



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Warszawie**

Warszawa, 18 maja 2010 r.

**Pan  
Jacek Sołyga  
Prezes Zarządu  
WTBS „KWATERA” Sp. z o.o.  
w Warszawie**

P/09/179  
LWA-410-26-04/2009

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE  
(tekst jednolity)**

Na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli,<sup>1</sup> zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie przeprowadziła w Wojskowym Towarzystwie Budownictwa Społecznego „KWATERA” Spółka z o.o. w Warszawie, zwanym dalej „WTBS” lub „Spółką”, kontrolę jego działalności.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokóle kontroli podpisanym 31 grudnia 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność WTBS w zakresie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz gospodarowania mieniem Spółki.

Ocena powyższa wynika ze stwierdzonych w toku kontroli nieprawidłowości dotyczących:

- niezrealizowania „Programu budowy mieszkań na wynajem dla żołnierzy zawodowych służby stałej” oraz planów inwestycyjnych Spółki na lata 2007–2009;
- sprzedaży nieruchomości zabudowanej w Krakowie oraz zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej pozyskania mieszkań w Warszawie przy ul. Skarbka z Gór w drodze zamiany działek, bez uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa na ww. transakcje, wymaganej

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

art. 5a ust. 1 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa<sup>2</sup>;

- zaniżenia wartości sprzedanego gruntu w Krakowie o kwotę 55,3 tys. zł;
- przyjęcia do wykonania przez Spółkę robót związanych z budową sieci elektroenergetycznej w Legionowie, co spowodowało wydłużenie terminu realizacji inwestycji oraz dwukrotnego wniesienia opłaty z tytułu przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w kwocie 177,8 tys. zł;
- niepodjęcia skutecznych działań związanych z wynajęciem miejsc postojowych w garażach podziemnych, w wybudowanych przez Spółkę budynkach w: Krakowie, Wrocławiu i Legionowie.

1. Porozumienie pomiędzy Ministrem Infrastruktury a Ministrem Obrony Narodowej w sprawie realizacji przedsięwzięcia „Program budowy mieszkań na wynajem dla żołnierzy zawodowych służby stałej” (zwany dalej Programem) zostało zawarte 28 listopada 2002 r. Program przewidywał wybudowanie 9 000 mieszkań na wynajem dla żołnierzy zawodowych służby stałej w latach 2003-2007. W celu realizacji Programu Prezes WAM utworzył Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Kwatera” spółka z o.o. i wniósł aportem do Spółki grunty i nakłady na środki trwałe w budowie w kwocie ogółem 187 062,6 tys. zł oraz środki pieniężne w kwocie 254 037,4 tys. zł (na 30 czerwca 2009 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 441 100,0 tys. zł). Źródło finansowania inwestycji objętych Programem miały stanowić środki własne Spółki – 289 882,8 tys. zł (30% udziału) i kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM)<sup>3</sup> – 676 393,2 tys. zł (70% udziału). Porozumienie zostało rozwiązane 31 grudnia 2006 r. na wniosek Ministra Obrony Narodowej, który uznał, że „wyczerpały się przesłanki merytoryczne” stanowiące podstawę jego zawarcia.

Zdaniem NIK działaniem nierzetelnym było niedokonanie analizy w zakresie realnych możliwości kredytowania inwestycji, w tym w szczególności z KFM<sup>4</sup>. Należy podkreślić,

---

<sup>2</sup> Dz. U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

<sup>3</sup> Utworzony w Banku Gospodarstwa Krajowego ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.). Ustawa z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545), w art. 15 zlikwidowała Krajowy Fundusz Mieszkaniowy z dniem 31 maja 2009 r..

<sup>4</sup> Należy zauważyć, że wg Raportu Roczny BGK za 2006 r. (dostępny na stronie - <http://www.bgk.com.pl/index.php?module=site&catId=14&pl>) KFM od początku swojej działalności (tj. od 1996 r.) do końca 2006 r. udzielił 1 617 kredytów na kwotę 5 822,0 mln zł.

że WTBS wykorzystało limit środków możliwych<sup>5</sup> do pozyskania z KFM w kwocie 234 200,0 tys. zł, jakkolwiek w latach 2002-2006 Spółka wystąpiła o kredyty w kwocie 998 316,4 tys. zł. Pierwszym dokumentem, z którego wynikał zakres zadań inwestycyjnych do zrealizowania przez WTBS było porozumienie zawarte przez WTBS z Prezesem WAM 21 kwietnia 2004 r.<sup>6</sup> W porozumieniu ustalono m.in., że strony porozumienia do 30 czerwca każdego roku przed rokiem planowym sporządzają w formie pisemnego aneksu do porozumienia, wykaz zadań przewidzianych do rozpoczęcia w kolejnych latach. Z załącznika nr 3 do porozumienia wynikało, że wg stanu na 30 czerwca 2005 r. WTBS planował zrealizować 26 zadań inwestycyjnych (dotyczących budowy 5 563 mieszkań), z tego w przygotowaniu było 15 zadań a w realizacji 11.

