



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.002.17.2022

Pani Prezes
Katarzyna Minett
Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o.
ul. Ptasia 2A lok 15, 87-800 Włocławek

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/050 Nadzór właścicielski nad spółkami z udziałem jednostek samorządu terytorialnego oraz wpływ zobowiązań spółek na zadłużenie samorządów w województwie kujawsko-pomorskim

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miejskie Budownictwo Mieszaniowe Sp. z o.o. ¹ ul. Ptasia 2 lok 15, 87-800 Włocławek
Kierownik jednostki kontrolowanej	Katarzyna Minett, Prezes Zarządu, od 1 sierpnia 2018 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Ewa Łączyńska, Prezes Zarządu, 4 maja – 28 lipca 2017 r. Katarzyna Figel-Stolcman, Prezes Zarządu, 1 sierpnia 2017 r. – 31 lipca 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja zadań i powierzonych obowiązków przez spółki nadzorowane przez jednostki samorządu terytorialnego
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2017 r. do dnia zakończenia kontroli ² , z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem. W zakresie analizy danych sprawozdawczo-finansowych dotyczącej spółek, analiza obejmuje lata 2017-2020.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontrolerzy	1. Jacek Kalas, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LBY/33/2022 z 18 stycznia 2022 r. 2. Artur Nierebiński, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LBY/34/2022 z 18 stycznia 2022 r.

(akta kontroli str. 1-3)

¹ Dalej „Spółka” lub „MBM”.

² Czynności kontrolne zakończono w dniu 8 marca 2022 r.

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

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia Spółkę w zakresie objętym kontrolą.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

W okresie objętym kontrolą Spółka nie prowadziła działalności wykraczającej poza przedmiot działania określany w akcie założycielskim. Władze Spółki każdorazowo uzyskiwały zgodę Zgromadzenia Wspólników na podejmowanie istotnych finansowo inwestycji. Zamówienia publiczne udzielane były zgodnie z przepisami o zamówieniach publicznych i regulacjami wewnętrznymi. Przedsięwzięcia inwestycyjne były prowadzone prawidłowo i według przyjętych harmonogramów. Inwestycję kapitałową (nabycie udziałów w innej spółce) poprzedzono przeprowadzeniem analizy sytuacji prawnej, ekonomiczno-finansowej i stanu technicznego obiektów.

Nie stwierdzono działań, których efektem mogłoby być nieuzasadnione zadłużenie MBM. Powołani przez Zgromadzenie Wspólników członkowie Rady Nadzorczej Spółki posiadali wymagane kwalifikacje. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki było zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej⁵ kontrolowanej działalności

Opis stanu
faktycznego

1. W dniu 16 stycznia 2017 r. Rada Miasta Włocławek⁶ wyraziła wolę utworzenia spółki prawa handlowego realizującej zadania własne gminy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, a 27 marca 2017 r. wyraziła zgodę⁷ na utworzenie jednoosobowej spółki pod nazwą Miejskie Przedsiębiorstwo Mieszkaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że zaewidencjonowane potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy to 1 054 mieszkania, w tym: 155 komunalnych, 574 socjalnych, 310 dla realizacji wyroków eksmisyjnych i 15 zamiennych. Wskazano ponadto, że ze względu na niskie dochody umożliwiające uzyskanie własnego mieszkania przez młode rodziny, faktyczne potrzeby były większe (o dodatkowe 500 mieszkań). Stwierdzono, że „Gmina Miasto Włocławek rozpoczęła przygotowania do realizacji programu rewitalizacji części staromiejskiej miasta. Dla odwrócenia procesów degradacji planuje się w ramach rewitalizacji wybudowanie na terenach będących własnością miasta mieszkań na wynajem z tzw. dojściem do własności, w których opłaty czynszowe byłyby niższe niż opłaty czynszowe obowiązujące na tzw. wolnym rynku wynajmu mieszkań. (...) Wnoszone aportem do spółki nieruchomości gruntowe pozwolą na wybudowanie pierwszych mieszkań. Sukcesywnie (...) wnoszone będą do spółki kolejne działki, co pozwoli na pełną realizację programu”. Jako model finansowy wskazano, że „Spółka budować będzie mieszkania oraz obiekty użyteczności publicznej w oparciu o środki zewnętrzne związane z procesem rewitalizacji oraz w formie długoterminowego kredytu”. Akt notarialny o powołaniu Spółki podpisany został 4 maja 2017 r. Jedynym założycielem było Miasto⁸. W akcie notarialnym stwierdzono, że Spółka była podmiotem gospodarczym w zakresie użyteczności publicznej wykonującym w szczególności zadania własne Miasta, na podstawie uchwał Rady Miasta, w których określone zostaną zasady ich realizacji. Spółka miała współdziałać przy realizacji przedsięwzięć i inicjatyw na rzecz Miasta, wynikających z zadań własnych Miasta. Przedmiotem działalności Spółki był: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie; przygotowanie terenu pod budowę; realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;

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

⁵ 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.

⁶ Dalej: „Rada Miasta”.

⁷ Uchwała Nr XXX/43/2017 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki Gminy Miasto Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

⁸ Dalej: „Miasto” lub „Właściciel”.

pozostałe badania i analizy techniczne; administracja publiczna oraz polityka gospodarcza i społeczna; kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosił 5 631,4 tys. zł i został wniesiony oraz pokryty przez jedynego wspólnika, w następujący sposób: w kwocie 5 000,0 tys. zł gotówką, w pozostałej części – aportem w postaci dwóch nieruchomości gruntowych położonych we Włocławku⁹.

(akta kontroli str. 4-35, 633-634)

Kapitał zakładowy Spółki został 20 listopada 2017 r. podwyższony o kwotę 2 840,6 tys. zł¹⁰ poprzez wniesienie przez Miasto¹¹ aportu w postaci ośmiu niezabudowanych działek¹². W Akcie Założycielskim Spółki dokonano stosownych zmian¹³. Oświadczenie o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym oraz umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własność nieruchomości celem pokrycia kapitału zakładowego zostały wykonane 20 listopada 2017 r.

