 2020 r. i 150 mln zł we wrześniu 2020 r.,
- 5) inne działania związane z budową Spółki oraz kompetencji wykonawczych, m.in. budowanie własnego potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii budynków drewnianych z opracowaniem studium wykonalności dla zakładu, opracowanie standardu technologicznego, opracowanie czterech

²¹ Powierzchnia użytkowa usługowa.

²² Krajowy Zasób Nieruchomości.

standardowych projektów budynków mieszkalnych, uruchomienie strony internetowej.

W założeniach do budżetu na 2020 r. określono łączne koszty na 179 785,0 tys. zł, w tym: koszty nabycia nieruchomości 169 785,0 tys. zł, realizacji projektów inwestycyjnych 3 443,5 tys. zł. Koszty ogólnego zarządu określono w kwocie 4 501,2 tys. zł, a marketingu 645,3 tys. zł. Założono także rezerwy na koszty ogólnego zarządu (18 452,0 tys. zł) oraz koszty projektów inwestycyjnych (1 392,5 tys. zł).

W II połowie 2020 r. planowano rozpoczęcie projektów inwestycyjnych w dwóch lokalizacjach (Choroszcz, Łódź), a w kolejnych dwóch (Jabłonna, Wrocław) w I kwartale 2021 r. o łącznej PUM 9402 mkw. i PUU 2467 mkw. (141 lokali). Przewidywano także wpływy z inwestycji pilotażowych na poziomie 2 619,6 tys. zł.

Według analizy finansowej na 2020 r. planowano m.in.:

- nie przewidywano przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,
- koszt ogólnego zarządu – 6 390,4 tys. zł,
- stratę z działalności operacyjnej – 7 226,1 tys. zł
- stratę netto – 7 798,5 tys. zł.
- aktywa ogółem 268 855,6 tys. zł, z tego aktywa trwale 186,7 tys. zł, a aktywa obrotowe 268 698,9 tys. zł,
- kapitał podstawowy 250 mln zł, a własny 240 011,7 tys. zł.

(akta kontroli str. 21-22, 882-891, 909-910 pliki: 001,021,022)

Plan rzeczowo-finansowy na rok 2021 określał m.in.:

1) cele i mierniki ich realizacji, w tym:

- a) zakończenie inwestycji w dwóch lokalizacjach (Choroszcz, Łódź) z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie obu inwestycji do dnia 31 października 2021 r.,
- b) rozpoczęcie realizacji inwestycji mieszkaniowych w pięciu lokalizacjach – uzyskanie pozwolenia na budowę dla trzech, a opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla dwóch inwestycji,
- c) budowę banku ziemi – zakup gruntów umożliwiających wybudowanie nie mniej niż 27 200 mkw. PUM, w tym uzyskanie dla celu Środa Śląska II zgody NWZ do dnia 31 maja 2021 r., a dla pozostałych zawarcie umów przenoszących własność,
- d) budowa banku ziemi – utworzenie spółki celowej z KZN dla nieruchomości w jednej lokalizacji (Parzniew) – termin zawiązania spółki do 30 czerwca 2021 r.
- e) skomercjalizowanie zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych – skomercjalizowanie powierzchni mieszkalnej 3 191,70 mkw., a powierzchni usługowej 202,08 mkw., uzyskanie m.in. 18,8 mln zł przychodów,
- f) aktualizacja Strategii i jej przyjęcie przez WZ, w tym uzyskanie opinii RN,
- g) podwyższenie kapitału zakładowego – złożenie trzech wniosków o podwyższenie kapitału Spółki o nie mniej niż 195 mln zł, w tym uzyskanie opinii RN,
- h) stworzenie potencjału wykonawczego spółki – utworzenie spółki celowej w oparciu o ZCP w C(...), złożenie wniosku o dokapitalizowanie w celu utworzenia/nabycia udziałów spółki celowej, w tym uzyskanie opinii RN;

2) działania/zadania i mierniki ich realizacji, m.in. budowanie własnego potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii konstrukcji budynków drewnianych, w tym złożenie wniosku do NCBiR na badania polskiego CLT – do 31 marca 2021 r.

W założeniach do projekcji finansowych na 2021 r. przyjęto, że Spółka zostanie dokapitalizowana kwotą 195 mln zł w trzech transzach. W ramach harmonogramu pozyskiwania nieruchomości przyjęto, że nakłady netto na budowę banku ziemi wyniosą 57,8 mln zł.

W założeniach do budżetu na 2021 r. określono przychody Spółki na poziomie 18 924,2 tys. zł, z czego 99,77% tej kwoty to planowane przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych. Koszty Spółki określono w kwocie 27 271,5 tys. zł, z czego 99,62% to koszty działalności operacyjnej. Ponadto zaplanowano rezerwę na koszty w kwocie 1 361,4 tys. zł.

Według analizy finansowej na 2021 r. planowano m.in.:

- przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów – 18 880,6 tys. zł,
- koszt ogólnego zarządu – 9 537,6 tys. zł,
- stratę z działalności operacyjnej – 8 329,2 tys. zł
- stratę netto – 8 347,2 tys. zł.
- aktywa razem 233 381,8 tys. zł, z tego aktywa trwale 114 564,2 tys. zł, a aktywa obrotowe 118 817,6 tys. zł,
- kapitał podstawowy 245 mln zł, a własny 229 525,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 21-22, 882-891, 909-910 plik 019)

W planie rzeczowo-finansowym na rok 2022 wskazano, że w związku z przedłużającym się stanem epidemii nie było możliwe osiągnięcie w 2021 r. celów związanych z realizacją zakupu wszystkich zaplanowanych na 2021 r. gruntów do banku ziemi. Podobnie niemożliwym okazało się wcześniejsze zrealizowanie inwestycji ze względu na przedłużającą się procedurę dokapitalizowania Spółki. Na 2022 r. przyjęto m.in.:

- 1) cele i wskaźniki do osiągnięcia w 2022 r., w tym:
 - a) zakończenie inwestycji pilotażowej (Choroszcz) – podpisanie protokołu odbioru końcowego do dnia 31 stycznia 2022 r.,
 - b) rozpoczęcie realizacji inwestycji mieszkaniowych w trzech lokalizacjach – uzyskanie pozwolenia na budowę dla etapu 1 w Pułtusk (lipiec 2022 r.), opracowanie projektu architektonicznego dla etapów 1 i 2 w Środzie Śląskiej oraz realizacja etapu 0 – biurowiec (listopad 2022 r.), zakup dwóch działek w Lublinie (październik 2022 r.),
 - c) budowę banku ziemi – zakup gruntów umożliwiających wybudowanie 27 200 PUM (zawarcie umów przenoszących własność),
 - d) realizowanie inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach należących do zasobów Skarbu Państwa – utworzenie spółki celowej z KZN dla nieruchomości w jednej lokalizacji (Parzniew) – termin zawiązania spółki do 31 października 2022 r.,
 - e) skomercjalizowanie zrealizowanych inwestycji mieszkaniowych (Choroszcz, Łódź) – uzyskanie min. 3,0 mln zł przychodów netto,
 - f) opracowanie Strategii Spółki na lata 2022-2030 i jej przyjęcie przez WZ, w tym uzyskanie opinii RN do końca III kwartału 2022 r.,
 - g) stworzenie potencjału wykonawczego Spółki w oparciu o własny zakład produkcyjny – nabycie gruntu pod budowę hali produkcyjnej do 31 grudnia 2022 r.,
 - h) budowa zaplecza technologiczno-produkcyjnego i własnego potencjału wytwórczego – realizacja harmonogramu prac projektu CLT w 75%;

- 2) działania/zadania i mierniki ich realizacji, w tym generowanie przychodów i zwiększanie sprzedaży marki PDD – budowa kompetencji mocy wytwórczych oraz struktury organizacyjnej pozwalającej osiągnąć poziom 1 000 lokali mieszkalnych oddanych do użytku rocznie.

W Planie ujęto także Projekt „Zbuduj z nami dom” (dalej: „ZZND”) jako platformę sprzedażową PDD SA będącą narzędziem komunikacji pomiędzy producentami domów drewnianych prefabrykowanych, a użytkownikiem zainteresowanym zakupem domu drewnianego, a także narzędziem świadczenia usług pośrednictwa sprzedaży i wykonawstwa domów jednorodzinnych.

W założeniach do projekcji finansowych założono, że Spółka zostanie dokapitalizowana kwotą 300 mln zł w dwóch transzach (30 mln zł w sierpniu i 270 mln zł w październiku). W ramach harmonogramu pozyskiwania nieruchomości przyjęto, że nakłady netto na budowę banku ziemi wyniosą 15,2 mln zł.

W założeniach do budżetu na 2022 r. określono przychody Spółki na poziomie 3 622,9 tys. zł, z czego 89,0% tej kwoty to planowane przychody ze sprzedaży produktów. Koszty Spółki (bez nakładów netto na zakup ziemi) określono w kwocie 15 938,2 tys. zł. Ponadto zaplanowano rezerwę na koszty w kwocie 818,8 tys. zł.

Przewidywano także poniesienie w 2022 r. nakładów netto na realizację: projektu CLT 18 884,0 tys. zł (od czerwca), projektu ZZND – 796,3 tys. zł, budowy budynku biurowego w Środzie Śląskiej – 4 807,8 tys. zł (od czerwca).

Według analizy finansowej na 2022 r. planowano m.in.:

- przychody ze sprzedaży – 3 225,3 tys. zł (do 30 czerwca 2022 r. – 64,7 tys. zł),
- koszt ogólnego zarządu – 12 262,6 tys. zł (do 30 czerwca 2022 r. – 3 916,3 tys. zł),
- stratę z działalności operacyjnej – 12 200,5 tys. zł (do 30 czerwca 2022 r. – 3 934,3 tys. zł),
- stratę netto – 12 315,3 tys. zł (do 30 czerwca 2022 r. – 3 989,5 tys. zł).

Planowany poziom zatrudnienia na koniec 2022 r. określono na 45 osób (w tym Zarząd – 2 osoby i RN – 4 osoby).

(akta kontroli str. 2375-2479)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Dokument *Strategia Spółki na lata 2020-2023*, wersja z 28 sierpnia 2020 r., (dalej: „Strategia”) został przyjęty przez Zarząd Spółki w dniu 10 września 2020 r., a uchwała Zarządu w tej sprawie wraz z dokumentem została przekazana w dniu 11 września 2020 r. do Przewodniczącego RN. Porządek obrad posiedzenia RN w dniu 14 i 16 września 2020 r. przewidywał podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania ww. dokumentu. W trakcie posiedzenia podjęto jednak decyzję o realizacji tego punktu na następnym posiedzeniu RN. Ostatecznie RN nie podjęła uchwały w sprawie zaopiniowania tego dokumentu, pomimo że zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółki do kompetencji RN należy opiniowanie przedkładanych przez Zarząd projektów strategicznych planów wieloletnich Spółki. Ww. dokument nie został także zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie, pomimo że zgodnie z § 30 ust. 2 pkt 4 Statutu Spółki uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają zatwierdzanie strategicznych planów wieloletnich Spółki. Zarząd Spółki nie podejmował dodatkowych działań z pakietu dostępnych narzędzi takich jak zwołanie WZ przez Zarząd w celu doprowadzenia do podjęcia przez WZ uchwał zatwierdzających lub odrzucających przygotowane przez Zarząd dokumenty strategiczne.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach, że nie podejmowano dodatkowych działań „gdyż nie wymagał tego pilny i istotny interes Spółki”. Ponadto wskazał m.in., że „Zarząd traktując swoje obowiązki jako element działań na zmieniającym się rynku, podjął się opracowania kolejnych krótkoterminowych planów oraz opracowania celów spółki w oparciu o krótkoterminowe plany i założenia. W przekonaniu zarządu priorytet nad posiadaniem przyjętego przez organy wyższego szczebla planu wieloletniego jest realizacja inwestycji, skuteczne zbudowanie banku ziemi oraz maksymalizację potencjału sprzedażowego spółki. W konsekwencji braku zatwierdzenia strategii wieloletniej, Zarząd uznał, że istotne jest oparcie działań na krótszych perspektywach czasowych nie będących tak podatnymi na zmiany jak wieloletnia perspektywa. Zarząd uznał, że w konsekwencji opracowywanej w dalszym ciągu aktualizacji strategii, Spółka będzie w stanie na podstawie zebranych informacji z rynku, opracować w roku 2022 bardziej szczegółowy plan działań wieloletnich niż było to dotychczas możliwe. (...) W oparciu o krótkoterminowe plany oraz w oparciu o strukturę pracy projektowej, zarząd uznał, że jest w stanie realizować cele Spółki. Zarząd informował także Radę Nadzorczą o trwających pracach nad przygotowaniem strategii Spółki. W sposób formalny Zarząd nie oczekiwał od Rady Nadzorczej zajęcia jednoznacznego stanowiska w obliczu ciągłych zmian rynkowych i konieczności dostosowania działalności Spółki do zmieniających się oczekiwań klientów i możliwości działania. Zarząd nie przypominał Radzie Nadzorczej jakoby zajęcie stanowiska było dla dalszego funkcjonowania Spółki czy też realizacji celów ustawowych, realizacji projektów czy działań bieżących niezbędne. (...) Rada Nadzorcza została poinformowana, że w chwili obecnej Spółka przewiduje przygotowanie i przedstawienie projektu Strategii Spółki w oparciu o bieżące dane rynkowe (...)”.

Przewodniczący RN w sprawie braku zaopiniowania przez RN wieloletniego planu strategicznego Spółki, podał w wyjaśnieniach m.in., że:

„(...) W trakcie posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 16 września 2020 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej wniósł o przeniesienie punktu 6 porządku obrad dot. zaopiniowania Strategii Spółki na lata 2020-2023 na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej. Wniosek został przyjęty jednogłośnie. Przeniesienie tego punktu porządku obrad związane było z koniecznością wprowadzenia przez Zarząd Spółki kolejnych zmian do dokumentu, który w dalszym ciągu nie odpowiadał oczekiwaniom członków Rady Nadzorczej co do jego kształtu i zawartości, wyrażanym i przedstawianym przez członków Rady Nadzorczej Zarządowi. (...) W Spółce cały czas trwały rozmowy i dyskusje nad Strategią Spółki, dokumenty były omawiane z Zarządem również w trybie roboczym, poza posiedzeniami Rady Nadzorczej. Projekt Strategii Spółki przedstawiany przez Zarząd był wielowątkowy i bardzo obszerny oraz wskazywał wiele ambitnych i praktycznie niemożliwych do spełnienia w perspektywie 3-letniej ścieżek rozwoju, co budziło uzasadnione wątpliwości członków Rady Nadzorczej. (...). W początkowym etapie funkcjonowania PDD SA uznano, iż Spółka może działać bez sformalizowanego dokumentu, jakim jest obszerne wielowymiarowe wskazanie kierunków działania Spółki, tylko w oparciu o plan rzeczowo-finansowy. (...)”.

W protokole z posiedzenia RN w dniu 16 września 2020 r. w punkcie Ad. 6 znajdowało się jednak tylko stwierdzenie o przyjęciu wniosku o przeniesieniu tego punktu (Podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania strategii Spółki na lata 2020-2023) na kolejne posiedzenie RN, bez podania przyczyn przeniesienia tego punktu, w tym nie wskazano na potrzebę dokonania przez Zarząd Spółki zmian w ww. Strategii, ani nie podjęto uchwały RN w sprawie braku zaopiniowania tego dokumentu.

Przewodniczący RN w kolejnych wyjaśnieniach nie wskazał także dokumentu czy organu, który uznał, że Spółka może działać bez wieloletniego planu strategicznego – jakim była Strategia Spółki na lata 2020-2023. Podał ponadto, że w protokole z posiedzenia RN w dniu 16 września 2020 r. uwagi członków RN dotyczące konieczności wprowadzenia przez Zarząd kolejnych zmian do Strategii „(...) nie zostały szczegółowo zapisane w protokole z posiedzenia z uwagi na fakt, że zgodnie z przyjętą praktyką protokoły nie miały charakteru stenogramów, oddawały natomiast charakter i zakres omawianych tematów. (...) Rada Nadzorcza Spółki nie podjęła również uchwały negatywnie opiniującej Strategię, gdyż zgodnie z praktyką Spółki, w takich sytuacjach, po zgłoszeniu przez Radę Nadzorczą uwag, przygotowywany był przez Zarząd kolejny dokument i przedstawiany ponownie do zaopiniowania.

(akta kontroli str. 1031-1033, 1037-1045, 1047-1063, 1065-1072)

W ocenie NIK niepodjęcie działań w celu zatwierdzenia Strategii Spółki przez WZ było działaniem niezgodnym ze Statutem Spółki.

Ponadto NIK zauważa, odmiennie niż to wyjaśnił Przewodniczący RN, że protokół z posiedzenia RN nie zawiera żadnej wzmianki o przeniesieniu punktu dotyczącego zaopiniowania Strategii z uwagi na potrzebę wprowadzenia w tym dokumencie kolejnych zmian, a tym samym zobligowaniu Zarządu Spółki do dalszych prac nad wieloletnią strategią Spółki. Protokół nie oddawał więc „charakteru i zakresu omawianego tematu”.

