



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Poznaniu

LPO. 410.012.01.2022

Pan
Andrzej Konieczny
Prezes Zarządu
Poznańskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego sp. z o. o.
ul. Konfederacka 4
60-281 Poznań

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/014 Realizacja projektów finansowanych z Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji Strategicznych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.; ul. Konfederacka 4; 60-281 Poznań ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Konieczny, Prezes Zarządu PTBS, od 8 września 2015 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Przygotowanie i realizacja projektów finansowanych z Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji Strategicznych ² . W szczególności: a) przygotowanie inwestycji i pozyskanie finansowania z EFIS; b) udzielanie zamówień publicznych w ramach inwestycji; c) przebieg i efekty realizacji inwestycji.
Okres objęty kontrolą	1 stycznia 2016 r. - 31 marca 2022 r. z uwzględnieniem dowodów i faktów wykraczających poza ten okres, mających wpływ na kontrolowane obszary ³ .
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontroler	Zbigniew Truszkowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/65/2022 z 5 kwietnia 2022 r.

(akta kontroli str.1)

¹ Dalej: PTBS albo Spółka). Miasto Poznań posiadało 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

² Dalej: EFIS. Europejski Fundusz na rzecz Inwestycji Strategicznych (EFIS) został utworzony przez Komisję Europejską i Europejski Bank Inwestycyjny (dalej: EBI) w celu uruchomienia inwestycji o wartości 500 mld EUR. Jego zadaniem jest zapewnienie gwarancji dla finansowania projektów potrzebnych danej gospodarce bądź społeczeństwu, realizowanych przede wszystkim przez sektor prywatny oraz w niektórych obszarach gospodarczych przez sektor publiczny. Poprzez zwiększenie zdolności do ponoszenia ryzyka, możliwe jest uruchomienie inwestycji długoterminowych bez konieczności angażowania środków budżetowych danego kraju i tym samym nie generując długu publicznego. Początkowy budżet EFIS wynosi 33,5 mld EUR, z czego 26 mld zostało zaangażowane z budżetu UE, a 7,5 mld przekazał EBI. Finansowanie można uzyskać na inwestycje z różnorodnych obszarów, w tym m.in. badania i innowacje, energetykę, rozwój przedsiębiorczości, ochronę środowiska oraz infrastrukturę społeczną i zdrowie. Inwestycje te muszą charakteryzować się podwyższonym poziomem ryzyka. <https://www.gov.pl/web/fundusze-regiony/europejski-fundusz-na-rzecz-inwestycji-strategicznch-efis->

³ Dalej: badany okres.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółka nie wybudowała zakładanej w umowie z EBI liczby lokali mieszkalnych (mniej o 58%, nie dotrzymując przy tym umówionego terminu), a zrealizowane w ramach tej umowy inwestycje na polach 8 MW i 5 MW, nie zostały wykonane w terminach wyznaczonych w umowach z Wykonawcą (opóźnienia o odpowiednio: 108 i 290 dni). Natomiast Spółka była przygotowana do realizacji inwestycji współfinansowanej z EFIS. Prace nad przygotowaniem i złożeniem wniosku oraz przygotowaniem i zawarciem umowy z EBI przebiegały bez zbędnej zwłoki. Podjęte działania skutkowały pozyskaniem środków EFIS na przedsięwzięcie jeszcze przed podjęciem prac inwestycyjnych. Rozpoczynając inwestycję PTBS miało zapewnione jej pełne finansowanie.

Udzielając zamówień związanych z realizacją inwestycji współfinansowanych ze środków EFIS, Spółka przestrzegała przepisów ustawy o zamówieniach publicznych⁶, podejmując działania, w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców. W Spółce należycie zabezpieczono interes Zamawiającego, co w rezultacie spowodowało, że wybór Wykonawcy zapewnił pożądaną pod względem jakości realizację inwestycji.

Koszty prac wykonanych w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych nie odbiegały rażąco (wyższe średnio o 11,6 %) od kwot ustalonych w umowach z Wykonawcą. Kwoty wynikające z umów z Wykonawcą były wyższe od kwot wyliczonych w kosztorysach średnio o 8,6 %. Nadzór sprawowany przez Spółkę nad realizacją inwestycji był rzetelny. Podejmowane działania w tym zakresie pozwalały na identyfikację przypadków niezgodności realizacji inwestycji z jej założeniami, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Rezultatem prowadzonego nadzoru były działania eliminujące negatywne skutki tych niezgodności. PTBS spłacało terminowo zobowiązania wobec EBI z tytułu zaciągniętych transz kredytu, zarówno w części odsetkowej jak i kapitałowej. Wynagrodzenia wykonawców były płacone zgodnie z warunkami określonymi w umowach. Składniki majątkowe sfinansowane ze środków EBI zostały ubezpieczone. Osiągnięto optymalne korzyści społeczne z inwestycji; z funkcjonujących 542 lokali mieszkalnych zbudowanych w ramach ww. inwestycji wszystkie były wynajęte⁷.

Jednakże w dokumencie określającym założenia do inwestycji nie przedstawiono oceny w zakresie wykonalności technicznej i prawnej inwestycji oraz oceny ryzyk związanych z realizacją inwestycji.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, Dz. U. z 2019. poz. 1843 ze zm., dalej: poprzednia ustawa pzp. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, Dz. U. z 2021, poz. 1129 ze zm. dalej: ustawa pzp.

⁷ Według stanu na 15 lipca 2022 r.

⁸ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

1. Przygotowanie inwestycji i pozyskanie finansowania z EFIS

Opis stanu faktycznego

Dokumentem określającym założenia dla planowanej inwestycji pn. „Projekt Koszalińska”⁹ była w Spółce „Analiza opłacalności inwestycji na nieruchomości przy ul. Koszalińskiej planowanej przez spółkę PTBS sp. z o.o.”¹⁰. Wskazano w niej podstawowe cele i rodzaje inwestycji mieszkaniowych: budowa mieszkań na wynajem, mieszkań na wynajem z dojściem do własności oraz budowa lokali mieszkalnych skierowanych do osób wymagających wsparcia (np. seniorzy, wychowankowie domów dziecka). W opracowaniu wskazano źródła finansowania oddzielnie dla każdego z ww. rodzajów inwestycji. Zdefiniowano grupę docelową przyszłych użytkowników, osoby, których nie stać na zakup mieszkania na wolnym rynku (gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach oraz ustalono obligatoryjne warunki dostępu do tych mieszkań i zasad ich najmu. W opisie wskazano sposób pozyskania nieruchomości przy ul. Koszalińskiej oraz potencjał pól inwestycyjnych w zakresie: planowanej ilości i powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz planowanych kosztów budowy włącznie z infrastrukturą drogową (bez kosztów finansowych i gruntu). W strukturze finansowej projektu zaplanowano podział inwestycji na etapy i dostosowanie tempa realizacji inwestycji do założeń polityki mieszkaniowej Miasta Poznania i popytu na lokale zgłaszane przez potencjalnych najemców. Opracowano plan montażu finansowego dla poszczególnych pól inwestycyjnych z uwzględnieniem wartości gruntu, podatku VAT oraz kosztów finansowych poniesionych w okresie realizacji inwestycji. Założono sfinansowanie inwestycji kredytem udzielonym przez EBI na okres 30 lat. W Analizie przedstawiono także: projekcje finansowe związane z wykupem lokali mieszkalnych w ramach najmu z dojściem do własności; projekcje stawki czynszu oraz przychodów czynszowych w ramach najmu z dojściem do własności; prognozowany wykup lokali mieszkalnych w ramach najmu z dojściem do własności; projekcje finansowe związane z lokalami mieszkalnymi przeznaczonymi na wynajem oraz projekcje stawki czynszu oraz przychodów czynszowych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Analiza opłacalności wykazała, że inwestycja na nieruchomości przy ul. Koszalińskiej w przyjętej formule, zgodnie z zaplanowanym harmonogramem realizacji, była rentowna. Tworząc ww. Opracowanie korzystano także z analiz rynkowych przekazanych Spółce przez Miasto Poznań.

(akta kontroli str. 28-123)

Ocena korzyści wynikających z realizacji inwestycji, w tym korzyści społecznych wynikała z samej istoty planów inwestycyjnych w rejonie ul. Koszalińskiej, gdzie zamierzano wybudowanie mieszkań na wynajem, mieszkań na wynajem z dojściem do własności i lokali mieszkalnych skierowanych do osób wymagających wsparcia. Był to program społeczny, skierowany do najemców o średnich dochodach, którzy nie posiadali zdolności kredytowej i nie byli w stanie sfinansować zakupu mieszkania, dysponowali jednak dochodami na tyle wysokimi, że nie mogli ubiegać się o mieszkanie komunalne. Ofertę tą kierowano do najemców spełniających określone kryteria dochodowe, nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Poznania. Korzyści społeczne z tej inwestycji były spójne z założeniami „Strategii Rozwoju Miasta Poznania do roku 2030”¹¹, w której założono realizację m.in. następujących celów strategicznych: „poprawa jakości życia oraz

⁹ Dalej: także Projekt

¹⁰ Dalej: Analiza opłacalności. Pierwsza wersja Analizy opłacalności powstała 21 grudnia 2015 r. Dokument obowiązujący sporządzono 18 listopada 2016 r.

¹¹ W 2013 r. dokonano aktualizacji dokumentu.

atrakcyjność przestrzeni i architektury miasta"; „zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca do zamieszkania" program „Mieszkajmy w Poznaniu", mający za zadanie zatrzymanie trendu odpływu mieszkańców z terenu miasta. Zaplanowane efekty społeczne inwestycji w ramach mieszkań dostępnych cenowo miały spowodować: zahamowanie procesów suburbanizacyjnych; zatrzymanie w mieście młodych ludzi i osób w średnim wieku w celu poprawy struktury demograficznej miasta; zachętę dla osób w wieku produkcyjnym do powrotu do miasta oraz pozyskanie przez Miasto Poznań środków na utrzymanie infrastruktury oświatowej, sportowej, kulturalnej, drogowej czy zdrowotnej, a także realizację nowych inwestycji (źródłem finansowania będą podatki płacone przez mieszkańców Poznania, którzy zamieszkają w budynkach wykonanych w ramach ww. Projektu). W ramach programu mieszkań dostępnych cenowo Spółka przygotowała ofertę zróżnicowanych cenowo lokali mieszkalnych na wynajem, z podziałem na: mieszkania na wynajem w standardowym systemie tbs; mieszkania dla seniorów (Spółka udostępniła 35 lokali Miastu Poznań, które stając się partycypantem w kosztach budowy, wskazało jednocześnie Spółce najemców tego zasobu); mieszkania wspomagane dla osób z niepełnosprawnościami oraz mieszkania na wynajem z dojściem do własności (przeznaczone dla osób chętnych do wpłaty partycypacji w kosztach inwestycji oraz systematycznego spłacania pozostałej wartości lokalu mieszkalnego w czynszu).