W dniu 25 czerwca 2019 r. Rada Miasta podjęła dwie uchwały dotyczące Spółki. Pierwsza¹⁴ dotyczyła podniesienia kapitału zakładowego o kwotę 15 000,0 tys. zł, poprzez przekazanie środków znajdujących się w budżecie Miasta w 2019 r. w dz. 700 rozdz. 90095 § 6030. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że dokapitalizowanie zostanie przeznaczone na realizację zadania „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z kompleksowym zagospodarowaniem terenu we Włocławku przy ul. Celulozowej na nieruchomościach gruntowych wniesionych aportem do spółki”. Druga uchwała¹⁵ dotyczyła zmian w § 3 Uchwały Nr XXX/43/2017 z 27 marca 2017 r. w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki Gminy Miasta Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” poprzez wskazanie, że: „1. Przedmiotem działalności spółki będzie realizacja zadań własnych gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz budowa obiektów użyteczności publicznej. 2. Przedmiotem działalności spółki będzie również realizacja zadań w zakresie: 1) wspierania przedsiębiorczości i rozwoju gospodarczego gminy; 2) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych; 3) zarządzania oraz realizacji inwestycji miejskich na zlecenie Gminy Miasto Włocławek”. Jak wskazano w uzasadnieniu ww. uchwały, rozszerzenie przedmiotu działania spółki miało na celu „umożliwienie Spółce poszerzenie strefy dotychczasowej działalności o nowe obszary charakterystyczne m.in. dla organizacji wspierających przedsiębiorców m.in. w zakresie administrowania „Włocławskim Inkubatorem Innowacji i Przedsiębiorczości” we Włocławku. (...) Dopuszczenie możliwości zarządzania w imieniu i na rzecz Miasta Włocławek na zasadach inwestorstwa zastępczego i realizacji przez Spółkę inwestycji na zlecenie Gminy Miasto Włocławek pozwoli Spółce na wykonywanie obowiązków związanych z procesem budowlanym, polegającym na bieżącym i nieprzerwanym zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu: budowy, przebudowy, modernizacji lub remontu dróg, ulic, obiektów inżynierskich, placów, parkingów i obiektów kubaturowych, służących realizacji zadań własnych Miasta Włocławek”.

⁹ Ul. Tumska 11, oznaczonej jako działka nr 82 o wartości 225 tys. zł oraz ul. Tumska 15, oznaczonej jako działka nr 84 o wartości 406 400, 00 zł. Przeniesienie własności nieruchomości zostało dokonane 8 maja 2017 r.

¹⁰ Tj. kapitał zakładowy wynosił 8 472 tys. zł.

¹¹ Na wniesienie mienia w postaci nieruchomości gruntowych oraz na podwyższenie kapitału zakładowego zgodę wyraziła Rada Miasta Włocławek w uchwale Nr XXXV/168/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie aportem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pn. Miejskie Budownictwo Mieszaniowe we Włocławku mienia w postaci nieruchomości gruntowych oraz podwyższenia kapitału zakładowego.

¹² Uchwała Nr 12/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszaniowe Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

¹³ Uchwała Nr 13/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszaniowe Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie zmian Aktu Założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

¹⁴ Uchwała Nr XI/92/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego w Miejskim Budownictwie Mieszaniowym Spółka z o.o. we Włocławku.

¹⁵ Uchwała Nr XI/96/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 25 czerwca 2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki Gminy Miasto Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

Kolejne podwyższenie kapitału zakładowego¹⁶ nastąpiło 26 września 2019 r. wkładem pieniężnym o wartości 30 000,0 tys. zł¹⁷. Dokonano również stosownej zmiany Aktu Założycielskiego Spółki¹⁸. Jednocześnie rozszerzono przedmiot działalności Spółki.

Po tym podniesieniu kapitał zakładowy MBM wyniósł 38 472,0 tys. zł. Został w całości wniesiony przez Miasto i pokryty w następujący sposób: w kwocie 35 000 tys. zł w formie pieniężnej, w pozostałej części, tj. 3 472,0 tys. zł aportem w postaci trzech nieruchomości dotyczących dziesięciu działek.

W dniu 25 czerwca 2019 r. Rada Miasta dokonała zmiany dotyczącej przedmiotu działalności Spółki¹⁹ i w §3.1. wskazała, że „Przedmiotem działalności spółki będzie realizacja zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, budownictwa mieszkaniowego wspólnoty samorządowej, a także budownictwa mieszkaniowego oraz budowy obiektów użyteczności publicznej”. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych Walne Zgromadzenie Wspólników nie podjęło uchwały w tej sprawie. Kolejny raz Rada Miasta dokonała zmiany przedmiotu działalności Spółki 30 marca 2021 r.²⁰ tym razem wskazując w § 3.1., że: „Przedmiotem działalności spółki będzie realizacja zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej a także budownictwa mieszkaniowego oraz budowy obiektów użyteczności publicznej”. Jak wskazano w uzasadnieniu ww. uchwały, zmiana („doprecyzowanie”) przedmiotu działalności spółki wynikała z potrzeby umożliwienia Spółce ubiegania się o zewnętrzne środki finansowe dla realizacji inwestycji prowadzonej na ul. Celulozowej.

Prezydent Miasta Włocławek wyjaśnił, m.in., że „W żadnym stopniu w/w uchwały poprzez usunięcie zwrotu „w szczególności” nie zmieniły zakresu działania Spółki – w dalszym ciągu cel Spółki określony w uchwałach Rady Miasta dotyczył realizacji zadań własnych gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego, z czasem cel ten rozszerzany został o planowane do powierzenia spółce inne przedsięwzięcia. Nie wymagało to zmiany (...) § 2 Umowy Spółki, gdyż zadania Spółki pozostają w tym zakresie niezmiennie. Nadal głównym celem spółki jest budownictwo mieszkaniowe. MBM Sp. z o.o. jako spółka prawa handlowego swój przedmiot działalności określa poprzez kody PKD. Zapisy § 2 Umowy Spółki potwierdzają wolę podmiotu zawiązującego spółkę, iż ma ona realizować zadania własne gminy, zaś w myśl § 2 pkt 3 spółka może również prowadzić inne działania wspierające realizację zadań własnych gminy”.