Jednocześnie NIK wskazuje, że właśnie wieloletni plan strategiczny służy określeniu działań Spółki dla realizacji celu w jakim została utworzona przepisami zmPoś, który to cel (zwiększenie dostępności mieszkań na potrzeby społeczeństwa) związany jest wieloma wielowątkowymi i trudnymi w realizacji przedmiotami działalności PDD SA, określonymi w ww. ustawie oraz Statucie Spółki. Organy nadzoru Spółki powinny więc działać w celu przyjęcia wieloletniego planu strategicznego, na podstawie którego konstruowane powinny być szczegółowe roczne plany rzeczowo-finansowe.

1.2 Realizacja zadań przez PDD SA

Opis stanu
faktycznego

Budowa banku ziemi

W kontrolowanym okresie Spółka realizowała przewidywany w corocznie przyjmowanych planach działalności zakup gruntów w ramach budowy banku ziemi. W I kw. 2020 r. dokonano zakupu gruntu w dwóch lokalizacjach – Choroszcz (jedna działka) i Łódź (jedna działka). Na powyższych nieruchomościach możliwe było wybudowanie, według założeń dla ww. projektów, 3 120 mkw. PUM oraz 202,1 mkw. PUU.

W lokalizacji Środa Śląska rozpoczęto w IV kw. 2020 r. nabywanie sześciu działek – dwie działki w 2020 r. i jedna działka w 2021 r. oraz dwie działki w II kw. 2022 r. i jedną zaplanowaną w III kw. 2022 r. Dla tej lokalizacji określono możliwość wybudowania łącznie 89 429,8 mkw. PUM i 2 286,3 mkw. PUU²³. Według raportu Biura Pozyskania Nieruchomości PDD SA z dnia 28 lutego 2022 r. (dalej: raport BPN) przed zakupem (analiza chłonności) przewidywano możliwość wybudowania w tej lokalizacji 97 394 mkw. PU.

W lokalizacji Pułtusk dokonano zakupu pięciu działek – trzy działki w IV kw. 2020 r., dwie działki w II połowie 2021 r., na których możliwe będzie wybudowanie łącznie

²³ Według ostatecznej koncepcji uzgodnionej wspólnie z Biurem Realizacji Inwestycji PDD SA oraz wybraną w konkursie pracownią architektoniczną.

4 679,08 mkw. PUM²⁴. Według raportu BPN przed zakupem przewidywano możliwość wybudowania w tej lokalizacji 6 120 mkw. PUM.

W lokalizacji Lublin dokonano w IV kw. 2021 r. zakupu jednej działki, z założeniem, że kolejno nabyte zostaną działki sąsiednie. Wówczas zakładany PUM wyniesie 4 431,88 mkw. Według raportu BPN przed zakupem przewidywano możliwość wybudowania w tej lokalizacji 5 309 mkw. PUM.

NIK zauważa, że w ww. lokalizacjach wykonane analizy możliwych do realizacji wielkości PU (PUM i PUU) były zawyżone w stosunku do koncepcji lub projektów realizacyjnych – w Pułtusku o 30,8%, w Lublinie o 19,8%, w Środzie Śląskiej o 6,2%. Zawyżenie wyników analizy chłonności np. przed zakupem działek w Pułtusku o 30% w stosunku do koncepcji zabudowy może w istotny sposób wpłynąć na planowaną rentowność inwestycji.

Łącznie w kontrolowanym okresie zakupiono (wliczono ww. działkę planowaną do zakupu w III kw. 2022 r. w Środzie Śląskiej) nieruchomości o możliwej do realizacji PUM 97 228,97 mkw. (bez działki w Lublinie w związku z brakiem zapewnienia nabycia dwóch działek niezbędnych do realizacji inwestycji), co stanowiło 44,5%-ową realizację w odniesieniu do *Planu operacyjnego na lata 2019-2020 Aneks* (45,7% po uwzględnieniu także PUU). Plan zakupu gruntów do wybudowania 27 200 mkw. PUM przyjęty na 2021 r. został, wobec braku pełnej realizacji tego zadania, powielony na 2022 r.

Nakłady netto (cena sprzedaży gruntu plus koszty nabycia gruntu) poniesione na nabycie ww. nieruchomości wyniosły: w 2020 r. 29 509,9 tys. zł, co stanowiło 17,4% planu; w 2021 r. 4 269,7 tys. zł, co stanowiło 7,4% planu; w 2022 r. (do 30.06.2022 r.) 14 775,6 tys. zł, co stanowiło 62,3% planu.

Były Prezes Zarządu (T.S.), odnośnie do przyczyn braku realizacji planów rzeczowych i finansowych dotyczących banku ziemi, podał w wyjaśnieniach m.in., że: „Cały powyższy²⁵ proces inwestycyjny narażony jest na wiele różnych ryzyk, charakterystycznych dla poszczególnych etapów tego złożonego procesu. Powyższe ma miejsce w normalnych warunkach rynkowych. Chcę podkreślić, że w okresie pełnienia przeze mnie funkcji w Zarządzie Spółki, pojawiły się inne niespotykane i nigdzie nie opisane dotychczas ryzyka w tym m.in. ryzyko wystąpienia pandemii. (...) Pandemia spowodowała gwałtowne zmiany w otoczeniu rynkowym Spółki (...). Kolejną nadzwyczajną okolicznością, w jakiej przyszło Spółce funkcjonować, jest trwająca od dnia 24 lutego br. wojna na Ukrainie. (...) Chcę także podkreślić, że cele te udało się zrealizować pomimo opóźnienia, spowodowanego m.in. przez pandemię, w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 70 mln zł w stosunku do zakładanego pierwotnie terminu dokapitalizowania Spółki, co doprowadziło do sytuacji, w której Spółka stanęła na granicy utraty płynności finansowej. Konsekwencją tych opóźnień było przesunięcie planów zakupowych z pierwszego półrocza na kolejne miesiące.”

W kontrolowanym okresie w Spółce analizowano zakupy nieruchomości w 16 lokalizacjach, w tym ujętych w Strategii i Planie operacyjnym na lata 2019-2020, co do których nie podjęto pozytywnej decyzji o zakupie. Brak decyzji o zakupie spowodowany był m.in.: wynikami analiz wykazujących np. wady prawne nieruchomości, niską efektywność architektoniczną lub ekonomiczną; brak zgody Lasów Państwowych na pozyskanie gruntu; wysoka cena gruntu; brak ze strony gminy woli na utworzenie spółki celowej; rezygnacja sprzedającego z transakcji.

²⁴ Według koncepcji WZ1-WZ4 opracowanych przez Dział projektowy PDD SA, z tym, że w ramach WZ4 etap 6B jest etapem warunkowym.

²⁵ Proces pozyskiwania nieruchomości jak i sam cykl produkcyjny w budownictwie – przypis kontrolera z wyjaśnień byłego Prezesa Zarządu PDD SA

Ponadto Spółka podjęła w 2020 r. rozmowy i działania dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych z KZN. W 2021 r. dokonano analiz stanu prawnego i chłonności dla jednej lokalizacji. W lutym 2022 r. Spółka uzgodniła z władzami KZN projekt Porozumienia, służącego m.in. do sprawnego tworzenia przez strony spółek celowych dedykowanych do przeprowadzenia inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach będących w KZN. W dniu 10 marca 2022 r. przedstawiciel KZN przekazał uzupełniony projekt Porozumienia i poinformował o woli jego podpisania przez Prezesa KZN. W dniu 17 marca 2022 r. osoba prowadząca sprawę w PDD SA przekazała zaakceptowany projekt Porozumienia informując, że „(...) czekamy na podpisanie załączonego porozumienia przez Prezesa KZN.”. Według stanu na 26 lipca 2022 r. Porozumienie nie zostało podpisane.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach, że „Potwierdzam fakt, że porozumienie z KZN dotyczące realizacji projektu budowy ok 300 lokali w (...) było przeze mnie traktowane jako bardzo ważne i projekt dla naszej Spółki. Realizacja projektu w oparciu o Spółkę celową z Krajowym Zasobem Nieruchomości dawał PDD możliwość obniżenia kosztów realizacji projektu, dawał możliwość związania się z kluczowym partnerem, z którym Spółka może działać w kolejnych projektach przez wiele lat oraz pozwalałby na pełną realizację celu zwiększenia społecznej dostępności mieszkań który jest nadrzędnym celem Spółki. (...) W pierwszej fazie przygotowania współpraca między PDD a KZN była niemożliwa ze względu na ustawowy brak możliwości zakładania spółek celowych z podmiotami będącymi spółkami córkami narodowych funduszy przez art. 7 Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. (...) Następnie na początku roku (2022 r. – dopisek kontrolera) po otrzymaniu sygnału ze strony Krajowego Zasobu Nieruchomości o ponownym otwarciu możliwości współpracy i realizacji projektu podjąłem decyzję o powrocie do negocjacji w oparciu o założenie, że Spółka utrzyma pozycje najmu w realizowanych inwestycjach a następnie odsprzeda swoje udziały w spółce partnerowi KZN. Do podpisania wstępnego i jeszcze nie rodzącego skutków prawnych w postaci utworzenia spółki porozumienia miało dojść podczas oficjalnej i na wpuł uroczystego spotkania pomiędzy przedstawicielami Spółki a Prezesem KZN. (...) Termin uzgodniony został w porozumieniu z przedstawicielami KZN (...). Ze względu jednak na przesunięcie terminu Rady Nadzorczej byłem zmuszony o poproszenie Pana (...) o umówienie nowego terminu podpisania Porozumienia. Polecenie w tej sprawie zostało wydane ustnie. Nie otrzymałem informacji zwrotnej o proponowanych alternatywnych datach zawarcia porozumienia. Przed wygaśnięciem mandatu na stanowisku prezesa poprosiłem moich współpracowników o dalsze pilotowanie sprawy oraz dopełnienie formalności w rozmowie ustnej.”.

Z kolei pracownik PDD SA zajmujący się sprawą podał w wyjaśnieniach, że przyczyną niepodpisania Porozumienia mogły być rozmiijające się terminy przedstawicieli obydwu spółek oraz brak obsadzenia stanowiska Prezesa Zarządu PDD SA w okresie od 15 maja do 29 czerwca 2022 r.

(akta kontroli str. 1152-1177,1854-1881, 2212-2225, 2409, 2621, 2624-2646, 2772-2780)

Realizacja inwestycji mieszkaniowych

W kontrolowanym okresie Spółka realizowała zadania w ramach inwestycji mieszkaniowych.

- I. „Osiedle Jabłoniowa Aleja” w Choroszczy (wg dokumentacji powykonawczej PUM 2 014,2 mkw., PUU 202,28 mkw. – 10 domów dwulokalowych i 1 budynek usługowy dwulokalowy).

1. W maju 2020 r. w wyniku przeprowadzenia postępowania ofertowego podpisano umowę na projekt koncepcyjny, zakończoną protokołami odbioru z września i października 2020 r.
2. Po przeprowadzeniu przetargów ograniczonych, w październiku 2020 r. podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą z terminem końcowym umowy 31.01.2022 r. i terminem uzyskania pozwolenia na użytkowanie 30.01.2022 r. (po aneksowaniu umowy), a w listopadzie 2020 r. umowę o sprawowanie nadzoru inspektorskiego. W 2021 r. dokonano odbioru prac – łącznie 10 protokołów odbioru, ostatni w dniu 31 grudnia 2021 r.
3. W dniu 27 stycznia 2022 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynków oraz dokonano odbioru końcowego. Przesunięcie terminów odbioru (aneks 3 do umowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynikało z opóźnienia wydania zgody na realizację sieci gazowej oraz brak wykonania docelowego przyłącza energetycznego.

Ponadto po przeprowadzeniu przetargu pisemnego ograniczonego podpisano w maju 2022 r. umowę na wykończenie „pod klucz” czterech lokali. Wyniki szczegółowego badania realizacji inwestycji w zakresie generalnego wykonawstwa przedstawiono w punkcie 2.1 wystąpienia.

II. „Domy na Pszennej” w Łodzi (wg dokumentacji powykonawczej PUM 1 177,5 mkw. – 11 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej).

1. W maju 2020 r. w wyniku przeprowadzenia postępowania ofertowego podpisano umowę na projekt koncepcyjny, zakończoną protokołami odbioru z września i października 2020 r.
2. Po przeprowadzeniu przetargu ograniczonego, w październiku 2020 r. podpisano umowę z Generalnym Wykonawcą z terminem końcowym, w tym uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, sierpień 2021 r., a w listopadzie 2020 r. umowę o sprawowanie nadzoru inspektorskiego. Od listopada 2020 r. do grudnia 2021 r. dokonano odbioru prac – łącznie 14 protokołów odbioru (ostatni 15.12.2021 r.). Pozwolenie na budowę uzyskano w dniu 31 stycznia 2021 r.
3. W dniu 27 listopada 2021 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie budynków a protokołem z dnia 24 listopada 2021 r. dokonano odbioru końcowego. Przesunięcie terminów odbioru prac i uzyskania pozwolenia na użytkowanie (aneks 3 do umowy) wynikało z prac projektowych i budowlanych sieci gazowej niezależnych od GW.

Ponadto po przeprowadzeniu w kwietniu 2022 r. przetargu pisemnego ograniczonego podpisano w maju 2022 r. umowę na wykończenie „pod klucz” trzech lokali.

III. „Miasteczko Winna Góra” w Środzie Śląskiej (PUM 89 429,8 mkw., PUU 2 286,3 mkw.).

1. W okresie maj-wrzesień 2021 r. przeprowadzono konkurs na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej osiedla wraz z pracami projektowymi. Umowa została zaporafowana przez Wykonawcę w dniu 11 kwietnia 2022 r., ale do dnia 25 lipca 2022 r. nie została podpisana przez przedstawicieli Spółki. Według wyjaśnień byłego Prezesa Spółki (T.S.) i byłego Członka Zarządu (M.N.) niepodpisanie umowy wynikało z konieczności ochrony interesu Spółki, w związku z koniecznością doprecyzowania kwestii prawidłowego opisanie praw do działki Nr 4 - działka z rowem melioracyjnym, a także wyjaśnieniem wpływu na realizację inwestycji i realizację umowy projektowej informacji zgłoszonej przez samorząd o braku uzyskania dofinansowania na budowę drogi.

W powyższej sprawie były Członek Zarządu (M.N.) podał, że w dniu 9 czerwca 2022 r. wystąpił do RN o wyrażenie opinii w zakresie dalszego postępowania w zakresie zawierania ww. umowy, w związku z zaistniałymi nadzwyczajnymi zmianami stosunków gospodarczych, których nie dało się przewidzieć na etapie prowadzenia konkursu. Do końca swojej kadencji (29.06.2022 r.) nie otrzymał jednak odpowiedzi.

Były Członek Zarządu wystąpił ponadto z dniem 21 czerwca 2022 r. do Burmistrza Środy Śląskiej o wyrażenie zgody na sprzedaż działki ewid. nr 4/4 w trybie bezprzetargowym.

Dyrektor BRI podał w wyjaśnieniach, że „Na tym etapie bez podpisania umowy, były i są realizowane bez zakłóceń prace projektowe związane z układem drogowym, podziałem działek na 10 etapów realizacji inwestycji, oraz prace w zakresie geotechniki i makroniwelacji.”.

2. W ramach prac realizacyjnych biurowca (etap 0) zrealizowano po jednym etapie badań geotechnicznych oraz wizualizacji obiektu. Przetarg nieograniczony na Generalnego Wykonawcę przeprowadzony w okresie 21.01.-14.04.2022 r. został zakończony bez wyboru wykonawcy ze względu na przekroczenie założonego budżetu. Zarząd Spółki podjął decyzję o przeprowadzenie w okresie 13.05-15.06.2022 r. przetargu ograniczonego, który do końca II kwartału 2022 r. nie został jeszcze rozstrzygnięty.
 3. W maju 2022 r. zakończono realizację umowy na prace projektowe na drogi-zjazd, a także dokonano odbiorów wykonania etapu 1 (koncepcja) dla dwóch zadań (drogi gminne).
 4. W kwietniu 2022 r. dokonano odbioru prac etapu 1 umowy na prace projektowe i realizacyjne w zakresie geodezji, geotechniki i makroniwelacji.
 5. Ponadto w maju 2022 r. podpisano umowę na prace projektowe w zakresie uzbrojenia terenu, których zakończenie określono na koniec 2026 r.
- IV. „Osada Graniczna” w Pułtusku (łącznie PUM 4 679,08 mkw. – 58 budynków mieszkalnych).
1. We wrześniu 2021 r. opracowano we własnym zakresie warunki zabudowy WZ1–WZ4 dla poszczególnych części nieruchomości, a w listopadzie 2021 r. wykonano projekt budowlany dla WZ1.
 2. W marcu 2022 r. uzyskano odrolnienie częściowe dla działek objętych WZ1.
 3. Wniosek o pozwolenie na budowę z listopada 2021 r. pozostał bez rozpatrzenia i nie został uzupełniony przez Spółkę z powodu nie posiadania wymaganych dokumentów. Wniosek o pozwolenie na budowę z marca 2022 r. został uzupełniony w kwietniu 2022 r. i był w toku procedowania w starostwie powiatowym.
 4. Do końca czerwca 2022 r. w trakcie procedowania były wnioski Spółki o wydanie zgody na lokalizację zjazdu z drogi gminnej, o zezwolenie na usunięcie drzew oraz o wydanie warunków technicznych dla sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
 5. W okresie grudzień 2021 r. – kwiecień 2022 r. przeprowadzono przetarg ograniczony dla WZ1 (PUM 722,14 mkw.) na Generalne Wykonawstwo – zaprojektuj i wybuduj. W wyniku postępowania BRI w dniu 11 kwietnia 2022 r. przedłożyło Zarządowi Spółki rekomendację zakończenia procedury bez wyłonienia Generalnego Wykonawcy ze względu na przekroczenie w ofertach szacunkowego budżetu realizacji i w celu umożliwienia wszczęcia nowej procedury wyboru wykonawcy. Ponadto zarekomendowało przeprowadzenie

procedury i wyłonienie wykonawcy na uzbrojenie całego terenu inwestycji (uzbrojenie w media).