(akta kontroli str. 52-56, 354-375, 615)

1.2. Analiza udostępnionej do badania dokumentacji Spółki wykazała, że organa Spółki dążąc do realizacji ww. inwestycji podejmowały m.in. następujące działania:

- Zarząd Spółki w maju 2015 r. analizował możliwości inwestycyjne Spółki na posiadanych gruntach i potencjalne źródła finansowania (fundusze EBI, obligacje BGK, kredyty komercyjne)¹²;

- na posiedzeniu we wrześniu 2015 r.¹³ Zarząd Spółki omówił m.in.: decyzję Zastępy Prezydenta Miasta Poznania¹⁴ o zwiększeniu intensyfikacji działań przez PTBS i ZKZL sp. z o. o. w celu pozyskaniu kredytów z EBI dla realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymywanie stałego kontaktu pracownika Spółki z EBI;

- 29 lutego 2016 r. Zarząd Spółki podjął Uchwałę¹⁵, o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie postępowania w formie konkursu¹⁶, na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej terenu położonego w Poznaniu, przy ulicy Koszalińskiej - działki o numerze ewidencyjnym 1/37 (w trakcie podziałów) arkusz 14, obręb Gołecin (zbieg ulic Koszalińska, Literacka, Żołnierzy Wyklętych) będącego we władaniu PTBS, w którym przewiduje się nagrody określone w art. 111 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy prawo zamówień publicznych pzp; oraz w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust 1 pkt 2 pzp na opracowanie koncepcji wielobranżowej oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla przedmiotowego terenu;

- na posiedzeniu w kwietniu 2016 r. członkowie Rady Nadzorczej PTBS¹⁷., analizowali podejmowane działania, w tym, w szczególności te związane z: aktualizacją harmonogramu Projektu; ww. konkursem; rodzajami źródeł finansowania Projektu, także tym z EBI; efektami spotkania w dniu 5 kwietnia 2016

¹² Protokół z posiedzenia Zarządu spółki PTBS z 25 września 2015 r.

¹³ Protokół z posiedzenia Zarządu spółki PTBS z 28 maja 2015 r.

¹⁴ Dalej: Prezydent Miasta

¹⁵ Uchwała Zarządu spółki PTBS nr 16/2016 z dnia 29 lutego 2016 roku w sprawie: przeprowadzenia postępowania w formie konkursu na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Koszalińskiej, przeprowadzenia postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki na opracowanie koncepcji wielobranżowej oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla przedmiotowego terenu, przyjęcia Regulaminu konkursu, powołania Komisji do przeprowadzenia postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki

¹⁶ Na podstawie art. 110 i następnych poprzedniej ustawy pzp.

¹⁷ Protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr 160/2016 PTBS z dnia 8 i 25 kwietnia 2016 r.

w Poznaniu z przedstawicielami EBI w ramach tzw. misji technicznej, wyłonieniem generalnego wykonawcy i nadzoru inwestorskiego inwestycji:

- 19 maja 2016 r. Zarząd Spółki skierował do Zgromadzenia Wspólników PTBS wniosek o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu długoterminowego w kwocie do 147 000 tys. zł na okres do 30 lat na sfinansowanie przedsięwzięcia polegającego na budowie ok. 1200-1300 lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek ten 6 czerwca 2016 r. uzyskał pozytywną opinię Rady Nadzorczej PTBS¹⁸:

- 18 lipca 2016 r.¹⁹ Zarząd Spółki podjął decyzję o utworzeniu nieformalnego zespołu do przygotowania Projektu:

- na wniosek BNW, Zarząd Spółki w październiku 2016 r. dokonał aktualizacji Analizy opłacalności;

- 27 października 2016 r. Zarząd Spółki wyraził zgodę na przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi oraz lokalami usługowymi na polach inwestycyjnych 4 MW, 6 MW i 7 MW zlokalizowanych w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego w trakcie realizacji²⁰;

- w listopadzie 2016 r. Zarząd Spółki przekazał do BNW kolejną aktualizację Analizy opłacalności

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PTBS 28 listopada 2016 r. wyraziło zgodę na realizację I etapu inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej/Literackiej/Żołnierzy Wyklętych w Poznaniu, polegającego na budowie około 357 lokali mieszkalnych (w tym około 69 mieszkań w systemie TBS i około 288 w systemie najem z dojściem do własności), lokali użytkowych oraz miejsc postojowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w obrębie Golęcina (arkusz mapy 14), na działkach: nr 1/65, o powierzchni 2,0424 ha (pole inwestycyjne oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego²¹ jako 5 MW); i nr 1/78, o powierzchni 0,6355 ha (pole inwestycyjne oznaczone w mpzp jako 8 MW), objętych księgą wieczystą nr KW P01P/00101309/8, po wniesieniu ich przez Miasto Poznań do Spółki jako wkład niepieniężny i na warunkach nie gorszych niż wynikających z opracowania Analiza opłacalności inwestycji przy ul. Koszalińskiej planowanej przez spółkę²²;

- także 28 listopada 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PTBS wyraziło zgodę na zaciągnięcie przez Spółkę kredytu w EBI w celu sfinansowania inwestycji polegającej na budowie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie Miasta Poznania w okresie

¹⁸ Uchwała nr 26 /2016 Rady Nadzorczej spółki PTBS z dnia 6 czerwca 2016 r. w sprawie: zaopiniowania wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie zaciągnięcia przez PTBS kredytu

¹⁹ Protokół z posiedzenia Zarządu spółki PTBS z 18 lipca 2016 r.

²⁰ Uchwała Zarządu Spółki PTBS nr 61/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie: przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi oraz lokalami usługowymi na polach inwestycyjnych 4MW, 6 MW i 7 MW zlokalizowanych w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego w trakcie realizacji oraz powołania Komisji Przetargowej

²¹ Dalej: mpzp.

²² Uchwała nr 49//2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki PTBS z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie: wyrażenia zgody na realizację I etapu inwestycji polegającego na budowie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w rejonie ul. Koszalińskiej/Literackiej/Żołnierzy Wyklętych w Poznaniu, tj. na polach inwestycyjnych oznaczonych w mpzp jako 5MW i 8MW.

do końca 2021 roku²³. Uchwała nie zawierała informacji o analizowaniu przez ten organ Spółki innych niż EFIS źródeł finansowania inwestycji;

- w związku z uchwałą nr 26/2016 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 6 czerwca 2016 r. oraz uchwałą nr 50/2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 listopada 2016r., Zarząd Spółki 30 listopada 2016 r. podjął decyzję o zaciągnięciu przez PTBS kredytu w EBI kwocie do 147 000 tys. zł przeznaczonego na sfinansowanie inwestycji polegającej na budowie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie Miasta Poznania w okresie do końca 2021 roku²⁴.

- Zarząd Spółki 30 listopada 2016 podjął uchwałę w sprawie: przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację inwestycji polegającej na zaprojektowaniu wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę i budowie zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi oraz lokalami usługowymi wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego, na polach inwestycyjnych 5 MW i 8 MW zlokalizowanych w Poznaniu pomiędzy ulicami Literacka / Żołnierzy Wyklętych oraz powołania Komisji Przetargowej.

(akta kontroli str. 261-271, 272-283, 284-343)

Pierwsze telefoniczne rozmowy z EBI, pracownicy Spółki przeprowadzili na początku 2015 r., po których, 25 lutego 2015 r. przekazano do EBI opis biznesowy PTBS wraz z planami inwestycyjnymi. Od czasu podjęcia pierwszych rozmów z EBI do dnia podpisania umowy kredytowej (21 grudnia 2016 r. w Poznaniu i 22 grudnia 2016 r. w Luksemburgu), Spółka w 25 pakietach korespondencyjnych przekazywała do Banku dokumenty zawierające m.in.: sprawozdania Zarządu, raporty biegłego rewidenta wraz z opinią za rok 2013 oraz sprawozdania finansowe za lata 2012-2015; opis planowanej struktury finansowania Projektu; informację nt. zadłużenia PTBS w instytucjach finansowych, projekcje finansowe Spółki na okres kredytowania, uwzględniający realizację planowanej inwestycji wraz z opisem założeń; kwestionariusz (otrzymany z EBI do uzupełnienia); opis integracji Projektu z Miastem Poznań w zakresie dostępności do infrastruktury, usług, w tym transportu publicznego; informacje do przygotowania dokumentacji dla Zarządu EBI²⁵; aktualną tabelę z alokacją Projektu; zdjęcia dotychczasowych inwestycji, odpowiedzi na dodatkowe pytania EBI w zakresie spraw finansowych; ustalenia w zakresie opisu

²³ Uchwała nr 50//2016 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki PTBS z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu w Europejskim Banku Inwestycyjnym w kwocie do 147 mln PLN przeznaczonego na sfinansowanie inwestycji polegającej na budowie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz miejsc postojowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie Miasta Poznania w okresie do końca 2021 r. Dla ww. kredytu ustalono następujące założenia: okres kredytowania: 30 lat; przedmiot finansowania: 50% kosztów inwestycji brutto, bez podatku VAT podlegającego odliczeniu; kwota kredytu: do 147 000 tys.zł; planowane oprocentowanie nie wyższe niż faktyczny koszt pozyskania finansowania przez EBI + marża 0,5%, lecz nie gorsze niż wynikające ze zgody na zaciągnięcie kredytu udzielonej Spółce przez Bank Gospodarstwa Krajowego; kredyt udzielany w transzach, okres ciągnięcia transz do 2021 r., karencja w spłacie kapitału kredytu w okresie realizacji inwestycji dla poszczególnych transz; po zakończeniu realizacji inwestycji - spłata kredytu w kwartalnych lub półrocznych ratach kapitałowo-odsetkowych.

²⁴ Uchwała Zarządu Spółki PTBS nr 63/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie: zaciągnięcia kredytu w EBI.

²⁵ W tym: m.in.: „Polityka mieszkaniowa 2012-2022”; „Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i gminach podpoznańskich; Analiza wielokryterialna; Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznańskich; Raport z wywiadów realizowanych w ramach projektu pt. Badania potrzeb mieszkaniowych i społecznych; Stan, struktura przestrzenna i kierunki rozwoju mieszkalnictwa; Mapa dzielnic Poznania; Prognoza oddziaływania na środowisko STUDIUM; Prognoza oddziaływania na środowisko - Strategia Rozwoju Miasta Poznania do 2030; Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca MPZP Koszalińska_Hezjoda; Podsumowanie Strategicznej Oceny oddziaływania na środowisko dla Projektu ; Program Ochrony Środowiska dla Miasta Poznania na lata 2013-2016 z perspektywą na 2020 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego STRZESZYN; Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego NARAMOWICE; Umowa PTBS z Miastem Poznań ; Analiza finansowa - Projekt Koszalińska, z uwzględnieniem danych historycznych za lata 2012-2015 ; Projekcje finansowe (obejmujące Projekt Koszalińska) do roku 2042. Przykładowe układy mieszkań 1-, 2-, 3- pokojowych.

technicznego Projektu, mającego stać się częścią umowy kredytowej; informacji nt. list osób oczekujących na zasiedlenie lokali mieszkalnych PTBS w latach 2013-2015; ustalenia w zakresie zapisów umownych nt. lokalizacji inwestycji, limitów dochodowych najemców, danych środowiskowych i społecznych, spełnienia warunków do wypłaty i zobowiązań dotyczących wypłat transz oraz zastawu na rachunku bankowym; zestaw dokumentów identyfikacyjnych ("Procedura Know your Customer"); zestawienie zabezpieczeń kredytowych; oraz listę udziałowców Spółki; oraz odpowiedzi na pytania EBI m.in. w zakresie informacji o przychodach za lata 2014-2015 i należnościach za lata 2012- 2015.