(akta kontroli str. 9-126, 633-634, 836-841, 965-970)

W latach 2017-2020 Spółka prowadziła działania przygotowawcze do realizacji programów lub prowadziła programy: a) budowy budynku mieszkalnego rodzinnego o czterech kondygnacjach²¹ składającego się z ok. 50 lokali mieszkaniowych, w formie najmu z dojsciem do własności. Planowana wielkość lokali między 36 a 60 m²; b) budowy 400 mieszkań na wynajem²²; c) budowy budynków mieszkalnych o podwyższonym standardzie wykonania w zabudowie pierzejowej²³. Ponadto w 2019 r. Spółka podjęła aktywne działania związane z rozszerzeniem usług, jako Instytucja Otoczenia Biznesu²⁴. W Sprawozdaniu Zarządu

¹⁶ Na podstawie uchwały Nr XIV/142/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 24 września 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego w Miejskim Budownictwie Mieszkaniowym Spółka z o.o. we Włocławku.

¹⁷ Uchwała Nr 24/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 26 września 2019 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

¹⁸ Uchwała Nr 25/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 26 września 2019 r. w sprawie zmian Aktu Założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

¹⁹ Uchwała Nr XI/96/2019 Rady Miasta Włocławek z dnia 25 czerwca 2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki Gminy Miasto Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

²⁰ Uchwała Nr XXXI/37/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 30 marca 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia jednoosobowej Spółki Gminy Miasto Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”.

²¹ Ul. Stodólna 72-76.

²² Ul. Celulozowa. Program dwuetapowy. Pierwszy etap to 250 mieszkań, drugi to 150.

²³ Ul. Tumska.

²⁴ Dotyczyły Włocławskiego Inkubatora Innowacji i Przedsiębiorczości. 20 października 2021 r. zawarto umowę (nr UM_WR.431.1.409.2021 z Województwem Kujawsko-Pomorskim o dofinansowanie projektu grantowego „Profesjonalizacja usług Włocławskiego Inkubatora Innowacji i Przedsiębiorczości”.

z działalności Spółki za rok 2020²⁵ zapisano, że obok dotychczas realizowanych projektów, od 1 stycznia 2020 r. w zarządzie Spółki było 27 wspólnot mieszkaniowych i wspólnot lokali użytkowych²⁶. Na tę działalność wyraziło zgodę 19 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników²⁷.

(akta kontroli str. 138-141, 159-265, 206-209, 479-490, 842-875, 1059)

2. Akt założycielski Spółki był na bieżąco aktualizowany. W okresie od rejestracji Spółki wprowadzono 24 zmiany w zapisach Krajowego Rejestru Sądowego²⁸. Zmiany dotyczyły: kapitału założycielskiego, rozszerzenia przedmiotu działania Spółki oraz zamian personalnych we władzach Spółki. Pięć zmian treści zapisów w KRS dotyczyło przedmiotu działania, kapitału zakładowego/zmian wartości udziałów Spółki.

(akta kontroli str. 220-270, 319-324)

3. Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki zostały opracowane odpowiednio: 1 marca 2018 r., 7 marca 2019 r., 23 marca 2020 r. i 18 maja 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenia Wspólników Spółki każdorazowo uchwałami zatwierdzało Sprawozdanie Zarządu Spółki z działalności za dany rok obrotowy oraz udzielało Prezesowi Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków w danym roku obrotowym.

(akta kontroli str. 271-283)

W Spółce, w okresie 2017-2020:

- aktywa trwałe wzrosły z 3 786,3 tys. zł do 7 472,7 tys. zł,
- aktywa obrotowe wzrosły z 4 376,19 tys. zł do 31 867,1 tys. zł,
- kapitał własny wzrósł z 8 109,7 tys. zł do 36 822,3 tys. zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wzrosły z 52,7 tys. zł do 2 517,5 tys. zł,
- strata (brutto) ze sprzedaży wzrosła z (-)397,1 tys. zł do (-)870,7 tys. zł,
- strata (netto) wzrosła z (-)362, tys. zł do (-)504,3 tys. zł,
- strata z działalności operacyjnej wzrosła z (-)401,6 tys. zł do (-)782,5 tys. zł,
- przychody netto ze sprzedaży wzrosły z 3,6 tys. zł do 1 324,3 tys. zł,
- przychody finansowe wzrosły z 39,3 tys. zł do 278,5 tys. zł,
- zatrudnienie (w etatach) wzrosło z 2,75 do 13,89.

(akta kontroli str. 127, 148, 173, 197, 389)

Badanie sprawozdań finansowych za 2019 r. i 2020 r. zostało wykonane przez niezależnego biegłego rewidenta. W opinii biegłego sprawozdania finansowe Spółki za ww. lata przedstawiały rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej oraz finansowej Spółki i jej wyniku finansowego, a także przepływów pieniężnych, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²⁹ i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości; były zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi MBM przepisami prawa i postanowieniami umowy Spółki; zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Natomiast sprawozdania z działalności Spółki za lata 2019-2020 zostały – zgodnie z ww. opiniami – sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz były zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. W materiałach uzupełniających do sprawozdań z badań za 2019 r. i 2020 r. biegły wskazał na wysoką płynność oraz niewielkie zadłużenie spółki i ocenił, że „ze względu na specyfikę działalności jednostki, ocena rentowności a także analiza typowych wskaźników efektywności są bezcelowe. W ww. materiałach za 2019 r. zaznaczył ponadto, że „kontynuacja działalności jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości nie jest zagrożona”. Z kolei w ww. materiałach za 2020 r. biegły zauważył „wysoką dynamikę przychodów, która przełożyła się na wzrost

²⁵ Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. za rok obrotowy 2020 sporządzone 18 maja 2021 r.