Dyrektor BRI podał w wyjaśnieniach, że w 2022 r. działania i planowane terminy ich realizacji obejmują: otrzymanie postanowienia (opinii) w sprawie zjazdu (lipiec), wykonanie i uzgodnienie dokumentacji projektowej uzbrojenia terenu (sierpień), otrzymanie prawomocnej decyzji dot. wycinki drzew (sierpień), podpisanie umowy na dostawę mediów (wrzesień), otrzymanie pozwolenia na budowę dla WZ-1 (wrzesień/październik).

Ponadto w PDD SA opracowano koncepcję dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (PUM 4 431,88 mkw. – 82 lokale mieszkalne) w Lublinie na trzech działkach – pod warunkiem zakupu dwóch dodatkowych działek – przedstawioną Zarządowi Spółki w kwietniu 2022 r.

Z powyższych ustaleń wynika, że w stosunku do pierwotnych planów Spółka zrealizowała z opóźnieniem planowane inwestycje mieszkaniowe w Choroszczy i Łodzi, a także z opóźnieniem rozpoczęła inwestycje w Pułtusku i Środzie Śląskiej oraz nie rozpoczęła inwestycji w Lublinie, Parzniewie i Słominie. W konsekwencji powodowało to opóźnienia w generowaniu przychodów Spółki.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach m.in., że: „Według mojego stanu wiedzy realizacja inwestycji zarówno w Choroszczy jak i w Łodzi nie były w znacznym stopniu opóźnione. Projekty te były realizowane w terminach oraz zgodnie z harmonogramami założonymi i realizowanymi niezależnie od pracy mojego pionu organizacyjnego. Wszelkie opóźnienia w pracach związanych z realizacją inwestycji w Łodzi i Choroszczy były monitorowane i nadzorowane oraz korygowane przez wykonawców pod nadzorem pracowników Biura Realizacji Inwestycji oraz kierowników projektu. Jedynie w przypadku zleconych prac dodatkowych mogły ulec wydłużeniu terminy obowiązujące na wykonanie poszczególnych prac. (...) W ostatnich miesiącach realizacji inwestycji w Łodzi i w Choroszczy, Spółka oczekiwała na dokapitalizowanie umożliwiające dokończenie prac budowlanych na obu inwestycjach. Bez uzyskania dokapitalizowania, płatności częściowe za postępujące prace wykonywane częściowo - zgodnie z warunkami umowy - nie byłyby możliwe. (...) Dopiero otrzymane przez Spółkę dokapitalizowanie pozwoliło na rozliczenie wszystkich prac związanych z obiema inwestycjami, przy czym należy zaznaczyć, że faza realizacji dokapitalizowania pomimo przejścia przez Spółkę całej ścieżki przewidzianej ładem korporacyjnym trwała nadzwyczajnie długo. (...) Pułtusk - opóźnienie jakie miało miejsce w przypadku tej inwestycji wynikało z braku odpowiednich środków na realizację inwestycji oraz braku zdolności kredytowej, aby tę inwestycję przeprowadzić. (...).

Lublin - nierozpoczęcie inwestycji w Lublinie wynikało z faktu, że Spółka nie otrzymała niezbędnego dokapitalizowania, o które ubiegaliśmy się w takim terminie, który pozwoliłby w odpowiednio krótkim czasie przeprowadzić zakup wszystkich działek. Sytuacja uległa znacznej komplikacji w momencie, w którym jedna z kluczowych działek planowanych do zakupu została sprzedana lokalnemu deweloperowi zanim Spółka PDD mogła uzyskać odpowiednie środki. Wymusiło to zmianę strategii wobec tego projektu. (...) Parzniew - co do bezpośrednich przyczyn opóźnienia, (bo tak nadal traktuję obecną sytuację) jest niechęć ze strony organów nadzoru do realizacji przez Spółkę inwestycji, w których choćby część wyprodukowanych mieszkań trafiłaby na długoterminowy najem ze względu na negatywną ocenę tempa obrotu gotówką, tempa zwrotu z inwestycji oraz potencjałem dalszego rozwoju Spółki. (...) Słomin - brak realizacji inwestycji wywołany był wydłużającym się okresem oczekiwania na dokapitalizowanie Spółki. Bezpośrednio ta okoliczność sprawiła, że doszło do sprzedaży z pominięciem Spółki PDD. (...) Pułtusk - analogicznie jak w powyższych

wypadkach bez dofinansowania Spółki, Spółka nie mogła realizować kolejnych inwestycji. Tempo oraz skala realizacji inwestycji w przypadku każdej z wymienionych kwestii jest wprost proporcjonalna do tempa i ilości środków posiadanych przez Spółkę. (...) Środa Śląska - per analogiam do pozostałych projektów z powyższej listy pytań dotyczących inwestycji. Nie ma możliwości uzyskania przychodu z rozpoczętej budowy w sytuacji, w której trwają prace projektowe, Spółka pozyskuje konsekwentnie zgody korporacyjne i dokapitalizowanie na dokończenie zakupu nieruchomości oraz trwają prace nad przygotowaniem wniosku o dokapitalizowanie umożliwiające rozpoczęcie budowy pierwszego etapu inwestycji. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, w której istnieją istotne rozbieżności w wizji rozwoju Spółki nie tylko pomiędzy organami Spółki, ale także pomiędzy poszczególnymi osobami wewnątrz organów Spółki. (...)"

(akta kontroli str. 1401-1403, 1854-1900, 2212-2229, 2488-2517, 3417-3419, 3511-3515)

Zapewnienie realizacji budynków zgodnie z wymaganiami w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

Zgodnie ze świadectwami charakterystyki energetycznej budynku, budynki zrealizowane w ramach inwestycji mieszkaniowych w Choroszcy i Łodzi spełniają wymagania w zakresie rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP w kWh/(mkw·rok)) oraz izolacyjności cieplnej przegród – określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²⁶.

(akta kontroli str. 1404-1417)

Sprzedaż lokali

W ramach inwestycji „Domy na Pszennej” w Łodzi (11 lokali mieszkalnych) w listopadzie 2021 r. podpisano dla jednego lokalu mieszkalnego na jeden rok umowę najmu (najem tradycyjny), a w okresie marzec-czerwiec 2022 r. umowy najmu z dojściem do własności dla trzech lokali mieszkalnych. Ponadto w lutym 2022 r. podpisane zostały deklaracje rezerwacyjne dla trzech lokali, z tego w jednym przypadku (maj 2022 r.) nastąpiła rezygnacja z rezerwacji.

W ramach inwestycji „Osiedle Jabłoniowa Aleja” w Choroszcy (20 lokali mieszkalnych) w lutym 2022 r. zawarto dla dwóch lokali umowy najmu z dojściem do własności na 20 miesięcy, a w kwietniu 2022 r. zawarto deklarację rezerwacyjną na najem tradycyjny na 2 lata dla jednego lokalu. Ponadto w lutym i kwietniu 2022 r. podpisano deklaracje rezerwacyjne na najem z dojściem do własności dla trzech lokali oraz najem tradycyjny dla dwóch lokali – deklaracje zostały anulowane w związku z brakiem wpłaty kaucji rezerwacyjnej.

Łącznie (do 30 czerwca 2022 r.) skomercjalizowano więc jeden lokal w 2021 r. oraz pięć lokali w 2022 r. (bez lokali objętych deklaracjami rezerwacyjnymi) o łącznej PUM 619,41 mkw., co stanowiło 19,4% PUM planowanego do komercjalizacji w 2021 r. (w 2021 r. 3,0% realizacji planu).

Członek Zarządu PDD SA (M.N.) w sprawie dotychczasowych efektów w zakresie sprzedaży lokali w ww. inwestycjach podał w wyjaśnieniach, że zewnętrznymi niezależnymi od Spółki przyczynami niewielkiej realizacji przychodów z inwestycji mieszkaniowych były: pandemia COVID-19, konflikt hybrydowy z Białorusią, trwająca wojna na Ukrainie, nowe ryzyko wynikające z bardzo wysokich stóp procentowych oraz spadek zdolności kredytowej dla poszczególnych kredytobiorców wynikający z nowych rekomendacji KNF²⁷. Ponadto wyjaśnił, że przyjęte w Planie rzeczowo-

²⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

²⁷ Komisja Nadzoru Finansowego.

finansowym na 2021 r. założenia okazały się zbyt optymistyczne z uwagi na fakt, że sprzedaż i uzyskanie przychodów z tego tytułu możliwa jest dopiero po wyodrębnieniu własności lokali, co fizycznie nastąpiło później niż pierwotnie planowano.

(akta kontroli str. 1401-1403, 2482-2487)

Pozyskiwanie i tworzenie nowych rozwiązań technologicznych w zakresie przetwarzania drewna

Spółka od kwietnia 2020 r. prowadziła działania związane z budowaniem własnego potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii konstrukcji budynków drewnianych. W kontrolowanym okresie m.in.:

- podpisano umowę na opracowanie studium wykonalności zakładu do prefabrykacji (lipiec 2020 r.),
- prowadzono rozmowy i negocjacje z wybraną spółką, w zakresie utworzenia spółki celowej produkcyjnej (listopad 2020 r. – marzec 2021 r.),
- dokonywano aktualizacji opracowanych dokumentów i dokonanych analiz, m.in. studium wykonalności, wycen istniejącego zakładu produkcyjnego, raportów prawnych, ekonomicznych i środowiskowych, modeli finansowych i biznesowych (październik 2020 r. – lipiec 2021 r.),
- opracowano projekty umów utworzenia spółki Polskie Domy Modułowe Sp. z o.o., w tym: przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży udziałów, warunkowa umowa inwestycyjna z sierpnia 2021 r, która straciła ważność z dniem 15 września 2021 r.,
- zawarto porozumienie w sprawie współpracy w przygotowaniu wniosku o dofinansowanie i realizacji projektu dotyczącego opracowania technologii na potrzeby wielokondygnacyjnego budownictwa drewnianego (luty 2021 r.),
- złożono wniosek, otrzymano grant na ww. projekt i podpisano umowę z NCBiR²⁸ (marzec 2021 r., sierpień 2021 r., marzec 2022 r.),
- złożono wniosek i otrzymano zaliczkę na realizację pierwszego etapu projektu (czerwiec 2022 r., lipiec 2022 r.).

Wyniki szczegółowego badania realizacji tych zadań przedstawiono w punkcie 2.1.

Z ww. badania wynika, że wystąpiły opóźnienia zmuszające PDD SA do zmiany harmonogramu realizacji umowy na dofinansowanie ww. projektu, a na działania w zakresie produkcji domów modułowych, które ostatecznie nie doprowadziły do zawiązania spółki produkcyjnej poniesiono w okresie czerwiec 2020 r. – wrzesień 2021 r. wydatki w kwocie 1 170,8 tys. zł.

(akta kontroli str. 2647-2665, 2781-2787)

Działania PR w zakresie promocji energooszczędnego budownictwa drewnianego

W kontrolowanym okresie Spółka prowadziła działania w zakresie *public relations* i *social media* poprzez wybrane w konkursach specjalistyczne spółki. Umowa obejmowała m.in.: opracowanie strategii PR i planu działań, przeprowadzenie warsztatu strategicznego, przeprowadzenie szkolenia medialnego, realizacja przyjętej strategii komunikacyjnej, opracowanie strategii komunikacji i jej elementów w kanale Social Media, opracowanie elementów graficznych do komunikacji PR i ePR, obsługa Social Media.

W zakresie promowania realizowanych inwestycji w Choroszczy i Łodzi w 2021 r. i 2022 r. Spółka przeprowadziła kampanie marketingowe oparte na marketingu digitalowym w celu umożliwienia sprzedaży i zachęcenia klientów do kupna

²⁸ Narodowe Centrum Badań i Rozwoju.

zbudowanych nieruchomości za pośrednictwem zbudowanych stron internetowych w celu reklamowania budowanych osiedli i zrealizowania zamierzeń sprzedażowych. Na stronie internetowej Spółki zamieszczano materiały edukacyjne oraz informacje promujące ideę ekologicznego i energooszczędnego budownictwa. Do 13 maja 2022 r. umieszczono oraz wysłano do mediów 64 informacje.

W kwietniu 2022 r. została wypowiedziana umowa na obsługę PR ze względu na konieczność ograniczenia kosztów w obliczu występujących sygnałów kryzysu gospodarczego.

Wydatki w 2020 r. i 2021 r. z zakresu PR i marketingu wyniosły netto odpowiednio 341,8 tys. zł i 647,4 tys. zł, co stanowiło 53,0% wydatków ujętych w planie na 2020 r. oraz 156,0% wydatków ujętych w planie na 2021 r. W I półroczu 2022 r. (do 31 maja 2022 r.) przedmiotowe wydatki wyniosły 159,4 tys. zł, co stanowiło 106,7% wydatków planowanych w pierwszych pięciu miesiącach roku.

Były Prezes Spółki (T.S.) w sprawie przekraczania planowanych wydatków podał w wyjaśnieniach m.in., że „Spółka w 2020 roku na początku roku, tworząc Plan Rzeczowy Finansowy planowała wcześniejsze rozpoczęcie inwestycji oraz szybsze tempo przystąpienia do realizacji inwestycji a co za tym idzie także inny rozkład rytmu wydatkowania środków oraz wcześniejsze rozpoczęcie realizacji sprzedaży. Plan ten ze względu na znaczne ograniczenie działalności wszystkich partnerów PDD SA jak też urzędów w roku 2020 ze względu na Pandemię COVID oraz konfrontacje założeń biznesowych z rzeczywistością, co zostało opisane gdzie indziej nie był możliwy do realizacji. Wiele działań zamierzonych, jak rozpoczęcie kampanii marketingowej dla pierwszych inwestycji musiało zostać rozpoczęte w 2021 roku zamiast w 2020. Dodatkową kwestią wymuszającą wzrost kosztów były kolejne fale epidemii. W związku z tym zamiast tradycyjnej kampanii marketingowej opartej na billboardach i reklamie w radio, spółka ze względu na ograniczoną mobilność społeczną okresu lockdownów, podjęła decyzję by strategię sprzedaży oprzeć na działaniach marketingowych skupionych wokół działań digitalowych oraz kampanii marketingowej opartej na postawieniu pierwszych stron internetowych dla inwestycji w Choroszczy i Łodzi oraz generowaniu zasięgów i zainteresowania poprzez marketing innowacyjny i raczej rzadko wykorzystywany przez tradycyjnych deweloperów.”

(akta kontroli str. 1543-1564, 2366-2374, 2447, 2672-2674)

Platforma sprzedażowa „Zbuduj z nami dom”

We wrześniu 2021 r. Spółka rozpoczęła prace nad budową strony internetowej stanowiącej usługę PDD SA w zakresie sprzedaży autorskich projektów domów oraz pełnej obsługi klientów, którzy chcieliby wybudować dom na swojej działce.

W listopadzie 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę²⁹ w sprawie wyboru oferty na zbudowane strony www dla platformy sprzedażowej „Zbuduj z nami dom”. Projekt miał stanowić narzędzie komunikacji pomiędzy producentami domów drewnianych prefabrykowanych, a użytkownikiem zainteresowanym zakupem domu drewnianego, a także narzędziem świadczenia usług pośrednictwa sprzedaży i wykonawstwa domów jednorodzinnych. Z dwóch ofert wybrana została oferta o wyższej cenie, a maksymalna wartość zawartej umowy była wyższa o 99,9 tys. zł od kwoty maksymalnego wynagrodzenia wykonawcy określonej w ww. uchwale Zarządu.

W ramach ww. umowy zrealizowano trzy zamówienia złożone przez PDD SA, potwierdzone odebranymi raportami oraz protokołem z dnia 26 kwietnia 2022 r. dotyczącym zrealizowania ww. umowy. Koszty poniesione przez Spółkę w związku z realizacją umowy wyniosły 405,2 tys. zł. Ponadto w ramach projektu ZZND poniesiono (stan na 30.06.2022) koszty opłaty domeny zbudujznamidom.pl

²⁹ Nr 73//2022 z dnia 26 listopada 2021 r.

(0,2 tys. zł), usług doradztwa prawnego w kwocie 21,2 tys. zł oraz amortyzacji 13,5 tys. zł.

Do 27 lipca 2022 r. Spółka nie uzyskała przychodów związanych z projektem ZZND. W planie rzeczowo-finansowym na 2022 r. przewidywano, że Spółka uzyska w I półroczu przychody w wysokości 22,2 tys. zł, a w całym 2022 r. przychody w wysokości 259,4 tys. zł.

Według sporządzonych w Spółce analiz na potrzeby przygotowania Strategii PDD SA na lata 2022-2030 do 2030 r. w ramach ZZND planuje się poniesienie nakładów w wysokości łącznie 5 013,2 tys. zł oraz uzyskanie przychodów w wysokości 14 102,7 tys. zł.