(akta kontroli str. 261-271, 272-283, 621)

28 sierpnia 2015 r., w Poznaniu odbyło się spotkanie przedstawicieli Miasta Poznania z przedstawicielami EBI, podczas którego omówiono: plany inwestycyjne PTBS; potencjalne projekty finansowane z EBI; możliwości finansowania w ramach tzw. Planu Junckera (EFSI - the European Fund for Strategic Investments) oraz możliwości finansowania pozabilansowego dla poznańskich spółek miejskich.

EBI nie żądał od Spółki formalnego wniosku o kredyt. Przekazał natomiast PTBS kwestionariusz z pytaniami, który stanowił standardową procedurę oceny projektu. Odpowiedzi na 43 szczegółowe pytania przekazano do EBI 15 marca 2016 r. Informacje zawarte w tych odpowiedziach służyły EBI do oceny projektu i identyfikacji ryzyk z nim związanych. Zdefiniowane ryzyka i środki zaradcze uwzględniono w raporcie wewnętrznym Banku i dokumentach Projektu, które przekazano komitetowi zarządzającemu i zarządowi EBI.

Trwająca od lutego 2015 r. korespondencja z EBI, doprowadziła do wzajemnych ustaleń szczegółów w zakresie zapisów umownych. W dniu 19 lipca 2016 r. EBI zatwierdził Projekt pod nazwą Poznań Affordable Housing (Mieszkania dostępne cenowo w Poznaniu)²⁶.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że EBI przeprowadziło badanie „due diligence”²⁷, jednak efektem tej analizy był wewnętrzny dokument Banku, którego nie przekazano do Spółki. O wykonaniu przez Bank takiej analizy Spółka dowiedziała się z rozmowy przeprowadzonej z pracownikiem EBI.

(akta kontroli str. 141-173, 458-547, 621-622)

1.3. Spółka zapewniła pełne finansowanie inwestycji. W budżecie Projektu udział kredytu z EBI wynosił do 50% całkowitego kosztu inwestycji. Zarząd Spółki wyjaśnił, że w budżecie Projektu nie było środków z Funduszy Strukturalnych.

(akta kontroli str.1229)

1.4. *Zarząd Spółki wyjaśnił, że administracja rządowa nie wspierała Spółki w związku z ww. Projektem, ponieważ nie wystąpiła taka potrzeba. PTBS nie przekazywało do Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej informacji o problemach w aplikowaniu o wsparcie z EFIS, gdyż jak wyjaśnił Zarząd wszelkie problemy związane z aplikowaniem o środki finansowe rozwiązywane były na bieżąco w trakcie dialogu z Bankiem.*

(akta kontroli str. 623)

²⁶ Dalej: Mieszkania dostępne cenowo.

²⁷ Pojęcie due diligence wywodzi się z amerykańskiej wykładni prawa cywilnego. Do powszechnego użycia trafiło w 1933 r. W języku polskim stosuje się tłumaczenie tego pojęcia jako należyta staranność. W trakcie badania due diligence wyczerpującej analizie poddaje się kondycję w celu jego wyceny przez inwestora. Due diligence ma na celu szczegółową ocenę aktualnej sytuacji przedsiębiorstwa oraz określenie istniejącego i potencjalnego ryzyka związanego z planowaną transakcją kapitałową (np. fuzja, przejęcie, wydzielenie lub sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa). Zakres due diligence zależy od specyfiki badanego przedsiębiorstwa (wielkości, struktury itd.). Due diligence stanowi ostatni etap fazy przedtransakcyjnej, po którym następuje faza negocjacji.

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

1. Analiza opłacalności, dokument określającym założenia dla planowanej inwestycji, nie zawierał oceny w zakresie wykonalności technicznej i prawnej inwestycji oraz oceny ryzyk związanych z realizacją inwestycji.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że analizy dotyczące zasadności celowej, rzeczowej i finansowej inwestycji były wykonywane przed podjęciem decyzji o realizacji przedsięwzięcia oraz na poszczególnych etapach planowania i przygotowania inwestycji. Zarząd Spółki wyjaśnił, że brak jednolitego dokumentu nie oznaczał braku analizy poszczególnych obszarów dotyczących inwestycji.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że przygotowując Analizę opłacalności spełniono wszystkie wymogi Właściciela Spółki, EBI oraz BGK w zakresie dokumentów niezbędnych do podjęcia decyzji o zgodzie na zaciągnięcie kredytu przez Właściciela i decyzji o zgodzie na udzielenie kredytu przez banki. Z uwagi na brak innych wymagań formalnych, nie sporządzono dodatkowego zbiorczego studium ponad to, które zostało przedłożone w toku kontroli. Zarząd Spółki wyjaśnił, że chociaż PTBS ze względu na wieloletnią działalność w branży posiada znaczne doświadczenie w zakresie przygotowania i prowadzenia inwestycji, nie zidentyfikowano w Spółce potrzeby stworzenia jednego dokumentu o zakresie szerszym, niż ww. Analiza.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że w zakresie wykonalności technicznej sporządzono w Spółce wstępną ocenę przydatności nieruchomości pod zabudowę wielorodzinną mieszkaniową poprzez: badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda w Poznaniu; badanie dostępnych podkładów cyfrowych i dostępnych planów inwestycyjnych Aquanet i ZDM; oględziny ww. terenu w zakresie oceny sąsiadującej zabudowy, warunków przyrodniczych i komunikacyjnych, sąsiedztwa i dostępu do mediów oraz potencjalnej ochrony konserwatorskiej. Wstępny szacunek pozwolił ocenić nieruchomość jako atrakcyjną pod względem inwestycyjnym.

(akta kontroli str. 174-201, 626-627)

Zarząd Spółki wyjaśnił, że przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu inwestycji „Projekt Koszalińska”, organa Spółki²⁸ analizowały ryzyka związane z jej realizacją i inicjowały działania zapobiegające oddziaływaniu tych ryzyk na ww. przedsięwzięcie.

Z załączonej do wyjaśnień dokumentacji wynikało, że podczas obrad organów Spółki oraz spotkań z Zastępcą Prezydenta Miasta, w różnych okresach czasu omawiano ryzyka związane z: brakiem środków na pokrycie wkładu własnego; konieczności opodatkowania aportu gruntu podatkiem; realizacją inwestycji w nowej formule „zaprojektuj i wybuduj”; brakiem chętnych na najem lokali mieszkalnych w nowym programie mieszkaniowym; brakiem możliwości wykorzystania dokapitalizowania Spółki jako elementu finansowania partycypacji Miasta Poznań w kosztach inwestycji Spółki oraz ze stanem prawnym nieruchomości planowanej do przekazania przez Miasto.

(akta kontroli str. 202-260, 574-577)

Zdaniem NIK w przypadku wszystkich projektów inwestycyjnych za ogólnie wymagane można uznać opracowanie studium wykonalności przed

²⁸ Zarząd, Rada Nadzorcza i Zgromadzenie Wspólników

rozpoczęciem realizacji. Analizy przedinwestycyjne powinny wskazywać na zasadność celową, rzeczową i finansową przeprowadzania inwestycji. Studium wykonalności powinno zawierać m.in ocenę: wykonalności technicznej (czy dostępne zasoby techniczne były wystarczające dla realizacji inwestycji); wykonalności prawnej (czy jakikolwiek aspekt planowanej inwestycji był sprzeczny z wymogami prawnymi); ograniczeń finansowych (czy potwierdzono zapewnienie wystarczającej ilości środków pieniężnych do realizacji inwestycji); ryzyk związanych z realizacją inwestycji; korzyści wynikających z realizacji inwestycji, w tym korzyści społecznych.

Wyznacznikiem dla oceny rzetelności w zakresie wykonania analizy przedinwestycyjnej jest m.in. jej kompletność rozumiana jako zbiór zawierający co najmniej ww. zagadnienia. Wymienione przez Zarząd działania zawierały w sobie cechy badania wykonalności technicznej czy oceny ryzyk związanych z realizacją inwestycji. Jednakże w przypadku oceny ryzyk, były to czynności i działania nieplanowane, miały charakter doraźny, były podejmowane w różnych okresach czasu, i na skutek różnych okoliczności, a ich rezultaty były rozproszone w różnych dokumentach, co nie ułatwiało ich wykorzystania. W szczególności należy podkreślić, że tylko za pomocą analizy zawierającej ocenę pięciu ww. wskaźników, wykonanej w fazie formułowania projektu, można zweryfikować, czy dany projekt ma dobre podstawy do realizacji.

Uznając, w oparciu o przekazane dowody, że w działaniach organów Spółki pojawiały się zagadnienia związane z ryzykami w zakresie „Projektu Koszalińska”, to wśród wymienionych ryzyk, które analizowały organa Spółki, nie było ryzyka wynikającego z wymogu stosowania procedury prawa zamówień publicznych, powodującego możliwość znacznego wydłużenia procesu inwestycyjnego, czy ryzyka wydłużenia procesu inwestycyjnego z powodu zbyt długiego oczekiwania na wydanie przez Wydział Ochrony Środowiska UM w Poznaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji. Skutki wystąpienia ww. ryzyk Spółka przedstawiła w wyjaśnieniach, przywołanych w trzecim obszarze tego wystąpienia, w sekcji „stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 202-260, 574-577)

2. Zarząd Spółki podejmując decyzję o zaciągnięciu przez PTBS kredytu w EBI w kwocie do 147 000 tys. zł przeznaczonego na sfinansowanie inwestycji „Projekt Koszalińska” w okresie do końca 2021 r., nie posiadał rzetelnej analizy opłacalności dofinansowania z EFIS w porównaniu z innymi źródłami finansowania. *Zarząd Spółki wyjaśnił, że PTBS oceniało opłacalność dofinansowania środkami z kredytu EBI. Analizy te nie miały odzwierciedlenia w jednolitym dokumencie, jednak fakt ich prowadzenia był udokumentowany w protokołach z posiedzenia Zarządu, Rady Nadzorczej oraz narady u Prezydenta Miasta. Z przedstawionych przez PTBS dowodów w tym zakresie wynikało, że: „w trakcie posiedzenia Zarządu Spółki dyskutowano również o potencjalnych źródłach finansowania inwestycji w perspektywie kilku najbliższych lat (fundusze EBI, obligacje BGK, kredyty komercyjne”; w trakcie narady z Zastępcą Prezydenta Miasta²⁹, Biuro Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta rekomendując trzy warianty realizacji inwestycji, wskazało, że „Wykorzystanie do finansowania projektu kredytu z EBI jest wariantem najkorzystniejszym ekonomicznie”; w trakcie posiedzenia Zarządu Spółki³⁰ Prezes, przedstawił wyciąg z ww. narady z Zastępcą Prezydenta Miasta.*

²⁹ Wyciąg z protokołu z narady z Zastępcą Prezydenta nr NW-I.113.13.2015 w dniu 2 września 2015 r.