²⁶ Zdaniem Zarządu, MBM powołano do realizacji zadań własnych gminy w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a także zarządzania nieruchomościami. Z tej działalności w 2020 r. Spółka osiągnęła przychód w wysokości 205 801,92 zł.

²⁷ Uchwała Nr 28/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie zatwierdzenia kierunku rozwoju Spółki polegającego na zarządzaniu przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. nieruchomościami wspólnymi, wykonywanymi na podstawie umów zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi.

²⁸ Dalej: „KRS”.

²⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm., dalej: „ustawa o rachunkowości”.

wydajności pracowników oraz dodatnie przepływy z działalności operacyjnej”, a „sytuacja finansowa jednostki na dzień bilansowy nie wskazuje na zagrożenie utratą zdolności do kontynuacji działalności”. Spółka składała roczne sprawozdania finansowe w rejestrze sądowym.

(akta kontroli str. 284-318, 614-632)

4. W okresie 2017-2020 spółka była trzykrotnie dokapitalizowana majątkiem stanowiącym własność Miasta. We wszystkich przypadkach celem tych operacji było, oprócz powołania Spółki, podniesienie wartości kapitału założycielskiego dla realizacji finansowania działalności MBM³⁰ i odbyło się w związku z przyjęciem stosownych uchwał Rady Miasta.

(akta kontroli str. 24-89, 290-318, 502-518, 526-547, 555-571, 579-632, 601-632, 1059)

5. Zobowiązania ogółem Spółki w okresie 2017-2020 wynosiły odpowiednio: 52,7 tys. zł; 172,5 tys. zł, 688,7 tys. zł i 2 517,5 tys. zł. Były to wyłącznie zobowiązania krótkoterminowe „wobec pozostałych jednostek”. Największą wartość wynosiły zobowiązania z tytułu dostaw i usług odpowiednio: 4,57 tys. zł, 135,9 tys. zł, 296,0 tys. zł i 2 368,1 tys. zł. Prezes wyjaśniła, że wysokość zobowiązań w 2019 r. wynikała z ujęcia w bilansie zobowiązań najemców Włocławskiego Inkubatora Przedsiębiorczości wobec Miasta. Wysokość zobowiązań za 2020 r. związana była z rozpoczęciem budowy czterech bloków mieszkalnych przy ul. Celulozowej (było to zobowiązanie wobec głównego wykonawcy).

Wskaźnik zadłużenia ogólnego Spółki kształtował się w latach 2017-2020 następująco: 0,01; 0,02; 0,02; 0,06. Zadłużenie kapitału własnego wynosiło odpowiednio: 0,01; 0,02; 0,02 i 0,07. Spółka nie miała w powyższym okresie zadłużenia długoterminowego, wyłącznym źródłem finansowania działań Spółki było dokapitalizowanie jej przez Właściciela.

(akta kontroli str. 389-397)

6. W Spółce ~~liczba zatrudnionych~~ średnia etatów (bez Zarządu i Rady Nadzorczej) w latach 2017-2020 wynosiła odpowiednio: 2,75; 2; 9,75 i 13,89. Przez cały ww. okres Zarząd składał się z jednej osoby, a Rada Nadzorcza – z trzech osób.

W Spółce do lipca 2019 r. zatrudniona była jedna osoba, w lipcu zatrudniono dwie kolejne osoby, a od września stan zatrudnienia wzrósł do dziewięciu osób, by w grudniu 2019 r. osiągnąć stan 10 pracowników.

Koszty wynagrodzeń ogółem wynosiły w ww. okresie odpowiednio: 217,2 tys. zł, 275,7 tys. zł, 371, 6 tys. zł i 922,9 tys. zł, z tego:

- pracowników: 102,4 tys. zł, 77,7 tys. zł, 174,8 tys. zł i 705,7 tys. zł.
- członków Zarządu: 68,8 tys. zł, 123,6 tys. zł, 122,4 tys. zł i 142,8 tys. zł.
- członków Rady Nadzorczej: 45,9 tys. zł, 74,4 tys. zł, 74,4 tys. zł, 74,4 tys. zł.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło odpowiednio w przypadku:

- pracowników: 3,1 tys. zł, 3,2 tys. zł, 1,5 tys. zł, 4,2 tys. zł.
- członka Zarządu: 5,7 tys. zł, 10,3 tys. zł, 10,2 tys. zł, 11,9 tys. zł.
- członka Rady Nadzorczej: 1,3 tys. zł, 2,1 tys. zł, 2,1 tys. zł, 2,1 tys. zł.

(akta kontroli str. 127-216, 397-398, 1051)

³⁰ We wskazanym okresie Spółka nie korzystała z zewnętrznych źródeł finansowania działalności.

7. W Spółce przyjęto regulaminy wynagradzania: członków Rady Nadzorczej³¹, Zarządu³² i pracowników³³. Od 5 maja 2017 r. przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymywał wynagrodzenie miesięczne brutto w wysokości 1,5 tys. zł., a pozostali członkowie po 1,3 tys. zł. Od 19 czerwca 2017 r. odpowiednio przewodniczący 2,2 tys. zł, a pozostali członkowie 2,0 tys. zł.