(akta kontroli str.1565-1647, 2441, 2672-2771)

Zwiększenie kapitału zakładowego Spółki

Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony na wniosek Zarządu (z dnia 31 marca 2021 r.) w dniu 21 lipca 2021 r. do kwoty 120 mln zł, pomimo że w zatwierdzonych planach Spółki przewidywano podwyższenie jej kapitału zakładowego – w 2020 r. o 200 mln zł, a w 2021 r. kwotą 195 mln zł.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach m.in., że „W celu dokapitalizowania PDD SA Zarząd podejmował działania, mające na celu pozyskanie finansowania od jej właścicieli, w sposób uzależniony do potrzeb i sytuacji finansowej Spółki oraz możliwości akcjonariuszy Spółki. Zgodnie z szacunkami Zarządu (...) pierwsza transza dokapitalizowania Spółki w 2021 roku zakładała pozyskanie dla PDD SA 70 mln złotych, które miały zostać przeznaczone na realizację pilotażowych inwestycji. Pozyskane w ramach ww. finansowania środki miały pozwolić Spółce na realizację inwestycji co miało przełożyć się ostatecznie na osiągnięcie trwałej rynkowej rentowności oraz uzyskanie pełnej samodzielności biznesowej.

W 2021 roku Zarząd przygotował dwa wnioski o podwyższenie kapitału:

1. wniosek z dnia 31.03.2021 r. (Uchwała Zarządu nr: 24/1/2021)
2. wniosek z dnia 01.07.2021 r. (Uchwała Zarządu nr: 47/1/2021)

Wniosek z dnia 31.03.2021 r. został przyjęty i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Spółki Uchwałą Nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą Polskie Domy Drewniane SA z siedzibą w Warszawie z dnia 21.07.2021 r. (...). Drugi z planowanych wniosków wskutek wycofania się kontrahenta z planowanej inwestycji nie był procedowany.”

Ponadto w związku z brakiem realizacji planowanego podwyższania kapitału Spółki podał w wyjaśnieniach m.in., że „Główną przyczyną braku dokapitalizowania Spółki w 2021 roku zgodnie z zatwierdzonymi planami rocznymi była trwająca od marca 2021 r. pandemia, wywołana panującym w Polsce i na świecie wirusem COVID 19 oraz przeciągające się prace w uzyskaniu zgód korporacyjnych na pierwsze podwyższenie oraz długi okres procedowania wniosku o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki przez Sąd Rejestrowy. Na potwierdzenie niniejszego faktu wskazać należy, że pracę nad pierwszą transzą finansowania trwały od marca (data przygotowania wniosku Zarządu o dokapitalizowanie Spółki), decyzja o podwyższeniu kapitału zakładowego PDD SA została podjęta w lipcu, natomiast rejestracja podwyższenia w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego została dokonana w dniu 25 października 2021 r.”

Były Prezes Zarządu wyjaśnił także, że „Głównymi konsekwencjami mniejszego niż planowano dokapitalizowania Spółki było ograniczenie działalności Spółki polegające na:

- a) braku środków umożliwiających zakup zakładu produkcyjnego drewnianych domów modułowych,

- b) braku środków pozwalających na realizację większej skali inwestycji budowlanych,
- c) wystąpienie opóźnienia w realizacji projektu budowy domów mieszkalnych i publicznych w technologii *CLT* (cross laminated timber).”

(akta kontroli str.1073-1151)

Sprawozdania z działalności Spółki

Zarząd Spółki przyjął w dniu 31 marca 2020 r., 8 lutego 2021 r. i 13 maja 2022 r. sprawozdania z działalności PDD SA za poprzedni rok oraz wystąpił do RN o dokonanie oceny sprawozdania, a do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania. Sprawozdania zostały pozytywnie zaopiniowane przez RN – odpowiednio w dniu 4 czerwca 2020 r., 20 kwietnia 2021 r. i 13 maja 2022 r., oraz zatwierdzone przez zwyczajne walne zgromadzenia – odpowiednio w dniu 1 lipca 2020 r., 26 maja 2021 r. i 29 czerwca 2022 r.

Sprawozdania zawierały podstawowe informacje o Spółce, w tym jej kapitały, sytuację kadrowo-płacową oraz majątkową, dane ekonomiczno-finansowe, najważniejsze działania i decyzje podjęte przez Zarząd mające wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową i działalność spółki w roku sprawozdawczym, kierunki rozwoju Spółki.

NIK zwraca jednak uwagę, że w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³⁰ określono, że „sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń (...)” oraz wskazano w punktach 1-8 jakie w szczególności informacje powinny obejmować sprawozdanie. Z kolei w art. 49 ust. 3 ww. ustawy wskazano, że: „Sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować również – o ile jest to istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji jednostki – co najmniej: 1) kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki; 2) kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki (...)”. W tym kontekście brak było w sprawozdaniach podania uzyskanych efektów z działalności Spółki w danym roku w odniesieniu do obowiązujących planów na dany rok, a także stopnia i przyczyn niepełnej realizacji tych planów oraz wskaźników efektywności. W sprawozdaniach znajdowały się tylko wybiórcze informacje nie ukazujące pełnego zakresu działań Spółki i stopnia realizacji poszczególnych celów i zadań określonych w *Planie operacyjnym na lata 2019-2020* i *Planie rzeczowo-finansowym na rok 2021*, a także określonych w tych dokumentach oczekiwanych wskaźników osiągania celów lub mierników realizacji zadań (zostały one opisane w punkcie 1.1. – strony 11-13 niniejszego wystąpienia). Nie odnoszono się także do przyjętej przez Zarząd Strategii Spółki na lata 2020-2023 (nie zatwierdzona), dla oceny stanu realizacji wieloletnich planów i stanu realizacji zadań określonych w ustawie tworzącej PDD SA, pomimo że w planach powoływano się na ww. dokument.

W konsekwencji sprawozdania z działalności nie stanowiły podstawy do rzetelnej oceny działalności Spółki pod względem efektywności jej działań w zakresie rzeczowym.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach m.in., że: „Z punktu widzenia nie tylko zarządu, ale także jak się domyślam innych organów Spółki publikowanie dodatkowych raportów w ramach dołączonego do sprawozdania dokumentu, który nie jest prawnie wymagany ani praktyka jego publikacji, (...) nie wydawał mi się i nadal nie wydaje mi się elementem prowadzącym do poprawy transparentności spółki w istotny sposób. (...) Dokumenty zawierające szczegółowe poziomy realizacji celów progresje były na bieżąco przekazywane podczas każdego posiedzenia Rady Nadzorczej, oraz wrywkowo w ujęciu operacyjnym na każde wezwanie lub

³⁰ Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.

samoczynnie przez Zarząd. Ze względu na fakt konsultowania z organami nadzoru i przedstawicielami Akcjonariuszy zasiadającymi w organie nadzoru (...), nie tylko ostatecznych wersji dokumentów sprawozdań ale także draftów i w braku zgłoszenia uwag dotyczących niewystarczającej ilości publikowanych w ten sposób danych (...) oraz w ślad za uwagami biegłych rewidentów, którzy przekazywali w ramach pracy wnioski o udostępnienie na potrzeby publikowanych sprawozdań różnego rodzaju dodatkowych danych a jednak nie zwrócili się podczas spotkań czy w innej formie z informacją o potrzebie zwiększenia poziomu szczegółowości przekazywanych w ramach sprawozdań danych dotyczących poziomu realizacji celów zarząd nie uznał by była potrzeba publikowania pełnych danych w tym zakresie. Osobiście i jest to wyłączone moje zdanie uważam, że tego rodzaju dane powinny być publikowane w przyszłości biorąc pod uwagę fakt zwrócenia uwagi przez kontrolera na tą okoliczność.”.

(akta kontroli str.1648-1704, 1740-1775, 1786-1834, 2260-2325)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W listopadzie 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę³¹ w sprawie wyboru oferty na realizację platformy sprzedażowej „Zbuduj z nami dom” wraz z budową strony www, za cenę jednostkową nie wyższą niż 316,1 tys. zł netto. Z dwóch złożonych ofert wybrana została oferta o cenie wyższej o 29,2% (71,4 tys. zł).

Wybór wykonawcy został dokonany niezgodnie z obowiązującym w Spółce uregulowaniem, tj. przyjętym w grudniu 2019 r. (uchwała Nr 42/II/2019 z dnia 3 grudnia 2019 r.) dokumentem *Procedura zakupu towarów i usług*. W dokumentacji Spółki nie ma bowiem wymaganej ww. procedurą – zgodnie z pkt 9.2 ppkt 7, zestawienia otrzymanych ofert wraz z rekomendacją wyboru Wykonawcy i jej uzasadnieniem, a także zatwierdzeniem wyboru Wykonawcy przez Zarząd, sporządzonego na dokumencie, którego wzór stanowi załącznik nr 3 ww. Procedury.

Ponadto zawarta w dniu 1 grudnia 2019 r. umowa o współpracy z wybranym Wykonawcą określała maksymalną kwotę łącznego wynagrodzenia na 416 tys. zł, tj. o 99,9 tys. zł wyższą od kwoty określonej w ww. uchwale Zarządu.

Były Prezes Zarządu (T.S.) w sprawie wyboru oferty i zawarcia umowy podał w wyjaśnieniach m.in., że „Po opracowaniu koncepcji przez powołany do tego wewnętrzny zespół pracowników podjęto decyzję o zamówieniu usługi budowy platformy. (...) Zapytanie ofertowe oraz całość zamówienia przebiegała według obowiązującej procedury zakupowej spółki z 2019 r. obejmującej zakupy usług dla spółki. Podczas posiedzenia Zarządu, na którym zapadła uchwała (...) dotycząca wyboru oferty. (...) Ze strony przedstawiciela Biura Zarządu otrzymałem informację, że dokumentacja przygotowana i otrzymana przez Spółkę spełnia wymogi procedury. Zapoznałem się z treścią ofert i rekomendacją Pana (...) co do wyboru oferty. Według ustnego sprawozdania mającego miejsce na posiedzeniu zarządu uzyskałem informację, że firma która ostatecznie została zaproponowana do wyboru oferty, posiada lepsze referencje w prowadzeniu tego rodzaju usług, a cena za usługę podstawową budowy platformy jest niższa. (...) Zdaniem pracownika referenta (...), jakość usługi zaoferowanej przez drugą z firm (ostatecznie wybraną), daje rękojmię należytego wykonania usługi. (...) Rekomendacja ta została przekazana mi ustnie podczas posiedzenia zarządu wraz z protokołem prac komisji zakupowej. (...) W mojej ocenie oferta ostatecznie wybrana rzeczywiście sprawiała wrażenie znacznie lepiej przygotowanej, dająca większą rękojmię prawidłowego wykonania projektu. Taką ocenę podczas

³¹ Nr 73/II/2022 z dnia 26 listopada 2021 r.

posiedzenia zarządu potwierdził także prokurent, szef biura zarządu oraz prawnik Spółki (...). Pan (...) poinformował, że (...) w następstwie wyboru oferty zostanie wynegocjowana umowa (...). Finalny przebieg negocjacji został mi zreferowany wraz z przedstawieniem do akceptacji treści Umowy, która została zaparafowana przez mecenas Spółki.”.

W sprawie podpisania umowy o współpracy w kwocie wyższej niż określona w uchwale Zarządu były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach m.in., że „Pierwotnie oferta od wykonawcy zawierała kwotę zawierającą koszt zbudowania platformy ZZND oraz dodatkowe informacje o tym, że w przypadku rozszerzenia przedmiotu zamówienia lub w sytuacji, w której elementy dodatkowe niezbędne do zainstalowania i zaprojektowania w projekcie będą wymagały dodatkowych nakładów prac lub zamówienia w trakcie budowy zostaną rozszerzone o dodatkowe elementy o których zadecydują już pracownicy oddelegowani do prowadzenia tego projektu – końcowa cena dla przeprowadzenia projektu może wzrosnąć z zastrzeżeniem, że nie może przekroczyć założonego z góry budżetu dla tej umowy. Uchwała nie zawierała tej informacji, ale z perspektywy czasu wydaje mi się to wyłącznie błędem redakcyjnym lub niewystarczającym omówieniem przez Uchwałę zawartości ofert by uniknąć niejasności. Kwestia ta miała mieć odzwierciedlenie w zawieranej Umowie. Jako prezes miałem świadomość, że z uwagi na skomplikowany i innowacyjny charakter projektu zakładaliśmy, że może się okazać, że do projektu zostaną z konieczności dołączone dodatkowe elementy. (...).”.

NIK potwierdza, że wybrana oferta była bardziej kompletna i szczegółowa, niemniej zauważa, iż w ofercie określono minimalny budżet łączny na kwotę 316,1 tys. zł (w tym stworzenie serwisu 238,5 tys. zł) z rekomendacją przyjęcia budżetu maksymalnego w wysokości 416,0 tys. zł. Takie też kwoty zostały ujęte w zawartej umowie o współpracy, co świadczy, że prowadzone, według wyjaśnień byłego Prezesa, negocjacje nie dotyczyły kwoty umowy. Należy jednak podkreślić, że w Spółce nie odnaleziono dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie negocjacji.

W ocenie NIK dokonanie wyboru Wykonawcy przez byłego Prezesa Zarządu na podstawie „ustnych rekomendacji” przekazanych podczas posiedzenia Zarządu Spółki, bez zachowania wymagań określonych w *Procedurze zakupu towarów i usług*, w tym przedstawienia wymaganych pisemnych dokumentów, było działaniem nielegalnym.

Działaniem nielegalnym było również zawarcie z Wykonawcą umowy o współpracy określającej koszty realizacji ZZND w kwocie maksymalnej wyższej niż określona w uchwale Zarządu.

(akta kontroli str.1565-1647, 2441, 2672-2771, 2788-2796)

OCENA CZĄSTKOWA

W Spółce zapewniono opracowanie i przyjęcie dokumentów umożliwiających jej funkcjonowanie, w tym regulaminy organizacyjne oraz procedury służące prawidłowości postępowań przy realizacji zadań.

Spółka działała bez zatwierdzonego wieloletniego planu. Zarząd Spółki przyjął plan wieloletni (*Strategia Spółki na lata 2020-2023*), który nie został jednak skierowany do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

NIK negatywnie ocenia stopień realizacji planowanych przez PDD SA inwestycji mieszkaniowych. Spółka nie zrealizowała także planów w zakresie nabywania nieruchomości do banku ziemi. Opóźniona była również realizacja zadań w zakresie stworzenia potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii konstrukcji budynków drewnianych. Ponadto nie utworzono spółki celowej

z Krajowym Zasobem Nieruchomości. Dodatkowo stwierdzono nieprzestrzeganie wymagań (pkt 9.2 ppkt 7 *Procedury zakupów i usług*) przy wyborze oferty oraz uchwały Zarządu przy zawarciu umowy na realizację platformy sprzedażowej „Zbuduj z nami dom”.

OBSZAR

2. Gospodarność prowadzenia działalności przez PDD SA

2.1 Udzielanie zamówień na dostawy, roboty budowlane i usługi

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą PDD SA zakupiła (poza zakupami związanymi z bieżącą działalnością Spółki):

- dziewięć nieruchomości o łącznej powierzchni 278 724 mkw. za łączną kwotę 48 352,3 tys. zł³²,
- usługi za 775,8 tys. zł³³ (ceny netto),
- roboty budowlane za łączną cenę 14 311,9 tys. zł³⁴ (ceny netto).

Ponadto Spółka w latach 2020-2021 dokonała zakupu czterech samochodów osobowych – dwóch w 2020 r. za cenę netto po 63,2 tys. zł każdy oraz dwóch w 2021 r. za cenę netto 83,7 tys. zł każdy, a także użytkowała dwa pojazdy o wartości netto łącznie 191,2 tys. zł na podstawie dwóch umów leasingu z marca 2019 r.

(akta kontroli str. 1901-1918, 3466-3469)

Szczegółową analizą objęto sprawę zakupu nieruchomości w trzech lokalizacjach, realizację jednego przedsięwzięcia (generalne wykonawstwo inwestycji mieszkaniowej) oraz działania związane z budowaniem własnego potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii konstrukcji budynków drewnianych.

Zakup nieruchomości

Działka nr 58/2 w Choroszczy została nabyta za 782,0 tys. zł. Cena ta wynikała z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego 12 lutego 2020 r. Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez innego rzeczoznawcę majątkowego 28 lutego 2022 r. wartość tej nieruchomości wyniosła 560,0 tys. zł. Różnica w wartości działki wynikała z różnicy w przyjętej metodologii jej wyceny. Do wyceny w 2022 r. przyjęto nieruchomości o zbliżonej powierzchni do omawianej działki (4 949 mkw.). Jak wynika z korespondencji pomiędzy Spółką, z rzeczoznawcą majątkowym sporządzającym wycenę nieruchomości w lutym 2022 r. jako podstawę tej analizy przyjęto działki o powierzchni powyżej 3 000 mkw., tj. nabywane głównie przez deweloperów.

Z operatu szacunkowego sporządzonego w 2020 r. wynika, że cena metra kwadratowego działek o pow. powyżej 3 000 mkw. wynosiła od 49,97 zł do 104,55 zł, zaś średnia cena takich działek wynosiła 77,30 zł/mkw. Cena metra kwadratowego działki nr 58/2 wyniosła 147,1 zł, tj. o 90% więcej od średniej ceny i o 40% więcej od najwyższej ceny wykazanej w operacie szacunkowym. NIK stwierdza także, że średnia cena metra kwadratowego wszystkich działek analizowanych w tym operacie szacunkowym wyniosła 107,73 zł i była o 36,5% niższa od ceny metra kwadratowego zakupionej działki.

(akta kontroli str. 2113-2137, 2193-2199)

³² W 2020 r. – 174,86 tys. m² za 29 363,0 tys. zł, w 2021 r. – 21 460,0 tys. m² za 4 240,5 tys. zł, w 2022 r. – 82 404,0 tys. m² za 14 748,8 tys. zł.