³⁰ Protokół z posiedzenia Zarządu Spółki z 25 września 2015 r.

„Zarząd wyjaśnił, że ww. działania były wystarczające dla potrzeb podjęcia decyzji o wyborze instytucji finansującej. Zarząd dodał, że w planie rzeczowo-finansowym na rok 2016 zamieszczono informację, iż „Ze względu na planowaną wielkość inwestycji (ok. 500 mln zł) Spółka nawiązała kontakt z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym w celu określenia możliwości finansowania przedsięwzięć Spółki”.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że atrakcyjność kredytu z EBI w porównaniu do alternatywnych źródeł finansowania wynikała także z faktu odstąpienia przez Bank od prowizji w przypadku podmiotów z sektora publicznego, przy jednoczesnym obciążeniu tych podmiotów kosztami obsługi prawnej w zakresie przygotowania umowy finansowej wraz z dokumentami zabezpieczeń.

(akta kontroli str. 627-628, 630-638)

Zdaniem NIK przedstawione przez Zarząd Spółki dokumenty nie są dowodami wykonywania w Spółce analiz finansowych w zakresie opłacalności pozyskania środków z EFIS w porównaniu z innymi źródłami finansowania. Jeśli nawet w różnych sytuacjach i okolicznościach podnoszono kwestie opłacalności, to nie sporządzono w Spółce rezultatów analiz w tym zakresie. Przedstawiony w wyjaśnieniach argument o atrakcyjności kredytu z EBI, polegającej na odstąpieniu przez Bank od pobrania prowizji i jednoczesnym obciążeniu PTBS kosztami obsługi prawnej umowy, w żadnym razie nie ma wartości analitycznej, bo nadal, tak jak wszystkie inne przedstawione przez Spółkę dowody, nie zawiera porównań odnoszących się wprost do ofert innych podmiotów. Poza tym, ww. argument nie pojawił w żadnych dokumentach z okresu podejmowania przez organa Spółki decyzji o zaciągnięciu kredytu.

NIK uważa, że rezultaty analiz opłacalności pozyskania środków powinny zawierać wskaźniki charakteryzujące się co najmniej trzema cechami: mierzalnością, interpretowalnością i porównywalnością oraz wskazywać jednoznacznie najlepsze źródło finansowania spośród innych źródeł. Przy wyborze określonego zewnętrznego źródła finansowania inwestycji, analizie należy poddać m.in. takie czynniki jak: dostępność (spełnienie przez przedsiębiorstwo określonych warunków, np. posiadanie odpowiednich zabezpieczeń by uzyskać niezbędne środki w postaci kredytów); koszty (nominalna wysokość kosztów, wysokość odsetek od kredytu, harmonogram spłat, w kontekście przyszłych możliwości płatniczych firmy); elastyczność (możliwość elastycznego zwiększania dopływu środków finansowych oraz dopasowywania płatności do możliwości firmy).

OCENA CZĄSTKOWA

Prace Spółki nad przygotowaniem i złożeniem wniosku oraz przygotowaniem i zawarciem umowy z EBI przebiegały bez zbędnej zwłoki. Przystępując do inwestycji Spółka miała zapewnione i udokumentowane jej pełne finansowanie. Natomiast przyjęty w Spółce dokument określający założenia dla planowanej inwestycji, nie zawierał oceny w zakresie wykonalności technicznej i prawnej inwestycji oraz oceny ryzyk związanych z realizacją inwestycji. Ponadto Zarząd Spółki, podejmując decyzję o zaciągnięciu przez PTBS kredytu w EBI, nie posiadał rzetelnej analizy opłacalności dofinansowania z EFIS w porównaniu z innymi źródłami.

2. Udzielanie zamówień publicznych w ramach inwestycji

Opis stanu
faktycznego

W badanym okresie Spółka³¹ wszczęła osiem postępowań³² o udzielenie zamówienia publicznego, przy których realizacji zaplanowano współfinansowanie ze środków EBI. Dwa z nich³³ zostały unieważnione w trybie art. 93 ust. 1 pkt 4 poprzedniej ustawy pzp, jedno na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 6 poprzedniej ustawy pzp oraz jedno³⁴, na podstawie art. 255 pkt. 6 i 7 ustawy pzp. Natomiast w pozostałych czterech przypadkach udzielono zamówień publicznych w trybie zamówienia z wolnej ręki (1) oraz przetargu nieograniczonego (3) na kwotę 133 520 tys. zł (brutto). Badaniem objęto trzy umowy o największej wartości, dotyczące realizacji inwestycji: Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy ul. Koszalińskiej” (73 756 tys. zł brutto)³⁵; „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym na polu inwestycyjnym 4 MW zlokalizowanym w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie” (55 800 tys. zł brutto)³⁶ oraz „Opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi oraz lokalami usługowymi na polach inwestycyjnych 4 MW, 6 MW i 7 MW zlokalizowanych w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/ Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego w trakcie realizacji (3 600 tys. zł brutto)³⁷.

(akta kontroli str.639-641)

W rezultacie badania zamówień: ZP-11/PN/2016, ZP-7/PN/2019 oraz ZP - 14/PN/2017, udzielonych w trybie przetargu nieograniczonego³⁸, ustalono, że:

³¹ Również: Zamawiający

³² 1) Konkurs urbanistyczno- architektoniczny pod nazwą „Wykonanie koncepcji urbanistyczno- architektonicznej zespołu budownictwa mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Koszalińskiej”.

Postępowanie w trybie wolnej ręki- „Opracowanie przez Wykonawcę Koncepcji Wielobranżowej wraz z Programem Funkcjonalno- Użytkowym jako rozwinięcie pracy konkursowej w konkursie urbanistyczno - architektonicznym na opracowanie koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w Poznaniu przy ulicy Koszalińskiej”. 2. Zaprojektowanie i wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu położonego w Poznaniu przy u. Koszalińskiej. ZP-11/PN/2016. 3. Opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi oraz lokalami usługowymi na polach inwestycyjnych 4MW, 6 MW i 7 MW zlokalizowanych w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/ Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnieniem nadzoru autorskiego w trakcie realizacji. ZP-14/PN/2017. 4. Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi oraz z lokalami usługowymi na polu inwestycyjnym 4 MW zlokalizowanym w Poznaniu pomiędzy ulicami; Literacka/Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie. ZP-3/PN/2018. 5. Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z halami garażowymi na polu inwestycyjnym 4 MW zlokalizowanym w Poznaniu pomiędzy ulicami; Literacka/Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie. ZP-15/PN/2018. 6. Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym na polu inwestycyjnym 4 MW zlokalizowanym w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/Żołnierzy Wyklętych wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie ZP- 7/PN/2019. 7. Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym na polu inwestycyjnym 7 MW zlokalizowanym w Poznaniu pomiędzy ulicami: Literacka/Wiencka/Zawackiej wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie”. ZP-4/PN/2020. 8. Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w Poznaniu na polu inwestycyjnym 6MW, wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie. ZP-11/PN/2021

³³ O symbolach: ZP-3/PN/2018 i ZP-15/PN/2018

³⁴ „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w Poznaniu na polu inwestycyjnym 6MW, wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie” (74 147 192,89 zł); dalej: ZP-11/PN/2021

³⁵ Dalej: ZP-11/PN/2016

³⁶ Dalej: ZP- 7/PN/2019

³⁷ Dalej: ZP-14/PN/2017

³⁸ Na podstawie poprzedniej ustawy pzp.

- Zamawiający umieścił ogłoszenia w swojej siedzibie oraz na swojej stronie internetowej BIP w dniach odpowiednio: 20 grudnia 2016 r., 14 maja 2019 r.³⁹ i 16 października 2017 r.⁴⁰ oraz przekazał ogłoszenie o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej - data publikacji odpowiednio: 20 grudnia 2016 r.⁴¹, 14 maja 2019 r.⁴² i 16 października 2017 r.⁴³;

- opis przedmiotu zamówień Zamawiający sporządził w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty⁴⁴. Wykonawcy zwracali się do zamawiającego z pytaniami dotyczącymi opisów przedmiotu zamówienia⁴⁵. Pytania wraz z treścią odpowiedzi Zamawiający udostępniał pozostałym uczestnikom postępowania. Wartość zamówienia na roboty budowlane, które były przedmiotem postępowań ustalono na podstawie odpowiednio: planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym; na podstawie kosztorysów inwestorskich oraz symulacji wzrostu wartości kosztów oraz na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego i załączonych wytycznych;

- specyfikacje istotnych warunków zamówienia⁴⁶ zawierały elementy ujęte art. 36 poprzedniej ustawy pzp;

- Spółka każdorazowo badała, określone przez nią w ogłoszeniach o zamówienie, warunki udziału w postępowaniu oraz wymagane od wykonawców środki dowodowe (w zakresie: ewentualnego wykluczenia; kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej; sytuacji ekonomicznej lub finansowej; posiadania zdolności technicznej; posiadania zdolności zawodowej odrębnie do części projektowej i do części realizacyjnej⁴⁷). Określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu oraz wymagane od wykonawców środki dowodowe, wyznaczono na minimalnym poziomie⁴⁸; nie ograniczały one dostępu do zamówień wykonawcom dającym rękojmię jego należytego wykonania, i nie wychodziły ponad poziom niezbędny do osiągnięcia celu, jakim było wyłonienie wykonawcy, który będzie zdolny prawidłowo zrealizować zamówienie, w sposób zgodny z wymaganiami zamawiającego;

- przyjęte przez Zamawiającego kryteria oceny ofert odnosiły się do przedmiotu zamówienia i dotyczyły oferowanych robót budowlanych⁴⁹. Najlepszy bilans punktów w ustalonych wskaźnikach: „łączna cena ofertowa brutto” „gwarancja jakości i rękojmia za wady” „organizacja wykonawcy” „doświadczenie zespołu projektowego” „serwis i konserwacja urządzeń”, oraz najlepszy bilans punktów w ustalonych wskaźnikach: „cena ofertowa brutto” „doświadczenia głównego projektanta, doświadczenia zespołu projektowego” i „termin realizacji zamówienia”⁵⁰, decydował

³⁹ Także w tym dniu na platformie zakupowej; <https://platformazakupowa.pl/>

⁴⁰ Także w tym dniu na platformie zakupowej; <https://platformazakupowa.pl/>

⁴¹ TED (Tenders Electronic Daily). internetowa wersja „Suplementu do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej. nr ogłoszenia w Dz.U. 2016/S 245-446896.

⁴² TED, nr ogłoszenia w Dz.U. 2019/S 092-221268)

⁴³ TED, nr ogłoszenia w Dz.U. 2017/S 198-407524

⁴⁴ Wymóg wskazany w art. 99 ustawy pzp i art. 29 poprzedniej ustawy pzp.