Uposażenie Prezesa Zarządu kształtowało się następująco:

- od 5 maja 2017 r. - brutto 12,0 tys. zł³⁴ (wynagrodzenie stałe) oraz wynagrodzenie zmienne, którego wysokość uzależniona była od „poziomu realizacji Celów Zarządczych zgodnie z ich wagą w oparciu o ustalone mierzalne kryteria określone przez Radę Nadzorczą” i nie mogło przekroczyć 10% wynagrodzenia stałego w poprzednim roku obrotowym³⁵;
- od 11 lipca 2018 r. wysokość wynagrodzenia stałego została obniżona do 8,0 tys. zł;
- od 15 maja 2019 r. wysokość wynagrodzenia stałego wzrosła do 12,0 tys. zł.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały³⁶, określiło 5 maja 2017 r. wymogi dla kandydata na członka zarządu Spółki. Określono, że taki kandydat musi jednocześnie posiadać: wykształcenie wyższe, co najmniej pięcioletni okres zatrudnienia na podstawie umowy o pracę³⁷, co najmniej trzyletnie doświadczenie na stanowiskach kierowniczych lub samodzielnych albo wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek, a także spełniać inne niż wyżej wymienione wymogi określone w przepisach odrębnych, a w szczególności nie naruszać ograniczeń lub zakazów zajmowania stanowiska członka organu zarządzającego w spółkach handlowych. Jednocześnie określono okoliczności wyłączające możliwość kandydowania na członka

³¹ Uchwała Nr 4/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. w organizacji z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki; zmieniona: Uchwałą Nr 9/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej Spółki,

³² Uchwała Nr 6/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą we Włocławku z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu; Uchwała Nr 5/2017 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą we Włocławku z dnia 8 maja 2017 r. w sprawie kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu Spółki oraz zawarcia umowy z Prezesem Zarządu Spółki; Uchwała Nr 8/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu; Uchwała Nr 7/2017 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki; Uchwała Nr 10/2017 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki; Uchwała Nr 11/2018 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z dnia 11 lipca 2018 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu; Uchwała Nr 15/2018 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 31 lipca 2018 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki; Uchwała Nr 8/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. we Włocławku w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu; Uchwała Nr 15/2019 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki i zawarcia aneksu do umowy o świadczenie usług zarządzania.;

³³ Uchwała Nr 2/2017 Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 24 maja 2017 r.

³⁴ W Uchwale Nr 8/2017 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. we Włocławku z dnia 19 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń Członków Zarządu, wskazano, że „Treść umowy określa Rada Nadzorcza na warunkach określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Ustawa) oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej uchwały”.

³⁵ Wynagrodzenie Zmienne przysługiwało po spełnieniu następujących przesłanek: zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania zarządu z działalności spółki za dany rok obrotowy; udzielenie przez Zgromadzenie Wspólników Prezesowi Zarządu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w danym roku obrotowym; przedłożenia przez Prezesa sprawozdania z wykonania celów zarządczych; podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie wykonania celów zarządczych i ustalenia wysokości należnej wypłaty wynagrodzenia zmiennego.

³⁶ Uchwała Nr 5/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą we Włocławku z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie określenia wymogów dla kandydata na Członka Zarządu Spółki.

³⁷ Lub powołania, wyboru, mianowania, spółdzielczej umowy o pracę, lub świadczenia usług na podstawie innej umowy lub wykonywania działalności gospodarczej na własny rachunek.

zarządu spółki³⁸. Rada Nadzorcza 8 maja 2017 r. w drodze uchwały³⁹ zobowiązała Prezesa Zarządu do przedłożenia w terminie trzech miesięcy od dnia powołania informacji o spełnianiu „wymogów określonych w § 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne”.

W okresie objętym kontrolą członkami Rady Nadzorczej było ogółem osiem osób, aktualnie, tj. wg stanu na 24 stycznia 2022 r. organ ten składał się z trzech osób. Wszyscy spełniali wymagania określone w art. 19 ust. 1-3 i 5 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym⁴⁰ oraz zostali powołani stosownymi uchwałami Zgromadzenia Wspólników⁴¹.

Rada Nadzorcza wyznaczała cele zarządcze i wskaźniki określające ich wykonanie⁴². Zarząd przedkładał Radzie Nadzorczej Sprawozdanie z wykonania szczegółowych celów zarządczych za 2019 r. i 2020 r.⁴³ Rada Nadzorcza dokonywała oceny⁴⁴ wykonania celów zarządczych oraz określała wysokość należnej wypłaty wynagrodzenia zmiennego⁴⁵. Za lata 2017 i 2018 wynagrodzenie zmienne nie było wyliczone i wypłacone.

Kontrola list wypłat członków Rady Nadzorczej i Zarządu za lata 2017-2020, sporządzanych od sierpnia 2017 r. przez podmiot zewnętrzny wykazała, że części stałe i zmienne uposażeń członków organu zarządzającego Spółki wypłacane były zgodnie z art. 4 ust. 2-6 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁴⁶ oraz z art. 10 ustawy z dnia 9 czerwca 2019 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami

Jak wyjaśniła Prezes, w spółce nie były wypłacane odszkodowania z tytułu zakazu konkurencji oraz nie wypłacano członkom władz spółki odpraw.

Uchwały Rady Nadzorczej⁴⁷ ustalały listę wyposażenia, urządzeń technicznych stanowiących mienie spółki, które spółka udostępniała Prezesowi Zarządu do wykorzystywania wyłącznie

³⁸ Kandydatem na członka zarządu nie mogła być osoba, która spełnia przynajmniej jeden z następujących warunków: a) pełni funkcję społecznego współpracownika albo jest zatrudniona w biurze poselskim, senatorskim, lub biurze posła do Parlamentu Europejskiego na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze; b) wchodzi w skład organu partii politycznej reprezentującego partię polityczną na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań; c) jest zatrudniona przez partię polityczną na podstawie umowy o pracę lub świadczy pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze; d) pełni funkcję z wyboru w zakładowej organizacji związkowej lub zakładowej organizacji związkowej spółki grupy kapitałowej; e) jej aktywność społeczna lub zarobkowa rodzi konflikt interesów wobec działalności spółki.

³⁹ Uchwała Nr 4/2017 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Włocławku z dnia 8 maja 2017 r. w sprawie: zobowiązania Prezesa Zarządu do spełnienia wymogów określonych w § 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne.

⁴⁰ Dz. U. z 2021 r. poz. 1933, ze zm.

⁴¹ Szczegółowej kontroli poddano kwalifikację trojga aktualnych członków Rady Nadzorczej.