³³ 116,9 tys. zł w 2021 r., 399,4 tys. zł w 2021 r. oraz 259,5 tys. zł w 2022 r.

³⁴ 9 050,3 tys. zł w 2020 r. i 5 261,6 tys. zł w 2021 r.

Były dyrektor BPN zeznał: „Wartość działki wynika z analizy chłonności, tj. relacji między ceną zakupu nieruchomości do PUM, czyli powierzchni użytkowej mieszkalnej, który można wybudować na danej działce. Analizy wykonane w spółce wykazały, że ta realizacja jest korzystna i uzasadnia zakup nieruchomości. Wszystkie analizy były wykonane zgodnie z wewnętrznymi procedurami i oceniane przez Komitet Inwestycyjny, którego byłem przewodniczącym. Jedną z tych analiz był tzw. Kalkulator, którego obowiązek sporządzenia wynikał z procedury zakupu nieruchomości.”

(akta kontroli str. 2205-2209)

Dnia 4 marca 2022 r. Prezes Zarządu poinformował Przewodniczącego RN, że otrzymał draft operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby wyceny aktywów gruntowych, z którego wynikało, że wartość nieruchomości w Choroszczy (działka 58/2) jest o 22% niższa niż wykazana w operacie stanowiącym podstawę do jej wyceny przy zakupie. Prezes Zarządu wskazał, że przyczyną powyższego może być błąd jednego z rzeczoznawców, niewłaściwy dobór rzeczoznawcy, wprowadzenie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki w błąd co do wartości gruntu poddanego procedurze zakupowej. Prezes Zarządu poinformował, że rozpoczyna audyt działalności Spółki pod kątem compliance prawnego i przestrzegania zasad korporacyjnych jak i przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Biurze Pozyskania Nieruchomości. W odpowiedzi Przewodniczący RN, w dniu 8 marca 2022 r., w liście elektronicznym skierowanym do członków zarządu PDD SA stwierdził: „W poprzednich latach Spółka poniosła znaczne koszty na usługi prawne, doradcze i marketingowe. Jednocześnie do dnia dzisiejszego Plan finansowy na rok 2022 nie został przygotowany przez Zarząd Spółki i w chwili obecnej Spółka nie posiada zatwierdzonego Planu finansowego na rok 2022. W związku z powyższym proszę o nierozpoczynanie obecnie jakichkolwiek działań mających na celu przeprowadzanie / zlecenie / prowadzenie audytów, doradztwa, zewnętrznych usług prawnych, konsultingowych czy marketingowych. W obecnej sytuacji nie ma akceptacji na zlecenie i prowadzenie bliżej niesprecyzowanych analiz czy badań i niecelowe wydatkowanie środków.”

(akta kontroli str. 2027-2030)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Chciałem taki audyt przeprowadzić, ale Rada Nadzorcza nie zgodziła się na to, uzasadniając, że nie ma zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego. Projekt Planu rzeczowo-finansowego został przedłożony Radzie (...) w styczniu 2022 r. Zakładał on możliwość zakupu nieruchomości w Poznaniu. Ten plan nie spodobał się radzie, zostałem poproszony o zdjęcie go z porządku obrad. Celem audytu miałyby być zweryfikować działalność Biura Zakupu Nieruchomości. Kilka tygodni wcześniej podjąłem podejrzenia, że występują tam nieprawidłowości. Chciałem się dowiedzieć, czy błędne są procedury, czy pracownicy niewłaściwie wykonują swoje obowiązki, czy też ja jestem niekompetentny. Osobiście podjąłem decyzję, że zakup nieruchomości w Poznaniu jest zbyt ryzykowny i osobiście poprosiłem Radę Nadzorczą o nierozpatrywanie wniosku T(...) dotyczącego jej zakupu. Wniosek ten został złożony przez T(...) z pominięciem zarządu. Uważałem, że konieczne są dalsze spotkania ze sprzedającymi, inna powinna być struktura zakupu. Bezpośrednio po posiedzeniu Rady Nadzorczej (...) członek zarządu poprosił mnie o rozwiązanie umowy z T(...), z powodu utraty zaufania.”

(akta kontroli str. 2023-2026)

Były Przewodniczący RN wyjaśnił: „Zlecenie wyceny nieruchomości w Choroszczy zostało wykonane w lutym br. na wniosek biegłego rewidenta. Zatem niezrozumiałe jest wprowadzanie w błąd przez Zarząd Spółki kontrolującego sugerujące, iż to Rada Nadzorcza czy Przewodniczący Rady Nadzorczej czegoś zabronił czy zakazał, gdy

taka czynność już została zlecona uprzednio przez Zarząd Spółki. Odnośnie zaciągania nowych zobowiązań na pozostałe usługi (...) Zarząd Spółki nie przedstawił Radzie Nadzorczej planu na rok 2022 ani jego projektu. Z uwagi na powyższe zaciąganie nowych zobowiązań w obszarze usług doradczych, konsultingowych czy innych było na tym etapie przedwczesne. (...) Jednocześnie chciałbym zauważyć, iż na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 kwietnia br. biegły rewident oceniając Sprawozdania finansowe za rok 2021 zwrócił w swojej opinii uwagę na wysokie koszty, które ponosi Spółka w zakresie obsługi prawnej, doradczej, PR oraz marketingu. Wskutek powyższego Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 6/2022/RN/I z dnia 13.05.2022 r., gdzie w § 2 jest następujący zapis „Rada Nadzorcza zwraca uwagę na wysokie wydatki na usługi prawne, marketingowe i doradcze poniesione przez Spółkę w 2021 r. i rekomenduje ich obniżenie.”.

(akta kontroli str. 3461-3464)

W uchwale nr 75/1/2021 Rady Nadzorczej Polskich Domów Drewnianych SA z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie nabycia przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w Pułtusk, w powiecie Pułtusk, w województwie mazowieckim, składającej się z działki gruntu o nr ewidencyjnym 1/17 z obrębu 0029 Pułtusk, o powierzchni 1,4727 ha nie zapisano warunków zawieszających, od których uzależnione będzie zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. uzyskanie przez sprzedających zgody Dyrektora KOWR³⁵, na zbycie nieruchomości, o ile zgoda będzie wymagana zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzyskania zgody Dyrektora KOWR na zbycie nieruchomości przed upływem okresu 5 lat od dnia nabycia, ujawnienia sprzedających jako właścicieli nieruchomości w dziale II księgi wieczystej, pozytywny wynik raportu, *due diligence*, pozytywny wynik badań gruntu pod kątem występowania zanieczyszczeń, pozytywny wynik badań geotechnicznych gruntu, satysfakcjonujący wynik analizy architektonicznej i chłonności terenu, uzyskanie przez PDD prawomocnej i ostatecznej decyzji środowiskowej oraz uzyskanie przez PDD niezbędnych zgód korporacyjnych, pomimo że warunki takie zostały zawarte w Protokole nr 13/2020/RN/I z posiedzenia Rady Nadzorczej Polskie Domy Drewniane SA z siedzibą w Warszawie z dnia 22 grudnia 2020 r.

(akta kontroli str. 2009-2016, 2890-2899, 3566-3567)

Były Przewodniczący RN wyjaśnił: „Gdyby takowe warunki zostały wpisane do Uchwały nr 75/1/2021 Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2021 r. to taka uchwała byłaby niewykonalna i zawierałaby wadę prawną. W umowie przedwstępnej zawiera się warunki zawieszającej według aktualnego stanu wiedzy na moment zawierania umowy przedwstępnej natomiast w umowie ostatecznej dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości i nie może ona być zawarta pod warunkiem z uwagi na fakt, iż taka czynność jest nieważna z mocy prawa.”.

(akta kontroli str. 2210-2211)

Prezes Zarządu oraz Członek Zarządu podpisali 17 grudnia 2020 r. umowę przedwstępną na zakup przez PDD SA nieruchomości położonej na działce 1/7 obw. 29 w Pułtusk. Na mocy tej umowy PDD SA zobowiązała się do wniesienia na rzecz sprzedających zadatku w kwocie 66 000 zł i zaliczki w kwocie 44 000 zł (łącznie 110 000 zł tj. 50% ceny sprzedaży). Płatności zadatku i zaliczki dokonano 17 grudnia 2020 r.

Prezes Zarządu oraz Członek Zarządu podpisali 17 grudnia 2020 r. umowę przedwstępną na zakup przez Spółkę nieruchomości położonej na działce 1/17 obw. 29 w Pułtusk. Na mocy tej umowy PDD SA zobowiązała się do wniesienia na rzecz sprzedających zadatku w kwocie 294 000 zł i zaliczki w kwocie 196 000 zł (łącznie

³⁵ Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.

490 000 zł tj. 50% ceny sprzedaży). Płatności zadatku i zaliczki dokonano 17 grudnia 2020 r.

Dnia 30 lipca 2021 r. Spółka, na mocy umowy zmieniającej umowę przedwstępną na zakup przez Spółkę nieruchomości położonej na działce 1/17 obw. 29 w Pułtuskach reprezentowana przez pełnomocnika, zobowiązała się do zapłaty na rzecz sprzedających, tego samego dnia, na rzecz sprzedających 140 000 zł (28,6% ceny sprzedaży), jako części pozostałej do zapłaty. Płatności tej kwoty dokonano 30 lipca 2021 r. Umowa sprzedaży ww. działki została podpisana 29 grudnia 2021 r.

(akta kontroli str. 2204, 2890-2891, 2972-3005, 3038-3063)

Prezes Zarządu oraz Członek Zarządu podpisali 3 września 2020 r. umowę przedwstępną na zakup przez Spółkę nieruchomości położonej na działkach 1/13, 1/6 (nieruchomość 1) i nr 1/15 (nieruchomość 2) obw. 29 w Pułtuskach. Na mocy tej umowy PDD SA zobowiązała się do zapłaty części należności w wysokości 105 000,00 zł (tj. 20% ceny umownej) w terminie do 4 września 2020 r. Płatności dokonano 3 września 2020 r.

(akta kontroli str. 2204, 3009-3037, 3081-3104, 3105-3179)

Były Członek Zarządu (M.N.) zeznał: „Nie umiem odpowiedzieć na to pytanie. Przyznaję, że wniesienie tak wysokich zadatków było ryzykowne z punktu widzenia interesu spółki. W czasie pracy w Spółce miałem bardzo dużo obowiązków, za przygotowanie dokumentów byli odpowiedzialni pracownicy, którzy je powinni także sprawdzić, projekty umów przygotowała kancelaria prawna.”

(akta kontroli str. 2899-2905)

NIK stwierdza, że w myśl art. 483 § 2 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, członek zarządu powinien przy wykonywaniu swoich obowiązków dołożyć staranności wynikającej z zawodowego charakteru swojej działalności. Ponadto zgodnie z § 13 ust. 2 Regulaminu Zarządu, przyjętego uchwałą Nr 44/1/2019 Zarządu Spółki z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie: przyjęcia zmodyfikowanego Regulaminu Zarządu, Członek Zarządu ds. Handlowych odpowiada za podległe mu obszary realizowane przez Biuro Realizacji Inwestycji, Biuro Sprzedaży obejmujące m.in. nabywanie nieruchomości dla realizacji projektów developerskich, sprzedaż i komercjalizację inwestycji developerskich, wsparcie sprzedaży, obsługę posprzedażową oraz zarządzanie nieruchomościami, zaś zgodnie z § 19 Regulaminu Organizacyjnego Spółki przyjętego uchwałą nr 18/II/2020 Zarządu Spółki z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Spółki do zadań członka Zarządu ds. Handlowych należało koordynowanie pracy wszystkich komórek organizacyjnych oraz nadzór nad zadaniami zleconymi z zakresu funkcji handlowych. Do nadzorowanych komórek organizacyjnych należało m.in. Biuro Pozyskania Nieruchomości.

(akta kontroli str. 140-164)

Pełnomocnik Spółki, który podpisał umowę zmieniającą umowę przedwstępną na zakup przez PDD SA nieruchomości położonej na działce 1/17 obw. 29 w Pułtuskach odnośnie do zobowiązania do zapłaty na rzecz sprzedających, tego samego dnia, 140 000 zł (28,6% ceny sprzedaży), jako części pozostałej do zapłaty, zeznał: „Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określony w umowie przedwstępnej upłynął bezskutecznie 30 czerwca 2021 r. i sprzedający zagroził, że jeżeli nie otrzyma wskazanej kwoty 140 000 zł sprzeda nieruchomość innemu podmiotowi. Ponieważ PDD już zainwestowała 745 tys. zł w sąsiednie działki o nr 1/6, 1/7, 1/13 i 1/15 zarząd PDD zdecydował o tym, by spełnić żądanie sprzedającego. Nie pamiętam, czy są dokumenty potwierdzające powyższe żądanie sprzedającego. Takie dokumenty powinny być załącznikiem do uchwały zarządu, na mocy której uzyskałem pełnomocnictwo do podpisania umowy zmieniającej umowę przedwstępną.”

(akta kontroli str. 2899-2905)

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu, w związku z prośbą o przedłożenie dokumentów potwierdzających żądanie sprzedających dotyczących wniesienia kwoty 140 000 zł wynika, że w PDD SA nie ma takich dokumentów.

(akta kontroli str. 3072-3080)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał:

- odnośnie do wysokości zaliczki z zadatku na zakup działki 1/17: „Sugerowałem by zaliczka i zadatek były w kwocie 10%, ale sprawę negocjował członek Zarządu i T(...). Spółka mogła nabyć tę nieruchomości od razu, ale ze względu na konieczność zachowania płynności finansowej zdecydowano się, że jednorazowy wydatek 980 000 zł będzie zbyt duży. Przekonano mnie, że Pan K(...) potrzebował tych środków, by zapłacić za tę nieruchomości swojej kuzynce i postawił wysokość zadatku i zaliczki jako warunek sprzedaży. Taką argumentację mi przekazano, a konkretnie przekazał mi ją T(...)”;
- odnośnie do zapłaty na rzecz sprzedających działkę 1/17 dodatkowej kwoty 140 000 zł: „Nie pamiętam tej sytuacji, trzeba by o to zapytać A(...), który nadzorował tę transakcję. Prawdopodobnie chodziło o to, że trwały dalsze negocjacje prowadzone przez A(...) i T(...) ze sprzedającymi ten grunt. Nie przypominam sobie, by były jakiegokolwiek okoliczności, które mogłyby uniemożliwić nabycie tego gruntu. (...) T(...) przedstawił informacje o powyższym żądaniu na nieprotokołowanym spotkaniu z Zarządem. Nie było groźby, by Spółka straciła wcześniej wniesione zaliczkę i zadatek. Było ryzyko zbycia działki innemu podmiotowi, co było by niekorzystne dla spółki. Po pierwsze spółka utraciłaby możliwość inwestowania na tej działce, a po drugie mógł na niej rozpocząć inwestycję konkurencyjny podmiot.”;
- odnośnie do wysokości zaliczki z zadatku na zakup działki 1/7: „W tym przypadku sytuacja była analogiczna do sytuacji dotyczącej działki 1/17.”.

(akta kontroli str. 1962-1971)

Były Przewodniczący RN podał w wyjaśnieniach: „Z punktu widzenia Rady Nadzorczej niezbędna jest ocena racjonalności podejmowanych przez Zarząd czynności mających na celu zrealizowanie transakcji na korzystnych dla Spółki warunkach. Ostatecznie Spółka nabyła obie nieruchomości. Zatem z punktu widzenia racjonalności podejmowanych decyzji i ostatecznego celu jaki jest prawidłowe nabycie nieruchomości, według mojej opinii, Spółka postąpiła w sposób prawidłowy, w tym kontekście otoczenia zewnętrznego i sytuacji rynkowej w jakiej były podejmowane te decyzje, w tym wzrostu wartości nieruchomości, z uwagi na m.in. inflację.”.

(akta kontroli str. 3461-3464)

Główny analityk finansowy Spółki wyjaśniła: „W mojej opinii zobowiązania zaciągane przez Spółkę przy zawieraniu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości (w tym działek nr 1/17 i 1/7 w Pułtusku), a tym samym wysokości rzeczywiście płaconych przez Spółkę zaliczek / zadatków bezpośrednio wpływało na stabilność finansową Spółki i negatywnie przekładało się na jej płynność finansową. Saldo środków pieniężnych na rachunku bankowym Spółki w lipcu 2021 roku przed dokapitalizowaniem (tj. 368 416,56 zł) nie pozwalało pokryć bieżących zobowiązań Spółki – płacone wcześniej przez Spółkę zaliczki / zadatki dot. transakcji zakupu nieruchomości przyczyniły się do tak niskiego poziomu środków na rachunku. Wysokość płaconych zaliczek / zadatków na poziomie wyższym niż zwykle występującym na rynku niekorzystnie wpłynęło na gospodarkę finansową Spółki (trudna sytuacja płynnościowa Spółki w lipcu 2021; bez dokapitalizowania Spółki utraciłaby zdolność do regulowania zobowiązań).”.

(akta kontroli str. 2906-2911)

W toku nabywania powyższych nieruchomości w PDD SA nie stosowano wszystkich regulacji ujętych w Procedurze nabywania nieruchomości. Szczegółowe omówienie nieprawidłowości zamieszczono w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 1919-2007)

W wyniku oględzin ustalono, że na nieruchomości położonej w Choroszczy wybudowane zostało osiedle 10 dwulokalowych budynków jednorodzinnych oraz jeden budynek komercyjny. Nieruchomość w Pułtusku porośnięta jest roślinnością, a na jej części stoi niezamieszkały budynek mieszkalny.