⁴⁵ Takich zapytań nie zadawano w przypadku zamówienia ZP-14/PN/2017

⁴⁶ Dalej: siwz

⁴⁷ W związku z art. 112 i 114-116 ustawy pzp oraz w związku z art. 22, 22b - 22d poprzedniej ustawy pzp.

⁴⁸ Na podstawie art. 22 ust. 1 a poprzedniej ustawy pzp, oraz art. 112 ust. 1 ustawy pzp.

⁴⁹ Zgodnie z art. 91 ust. 3 poprzedniej ustawy pzp, kryteria oceny ofert nie mogą dotyczyć właściwości wykonawcy, a w szczególności jego wiarygodności ekonomicznej, technicznej lub finansowej.

⁵⁰ W przypadku zamówienia ZP-14/PN/2017.

o uznaniu oferty za najkorzystniejszą. W poszczególnych siwz opisano także zasady oceny tych kryteriów;

- w żadnym z badanych postępowań nie wystąpiły okoliczności dające Zamawiającemu podstawy do uznania, że cena oferty była rażąco niska w stosunku do przedmiotu zamówienia⁵¹;

- w jednym z badanych postępowań⁵² Zamawiający odrzucił ofertę na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 7a poprzedniej ustawy pzp i wykluczył Wykonawcę na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 12 (niewykazanie przez wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu, w zakresie zdolności technicznej i zawodowej) co skutkowało odrzuceniem oferty na podstawie art. art. 89 ust. 1 pkt 5 poprzedniej ustawy pzp);

- zgodnie z art. 91 ust. 1 poprzedniej ustawy pzp, Zamawiający dokonał wyboru ofert najkorzystniejszych na podstawie ww. kryteriów oceny ofert określonych w siwz, wskazując na wykonawcę, który uzyskał największą liczbę punktów zsumowanych spośród ocenianych kryteriach. W badanych postępowaniach nie złożono ofert, których wybór prowadziłby do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług;

- umowy o roboty budowlane zawierały postanowienia, o których mowa w art. 143d poprzedniej ustawy pzp;

- dokonano odpowiednio siedmiu⁵³, pięciu⁵⁴ i jednej zmiany⁵⁵ postanowień zawartych umów, z zgodnie z wymogami zawartymi w art. 144 poprzedniej ustawy pzp;

- od dnia zawarcia ww. umów do dnia zakończenia niniejszej kontroli w PTBS (do 21 lipca 2022 r.) Spółka nie udzielała zamówień z wolnej ręki wykonawcom realizującym ww. zadania inwestycyjne.

(akta kontroli str. 643-1189)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

⁵¹ W sytuacji, gdy zaferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących wyliczenia ceny lub kosztu. Art. 90 ust. 1 poprzedniej ustawy pzp.

⁵² ZP-7/PN/2019

⁵³ Aneks nr 1 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 31 maja 2017 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a spółką Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe i Handlowe "AGROBEX" Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Kochanowskiego 7 (dalej: Wykonawca); Aneks nr 2 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 14 lipca 2017 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą; Aneks nr 3 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 23 listopada 2017 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 76 260,00 zł); Aneks nr 4 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 25 września 2018 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 470 986, 93 zł); Aneks nr 5 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 22 lutego 2019 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą; Aneks nr 6 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 29 marca 2019 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 7 365 276,00 zł); Aneks nr 7 do umowy nr PTBS/ 12/2017 zawarty w dniu 13 września 2019 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (rozliczenie finansowe z tytułu robót dodatkowych i robót zaniechanych-do zwrotu PTBS 69 216,30);

⁵⁴ Aneks nr 1 do umowy nr PTBS/1/2020 z dnia 3 stycznia 2020 r. zawarty w dniu 20 kwietnia 2020 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 30 578, 23 zł); Aneks nr 2 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w dniu 11 grudnia 2020 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą; Aneks nr 3 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w dniu 9 października 2020 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 40 048,53 zł); Aneks nr 4 do umowy nr PTBS/1/2020 z dnia 3 stycznia 2020 r. zawarty w dniu 14 maja 2021 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 93 999,17 zł); Aneks nr 5 do umowy nr PTBS/1/2020 z dnia 3 stycznia 2020 r. zawarty w dniu 6 września 2021 r. w Poznaniu pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą (na kwotę 43 357,95 zł).

⁵⁵ Aneks nr 1 do umowy nr PTBS/104/2017 zawarty w dniu 24 maja 2018 r. w Poznaniu pomiędzy spółką PTBS a spółką Kostka i Kurka Architekci sp. z o. o.

Udzielając zamówień związanych z realizacją inwestycji współfinansowanych ze środków EFIS, Spółka przestrzegała przepisów ustawy o zamówieniach publicznych, podejmując działania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji i równe traktowanie wykonawców. W Spółce należycie zabezpieczono interes Zamawiającego, co w rezultacie spowodowało, że wybór Wykonawcy zapewnił pożądaną pod względem jakości realizację inwestycji.

OBSZAR

Opis stanu
faktycznego

3. Przebieg i efekty realizacji inwestycji

3.1. Według stanu na 31 marca 2022 r.⁵⁶ w ramach inwestycji pn. „Projekt Koszalińska” wybudowano 542 lokale mieszkalne i trzy lokale użytkowe w 12 budynkach oraz 659 miejsc postojowych w halach garażowych. Zadania te zrealizowano na trzech polach inwestycyjnych: 8 MW⁵⁷ (71 lokali mieszkalnych i trzy lokale użytkowe w jednym budynku mieszkalnym oraz 115 miejsc postojowych; 5 MW⁵⁸ (291 lokali mieszkalnych w siedmiu budynkach i 332 miejsc postojowych) oraz na polu 4 MW⁵⁹ (180 lokali mieszkalnych w czterech budynkach i 212 miejsc postojowych).

(akta kontroli str. 1204, 1227-1228, 1467-1497)

Oględziny w trybie art. 39 ustawy o NIK przeprowadzone 1 lipca 2022 r. potwierdziły, że ww. efekty rzeczowe inwestycji pn. „Projekt Koszalińska” zostały osiągnięte. W obszarze pola inwestycyjnego 8 MW znajdował się jeden budynek usytuowany przy ul. Moniki Ceglowskiej, któremu nadano numery administracyjne od 10 do 22. Budynek posiadał cztery kondygnacje naziemne mieszkalne oraz jedną kondygnację podziemną, w której znajdowała się hala garażowa ze 115 miejscami postojowymi. Do budynku przynależało osiem naziemnych miejsc postojowych. Na poziomie parteru pod nr 12/U1 funkcjonowało przedszkole. Lokal użytkowy oznaczony nr 14/U2 zajmował żłobek a ostatni lokal użytkowy oznaczony nr 18/U3 zajmował gabinet stomatologiczny. Spośród 71 lokalach mieszkalnych w budynku, 35 z nich przeznaczono na realizację programu Senior, 36 funkcjonowało w systemie tbs, w tym trzy z tych lokali przystosowano na potrzeby osób z niepełnosprawnościami.

Na polu inwestycyjnym 5 MW znajdowało się siedem budynków mieszkalnych z czterema kondygnacjami naziemnymi. W czterech budynkach przy ul. Elżbiety Zawackiej oznaczonych numerami: 1-9, 11, 13, 15-23, znajdowało się odpowiednio: 57, 24, 15 i 57 lokali mieszkalnych. W trzech budynkach przy ul. Żołnierzy Wyklętych oznaczonych numerami: 4-12, 14 i 16-24 funkcjonowało odpowiednio: 57, 24 i 57 lokali mieszkalnych. Do 291 lokali mieszkalnych przypisano 332 miejsc postojowych w hali garażowej znajdującej się w kondygnacji podziemnej pod częścią ww. budynków oraz 104 naziemne miejsca postojowe. Wszystkie użytkowane w tych budynkach lokale mieszkalne były objęte programem „Najem z dojściem do własności”.

W granicach pola inwestycyjnego 4 MW znajdowały się cztery budynki mieszkalne z czterema kondygnacjami naziemnymi. W budynkach przy ul. Moniki Ceglowskiej oznaczonych numerami: nr 1A-1D, 3-3 E, 5-5C i 7-7A, znajdowało się odpowiednio: 52, 57, 52 i 19 lokali mieszkalnych. Do 180 lokali mieszkalnych przynależało 212 miejsc postojowych w hali garażowej znajdującej się w kondygnacji podziemnej pod częścią ww. budynków oraz 59 miejsc postojowych naziemnych. Wszystkie użytkowane w tych budynkach lokale mieszkalne były objęte programem „Najem z dojściem do własności”.

⁵⁶ Na podstawie danych z programu FK, moduł środki trwałe (Unisoft).

⁵⁷ Przy ul. M. Ceglowskiej 10- 22 w Poznaniu,

⁵⁸ Przy ul. Żołnierzy Wyklętych 4-24/ E. Zawackiej 1-23 w Poznaniu

⁵⁹ Przy ul. M. Ceglowskiej 1-7A w Poznaniu.

Wszystkie budynki osiągnęły pełną funkcjonalność użytkową w zaplanowanych obszarach. Na powierzchni zewnętrznej przy budynkach istniały, drogi, chodniki, place zabaw i miejsca postojowe dla samochodów. Wykonano nasadzenia krzewów i drzew. Estetyka i stan zewnętrzny na ww. polach inwestycyjnych nie budził zastrzeżeń.

(akta kontroli str. 1230-1266)

W celu realizacji zadań inwestycyjnych na polach 8 MW i 5 MW Spółka zawarła umowę z Wykonawcą na kwotę 73 756 tys. zł (brutto). Na inwestycję, w ramach umowy z Wykonawcą wydatkowano 81 599 tys. zł (brutto). Na zadanie na polu 8 MW⁶⁰ wydatkowano 19 368 tys. zł (brutto), a na zadania na polu 5 MW wydatkowano 62 383 tys. zł (brutto). Przystępując do realizacji inwestycji na polu 4 MW Spółka zawarła umowę z Wykonawcą na kwotę 55 800 tys. zł (brutto)⁶¹. Na inwestycję w ramach umowy z Wykonawcą wydatkowano 57 068 tys. zł (brutto)⁶².

(akta kontroli str. 1272)

3.2. W Analizie opłacalności zaplanowano wybudowanie: około 3 000 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, w tym około 1 100 lokali do 2020 r., oraz 1 800 lokali do 2026 r.; lokali użytkowych (głównie usytuowanych w parterach budynków wielorodzinnych; niezbędnej infrastruktury technicznej (w tym: sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej i deszczowej oraz układu drogowego) a także pozostałej infrastruktury towarzyszącej (m.in. hal garażowych i naziemnych miejsc postojowych); infrastruktury sportowo-rekreacyjno-oświatowej niezbędnej do właściwego funkcjonowania osiedla (place zabaw, boiska itp.) W zestawieniu szczegółowym na polach inwestycyjnych przy ul. Koszalińskiej zaplanowano wybudowanie 1089 mieszkań, w tym: 69 (na polu 8 MW), 353 (na polu 7 MW), 199 na polu (6 MW), 288 (na polu 5 MW) i 180 (na polu 4 MW) oraz odpowiednio: 123⁶³, 555, 334, 432 i 271 miejsc postojowych.