⁴² Uchwała Nr 10/2018 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Włocławku z dnia 16 lipca 2018 r. w sprawie: ustalenia szczegółowych Celów Zarządczych oraz wskaźników określających wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania. Uchwała nr 4/2019 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Włocławku z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie: ustalenia szczegółowych Celów Zarządczych oraz wskaźników określających wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania. Uchwała nr 12/2020 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Włocławku z dnia 07 maja 2020 r. w sprawie: ustalenia szczegółowych Celów Zarządczych oraz wskaźników określających wykonanie celów zarządczych (KPI), wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania.

⁴³ Sprawozdanie Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z wykonania szczegółowych celów zarządczych w roku obrotowym 2019. Sprawozdanie Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z wykonania szczegółowych celów zarządczych w roku obrotowym 2020.

⁴⁴ Uchwała Nr 13/2020 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 22 maja 2020 r. w sprawie: oceny wykonania Celów Zarządczych w roku obrotowym 2019 i ustalenia wysokości należnej wypłaty Wynagrodzenia Zmiennego. Uchwała Nr 10/2021 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie: oceny wykonania Celów Zarządczych w roku obrotowym 2020 i ustalenia wysokości należnej wypłaty Wynagrodzenia Zmiennego.

⁴⁵ Wynagrodzenie zmienne za lata 2019-2020 wyniosło odpowiednio: 4,9 tys. zł i 13,0 tys. zł.

⁴⁶ Dz. U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm.

⁴⁷ Uchwała Nr 7/2017 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki; Uchwała Nr 10/2017 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki; Uchwała Nr 15/2018 Rady Nadzorczej Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 31 lipca 2018 r. w sprawie kształtowania wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki.

w celach służbowych. Było to: pomieszczenie biurowe wraz z wyposażeniem oraz telefon komórkowy i komputer (według wykazu).

(akta kontroli str. 319-373, 386)

8. Działalność Spółki nie wykraczała poza określoną (w nowelizowanym) akcie założycielskim Spółki oraz (innych) uchwałach Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej⁴⁸.

(akta kontroli str. 9-23, 90-91, 125-219, 715-716, 724-725, 738-743, 778, 781-787, 967-970)

9. W okresie objętym kontrolą w Spółce obowiązywały⁴⁹ regulaminy udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej równowartości 30 000 euro⁵⁰.

(akta kontroli str. 635-706, 727-737)

Kontroli poddano cztery procedury zamówień poniżej 30 000 euro i dwa powyżej tej kwoty. Zamówienia podprogowe dotyczyły: sprawowania funkcji Administratora Bezpieczeństwa Informacji w zakresie ochrony danych osobowych⁵¹, wykonania operatu szacunkowego nieruchomości sporządzonego w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku na zasadach ustalonych w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i kompleksowym zagospodarowaniem terenu przy ul. Celulozowej we Włocławku⁵², wykonania programu funkcjonalno-użytkowego wraz z koncepcją zagospodarowania terenu oraz opracowania skróconego kosztorysu inwestycyjnego dla projektu Celulozowa na dz. ew. 26, 27 KM 88 i dz. nr ew. 30 KM 87⁵³.

(akta kontroli str. 707-714)

Kontroli poddano dwa zamówienia publiczne, których wartość przekraczała równowartość 30,0 tys. euro, tj. zamówienia na: 1) budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego⁵⁴ z miejscami postojowymi we Włocławku na ul. Stodólnej 72-76, 2) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych we Włocławku przy ul. Celulozowej.

Ad 1) Proces inwestycyjny zainaugurowany został uchwałą⁵⁵ Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 7 grudnia 2017 r. Na zadanie inwestycyjne przeznaczono 7 000,0 tys. zł. Sporządzono Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia⁵⁶, a postępowanie przeprowadzono w trybie przetargu nieograniczonego. Do wszystkich zainteresowanych wykonawców wysłano przedstawione zamawiającemu pytania i udzielone odpowiedzi.

⁴⁸ Dot. zarządu nieruchomościami.

⁴⁹ W okresie od 12 czerwca 2017 r. do 20 listopada 2017 r.

⁵⁰ Uchwała Nr 3/2017 Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W organizacji z dnia 12 czerwca 2017 roku, w sprawie przyjęcia „Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Miejskim Budownictwie Mieszkaniowym Sp. z o.o. w organizacji o wartości nie przekraczającej kwoty stanowiącej równowartość 30 000 euro, do których nie stosuje się ustawy prawo zamówień publicznych”; Uchwała nr 14/2017 Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie: przyjęcia „Regulaminu udzielania zamówień publicznych” w Miejskim Budownictwie Mieszkaniowym Sp. z o.o.; Uchwała nr 14/2018 Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 3 sierpnia 2018 r. w sprawie: przyjęcia „Regulaminu udzielania zamówień publicznych” w Miejskim Budownictwie Mieszkaniowym Sp. z o.o.; Uchwała nr 10/2019 Zarządu Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 10 maja 2017 roku w sprawie: przyjęcia „Regulaminu udzielania zamówień publicznych” w Miejskim Budownictwie Mieszkaniowym Sp. z o.o.

⁵¹ Zapytanie skierowano do czterech podmiotów. Oferty uzyskano. Głównym kryterium oceny ofert była zaproponowana cena usługi. Protokół wyboru oferty sporządzono, a Prezes Zarządu Spółki zatwierdził wybór najkorzystniejszej oferty. Umowę z wybranym podmiotem podpisano.

⁵² Zapytanie skierowano do trzech podmiotów. Oferty uzyskano od dwóch. Jedynym kryterium oceny ofert była cena usługi. Protokół wyboru oferty sporządzono, a Prezes Zarządu Spółki zatwierdził wybór najkorzystniejszej oferty. Umowę z wybranym podmiotem podpisano.