(akta kontroli str. 3064-3071)

Ze złożonych w toku kontroli zeznań wynika, że w pierwszym okresie działalności Spółki RN zakazała zawierania umów przedwstępnych na zakup nieruchomości. Skutkowało to nie zawarciem przez PDD SA umowy na zakup nieruchomości w Jabłonie pomimo poniesienia na ten cel wydatków w wysokości 60,1 tys. zł. Spółka złożyła pozew przeciwko sprzedawcy tej nieruchomości o zapłatę ww. kwoty.

(akta kontroli str. 2186-2188, 2962-2971, 3189-3204)

W przedłożonych do kontroli uchwałach RN podjętych w latach 2019-2020 nie stwierdzono uchwały zakazującej zawieranie umów przedwstępnych na zakup nieruchomości.

(akta kontroli str. 3220)

Były Dyrektor BPN zeznał: „Dla nieruchomości w Jabłonie było wydane pozwolenie na budowę. Po wykonaniu wszystkich niezbędnych analiz Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o opinię i po uzyskaniu pozytywnej opinii – Walnego Zgromadzenia o zgodę na zakup. (...) Działo się to w sierpniu i wrześniu 2019 r. Zgoda Walnego zgromadzenia została wydana po kilku miesiącach i właściciel zmienił plany dotyczące tej nieruchomości oraz odstąpił od jej sprzedaży. Uważam, że błędem było niezabezpieczenie zakupu nieruchomości w Jabłonie warunkową umową przedwstępną, gdzie warunkami zawieszającymi byłoby uzyskanie zgód korporacyjnych po stronie PDD oraz pozytywne wyniki analiz. (...)”.

(akta kontroli str. 2205-2209)

Były Przewodniczący RN wyjaśnił: „W kwestii nabywania nieruchomości inicjatorem procesu jest Zarząd Spółki, który odpowiada za całość prowadzonych spraw Spółki. (...) Kwestia ta była przedmiotem rozważań Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 27 listopada 2020 r. przy okazji tematu nabycia nieruchomości w Środzie Śląskiej (pkt 8 Protokołu), kiedy to Zarząd Spółki przedstawił opinię niezależnej kancelarii prawnej dotyczącej zasad i trybu zawierania umów przedwstępnych. Odpowiedni zapis w tym zakresie jest następujący: „Rada Nadzorcza zapoznała się także z opinią prawną opracowaną przez Kancelarię Prawną (...) z dnia 12.10.2020 r., dotyczącą zawierania warunkowych umów przedwstępnych nabycia nieruchomości i konieczności uzyskiwania przez Zarząd Spółki zgody Rady Nadzorczej.” Ustalono, że po ostatecznym wynegocjowaniu warunków transakcji, Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej w trybie obiegowym z wnioskiem o podjęcie stosownej uchwały dotyczącej zawarcia warunkowej umowy przedwstępnej. Oznacza to, że Rada Nadzorcza Spółki w dniu 27 listopada 2020 r. wyraziła zgodę na zawieranie umów przedwstępnych warunkowych.”.

(akta kontroli str. 3461-3464)

Realizacja inwestycji mieszkaniowej

Dnia 14 października 2020 r. PDD SA zawarło z Generalnym Wykonawcą umowę, której przedmiotem była kompleksowa realizacja w szczególności prac projektowych i prac budowlanych na nieruchomości położonej na działce nr 58/2 w Choroszczy o planowanej liczbie 10 budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych

i dwulokalowych oraz łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 1953 mkw. PUM, 1 budynku usługowego dwukondygnacyjnego / dwulokalowego oraz łącznej powierzchni użytkowej lokali usługowych 202 mkw. PUU (dalej Przedsięwzięcie budowlane albo Inwestycja). Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy określono na kwotę 8 886,4 tys. zł netto oraz 9 927,9 tys. zł brutto. Strony określiły termin końcowy, tj. datę podpisania przez strony Protokołu Odbioru Końcowego na 12 października 2021 r. (dalej: „umowa na Generalne Wykonawstwo”). Wybór wykonawcy został poprzedzony postępowaniem przetargowym, do którego zgłosiło się dwóch oferentów. W trakcie realizacji prac umowę aneksowano czterokrotnie. Aneks nr 4, podpisanym 28 grudnia 2021 r. ustalono, że na wniosek Inwestora zostały przez Generalnego Wykonawcę wykonane roboty dodatkowe. W przypadku zlecenia jednej roboty dodatkowej postąpiono niegospodarnie, co omówiono w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

Łączna cena umowna została ustalona na 9 711 046,00 zł netto (10 888 210,46 zł brutto).

(akta kontroli str. 516—540, 1357-1363, 1389-1393, 2912-2922, 3186-3188)

Budowanie własnego potencjału wytwórczego oraz kompetencji w zakresie technologii konstrukcji budynków drewnianych

PDD SA prowadziło działania mające na celu uruchomienie zakładu prefabrykującego domy drewniane z zastosowaniem technologii drewna klejonego krzyżowo na potrzeby własne oraz rynek krajowy i zagraniczny.

W tym celu 15 lipca 2020 r. PDD SA zleciło opracowanie studium wykonalności takiego zakładu. Następnie umowa z wykonawcą tego studium została zmieniona i jej przedmiot określono jako polegający na:

- a. opracowaniu studium wykonalności dla zakładu znajdującego się w C.
- b. przeprowadzeniu *due diligence* (...) Spółki z siedzibą w P. (dalej „Partner”) oraz *due diligence* zorganizowanej części przedsiębiorstwa zlokalizowanej w C., stanowiącej część Partnera w postaci zakładu produkcyjnego elementów drewnianych, w którego skład wchodzić będzie m.in. zakład w C.

Wynagrodzenie wykonawcy ustalono, po aneksie, na kwotę 499,9 tys. zł. W wyniku kolejnych aneksów do umowy ostateczne wynagrodzenie wykonawcy wyniosło 469,2 tys. zł brutto (w tym 33,0 tys. zł usługi doradcze) a termin wykonania *due diligence* ustalono na 26 lipca 2021 r.

22 lipca 2020 r. PDD SA zawarło umowę, na mocy której wykonawca zobowiązał się opracować wniosek o dofinansowanie projektu: „Badania właściwości elementów klejonych krzyżowo z zastosowaniem sosny zwyczajnej oraz wykorzystaniem innych gatunków drewna w konfiguracji hybrydowej” konkursie 1/1.1.1/2020 Szybka Ścieżka dla Projektu, (dofinansowanie przez NCBiR). Wynagrodzenie wykonawcy określono na 12,0 tys. zł netto. Połowa tej kwoty miała być pokryta przez Partnera, na mocy porozumienia z 2 lutego 2021 r. Wniosek o dofinansowanie PDD SA złożyło 28 marca 2021 r.

(akta kontroli str. 1418-1495, 2649-2671, 3221-3224)

Dnia 12 sierpnia 2021 r. PDD SA zawarło z Partnerem warunkową umowę inwestycyjną. Zgodnie z tą umową Zamiarem Stron było nawiązanie współpracy w zakresie (i) projektowania oraz produkcji kompletnych domów modułowych oraz (ii) utrzymanie w ciągłym ruchu fabryki, poprzez wykorzystanie wyprodukowanych modułów przede wszystkim na rzecz PDD (iii) realizowanie Przedsięwzięć Budowlanych w głównej mierze na potrzeby PDD z (iv) zachowaniem dotychczasowych źródeł przychodów ZC (zorganizowaną część przedsiębiorstwa Partnera, zakład w C.), tj. sprzedaży belek z drewna klejonego, elementów z drewna klejonego, projektów budowlanych, projektów wykonawczych, robót budowlano-

montażowych i tarcicy konstrukcyjnej oraz (v) rozbudowanie ich o sprzedaż na rzecz Partnera w oparciu o Zakład w C., które zostanie wniesione aportem przez Partnera do wspólnej spółki PDM (Polskie Domy Modułowe). W umowie określono zasady i sposób realizowania przez Strony inwestycji polegającej na zawiązaniu PDM (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, która jest przeznaczona przez Partnera i PDD do realizacji Inwestycji), wniesieniu Zakładu w C. aportem przez Partnera do PDM, rejestracji Umowy Spółki, nabyciu przez PDD udziałów w PDM do poziomu 51% udziałów w kapitale zakładowym PDM oraz nawiązanie i prowadzenie współpracy dotyczącej m.in. wytwarzania drewnianych modułów mieszkalnych oraz realizacji Przedsięwzięć Budowlanych przez PDM głównie na rzecz PDD i finansowania PDM („Inwestycja”). Umowa określa zasady zarządzania PDM przez wspólników, sposób objęcia przez Strony udziałów w PDM, późniejszego dysponowania Udziałami oraz sposób i zasady funkcjonowania PDM. Umowa określa przyszłe zasady prowadzenia współpracy pomiędzy PDM oraz Stronami. W pkt 22 ust. 1 umowy określono warunki zawieszające. Spełnienie wszystkich warunków zawieszających musiało nastąpić przed 15 września 2021 r. Umowa powyższa nie weszła w życie.

(akta kontroli str. 2023-2026, 2662-2671, 3221-3224)

Na zawarcie powyższej umowy wyraziła zgodę RN, przy jednym głosie przeciwnym.

(akta kontroli str. 3209-3219)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Wiem, że z ustnych ustaleń pomiędzy (...) (Wykonawcą – dopisek kontrolera) i (...) (członkiem zarządu – dopisek kontrolera) (...) (Wykonawca – dopisek kontrolera) zobowiązał się, że wykona prace wcześniej, zaś (...) (...) (Partner – dopisek kontrolera) zobowiązał się, także werbalnie, że w przypadku niedotrzymania przez PDD wyznaczonych terminów, zgodzi się na ich przedłużenie i odpowiednią zmianę umowy. Nie domagałem się aneksowania tych umów, bo wiedziałem, że (...) (Partner – dopisek kontrolera) chce odstąpić od umowy, oraz że (...) (Partner – dopisek kontrolera) ogranicza produkcję w tym zakładzie i przenosi maszyny.”.

(akta kontroli str. 3444-3447)

Były Członek Zarządu (A.S.³⁶) zeznał: „PDD miało mieć 51% udziałów w PDM więc mogłaby kontrolować ewentualną działalność konkurencyjną.”.

(akta kontroli str. 3448-3450)

Główny technolog zeznała: „Przypadkiem zapoznałam się z projektem umowy tworzącej nową spółkę z (...) (Partnerem – dopisek kontrolera). W projekcie tym był zapis gwarantujący tej spółce wyłączność na produkcję elementów konstrukcyjnych, w tym CLT. Oznaczałoby to, że PDD SA nie mogłoby produkować elementów konstrukcyjnych w oparciu o własną myśl technologiczną. Zwróciłam na to uwagę Prezesowi Szlęzakowi we wrześniu 2021 r.”.

(akta kontroli str. 2023-2026)

Ponadto Główny technolog wyjaśniła: „Nie znam oficjalnych przyczyn niespełnienia warunków umowy. Jednak w mojej opinii mogło to być związane z sytuacją, w której poinformowałam Prezesa, że umowa zawiera istotny z punktu widzenia rozwoju spółki zapis dotyczący konkurencyjności - § 11. Nowa spółka miała zajmować się produkcją domów modułowych (które nie wykorzystują CLT), co teoretycznie nie powinno być przeszkadzać w produkcji CLT. Jednak zapis umowy, według mnie obejmował szersze tematy i tym samym ograniczał, a wręcz uniemożliwiał dalsze prowadzenia badań nad CLT, a następnie jego produkcję. (...) Dlatego w mojej opinii świadome podpisanie umowy po uzyskaniu informacji, że otrzymaliśmy grant, było szkodliwe dla projektu. Umowa ta została poddana dodatkowej analizie wykonanej przez

³⁶ Andrzej Schleser, Członek Zarządu PDD SA w okresie 1 listopada 2019 r. – 30 listopada 2021 r.

zewnątrzną kancelarię prawną. O wynikach tej analizy dowiedziałam się od działu prawnego. Poinformowano mnie, że analiza prawna potwierdza, że umowa zawiera zapisy, które mogą być szkodliwe dla spółki PDD SA.”.

(akta kontroli str. 3421-3425)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Znam tę opinię, ale jej nie podzielałem, ponieważ grant należał do PDD i prace badawcze miały być prowadzone na terenie spółki PDM, z wykorzystaniem jej zasobów. Dalsza ewentualna produkcja CLT wymagała by odrębnych porozumień pomiędzy (...) (...) (Partnerem – dopisek kontrolera), PDM i PDD. Z tej umowy wycofał się (...) (...) (Partner – dopisek kontrolera). Nie pamiętam jakie podał powody w piśmie z września 2021 r.”.

(akta kontroli str. 3444-3447)

Prezes Zarządu (T.S.) wyjaśnił, że w dokumentach PDD SA nie ma analizy warunkowej umowy inwestycyjnej zawartej z (...) (Partnerem – dopisek kontrolera).

(akta kontroli. 3451-3458)

Dnia 17 sierpnia 2021 r. PDD SA otrzymało z NCBiR powiadomienie, datowane 9 sierpnia 2021 r. o wybraniu projektu dotyczącego „Badania właściwości elementów klejonych krzyżowo z zastosowaniem sosny zwyczajnej oraz wykorzystaniem innych gatunków drewna w konfiguracji hybrydowej”, a 18 marca 2022 r. została podpisana umowa o dofinansowanie, która w dniu 22 kwietnia 2022 r. została aneksowana. Zmiana dotyczyła okresu kwalifikowalności kosztów, który określono od 4 maja 2022 r. do 31 grudnia 2023 r.

(akta kontroli str. 1495-1542, 2654-2660, 3221-3224, 3427)

Główny technolog wyjaśniła: „Informacja o pozytywnie rozpatrzonym wniosku przyszła najpierw na e-mail 27 lipca 2021 roku,(...). Cały czas jednak nie było oficjalnego potwierdzenia od (...) (Partnera – dopisek kontrolera) czy możemy rozpocząć już u nich badania, było to tym bardziej niezrozumiałe, gdyż od dłuższego czasu krążyła informacja w spółce, że w (...) (u Partnera – dopisek kontrolera) nie będzie można przeprowadzić tych badań - teren przeznaczony pod CLT, został wykorzystany do ustawienia linii do produkcji modułów.(...). Decyzja (...) (Partnera – dopisek kontrolera), przedstawiona bardzo późno, była przyczyną najistotniejszych problemów z grantem. (...). NCBiR naciskał byśmy jak najszybciej przesłali wymagane dokumenty, jednak bez zmiany lokalizacji było to niemożliwe. (...) Poproszono mnie bym rozpoczęła poszukiwania innych lokalizacji. (...) W grudniu wybrano nowe miejsce do przeprowadzenia badań – O(...), z którym podpisano umowę warunkową na wynajem hali. Teoretycznie, wtedy umowa z NCBiR mogłaby być już podpisana, jednak problemy formalne jak brak zmian w KRS PDD SA (nowy vice prezes od grudnia 2021 roku) i tym podobne kwestie znacznie przedłużały cały proces.”.

(akta kontroli str. 3421-3425)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Zakład w O(...) jest 100% spółką Skarbu Państwa, i Prezes tego zakładu przekazał m.in. mnie informację, że nie ma możliwości jego sprzedaży. Zaproponował wydzierżawienie hali. Wstępna wycena wykazała, że w tę halę należałoby zainwestować 3 do 4 milionów złotych oraz wносить czynsz dzierżawny. Projekt wynegocjowanej umowy, parafowany przez drugą stronę został przekazany przez Biuro Zarządu do Rady Nadzorczej. Otrzymałem telefon od przewodniczącego Rady Nadzorczej, że Spółka nie otrzyma zgody na jej zawarcie. W toku wcześniejszych negocjacji obniżono znacznie wysokość czynszu dzierżawnego.”.

(akta kontroli str. 3444-3447)

Dnia 19 sierpnia 2021 PDD SA zawarło z umowę, na mocy której wykonawca zobowiązał się opracować studium wykonalności dla spółki Polskie Domy Modułowe Sp. z o.o. obejmującego m.in. zakład prefabrykacji domów drewnianych z zastosowaniem technologii modułowej na potrzeby własne oraz rynek krajowy i zagraniczny. Termin wykonania usługi określono dwuetapowo; etap I do 20 września 2021 r., etap II do 20 listopada 2021 r., zaś wynagrodzenie wykonawcy określono na 66,4 tys. zł netto, przy czym termin pierwszej płatności w wysokości 21,5 tys. zł netto ustalono na 26 sierpnia 2021 r, a drugiej, wysokości 45,0 tys. zł netto po przekazaniu końcowych raportów do dnia 20 września 2021r.

(akta kontroli str. 2649-2671)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Materiały opracowane przez (...) (Wykonawcę – dopisek kontrolera) są wg mnie do wykorzystania przy wynajmie innej hali, albo budowie nowego zakładu, ponieważ zawierają szczegółowe dane dotyczące potrzeb takiego zakładu.”.

(akta kontroli str. 3444-3447)

Dnia 26 października 2021 r. PDD SA poinformowało NCBiR o konieczności zmiany lokalizacji zakładu produkcyjnego, w którym realizowany będzie projekt „Badania właściwości elementów klejonych krzyżowo z zastosowaniem sosny zwyczajnej oraz wykorzystaniem innych gatunków drewna w konfiguracji hybrydowej”, co spowoduje wydłużenie możliwości realizacji projektu w miejscu wskazanym we wniosku.