Analiza opłacalności zakładała podział inwestycji przy ul. Koszalińskiej na dwa etapy i dostosowanie tempa realizacji inwestycji do założeń polityki mieszkaniowej Miasta Poznania, popytu na lokale zgłaszane przez potencjalnych najemców oraz warunków technicznych związanych z realizacją inwestycji. W ramach pierwszego etapu, trwającego do 2018 r. Spółka zamierzała wybudować od 360 do 540 lokali mieszkalnych, na dwóch lub trzech polach inwestycyjnych. W drugim etapie, którego zakończenie wyznaczono na koniec 2020 r. planowano wybudowanie od 550 do 730 na dwóch lub trzech kolejnych polach inwestycyjnych.

(akta kontroli str. 56-72)

W umowie finansowej zawartej pomiędzy EBI a Spółką PTBS 22 grudnia 2016 r., w załączniku A wskazano, że Projekt obejmuje budowę około 1300 lokali mieszkalnych, komercyjnych lokali użytkowych i niezbędnej infrastruktury technicznej a fizyczne zakończenie Projektu nastąpi 31 grudnia 2021 r.

Umowa finansowa z EBI nie wskazywała terminów zakończenia poszczególnych komponentów inwestycji, tylko termin fizycznego zakończenia Projektu. W związku z niewykonaniem inwestycji we wskazanym w umowie terminie, Zarząd Spółki

⁶⁰ Na podstawie Aneksu nr 5 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 22 lutego 2017 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą, ustalono odrębne terminy zakończenia robót budowlanych na polach 8MW i 5MW a tym samym odrębne ich rozliczenie.

⁶¹ Umowa o roboty budowlane PTBS/1/2020 zawartą w Poznaniu 3 stycznia 2020 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁶² Wydatki wg stanu na 31 marca 2022 r.

⁶³ Według współczynnika 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie

wynegocjował z EBI nowy termin fizycznego ukończenia Projektu, który przypada na 31 grudnia 2023 r.

(akta kontroli str. 462-573)

3.3 Sposoby realizacji oraz terminy wykonania ww. zadań inwestycyjnych wyznaczały dwie umowy z wykonawcą. Do umowy o roboty budowlane PTBS/12/2017⁶⁴ zawarto siedem aneksów dotyczących zakresu prac i terminów ich zakończenia. W pierwszym aneksie⁶⁵ dokonano zmiany terminów wykonania umowy, w związku z przedłużeniem procedury wyłaniania wykonawców. W drugim aneksie⁶⁶ dokonano zmiany terminów wykonania umowy, w związku z przedłużającą się procedurą wydania decyzji środowiskowej, uniemożliwiającej uzyskanie pozwolenia na budowę. Na podstawie porozumienia z dnia 5 września 2017 r. podpisano trzeci aneks⁶⁷ do ww. umowy o wykonanie dodatkowych prac projektowych i zmianę terminów wykonania umowy, w związku z trwającą procedurą w zakresie wydania decyzji środowiskowej. Z powodu wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych oraz wykonania robót dodatkowych i zamiennych dokonano zmiany terminów wykonania umowy oraz ustalono dodatkowe wynagrodzenie dla Wykonawcy w aneksie czwartym⁶⁸. W aneksie piątym⁶⁹, którego treść była konsekwencją wcześniej podpisanych aneksów, wskazano nowe terminy zakończenia inwestycji, odrębnie na polu 8 MW i na polu 5 MW oraz ustalono, że termin zakończenia robót budowlanych - data pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego - będzie określony odrębnie dla każdego z pól, z których sporządzi się protokoły odbioru końcowego, oddzielne dla każdej z inwestycji. W oparciu o treść ugody sądowej zawartej między PTBS a Wykonawcą 28 marca 2019 r. przed Sądem Rejonowym Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie IX Co 52/19/2, oraz wniossek Wykonawcy z dnia 8 marca 2019 roku, podpisano aneks szósty⁷⁰, w którym ustalono zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy określonego w Umowie o kwotę 6 768 000 zł+ VAT. Ostatni, siódmy aneks do ww. Umowy⁷¹ dotyczył wykonania dodatkowych robót i zwiększenia z tego tytułu wynagrodzenia Wykonawcy.

(akta kontroli str. 769-933)

W zakresie sporządzenia i podpisania ww. szóstego aneksu, *Zarząd Spółki wyjaśnił, że decyzję o zwiększeniu wynagrodzenia Wykonawcy, podjęto na podstawie zawartej ugody w sądzie, w związku z wystąpieniem do sądu generalnego wykonawcy z zawezwaniem o próbę ugodową. Decyzję o ugodzie, zwiększającą wynagrodzenie Wykonawcy Zarząd Spółki podjął, po wnikliwej analizie roszczenia wykonawcy, faktycznej sytuacji formalno- prawnej i stanu zaawansowania budowy; kierował się przy tym dobrem Spółki i jej przyszłych lokatorów. Zarząd Spółki dodał, że głównym*

⁶⁴ Umowa o roboty budowlane PTBS/12/2017 zawartą w Poznaniu 11 kwietnia 2017 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą oraz umowa o roboty budowlane PTBS/1/2020 zawartą w Poznaniu 3 stycznia 2020 r.: pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁶⁵ Aneks nr 1 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 31 maja 2017 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁶⁶ Aneks nr 2 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 14 lipca 2017 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁶⁷ Aneks nr 3 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 23 listopada 2017 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁶⁸ Aneks nr 4 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 25 września 2018 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁶⁹ Aneks nr 5 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 22 lutego 2019 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷⁰ Aneks nr 6 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 29 marca 2019 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷¹ Aneks nr 7 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 13 września 2019 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

motywem tej decyzji były obawy, przed zaprzestaniem świadczenia przez Wykonawcę określonych w umowie PTBS/12/2017 usług, i wynikających z tego konsekwencji.

Badanie przedstawionej w tym zakresie dokumentacji wykazało, że w Spółce dokonano rzetelnej analizy wskazującej konsekwencje zaprzestania świadczenia usług wynikających z ww. umowy. Ponadto Spółka przedstawiła dowody na szereg usystematyzowanych działań, które podejmowano w celu osiągnięcia w powstałej sytuacji, jak najkorzystniejszego dla niej rezultatu, w tym: kalkulację szacowanej wartości robót pozostałych do wykonania na polu inwestycyjnym 5 MW oraz kalkulację wpływu zwiększenia wynagrodzenia dla Wykonawcy na koszt budowy; stawkę czynszu i partycypację na polach inwestycyjnych 8 MW i 5 MW. Spółka zamówiła opinię prawną, z której wynikała możliwość podniesienia wynagrodzenia wykonawcy, w kontekście zaistniałych okoliczności, tj. dekonjunkury, a także niemożliwej do przewidzenia zmiany stosunków prowadząca do rażącej straty jednej ze stron. Na podstawie innej zleconej przez PTBS „Opinii technicznej w zakresie oceny metodologii wyznaczenia wzrostu kosztów wraz z analizą zmian wartości kosztów dla zadania inwestycyjnego określonego w umowie PTBS/12/2017 z 11.04.2017 r.”, ustalono kwotę zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy.

(akta kontroli str. 1267-1271)

Do umowy o roboty budowlane PTBS/1/2020⁷² zawarto pięć aneksów. W pierwszym⁷³ wprowadzono zapis o wykonaniu robót dodatkowych i o zmianie wysokości wynagrodzenia Wykonawcy. W drugim aneksie⁷⁴ dokonano zmiany redakcyjnej o charakterze porządkowym w zapisach umowy. Aneks trzeci⁷⁵ sporządzono w związku z koniecznością wykonania robót dodatkowych, robót zamiennych oraz w związku ze zmniejszeniem zakresu robót (roboty zaniechane), i zmianą wysokości wynagrodzenia Wykonawcy. Aneks czwarty⁷⁶ dotyczył wykonania robót dodatkowych i zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, a w aneksie piątym⁷⁷ strony umowy się na wykonanie robót dodatkowych, robót zamiennych oraz w związku ze zmniejszeniem zakresu, na zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy.

(akta kontroli str. 1039-1090)

3.4. W celu realizacji zadań inwestycyjnych na polach 8 MW i 5 MW Spółka zawarła umowę z Wykonawcą na kwotę 73 756 tys. zł (brutto). Do umowy zawarto aneksy na kwotę 7 843 tys. zł (brutto), przez co wartość umówionej z Wykonawcą kwoty wzrosła o 10,6%, do 81 599 tys. zł (brutto). Na zadanie na polu 8 MW⁷⁸ wydatkowano 19 368 tys. (brutto). Łączny koszt realizacji inwestycji⁷⁹ na tym polu wyniósł 20 216

⁷² Umowa o roboty budowlane PTBS/1/2020 zawartą w Poznaniu 3 stycznia 2020 r.: pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷³ Aneks nr 1 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w Poznaniu 20 kwietnia 2020 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷⁴ Aneks nr 2 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w Poznaniu 11 grudnia 2020 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷⁵ Aneks nr 3 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w Poznaniu 9 października 2020 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷⁶ Aneks nr 4 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w Poznaniu 14 maja 2021 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷⁷ Aneks nr 5 do umowy nr PTBS/1/2020 zawarty w Poznaniu 6 września 2021 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁷⁸ Na podstawie Aneksu nr 5 do umowy nr PTBS/12/2017 zawarty w Poznaniu 22 lutego 2017 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą, ustalono odrębne terminy zakończenia robót budowlanych na polach 8MW i 5MW a tym samym odrębne ich rozliczenie.

⁷⁹ Netto plus część VAT niepodlegające odliczeniu ze względu na stosowaną strukturę sprzedaży (dalej: VAT NPO)

tys. zł⁸⁰. Na zadanie na polu 5 MW wydatkowano 62 383 tys. zł (brutto). Łączny koszt realizacji inwestycji⁸¹ na tym polu wyniósł 65 703 tys. zł⁸².

Przystępując do realizacji inwestycji na polu 4 MW Spółka zawarła umowę z Wykonawcą na kwotę 55 800 tys. zł (brutto)⁸³. Do umowy zawarto aneksy na kwotę 1 268 tys. zł (brutto), przez co kwota faktycznie wydatkowanych środków w ramach umowy z Wykonawcą wzrosła o 2,3%, do kwoty 57 068 tys. zł (brutto). Łączny koszt realizacji inwestycji⁸⁴ na tym polu wyniósł 59 489 tys. zł⁸⁵.

Natomiast kosztorys inwestorski na realizację zadania inwestycyjnego na polach 8 MW i 5 MW⁸⁶ przewidywał kwotę 66 797 tys. zł⁸⁷, natomiast wartość kosztorysową zadania na polu 4 MW ustalono na 52 274 tys. zł⁸⁸. Wszystkie ww. kwoty wydatków odnosiły się do stanu na 31 marca 2022 r.