⁵³ Sporządzono zatwierdzony przez Prezesa Zarządu Spółki wniosek o wszczęcie postępowania (z m.in. opisem przedmiotu zamówienia, osobą odpowiedzialną, z szacunkową wartością brutto i netto, terminem wykonania, wskazaniem kryteriów oceny ofert), ofertę skierowano do sześciu podmiotów. Sporządzone protokoły z wyboru ofert oraz postępowania o udzielenie zamówienia zostały zatwierdzone przez Prezesa Zarządu Spółki.

⁵⁴ Na około 50 lokali.

⁵⁵ Uchwała nr 15/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. z dnia 7 grudnia 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie lokali mieszkalnych na działkach zlokalizowanych na ul. Stodólnej w ramach projektu „najem z dojsciem do własności” oraz zaciągnięcia w tym celu kredytu inwestycyjnego.

⁵⁶ Dalej: „SIWZ”.

Sporządzono informację z otwarcia ofert. Na ogłoszenie o udzielenie zamówienia publicznego wpłynęły dwie oferty, przekraczające zaplanowaną kwotę. Postępowanie zostało unieważnione⁵⁷. Kolejną uchwałą⁵⁸ Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników wyrażono zgodę na realizację w/w inwestycji do wartości do 8,7 tys. zł. Właściciel zobowiązał Zarząd Spółki do realizacji zadania w sposób celowy i oszczędny, umożliwiający terminową realizację oraz w wysokości i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Ponadto Zarząd Spółki został zobowiązany do składania Zgromadzeniu Wspólników m.in. sprawozdań z realizacji każdego etapu zadania. Ze sprawozdania Zarządu MBM w 2019 r. wynikało, że „Po dwóch latach analiz (...) MBM nie zamierza realizować zadania inwestycyjnego na tym terenie”. Powodem wstrzymania inwestycji był brak porozumienia z PSG Sp. z o.o. w zakresie przeniesienia stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.

Ad 2) Zgodę na realizację inwestycji „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych we Włocławku przy ul. Celulozowej” wyraziło Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników⁵⁹. Według stanu na luty 2022 r. w trakcie budowy były cztery budynki wielorodzinne z 288 lokalami mieszkalnymi.

W pierwszej kolejności, w trybie przetargu nieograniczonego, przystąpiono do wyłonienia wykonawcy na opracowanie dokumentacji projektowej dla tego zadania inwestycyjnego. SIWZ została opracowana i zatwierdzona przez Prezesa Zarządu Spółki 14 maja 2019 r. Wpłynęła tylko jedna oferta. Sporządzono informację z otwarcia ofert, a Prezes Zarządu Spółki zatwierdziła informację o wyborze najkorzystniejszej oferty.

Kolejna część tej inwestycji⁶⁰ zainicjowana została uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników dotyczącą wyrażenia zgody na budowę czterech budynków mieszkalnych przy ul. Celulozowej, która została poprzedzona wnioskiem Zarządu do Walnego Zgromadzenia Wspólników⁶¹. Kwota przeznaczona na realizację tego zamówienia nie mogła przekroczyć 71 170,4 tys. zł.⁶² Członkowie powołanej komisji przetargowej złożyli oświadczenia na podstawie art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁶³.

SIWZ została zatwierdzona 4 maja 2020 r. przez Prezesa Zarządu Spółki. Postępowanie przeprowadzono w trybie przetargu nieograniczonego. Ogłoszenie o zamówieniu publicznym opublikowane zostało w miniPortalu Urzędu Zamówień Publicznych⁶⁴ i w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej. Do wszystkich wykonawców skierowano odpowiedzi na zadane pytania. W terminie składania ofert⁶⁵ do zamawiającego wpłynęły cztery oferty. Tego

⁵⁷ Informacja o unieważnieniu postępowania z 7 marca 2018 r.

⁵⁸ Uchwała nr 1/2018 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe spółka z o.o. z dnia 14 lutego 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie lokali mieszkalnych na działkach zlokalizowanych na ul. Stodólnej w ramach projektu „najem z doświadczeniem do własności” oraz zaciągnięcia w tym celu kredytu inwestycyjnego.

⁵⁹ Uchwała nr 5/2019 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na realizację przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. inwestycji pn. „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych we Włocławku przy ul. Celulozowej”. Harmonogram inwestycji, wstępny kosztorys, biznesplan inwestycji i Program Funkcjonalno-Użytkowy zawarty był we wniosku Zarządu Spółki do Prezydenta Miasta z 9 kwietnia 2019 r..

⁶⁰ Tj. wyłonienie wykonawcy prac budowlanych, podpisanie z nim umowy i rozpoczęcie prac budowlanych.

⁶¹ Uchwała nr 4/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozpoczęcie przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. kolejnego etapu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pn.: „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu we Włocławku przy ul. Celulozowej”. Było to następstwem wniosku Zarządu Spółki z 27 kwietnia 2020 r. w sprawie: wyrażenia zgody na rozpoczęcie przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. kolejnego etapu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu we Włocławku przy ul. Celulozowej”.

⁶² Wartość przyjęta w uchwale nr 15/2020 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. z siedzibą we Włocławku z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie: wyrażenia zgody na podwyższenie kwoty przeznaczonej na rozpoczęcie przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. kolejnego etapu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu we Włocławku przy ul. Celulozowej”. Było to następstwem wniosku Zarządu z 4 sierpnia 2020 r. w sprawie: wyrażenia zgody na podwyższenie kwoty przeznaczonej na realizację przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu we Włocławku przy ul. Celulozowej”.

⁶³ Dz. U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm.

⁶⁴ 7 maja 2020 r.

⁶⁵ Tj. do 31 lipca 2020 r. g.11.30.

dnia opublikowano informację z otwarcia ofert, a 21 sierpnia 2020 r. – informację o wyborze oferty najkorzystniejszej. Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia opublikowano 1 września 2020 r., a 14 września 2020 r. zatwierdzono protokół postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego.

Umowa⁶⁶ z wykonawcą została podpisana 1 września 2020 r. Treść zawartej umowy była taka sama jak projekt zawarty w SIWZ i zawierała zapisy dotyczące m.in.: ubezpieczenia, rękojmi i gwarancji, kar umownych, zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz odstąpienia od umowy. Postępowanie prowadzono w sposób gwarantujący zachowanie zasad uczciwej konkurencji. Wybrano najkorzystniejszą ofertę.