(akta kontroli str. 3426)

Główny technolog wyjaśniła: „W wyniku wycofania się (...) (Partnera – dopisek kontrolera) 26 sierpnia 2021 roku ze wspólnego prowadzenia projektu, PDD zostało zmuszone do podjęcia decyzji czy kontynuujemy prace nad grantem czy rezygnujemy z niego. Prezes poprosił bym wsparła poszukiwanie nowej lokalizacji. Ponieważ nie wypełniliśmy jeszcze kwestii formalnych do NCBiR, wymaganych po otrzymaniu informacji o przyznaniu dotacji, a przed podpisaniem umowy, NCBiR poprosił nas (chyba) telefonicznie byśmy wyjaśnili przyczynę opóźnień. W wyniku tej rozmowy z NCBiR powstało pismo z dnia 26 października 2021 roku.”.

(akta kontroli str. 2421-2425)

Były Członek Zarządu (A.S.) zeznał: „Odchodząc z PDD przekazałem głównemu technologowi i Prezesowi (...) kontakt do zakładu w O(...), ponieważ uważałem, że w tym zakładzie można prowadzić prace badawcze finansowane przez NCBiR. Nie wiem co dalej w tej sprawie się wydarzyło.”.

(akta kontroli str. 3448-3450)

W dniu 28 czerwca 2022 r. PDD SA złożyło do NCBiR wnioski o wypłatę zaliczki w wysokości 282,7 tys. zł, którą to kwotę otrzymano 3 lipca 2022 r. We wniosku wskazano, że w okresie od czerwca 2022 r. dobrano zespół i przygotowano umowy z pracownikami grantu, podpisano umowy z kluczową kadrą techniczną oraz wykonano wstępne zebranie obciążeń stropów i ścian, wykonano wstępną wersję projektu architektonicznego budynku referencyjnego, przygotowano zapytania ofertowe na maszyny, złożono korektę harmonogramu płatności. Zgodnie z wnioskiem, kwota zaliczki zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów utrzymania kadry projektowej w pierwszym etapie projektu, zakup modułu impregnacji oraz zakup materiałów do produkcji próbek do badań przemysłowych.

(akta kontroli str. 2635-2660, 2786, 3428-3443)

Zarząd PDD SA zobowiązany został do przedłożenia, do 29 sierpnia 2022 r., Radzie Nadzorczej raportu dotyczącego prac związanych z grantem NCBiR.

(akta kontroli str. 3459-3460)

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

1. Przy nabywaniu nieruchomości nie stosowano przepisów *Procedury nabywania nieruchomości do realizacji inwestycji budowlanych, mieszkalnych i usługowych* stanowiących załącznik do uchwały nr 47/II/19 Zarządu Spółki z dnia 16 grudnia 2019 r. I tak:

- 1.1 Dyrektor BPN 17 lutego 2020 r. przeprowadził jednoosobowo (przy udziale protokolantki) negocjacje w sprawie nabycia nieruchomości położonej na działce nr 58/2 w Choroszczy, pomimo że zgodnie z pkt 6.2 ww. Procedury negocjacje prowadzi Zespół negocjacyjny w składzie: Dyrektor BRI, Dyrektor BS, inne podmioty wskazane przez BRI lub BS.

(akta kontroli 190-200, 1928, 2081)

Były pracownik BPN zeznała: „Nieruchomość w Choroszczy została nabyta w tym samym czasie co nieruchomość w Łodzi, w „trybie przyspieszonym” ponieważ były oczekiwania Rady Nadzorczej i Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, że do końca lutego 2020 r. zostaną nabyte dwie nieruchomości. Obie te nieruchomości nabyte zostały w lutym 2020 r. Na skutek polecenia zarządu spółki, o ile wiem nie zostało ono sformalizowane na piśmie, przy zakupie nieruchomości w Choroszczy zrezygnowano z opracowania wymaganym procedurą m.in. analizy zanieczyszczeń gruntu i analizy warunków gruntowych, pominięto umowę przedwstępną ze względu na czas.”

(akta kontroli str. 2017-2020)

Były Dyrektor BPN zeznał: „Wszystkie negocjacje były prowadzone zgodnie z procedurą. Zapis dotyczący zespołu negocjacyjnego odnosi się do ostatecznych negocjacji, o ile dobrze pamiętam.”

(akta kontroli str. 2205-2209)

NIK stwierdza, że w Procedurze wskazano, iż zapis dotyczący zespołu negocjacyjnego odnosi się do ostatecznych negocjacji, tym samym nie można podzielić poglądu byłego Dyrektora BPN, że negocjacje odbyły się zgodnie z Procedurą.

(akta kontroli str. 190-200)

Były Członek Zarządu (A.S.) zeznał: „Nie umiem ustosunkować się do powyższej sytuacji. Moim niedopatrzeniem było to, że nie sprawdzałem, czy negocjacje zostały przeprowadzone zgodnie z procedurą wewnętrzną.”

(akta kontroli str. 2200-2203)

- 1.2 Dyrektor BPN przeprowadził 21 sierpnia 2020 r. jednoosobowo (przy udziale protokolantki) negocjacje w sprawie nabycia nieruchomości położonej na działkach nr 1/4, 1/6 i 1/8 obw. 29 w Pułtusku, pomimo że zgodnie z pkt 6.2 ww. Procedury negocjacje prowadzi Zespół negocjacyjny w składzie: Dyrektor BRI, Dyrektor BS, inne podmioty wskazane przez BRI lub BS.

(akta kontroli str. 190-200, 1928, 2839-2840)

Były Dyrektor BPN zeznał: „Zgodę na prowadzenie negocjacji przy udziale (...), a bez dyrektora Biura Realizacji Inwestycji uzyskałem od Zarządu Spółki. Była to ustna zgoda.”

(akta kontroli str. 2899-2905)

- 1.3 Zarząd PDD SA podjął 14 grudnia 2021 r. uchwałę o nabyciu nieruchomości położonej na działce nr 1/17 w Pułtusku, pomimo że nie zostały sporządzone:

- wstępna analiza nieruchomości obejmująca wstępną kalkulację kosztową i przychodową wg kalkulatora wymaganego pkt 3.7 Procedury nabywania

- nieruchomości do realizacji inwestycji budowlanych, mieszkaniowych i usługowych,
- protokół posiedzenia komitetu inwestycyjnego, wymagany pkt 4 ww. Procedury,
 - analiza architektoniczna, analiza sprzedażowa i analiza finansowa wymagane pkt 5.7.1, 5.7.3, 5.7.6 ww. Procedury.

(akta kontroli str. 190-200, 1928)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Działka nr 1/17 była zakupiona, jako drugi etap, po podobnej cenie do ceny zakupu poprzednich działek. (...) Założeniem było, że działka nr 1/17 zostanie podzielona na mniejsze i nabywca będzie mógł nabyć taką małą działkę i na niej wybudować, za pośrednictwem PDD, dom wg jednego z dostępnych projektów. Alternatywą było wystąpienie zgodnie z ustawą „lex deweloper” do Rady Miasta o zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Miało to się dzieć równocześnie z inwestycją I etapu, tj. na działkach 1/4, 1/6 i 1/8 (nr sprzed podziału). Zarząd zwolnił (...) z konieczności przeprowadzenia komitetu inwestycyjnego, ponieważ wszystkie analizy dla tego terenu były znane, a ponadto w całej operacji nabycia gruntu (...) był wspierany przez Dyrektora BRI (...). Jestem przekonany, że pozostałe dokumenty wymagane procedurami zostały sporządzone.” Były Prezes Zarządu przedłożył, w trakcie przesłuchania, do wglądu, na swoim komputerze, plik Excel zawierający kalkulator dla działki w Pułtuskach o pow. 1 736 m kw. Na tym pliku brak było innego wskazania której nieruchomości on dotyczy.”

(akta kontroli str. 2962-2971)

Były Członek Zarządu (M.N.) zeznał: „Prezes Szlązak powiedział mi, że są wszystkie dokumenty niezbędne do podjęcia takiej decyzji. Potwierdzenie tego uzyskałem od Dyrektora Biura Pozyskania Nieruchomości (...). (...) Powiedział bym nie blokował zakupu. Gdybym wiedział, że tych dokumentów nie ma, nie podpisałbym uchwały Zarządu. (...) Zawierzyłem udzielonym mi informacjom przez Prezesa i ww. Dyrektora.”

(akta kontroli str. 3572-3574)

1.4 Dnia 29 grudnia 2021 r. Prezes Zarządu SA oraz Członek Zarządu podpisali umowę kupna nieruchomości położonej na działce nr 1/17 w Pułtuskach, pomimo że PDD SA nie uzyskała decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację inwestycji na nieruchomości, co było jednym z warunków zawieszających zawarcie tej umowy wymienionym w umowie przedwstępnej z dnia 17 grudnia 2020 r. oraz w protokole z posiedzenia RN PDD SA z dnia 22 grudnia 2020 r.

(akta kontroli str. 1928, 2009-2016, 2972-3008)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Nie wiedziałem, że takiej decyzji Spółka nie otrzymała. T(...) przekazał mi, że wszystkie warunki niezbędne do nabycia tej nieruchomości zostały spełnione.”

(akta kontroli str. 2962-2971)

Były Członek Zarządu (M.N.) wyjaśnił: „Spółka jest w trakcie przygotowywania podziału tej działki na oddzielne działki inwestycyjne odpowiadające poszczególnym etapom realizacyjnym zgodnie z koncepcją zagospodarowania nieruchomości. Dla każdego etapu, Spółka będzie składała odpowiednie wnioski do właściwego organu. Na tym etapie zapadnie decyzja organu, czy będzie wymagana takowa decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, czy też nie, tak jak to miało miejsce w przypadku wcześniej wydawanych Warunków Zabudowy.”

Ponadto zeznał: „Również w tym zakresie uzyskałem od Pana Tomasza Szlązaka i (...) (Dyrektora BPN - dopisek kontrolera) zapewnienia, że pełna procedura została zachowana, tzn. że Spółka dysponuje wszystkimi wymaganymi dokumentami do zakupu tej nieruchomości.”.

(akta kontroli str. 2062-2064, 2895-2898)

- 1.5 Nie zarejestrowano wpływu oferty na sprzedaż nieruchomości położonej w Choroszcy na działce ewidencyjnej nr 58/2 z dnia 10 stycznia 2020 r., pomimo że zgodnie z § 21 ust. 9 Regulaminu organizacyjnego Polskich Domów Drewnianych SA przyjętego uchwałą Nr 9/1/2019 Zarządu Spółki Polskie Domy Drewniane SA w organizacji z dnia 07.05.2019 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego oraz § 20 ust. 8 uchwały nr 18/II/2020 Zarządu Spółki Polskie Domy Drewniane SA z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu Organizacyjnego Spółki rejestr pism przychodzących i wychodzących prowadzi Biuro Zarządu, które przechowuje oryginały tych dokumentów. Do osobistego prowadzenia stosownych rejestrów, w tym korespondencji, umów, zarządzeń, poleceń dotyczących spółki PDD, zobowiązany był Dyrektor Biura na podstawie § 1 ust. 1 pkt 5 w zw. z ust. 2 umowy ramowej o świadczenie usług nr 4 zawartej w dniu 11 marca 2019 r.

(akta kontroli str. 140-158, 1937-1963, 2007, 2033-2067, 2138-2155)

Były Dyrektor Biura Zarządu wyjaśnił, że: „otrzymana oferta została zarejestrowana w elektronicznej bazie danych Spółki pod datą 14.01.2020 r. i przekazana do osoby odpowiedzialnej za dany temat, Panu (...) w dniu 15.01.2020 r. Kopię dokumentacji w tym zakresie przedkładam w załączeniu.”.

(akta kontroli str.2157-2185)

NIK stwierdza, że w wyżej wymienionych Regulaminach organizacyjnych mowa jest o rejestrze pism przychodzących i wychodzących i przechowywaniu ich oryginałów, a nie o elektronicznej bazie danych. Ponadto NIK stwierdza, że z dokumentacji załączonej do wyjaśnień byłego Dyrektora Biura Zarządu nie wynika, by oferta ta została zarejestrowana (brak jakiegokolwiek śladu rewizyjnego). Przekazanie oferty osobie odpowiedzialnej nie może być uznane za jej zarejestrowanie w rejestrze pism przychodzących i wychodzących, ani za przechowywanie jej oryginału.

Powyższe działanie było niezgodne z wewnętrznymi przepisami Spółki.

2. Spółka opłacała usługi Kancelarii Prawnej świadczone na rzecz sprzedających nieruchomości położoną na działce nr 1/17 ob. 29 w Pułtusku i z tego tytułu poniosła koszty w wysokości 20 182,05 zł (netto 16 408,17 zł), co było działaniem niegospodarnym.

(akta kontroli str. 2017-2022, 2801-2836, 3568-3574)

Były pracownik BPN zeznała „Kancelaria na rzecz sprzedających, na podstawie udzielonych jej pełnomocnictw, pozyskała niezbędne zaświadczenia i inne dokumenty. Za te czynności na rzecz sprzedających zapłaciła Spółka, gdyż zależało jej na czasie nabycia nieruchomości i realizacji projektu oraz by sprzedający nie zrezygnowali. Prezes Zarządu również uzyskał od sprzedających (...) pełnomocnictwa do uzyskania wymaganych zaświadczeń.”.

(akta kontroli str. 2017-2020)

Były Członek Zarządu (A.S.) zeznał: „Nie wiedziałem o takiej sytuacji. Taką sytuację, że Spółka poniosła koszty usług świadczonych przez Kancelarię (...) na rzecz Państwa (...) uważam za nieprawidłową.”.

(akta kontroli str. 2200-2203)

Były p.o. Dyrektora BPN zeznał: „PDD zależało na jak najszybszym sfinalizowaniu transakcji, a ponieważ sprzedający są osobami w wieku podeszłym i nie najlepszego zdrowia PDD podjęło decyzję – o takich rzeczach decydował Prezes (...) – że sprawy formalne w imieniu sprzedających poprowadzi kancelaria prawna, obsługująca tę transakcję w imieniu spółki, na podstawie udzielonych jej pełnomocnictw przez sprzedających. Ponieważ na uzyskaniu zgód zależało PDD poniosła ona koszty działalności kancelarii prawnej w tym zakresie. Tę decyzję podjął Zarząd.”

(akta kontroli str. 2899-2905)

Były Prezes Zarządu (T.S.) zeznał: „Nie wiem nic o takiej sytuacji. Spółka miała pracownika, który powinien wykonać takie czynności – K(...). Nie wiedziałem o takiej sytuacji. Uważam, że zakup nieruchomości w Pułtusku był trafny, ale niektóre czynności wykonane przez pracowników Spółki były nieracjonalne.”

(akta kontroli str. 2962-2971)

3. Spółka Aneksem nr 4 z 28 grudnia 2021 r. do umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji mieszkaniowej w Choroszczycy zleciła wykonanie robót dodatkowych związanych z zagospodarowaniem terenu, dostosowaniem ciągów komunikacyjnych do możliwości zagospodarowania działki sąsiedniej, za 198 780,22 zł.

(akta kontroli str. 3551-3565)

Kierownik projektu wyjaśnił, że w związku z decyzją Prezesa o zakupie działki sąsiedniej, Pan T (...) rozpoczął procedurę pozyskania sąsiedniego gruntu, który miał zostać przekazany na miejsca parkingowe, a obecne miejsca miały zostać zlikwidowane na rzecz większego ogródka. Generalny Wykonawca wykonał szereg prac mających na celu powiększenie ogródków. Po informacji, że zakup działki sąsiedniej jest niemożliwy ze względów formalnych, wykonano ponownie prace i część materiałów nie była możliwa do wbudowania w nowe miejsca.

(akta kontroli str. 3180-3185)

Były Prezes Zarządu (T.S.) wyjaśnił: „Decyzja o wykonaniu robót dodatkowych, polegających na zagospodarowaniu terenu, dostosowaniem ciągów komunikacyjnych do możliwości zagospodarowania działki sąsiedniej podyktowana w dużej mierze była ograniczeniami działki. Jej szerokość wynosiła 4 m co ograniczało swobodną możliwość przejazdu i parkowania. W związku z tym Projekt Manager inwestycji oraz dyrektor ds. zakupu zarekomendowali dostosowanie ciągów komunikacyjnych również do możliwości zagospodarowania działki sąsiedniej. Koszt przygotowania ciągów, a w kolejnych latach jej przebudowy w związku z podjętymi przygotowaniem do nabycia działki sąsiedniej byłby bardzo wysoki. W związku z tym po analizie rekomendacji dyrektor BRI i członek zarządu przekazali mi wniosek o wykonanie przedmiotowych robót dodatkowych, motywując to również kwestią podniesienia standardu i jakości inwestycji w celu maksymalizacji zysku oraz zwiększenia zainteresowania inwestycją przez potencjalnych nabywców. Wniosek ten został przeze mnie zaakceptowany.”

(akta kontroli str. 3205-3208)

Decyzja o wykonaniu robót dodatkowych, polegających na zagospodarowaniu terenu, dostosowaniu ciągów komunikacyjnych do możliwości zagospodarowania sąsiedniej działki, której zakup okazał się niemożliwy, skutkowałą zwiększeniem kosztów realizowanego przedsięwzięcia o 198 780,22 zł. Decyzja ta została podjęta bez przeprowadzenia analizy jednoznacznie wskazującej na możliwość nabycia przez PDD SA sąsiedniej działki. Powyższe działanie NIK uznaje za niegospodarne.