(akta kontroli str. 1272)

Zarząd Spółki wyjaśnił, że procedura udzielenia zamówienia publicznego jak i cała inwestycja na polach 8 MW i 5 MW była realizowana w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, a szacowania wartości dokonano na podstawie rozporządzenia w sprawie kosztorysu inwestorskiego w oparciu o metodę współczynnikową, która nie uwzględniała aktualnych uwarunkowań otoczenia zewnętrznego. Także dla inwestycji na polu 4 MW szacowania wartości dokonano na podstawie kosztorysów inwestorskich. Zarząd Spółki wyjaśnił, że kosztorysy inwestorskie służyły do oszacowania wartości, przed przystąpieniem do realizacji, natomiast ceny rynkowe były kształtowane przez podaż i popyt, i zawierały oszacowane przez wykonawcę koszty nabycia, a nie normy zawarte w katalogach nakładów rzeczowych. Zarząd Spółki wyjaśnił, że to wykonawca określał rzeczywiste zużycie materiałów, pracochłonność i rodzaj sprzętu w oparciu o wybraną technologię. Ceny jednostkowe skalkulowane na podstawie rozporządzenia i katalogów bazy normatywnej były często niższe od cen wykonawców, gdyż nie uwzględniały rezerwy finansowej na ryzyko związane z długoterminowym i kapitałochłonnym procesem inwestycyjnym. Zarząd Spółki wyjaśnił, że kosztorysy inwestorskie nie uwzględniały ryzyka zmiany cen w budownictwie (waloryzacji), jakie następują przy długoterminowych realizacjach. Z uwagi na ryczałtowy charakter wynagrodzenia umownego za wykonanie

⁸⁰ W tym m.in.: zastępstwo inwestorskie 235 566,27 zł, dokumentacja 415 746,68 zł, pozostałe koszty 61 725,56 zł, koszty kredytu 246 635,23 zł, VAT NPO 1 340 910,05 zł

⁸¹ Netto plus VAT NPO

⁸² W tym m.in.: zastępstwo inwestorskie 795 251,23 zł, dokumentacja 1 175 429,95 zł, pozostałe koszty 107 852 ,61 zł, koszty kredytu 1 481 037,70 zł, 1 340 910,05 zł VAT NPO

⁸³ Umowa o roboty budowlane PTBS/1/2020 zawartą w Poznaniu 3 stycznia 2020 r. pomiędzy: spółką PTBS, a Wykonawcą.

⁸⁴ Netto plus VAT NPO

⁸⁵ W tym m.in.: zastępstwo inwestorskie 773 682,48 zł; dokumentacja 773 689,64 zł; pozostałe koszty 77 178,09; koszty kredytu 847 265,20 zł, 3 531 254,65 VAT NPO

⁸⁶ Zadanie podzielone na podstawie Porozumienia do umowy o roboty budowlane PTBS/12/2017 z 5 września 2017r.

⁸⁷ Szacowania wartości dokonano na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury 18 maja 2004 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, Rozdział 3- dla planowanych kosztów robót budowlanych, Rozdział 4- dla planowanych kosztów prac projektowych. Szacowanie uzupełnione o koszt zakupu i montażu kuchenek, rozszerzenie zakresu konserwacji oraz wytycznych dotyczących wind (dalej: rozporządzenie w sprawie kosztorysu inwestorskiego)

⁸⁸ Szacowania wartości dokonano na podstawie rozporządzenie w sprawie kosztorysu inwestorskiego) , Rozdział 2- metody i podstawy sporządzenia kosztorysu inwestorskiego. Szacowanie uwzględnia umniejszenie Kosztorysów inwestorskich o rezygnację z zakupu i montażu kuchenek oraz zlewozmywaków oraz aktualizację wartości kosztorysowej na podstawie analizy wzrostu cen materiałów budowlanych.

przedmiotu umowy, nie sposób podać jakie dodatkowe koszty ponieśli wykonawcy i jakie kwoty doliczyli do ceny wykonania robót.

(akta kontroli str.1276-1277)

3.5. Spółka sprawowała nadzór nad realizacją ww. inwestycji. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane⁸⁹, decyzjami o pozwoleniu na budowę i przyjętą w Spółce praktyką, na każdym z pól inwestycyjnych, powoływano zespół inspektorów nadzoru inwestorskiego. Nadzór nad każdym z etapów realizacji inwestycji wykonywano w różnych branżach budowlanych (przy pomocy inspektorów w specjalnościach: konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej i elektrycznej, a także wg potrzeb drogowej), zatrudnionych w Spółce lub działających na jej zlecenie. W przypadku kontraktów o dużym stopniu skomplikowania na budowę kierowano dodatkowego inżyniera budownictwa i asystenta inspektora. W PTBS w trakcie realizacji inwestycji organizowano cotygodniowe narady techniczne. Przez okres trwania robót budowlanych stały nadzór nad budową pełnił również projektant, autor dokumentacji projektowej. Nadzór nad procesami inwestycyjnymi wykonywał organ Spółki Rada Nadzorcza, oraz podmiot finansujący, EBI. Całość procesów inwestycyjnych nadzorował kierownik działu inwestycji.

Z każdej narady budowy sporządzano protokół opisujący podejmowane działania organizacyjne, projektowe oraz stan zaawansowania robót. Raz w miesiącu sporządzano raport z postępu robót budowlanych i protokół przerobowy (zaawansowania robót), które Wykonawca załączał do faktur przekazanych do Spółki. Spółka przekazywała do EBI raporty z realizacji projektu według stanu na 31 grudnia za okres lat-2017-2021.

(akta kontroli str. 1353-1356, 1357-1439)

W związku z robotami budowlanymi na ww. polach inwestycyjnych inspektorzy nadzoru inwestorskiego odnotowali jeden przypadek wystąpienia niezgodności w zakresie realizacji budowy z projektem i pozwoleniem na budowę. Przy wykonywaniu robót na polu 4 MW, stwierdzono brak w strefach między głowicowych stropu, górnej siatki zbrojenia z prętów o średnicy min. 10 co 20 cm, co mogło skutkować zwiększonymi ugięciami stropu i jego mniejszą nośnością. Odnotowane przypadki stwierdzenia niezgodności z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczyły m.in.: braku wytyczenia dróg i dojść do wykopu budynku, braku wydzielenia stref niebezpiecznych, błędów przy wykonywaniu robót zbrojarskich, prowadzenia robót dociepleniowych niezgodnie z dokumentacją i aprobatą techniczną (na polu 8 MW); zaprojektowania i wykonania uziomu otokowego (na polu 5 MW); nieprawidłowej konstrukcji zbrojenia poziomego w ścianach, niezaplanowania przerw roboczych i przejścia rur kanalizacyjnych przez ławy fundamentowe; zabezpieczenia skarpy wykopów poręczami i barierami ochronnymi i składowania przy nich materiałów budowlanych; nieoczyszczania zbrojenia stóp przed betonowaniem z resztek gliny i zachowywania właściwej otuliny prętów zewnętrznych przy skarpach wykopów (min. 5cm); W ocenie inspektorów nadzoru niewłaściwa jakość wykonywanych robót odnosiła się do: nieprawidłowego wykonania zbrojenia belki parteru Y17'/X15-X20; nieusunięcia z wykopów przed wykonaniem obsypki budynku, śmieci i zanieczyszczeń (na polu 8 MW); nieprawidłowego zasklepienia otworów w elementach żelbetonowych; nieprawidłowego wykonania izolacji posadzki w mieszkaniach (na polu inwestycyjnym 5 MW) oraz niedostosowania sposobu wykonywania prac do panujących warunków atmosferycznych (na polu inwestycyjnym 4 MW. Analiza dokumentacji budów

⁸⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.

wykazała, że podjęto działania eliminujące ww. nieprawidłowości oraz, że działania te zostały zaakceptowane przez inspektorów nadzoru.

(akta kontroli str. 1353-1356, 1357-1439)

Ustanowieni przez Spółkę inspektorzy nadzoru inwestorskiego, czynności w zakresie: sprawdzania i odbioru robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, prób i odbioru technicznego instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych, dokumentowali wpisami do dziennika budowy oraz w protokołach robót zanikających.

Przed przystąpieniem do odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazaniem ich do użytkowania, Zarząd Spółki powoływał Komisję odbiorową, której członkowie zostali przeszkoleni przez Wykonawcę w zakresie obsługi i serwisowania urządzeń będących na wyposażeniu obiektów. Przed przystąpieniem do odbioru w Spółce weryfikowano przekazane przez Wykonawcę dokumenty, w tym dokumentację powykonawczą. Efektem prac komisji był protokół odbiorowy, w którym, w przypadku zaistnienia wad nieistotnych, wskazywano usterki wraz z oznaczeniem terminu ich usunięcia. Po zgłoszeniu ich usunięcia dokonywano ponownego odbioru i przejęcia obiektu.

(akta kontroli str. 1353-1356, 1357-1439)

3. 6. Do dnia zakończenia kontroli w jednostce⁹⁰ Spółka zaciągnęła w EBI dwie transze kredytu z EBI (pierwsza transza w wysokości 46 260 tys. zł wypłacona w czerwcu 2018 r; druga wysokości 40 363 tys. zł wypłacona w maju 2020 r.). Bank nie pobrał prowizji od udzielonego Spółce kredytu. PTBS spłacała terminowo zobowiązania wobec EBI z tytułu zaciągniętych transz kredytu, zarówno w części odsetkowej, jak i kapitałowej.

(akta kontroli str. 1275)

3.7. Wynagrodzenia wykonawców były płacone zgodnie z warunkami umów. Realizowano je każdorazowo po otrzymaniu poprawnie wystawionych dokumentów. Badanie okazanych dokumentów nie ujawniło opóźnień w realizacji ww. zobowiązań.

(akta kontroli str. 1537-1564)

3.8. Składniki majątkowe sfinansowane ze środków EBI zostały ubezpieczone. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych obejmowało: budynki wraz z urządzeniami budowlanymi oraz innymi elementami umożliwiającymi użytkowanie obiektu, budowie-sieci, węzły i przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, trafostacje, linie energetyczne oświetlenie, place zabaw śmietniki itp. oraz maszyny i urządzenia, w tym urządzenia dźwigowe.

(akta kontroli str.1580-1618)

3.9. Według stanu na 31 marca 2022 r. w rezultacie ukończonych inwestycji na polach 8 MW, 5 MW i 4 MW: funkcjonowało odpowiednio: 71, 291 i 180 lokali mieszkalnych, z tego poza jednym na polu 8 MW, w pełni zasiedlonych. W analizie opłacalności do 2020 r. zaplanowano uzyskanie 1089 mieszkań, w tym 1020 mieszkań na wynajem z dojściem do własności oraz 69 mieszkań na wynajem.