(akta kontroli str. 482-483, 715-726, 738-777, 779-935)

10. Przedsięwzięcie inwestycyjne pn. „Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz kompleksowym zagospodarowaniem terenu we Włocławku przy ul. Celulozowej” zaplanowano do realizacji w latach 2020-2022. Harmonogram rzeczowo-finansowy stanowił załącznik nr 4 do umowy między Spółką a wykonawcą⁶⁷. Umowa przewidywała, że w 2020 r. wynagrodzenie wykonawcy nie może przekroczyć kwoty 15 000,0 tys. zł. W dniach 30 listopada i 31 grudnia 2020 r. komisja w skład, której wchodziłi przedstawiciele zamawiającego i wykonawcy dokonywała częściowego odbioru prac⁶⁸. W efekcie wykonawca wystawił dwie faktury na kwoty odpowiednio: 989,3 tys. zł i 1 251,5 tys. zł, które zostały zapłacone przez zamawiającego. W 2021 r. miało miejsce 11 odbiorów częściowych wykonanych prac, a w 2022 r. jeden odbiór. Spółka uregulowała wynagrodzenie za wykonane prace objęte tymi odbiorami. Wykonawca realizował zamówienie terminowo.

(akta kontroli str. 901, 903-964, 1053-1058)

11. W okresie 2017-2021 Spółka prowadziła prace dotyczące czterech inwestycji⁶⁹. Ogółem na działania dotyczące tych inwestycji zaplanowano wydatkowanie kwoty 71 505,0 tys. zł. Wykonano zaś zadania na kwotę 56 223,6 tys. zł. Z tego odpowiednio⁷⁰: 2 194 tys. zł / 82 tys. zł w 2017 r.; 158 tys. zł / 254 tys. zł w 2018 r.; 1 585 tys. zł / 691 tys. zł w 2019 r.; 10 140 tys. zł / 2 880 tys. zł w 2020 r. i 57 428 tys. zł / 52 316 tys. zł w 2021 r.

Czynności przygotowawcze kontrolowanych procesów inwestycyjnych były dokonywane na podstawie uchwał Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej, realizowanych zgodnie z uchwałami Rady Miasta. Sporządzono stosowne do potrzeb projekty i uzyskano wymagane pozwolenia. Sposób finansowania był zgodnym z założeniami planów finansowych.

(akta kontroli str. 148-216, 479-490, 1059)

12. W okresie objętym kontrolą Spółka raz zakupiła udziały w innej spółce. W dniu 9 grudnia 2021 r. została podpisana umowa o zakupie 10 udziałów w Miejskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.⁷¹ W dniu 18 stycznia 2022 r. MBM dokonało zapłaty 11 000,0 tys. zł za ww. udziały, stanowiące łącznie 55,56% kapitału zakładowego tej spółki, reprezentujących łącznie 55,56 % głosów na Zgromadzeniu Wspólników. Przedmiotem działania MTBS było budownictwo mieszkaniowe na zasadach najmu lokali mieszkalnych w wybudowanych przez spółkę budynkach wielorodzinnych. Miasto dysponowało w MTBS mniejszościowym pakietem udziałów⁷².

Nabycie udziałów w innej spółce wymagało zgody, w formie uchwały Zgromadzenia Wspólników. Uchwałą nr 27/2019 z 11 grudnia 2019 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółka otrzymała zadanie przeprowadzenia wyceny wartości ww. udziałów. Na zlecenie MBM wartość tych udziałów była ustalona przez rzeczoznawcę oraz wykonano, przez podmiot zewnętrzny, badanie *due diligence*. Opracowano także raport z analizy

⁶⁶ Umowa nr MBM ZP 1/2020.

⁶⁷ Umowa zawarta została 1 września 2020 r.

⁶⁸ Ich zakres był określony w załączniku do protokołu częściowego odbioru.

⁶⁹ Projekty: „Stodólna”, „Celulozowa”, „Tumska”, „Celulozowa II”.

⁷⁰ Plan/wykonanie w tys. zł.

⁷¹ Dalej: „MTBS”.

⁷² Tj. 44,44%.

prawnej i audyt techniczny nieruchomości należących do MTBS. Podmiot dokonujący badania *due diligence* ocenił stan prawny i księgowy MTBS, jako bardzo dobry i zarekomendował nabycie udziałów za kwotę 11 000,0 tys. zł. Zarząd Spółki 9 września 2021 r. skierował wniosek do Zgromadzenia Wspólników, za pośrednictwem Rady Nadzorczej, o wyrażenie zgody na nabycie ww. udziałów 17 września 2021 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła pozytywną opinię dla planowanej operacji. Zgromadzenie Wspólników, uchwałą nr 21/2021 z 2 grudnia 2021 r. wyraziło zgodę na zakup dziesięciu udziałów za kwotę 11 000,0 tys. zł.

W okresie kontrolowanym Spółka nie dokonywała innych transferów pieniężnych bądź niepieniężnych do innych podmiotów oraz nie prowadziła innego rodzaju przedsięwzięć kapitałowych. Ponadto Spółka nie udzielała pożyczek, poręczeń, gwarancji lub innych czynności prawnych angażujących kapitał spółki, nie zbywała nieruchomości/użytkowania wieczystego w posiadanych nieruchomościach.

(akta kontroli str. 56-57, 284-318, 402, 479-490, 502-518, 526-547, 555-571, 579-632, 1004-1050, 1052)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

IV. Uwagi i wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Bydgoszcz, 26 lipca 2022 r.

Kontrolerzy
(-) Jacek Kalas
Główny specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy
p.o. Dyrektor
Tomasz Sobecki

(-) z up. Agnieszka Serlikowska
p.o. Wicedyrektor

(-) Artur Nierebiński
Główny specjalista k.p.