2.2 Wyniki finansowe PDD SA

Aktywa Spółki na koniec roku obrotowego wyniosły:

- 1) rok 2019 – 48 201,0 tys. zł, z tego aktywa trwale 231,0 tys. zł, a aktywa obrotowe 47 970,0 tys. zł, w tym zapasy 113,3 tys. zł;
- 2) rok 2020 – 43 699,5 tys. zł, z tego aktywa trwale 539,0 tys. zł, a aktywa obrotowe 43 160,6 tys. zł, w tym zapasy 32 998,2 tys. zł;
- 3) rok 2021 r. – 108 303,8 tys. zł, z tego aktywa trwale 1 484,7 tys. zł, a aktywa obrotowe 106 819,1 tys. zł, w tym zapasy 52 572,6 tys. zł;
- 4) I półrocze 2022 r. – 104 109,4 tys. zł, z tego aktywa trwale 1 642,0 tys. zł, a aktywa obrotowe 102 467,4 tys. zł, w tym zapasy 65 031,9 tys. zł.

NIK zauważa, że w kontrolowanym okresie aktywa Spółki zmniejszały się w stosunku do kapitału podstawowego – 50 mln zł w latach 2019-2020 i 120 mln zł w latach 2021-2022.

Rachunek zysków i strat Spółki wykazał w 2019 r. (od marca) stratę z działalności operacyjnej w wysokości 2 224,2 tys. zł wynikającą z kosztów ogólnego zarządu w kwocie 2 057,8 tys. zł, pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie 7,9 tys. zł oraz pozostałych kosztów operacyjnych 174,3 tys. zł. Po uwzględnieniu przychodów finansowych (103,5 tys. zł) i ich kosztów (6,6 tys. zł) spółka wykazała stratę w wysokości 2 127,2 tys. zł. Wielkość straty stanowiła 114,9% planowanej straty Spółki (od lipca 2019 r.).

W 2020 r. Spółka wykazała stratę w wysokości 4 999,7 tys. zł wynikającą ze straty z działalności operacyjnej (5 155,8 tys. zł, z tego m.in. koszty ogólnego zarządu 5 242,8 tys. zł, pozostałe przychody operacyjne 104,8 tys. zł), przychodów finansowych (167,7 tys. zł, głównie z odsetek – 162,8 tys. zł) i ich kosztów (11,5 tys. zł). Wielkość straty stanowiła 64,1% planowanej straty Spółki.

W 2021 r. Spółka wykazała stratę w wysokości 6 233,6 tys. zł wynikającą ze straty z działalności operacyjnej (6 380,6 tys. zł, z tego m.in. koszty ogólnego zarządu 5 993,5 tys. zł, przychody ze sprzedaży produktów 2,9 tys. zł, koszty sprzedaży 390,0 tys. zł, pozostałe przychody operacyjne 295,1 tys. zł, pozostałe koszty operacyjne 99,0 tys. zł), przychodów finansowych (4,8 tys. zł) i kosztów finansowych (53,8 tys. zł). Wielkość straty stanowiła 74,7% planowanej straty Spółki.

W I półroczu 2022 r. Spółka wykazała stratę w wysokości 3 063,3 tys. zł wynikającą ze straty z działalności operacyjnej (3 024,4 tys. zł, z tego m.in. koszty ogólnego zarządu 3 048,1 tys. zł, przychody ze sprzedaży produktów 61,3 tys. zł, koszty sprzedaży 103,9 tys. zł, pozostałe przychody operacyjne 28,8 tys. zł, pozostałe koszty operacyjne 5,0 tys. zł), przychodów finansowych (11,3 tys. zł) i kosztów finansowych (50,1 tys. zł). Wielkość straty stanowiła 24,9% planowanej straty Spółki w 2022 r. i 78,6% planowanej straty w I półroczu 2022 r.

W okresie 2019 r. (od marca) – 2022 r. (do 30 czerwca) Spółka wykazała łączną stratę w wysokości 16,4 mln zł, co stanowiło 75,0% planowanej straty, wynikającą m.in. ze straty na działalności operacyjnej – 16,6 mln zł, przy kosztach ogólnego zarządu 16,3 mln zł.

W 2020 r. Spółka nie uzyskała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, podczas gdy w planie operacyjnym na 2019-2020 (aneks) w 2020 r. zakładano takie przychody w wysokości 2 619,6 tys. zł. W 2021 r. przychody z tego tytułu wyniosły 2,9 tys. zł, co stanowiło 0,02% planu na 2021 r. W I półroczu 2022 r. przychody z tego tytułu wyniosły 61,3 tys. zł, co stanowiło 1,9% planu na 2022 r. i 94,7% planu przychodów w I półroczu 2022 r.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach m.in., że „Z mojej perspektywy, prace nad realizacją i rozpoczęciem sprzedaży, a więc uzyskania przychodu ze

sprzedaży inwestycji postępowaly bez istotnych zastrzeżeń i nie wzbudzały moich wątpliwości co do terminowości czy opóźnień w uzyskiwaniu przychodów możliwych do osiągnięcia. Wskazują na to także statystyki, albowiem przeciętnym czasem potrzebnym na przygotowanie gruntu w inwestycji deweloperskiej od momentu zakupu do momentu uzyskania pozwolenia na budowę według danych PZFD wynosi 36 miesięcy. W żadnym z tych wypadków nie przekroczono tego terminu. (...) Wyjątkową sytuacją na rynku był okres od 2020 roku do połowy 2021, kiedy okres sprzedaży gotowego mieszkania z rynku pierwotnego w najlepszych topowych lokalizacjach w kraju wynosił ok. 6 miesięcy. Od momentu podniesienia stóp procentowych, a więc od momentu kiedy Spółka po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu dekapitalizowania w końcu mogła rozpocząć działania sprzedażowe rynek deweloperski wszedł już w dekoniunkturę. (...) Przyczyną braku osiągnięcia przychodów ze sprzedaży i przychodów z najmu oraz nie ukończenie inwestycji nie była opieszałość Zarządu Spółki, lecz brak woli współpracy i różnice w poglądach przy realizacji jej celów ze strony właścicieli, a nawet wśród poszczególnych osób będących członkami organów Spółki. Działalność Spółki mogła przynieść przychody, a także znacznie większe i szybsze efekty rzeczowo finansowe gdyby zrealizowany został chociaż kilka z poniższych warunków założonych dla jej powstania (...).”

(akta kontroli str. 580-636, 909-910 pliki: 001,019,021,022, 2260-2461, 3225-3306, 3417-3419, 3470-3506, 3511-3515)

Sprawozdania finansowe zostały pozytywnie zaopiniowane przez RN – odpowiednio w dniu 4 czerwca 2020 r., 20 kwietnia 2021 r. i 13 maja 2022 r., oraz zatwierdzone przez zwyczajne walne zgromadzenia – odpowiednio w dniu 1 lipca 2020 r., 26 maja 2021 r. i 29 czerwca 2022 r. Na ww. walnych zgromadzeniach podjęto uchwały w sprawie pokrycia strat Spółki z zysków przyszłych okresów.

(akta kontroli str. 224-251, 1740-1775, 1786-1834, 2260-2374)

Koszty rodzajowe Spółki (grupa 4) wyniosły w:

- 2019 r. (od marca) – 2 057,8 tys. zł, w tym: wynagrodzenia 743,5 tys. zł, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 137,3 tys. zł, usługi obce 686,5 tys. zł, pozostałe koszty rodzajowe 65,7 tys. zł;
- 2020 r. – 34 597,7 tys. zł, w tym: wynagrodzenia 1 796,6 tys. zł (w tym wynagrodzenia Zarządu 317,1 tys. zł, Rady Nadzorczej 81,9 tys. zł), ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 456,1 tys. zł, usługi obce 1 423,4 tys. zł (w tym pozostałe 532,4 tys. zł), pozostałe koszty rodzajowe 461,2 tys. zł, koszty pozyskania nieruchomości 29 905,3 tys. zł, koszty realizacji projektów inwestycyjnych 325,5 tys. zł;
- 2021 r. – 26 442,6 tys. zł, w tym: wynagrodzenia 2 736,3 tys. zł (w tym wynagrodzenia Zarządu 461,6 tys. zł, Rady Nadzorczej 106,5 tys. zł), ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 619,3 tys. zł, usługi obce 1 952,8 tys. zł (w tym pozostałe 1 232,4 tys. zł), pozostałe koszty rodzajowe 772,2 tys. zł, koszty pozyskania nieruchomości 4 876,9 tys. zł, koszty realizacji projektów inwestycyjnych 14 686,4 tys. zł;
- 2022 r. (do 30 czerwca) - 19 845,6 tys. zł, w tym wynagrodzenia 1 451,3 tys. zł (w tym wynagrodzenia Zarządu 261,7 tys. zł, Rady Nadzorczej 79,1 tys. zł), ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 308,1 tys. zł, usługi obce 820,7 tys. zł (w tym pozostałe 298,4 tys. zł), pozostałe koszty rodzajowe 234,4 tys. zł, koszty pozyskania nieruchomości 14 801,3 tys. zł, koszty realizacji projektów inwestycyjnych 1 955,4 tys. zł.

Łącznie koszty rodzajowe w kontrolowanym okresie (do 30 czerwca 2022 r.) wyniosły 82,9 mln zł, z tego m.in. koszty pozyskania nieruchomości 49,6 mln zł, koszty realizacji projektów inwestycyjnych 17,0 mln zł, wynagrodzenia 6,7 mln zł, usługi obce

4,9 mln zł, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia 1,5 mln zł, pozostałe koszty rodzajowe 1,5 mln zł. Koszty wynagrodzeń wraz z kosztami ubezpieczeń społecznych i innymi świadczeniami stanowiły średnio 50,3% kosztów rodzajowych Spółki (bez uwzględnienia kosztów pozyskania nieruchomości i kosztów realizacji projektów inwestycyjnych) – od 42,8% w 2019 r. do 57,0% w I połowie 2022 r.

W 2021 r. koszty rodzajowe Spółki w stosunku do 2020 r. stanowiły w zakresie:

- wynagrodzeń, w tym wynagrodzeń Zarządu i wynagrodzeń Rady Nadzorczej, odpowiednio 152,3%, 145,6%, 130,0%,
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń – 135,8%,
- usług obcych, w tym pozostałych, odpowiednio 137,2% i 231,5%,
- pozostałych kosztów rodzajowych – 167,4%.

W I połowie 2022 r. koszty rodzajowe Spółki w stosunku do całego 2021 r. stanowiły w zakresie:

- wynagrodzeń, w tym wynagrodzeń Zarządu i wynagrodzeń Rady Nadzorczej, odpowiednio 53,0%, 56,7%, 74,3%,
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń – 49,8%,
- usług obcych, w tym pozostałych, odpowiednio 42,0% i 24,2%,
- pozostałych kosztów rodzajowych 30,4%.

(akta kontroli str. 1658-1670, 2350-2355, 3225-3308)

W Spółce zrealizowano w kontrolowanym okresie trzy darowizny – jedną w 2020 r. oraz dwie w 2021 r. – łącznie w kwocie 85,8 tys. zł.

W 2021 r. Spółka dokonała w ramach umowy trójstronnej z dnia 8 lutego 2021 r. pomiędzy właścicielem przyłącza kanalizacyjnego w Choroszczy, PDD SA i Gminą Choroszcz, zakupu oraz przekazania ww. gminie w formie darowizny przyłącza kanalizacji deszczowej. Zgodę na ww. darowiznę wyraziła Rada Nadzorcza. Zakup został dokonany za kwotę brutto 49,2 tys. zł.

Decyzja o darowiznie z 2020 r. podjęta uchwałą Zarządu Spółki z dnia 19 marca 2020 r. dotyczyła zakupu 1000 szt. kombinezonów ochronnych i przekazania ich nieodpłatnie dla szpitala. Wartość darowizny 16,6 tys. zł. W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano m.in., że „W obliczu zagrożenia dla życia i zdrowia płynącego z trwającej pandemii wywołanej koronawirusem SARS-CoV-2 i wzrostem zachorowań na wywoływaną nim chorobę COVID-19, Zarząd PDD SA zdecydował o przekazaniu środków na zakup niezbędnego sprzętu dla polskich szpitali. W ramach misji społecznej, zważywszy na charakter podmiotu, Spółka PDD SA poczuwa się do współodpowiedzialności za sytuację w Polsce oraz za zdrowie jej mieszkańców. W świetle zagrożenia dla zachowania funkcjonowania szpitali i jednostek ochrony zdrowia, wszystkie spółki wchodzące do portfela Skarbu Państwa, grupy kapitałowe pod kontrolą jednostek Skarbu Państwa i wszelkie podmioty wchodzące w skład aktywów państwowych w Polsce ponoszą wspólną odpowiedzialność z rządem za bezpieczeństwo obywateli. W ramach misji społecznej, zważywszy na charakter podmiotu, Spółka PDD SA poczuwa się do współodpowiedzialności za sytuację w Polsce.”.

W czerwcu 2021 r. Spółka dokonała darowizny do Fundacji (...) na rzecz „Dom dla Jerzego K(...)” w kwocie 20 tys. zł. Całkowity koszt ww. projektu (budowa całorocznego drewnianego domu szkieletowego o pow. 35 mkw. z jego wykończeniem, wyposażeniem i infrastrukturą wodno-kanalizacyjną), według wniosku Fundacji, wynosił 199,0 tys. zł. Darowizna została przekazana w dniu 25 czerwca 2021 r.

Były Prezes Zarządu (T.S.) podał w wyjaśnieniach m.in., że „Działanie Spółki, miało miejsce w odpowiedzi na zaproszenia do wsparcia projektu z zakresu budownictwa drewnianego na potrzeby przywrócenia godnych warunków bytowych Panu Jerzemu (...). W ramach sprawdzenia rzeczywistego potencjału tego projektu osobiście udałem się do (...) w celu weryfikacji warunków bytowych pana K(...). Otrzymałem z fundacji (...) informacje o tym, że w zbiorce środków biorą udział także inne podmioty w tym firmy takie jak banki oraz spółki z grupy kapitałowej skarbu państwa, oraz osoby prywatne przekazujące datki oraz pomagające rzeczowo Panu (...). PDD SA otrzymało informacje, że na temat Pana (...) powstaje książka w tym także w epilogu znajdzie się informacja o tym w jaki sposób Panu K(...) udało się wyjść z trudnej sytuacji życiowej. Niedawno otrzymałem od autora tej książki fragment tej publikacji który ma trafić do wydawcy. Po opublikowaniu w książce na pewno znajdzie się pozytywna wzmianka o roli jaką odegrało PDD jako podmiot zajmujący się budownictwem drewnianym. (...). Jedną z konsekwencji realizacji tego projektu była weryfikacja modelu jakoby małe budynki wolnostojące mogły być ekonomicznie opłacalne w przypadku realizacji dalszych inwestycji w oparciu o te projekty w systemie deweloperskim. (...) Spółka oczekiwała również pozytywnych artykułów w mediach lokalnych jak i krajowych, niestety nie wiem czy tego rodzaju materiały podkreślające pozytywny aspekt działalności spółki w tym zakresie się ukazały trafiając do szerokiego grona odbiorców tym samym odnosząc pozytywny wpływ na odbiór marki Polskie Domy Drewniane SA w oczach opinii publicznej.”.

(akta kontroli str. 583-618, 3309-3341, 3507-3510)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia gospodarność prowadzenia działalności przez PDD SA. Powyższa ocena wynika ze zidentyfikowania nieprawidłowości związanych z:

- nieprzebrnięciem postanowień *Procedury nabywania nieruchomości do realizacji inwestycji budowlanych, mieszkaniowych i usługowych* w obydwu badanych szczegółowo postępowań związanych z nabywaniem nieruchomości w dwóch lokalizacjach,

- niegospodarnym postępowaniem w jednym z dwóch badanych szczegółowo przypadków nabywania nieruchomości na kwotę 20 182,05 zł,

- niegospodarnym postępowaniem poprzez zlecenie wykonania robót dodatkowych na kwotę 198 780,22 zł w ramach realizacji generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej w jednej lokalizacji.

Wyniki finansowe Spółki wykazały w kontrolowanym okresie stratę w wysokości 16,4 mln zł stanowiącą 75% strat planowanych w tym okresie. W związku z opóźnieniami w realizacji inwestycji mieszkaniowych Spółka uzyskała dotychczas minimalne przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług – łącznie poniżej 70 tys. zł, wobec planowanych w 2021 r. przychodów z komercjalizacji inwestycji mieszkaniowych w wysokości 18,8 mln zł.

W badanym okresie Spółka udzieliła dwóch darowizn o wartości łącznie 36,6 tys. zł na cele społeczne niezwiązane z prowadzoną działalnością.

NIK stwierdza, że udzielenie zaliczek i zadatków w wysokości 50% i 78,2% ceny zakupu dwóch działek w Pułtusku, w przypadku braku dokapitalizowania Spółki, mogło wpłynąć negatywnie na jej płynność finansową.

IV. Wnioski

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

- Wnioski
1. Zapewnić przestrzeganie w Spółce wewnętrznych procedur podczas zakupu towarów i usług oraz nabywania nieruchomości.
 2. Wprowadzić rozwiązania eliminujące niegospodarne wydatkowanie środków podczas prowadzenia inwestycji.

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 Departamentu Środowiska Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

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

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

Warszawa, 6 września 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Dyrektor
Departamentu Środowiska

wz.

Dariusz Bojanowski
p.o. Wicedyrektor

Kontrolerzy
Tomasz Nowakowski
główny specjalista kp.

Mirosław Sałata
doradca techniczny