(akta kontroli str. 1619-1620, 1623)

3.10. W strukturze zrealizowanego budżetu inwestycji na polach 8 MW, 5 MW i 4 MW, według stanu na 31 marca 2022 r., środki własne Spółki w kwocie odpowiednio: 1 577 tys. zł, 634 tys. zł i 636 tys. zł stanowiły odpowiednio 1,08%, 0,44% i 0,44% wszystkich środków, natomiast środki z EFIS w kwocie odpowiednio: 12 118 tys. zł,

⁹⁰ Tj. do 21 lipca 2022 r. (dalej: dzień zakończenia kontroli w jednostce)

37 799 tys. zł i 36 706 tys. zł stanowiły odpowiednio: 8,3%, 26% i 25,2% zaangażowanych środków.

Finansując ww. inwestycje Spółka nie korzystała z funduszy strukturalnych.

W dniu zakończenia kontroli pozostała do wykorzystania kwota kredytu z EBI wynosiła 60 377 tys. zł. Zarząd Spółki wyjaśnił, że kwota ta zostanie przeznaczona na współfinansowanie budowy zespołu budynków mieszkalnych na polu 6 MW w rejonie ul. Koszalińskiej. Ponadto pozostałe do wykorzystania środki kredytu, pozostawały w dyspozycji EBI i nie generowały kosztów finansowych..

(akta kontroli str.1229, 1275-1276)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Spółka nie wybudowała zakładanej w umowie z EBI liczby lokali mieszkalnych. W umowie finansowej zawartej pomiędzy EBI a Spółką PTBS 22 grudnia 2016 r., w załączniku A wskazano, że Projekt obejmuje budowę około 1300 lokali mieszkalnych, komercyjnych lokali użytkowych i niezbędnej infrastruktury technicznej, a fizyczne zakończenie Projektu nastąpi 31 grudnia 2021 r. W porównaniu z osiągniętym stanem inwestycji na dzień 31 marca 2022 r. (542 lokale mieszkalne), wybudowano o około 758 (58%) lokali mniej niż wskazano w umowie finansowej z EBI.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że głównymi przyczynami niewybudowania mieszkań w liczbie wskazanej w umowie z EBI były przyczyny ekonomiczne i społeczne. Dwukrotnie nie udało się Spółce rozpocząć inwestycji na polu 4 MW, ponieważ nastąpiła konieczność unieważnienia postępowań ZP-3/PN/2018 i ZP-15/PN/2018, z uwagi na znaczne, odpowiednio o ponad 13 000 tys. zł i 8 000 tys. zł, różnice, pomiędzy kwotą przeznaczoną na realizację zamówienia a kwotą oferowaną. Zarząd Spółki wyjaśnił, że niespotykane wcześniej zaburzenia popytu i podaży na rynku konsumenckim i inwestycyjnym oraz duże braki w materiałach budowlanych i niedostatek siły roboczej w wykonawstwie, po epidemii SARS CoV 2, spowodowały także konieczność unieważnienia postępowania ZP-4/PN/2020 dotyczącego inwestycji na polu 7 MW (budowa 353 mieszkań). Z kolei stan niepewności wywołany wojną w Ukrainie, wzrost kosztów pozyskania materiałów, przerwane łańcuchy dostaw, niepewność na rynku pracowniczym i związana z tym inflacja wpłynęły na konieczność unieważnienia w czerwcu 2022 r. postępowania przetargowego w zakresie wyboru wykonawcy na pole 6 MW (budowa 199 mieszkań), ogłoszonego w listopadzie 2021 r.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że wymogi formalno-prawne związane z procedurą zamówień publicznych, także przyczyniły się do opóźnień w realizacji inwestycji, powodując w konsekwencji niewybudowanie części mieszkań. Odwołał się przy tym do przykładu związanego z postępowaniem ZP-7/PN/2019, które Spółka 10 maja 2019 r. przekazała do ogłoszenia do Urzędu Publikacji UE. Otwarcia ofert w ramach tego zamówienia dokonano 24 czerwca 2019 r. W związku z odwołaniem Wykonawcy do Krajowej Izby Wykonawczej, dopiero w 17 grudnia 2019 r. ogłoszono wybór Wykonawcy a 3 stycznia 2020 r. zawarto z nim umowę na realizację przedmiotu zamówienia.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że zaplanowane w Analizie opłacalności działania, będące przedmiotem umowy z EBI nadal są wykonalne, a jedynie w trosce o racjonalne wykorzystanie zasobów przesuwają jej efekt końcowy, którym jest realizacja prawie 1,1 tysiąca mieszkań na terenie przy ul. Literackiej/Koszalińskiej. Zarząd dodał, że Spółka na bieżąco analizuje potrzeby mieszkańców (potencjalnych najemców) i podejmuje decyzje dotyczące realizacji kolejnych etapów zabudowy. PTBS posiada

gotowe do realizacji projekty budowlane i wykonawcze wraz z prawomocnymi decyzjami pozwolenia na budowę dla każdego z zespołów budynków wielorodzinnych mieszkalnych na polach 6 MW i 7 MW. Spółka jest właścicielem uzbrojonych nieruchomości i jest przygotowana pod względem technicznym, finansowym i prawnym do realizacji na nich zabudowy. W obecnych uwarunkowaniach zewnętrznych elementem nieprzewidywalnym jest czas trwania procedury przetargowej i jej rezultat - wybór generalnego wykonawcy.

Wnikliwa analiza przekazanej do kontroli dokumentacji, potwierdziła wystąpienie opisanych okoliczności i uprawdopodobniła wyjaśnienia Zarządu Spółki w zakresie obiektywnych przyczyn, które uniemożliwiły realizację umowy z EBI w pełnym zakresie i w umówionym terminie.

(akta kontroli str. 1278-1280)

2. Inwestycje na polach 8 MW i 5 MW nie zostały zrealizowane w wyznaczonych w umowach z Wykonawcą terminach. Rezultaty zadań inwestycyjnych na polu: 8 MW (termin zakończenia wynikający z umowy z Wykonawcą 30 listopada 2018 r.); 5 MW (termin zakończenia wynikający z umowy z Wykonawcą 30 listopada 2018 r.) oraz 4 MW (termin zakończenia wynikający z umowy z Wykonawcą 3 listopada 2021 r.), Spółka odebrała od Wykonawcy odpowiednio: 18 marca 2019 r., 17 września 2019 r. i 21 września 2021 r. W oparciu o przekazaną dokumentację wyliczono, że na polach 8 MW i 5 MW nastąpiło opóźnienie w realizacji umowy o odpowiednio: 108 i 290 dni.

Zarząd Spółki wyjaśnił, że głównym powodem niezrealizowania inwestycji na tych polach, w wyznaczonych pierwotnie terminach, były problemy z uzyskaniem decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych realizacji inwestycji. Ponieważ zgodnie z zapisami siwz oraz umowy, realizacja inwestycji na polach 5 i 8MW odbywać się miała równolegle, także opracowanie dokumentacji projektowej odbywało się równolegle tak, aby decyzję pozwolenia na budowę uzyskać w podobnym czasie. Zarząd Spółki wyjaśnił, że znając miejscowe realia w zakresie terminów wydawania decyzji środowiskowych, wszczęła procedurę w tym zakresie, składając 5 września 2016 r. (trzy miesiące przed ogłoszeniem postępowania przetargowego), wniosek do Wydziału Ochrony Środowiska UM w Poznaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji. Spółka otrzymała ww. decyzję po przeszło półtora roku od daty złożenia wniosku. Wspólne działania Spółki i Wykonawcy doprowadziły do zminimalizowania strat w harmonogramie czasowym robót na polu 8 MW do nieco ponad 3 miesięcy (podjęto decyzję o podziale inwestycji i jej niezależnej realizacji). Zarząd Spółki wyjaśnił, że na opóźnienia w realizacji inwestycji na ww. polach wpłynęły także: problemy z uzyskaniem decyzji dotyczącej wycinki zieleni; konieczność realizacji robót dodatkowych; niekorzystne warunki atmosferyczne; problemy z terminowym uzyskaniem dostępu do sieci energetycznej oraz zmiany techniczne dotyczące realizacji mieszkań specjalnych. Zarząd Spółki wyjaśnił, że opóźnienia w realizacji ww. inwestycji nie spowodowały powstania dodatkowych kosztów.

Analiza przekazanej do kontroli dokumentacji, potwierdziła wystąpienie opisanych okoliczności i uprawdopodobniła wyjaśnienia Spółki w zakresie obiektywnych przyczyn, które uniemożliwiły dotrzymania terminów wynikających z zawartych umów.

(akta kontroli str. 1280-1281)

OCENA CZĄSTKOWA

Koszty prac wykonanych w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych na polach 8 MW i 5 MW oraz 4 MW, według stanu na 31 marca 2022 r., nie odbiegały rażąco (były wyższe o odpowiednio: o 16,5% i 6,6%; średnio 11,6%) od kwot ustalonych w umowach z Wykonawcą. Kwoty wynikające z umów z wykonawcami były wyższe

od kwot wyliczonych w kosztorysach o odpowiednio: 10,4% i 6,7%; średnio o 8,6%. Nadzór sprawowany przez Spółkę nad realizacją inwestycji był rzetelny. Podejmowane działania w tym zakresie pozwalały na identyfikację przypadków niezgodności realizacji inwestycji z jej założeniami, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Rezultatem prowadzonego nadzoru były działania eliminujące negatywne skutki tych niezgodności. PTBS spłacało terminowo zobowiązania wobec EBI z tytułu zaciągniętych transz kredytu, zarówno w części odsetkowej jak i kapitałowej. Wynagrodzenia wykonawców były płacone zgodnie z warunkami określonymi w umowach. Składniki majątkowe sfinansowane ze środków EBI zostały ubezpieczone. Z funkcjonujących 542 lokali mieszkalnych zbudowanych w ramach ww. inwestycji wszystkie były wynajęte⁹¹.

Natomiast Spółka wybudowała o 58%, mniej mieszkań w stosunku do zakładanej w umowie z EBI liczby lokali mieszkalnych, a realizacja wynikających z tej umowy inwestycji na polach 8 MW i 5 MW została opóźniona odpowiednio o: 108 i 290 dni, w stosunku do terminów wyznaczonych w umowach z Wykonawcą. Jednakże opóźnienia w realizacji tych inwestycji nie spowodowały powstania dodatkowych kosztów.

IV. Wnioski

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

- sporządzania przed rozpoczęciem inwestycji, dokumentu wskazującego na zasadność celową, rzeczową i finansową przeprowadzania inwestycji, zawierającego m.in ocenę: wykonalności technicznej i prawnej, ograniczeń finansowych, ryzyk związanych z realizacją inwestycji oraz korzyści wynikających z realizacji inwestycji, w tym korzyści społecznych;
- osiągania zaplanowanych rezultatów inwestycji, w terminach przyjętych w założeniach i umowach.

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 Poznaniu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

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

⁹¹ Według stanu na 15 lipca 2022 r.

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.

Poznań, 29 lipca 2022 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler
Gł. specjalista k.p.
Zbigniew Truszkowski

p. o. Dyrektor
Delegatury NIK w Poznaniu
dr Marcin Stefaniak

.....
podpis

.....
podpis