W latach 2003-2006 WTBS, w ramach realizacji Programu, wybudowała 2 214 mieszkań, tj. zaledwie 24,6% planowanych, z czego 2 043 przekazała na wynajem dla żołnierzy, a 171 mieszkań sprzedała. Przyczyną niewykonania założeń Programu – jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki – było nieuzyskanie założonego poziomu finansowania w ramach preferencyjnych kredytów z KFM, niezwiększenie dofinansowania inwestycji przez WAM oraz realizowanie inwestycji mieszkaniowych we własnym zakresie przez Oddziały Regionalne WAM. Pomimo braku możliwości realizacji Programu, Spółka nie podjęła działań w celu skorygowania zaplanowanych w nim zadań.

W latach 2007-2009 Spółka kontynuowała budowę 414 mieszkań w Poznaniu i 392 w Legionowie (rozpoczętych w 2005 r.), natomiast do zakończenia kontroli nie rozpoczęła budowy zaplanowanych 1 379 mieszkań w pozostałych lokalizacjach

W planach na 2007 i 2008 r. założono zakończenie budowy 74 mieszkań w Poznaniu (kwartał MW-1) – do 31 stycznia 2009 r., a 186 mieszkań (kwartał MW-7) – do 31 sierpnia 2009 r., jednak w planie na 2009 r. terminy te zostały przesunięte odpowiednio na: 31 maja 2009 r. i 30 września 2009 r. Także te terminy nie zostały dotrzymane i budowę 74 mieszkań zakończono 7 września 2009 r., a 186 mieszkań 26 października 2009 r..

---

<sup>5</sup> Zgodnie z pismami Departamentu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Banku BGK (znak: DKFM-434/3522/381/2006 z 14.06.2006 r. oraz DKFM-434/3302/360/2006 Z 31.05.2006 r.) wielkość zaangażowania środków KFM wobec WTBS wynosi około 220.000.000 zł i jest bliska maksymalnemu limitowi zaangażowania środków Banku w stosunku do jednego podmiotu, określonego w art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.)

<sup>6</sup> To porozumienie zostało anulowane przez kolejne, zawarte 31 maja 2006 r. Jego przedmiotem było określenie zasad współpracy stron w trakcie planowania i realizacji zadań inwestycyjnych na nieruchomościach gruntowych przekazanych WTBS przez Agencję. W porozumieniu tym nie określono zadań przewidzianych do realizacji przez WTBS.

Szczegółową kontrolą objęto inwestycje mieszkaniowe realizowane w Legionowie i Poznaniu. Do 30 czerwca 2009 r. w Legionowie wybudowano 60 mieszkań (13,5% planu na 2005 r.), natomiast w Poznaniu nie oddano do użytku żadnego mieszkania. Przyczyną niewykonania ww. zadań inwestycyjnych w planowanych terminach, było m.in. odstąpienie przez WTBS od umów z wykonawcami robót (18 października 2006 r. – inwestycja w Legionowie i dniu 3 sierpnia 2006 r. – inwestycja w Poznaniu) i skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Do zakończenia kontroli postępowanie to nie zostało zakończone. Spółka podjęła działania w celu wyłonienia nowego wykonawcy zadania w Legionowie dopiero 2 kwietnia 2008 r., tj. po upływie 17 miesięcy od daty wypowiedzenia umowy z poprzednim wykonawcą. Z nowym wykonawcą umowa została podpisana 13 października 2008 r.

NIK negatywnie ocenia zmiany<sup>7</sup> dokonane w umowie z 13 października 2008 r., w następstwie których, Spółka zobowiązała się do wykonania m.in. prac związanych z budową sieci elektroenergetycznej. Uniemożliwiło to wykonawcy zakończenie I etapu inwestycji w terminie określonym w umowie – 12 października 2009 r. – bowiem WTBS dopiero 7 lipca 2009 r. przedłożyło Spółce PGE Dystrybucja Warszawa-Teren kompletną dokumentację techniczną umożliwiającą budowę sieci elektroenergetycznej, która ustaliła termin jej wykonania na okres do 6 miesięcy. Zdaniem NIK było to działanie niegospodarne, bowiem przejście przez WTBS odpowiedzialności za wykonanie określonego zakresu robót, w przypadku opóźnień PGE Dystrybucja Warszawa-Teren (niezależnych od WTBS), może spowodować kolejne przesunięcia terminów zakończenia inwestycji i egzekwowanie przez wykonawcę kar umownych od Spółki.

Jako działanie nierzetelne i niegospodarne NIK ocenia fakt, że w związku z realizacją ww. inwestycji w Legionowie dwukrotnie wniesiono opłaty z tytułu przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w kwocie 177,8 tys. zł dla wykonawcy ww. robót:

- Spółka 27 stycznia 2009 r. wniosła tę opłatę do PGE Dystrybucja Warszawa-Teren,
- WAM wniosła w 2004 r. opłatę w tej kwocie do Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren Spółka S.A. (ZEWT), którego następcą prawnym jest Spółka PGE Dystrybucja<sup>8</sup>.

Uwagi NIK dotyczą także realizacji inwestycji w Poznaniu. Spółka podjęła działania w celu wyłonienia nowych wykonawców zadania 28 lutego 2007 r., tj. po upływie 6 miesięcy od daty odstąpienia od umowy z poprzednim wykonawcą.

---

<sup>7</sup> Aneks do umowy z 8 kwietnia 2009 r.

Podpisanie umów z nowymi wykonawcami nastąpiło w następujących terminach: ze Spółką Skanska – 27 listopada 2007 r.(inwestycja kwartał MW-1) oraz 1 lipca 2008 r. (inwestycja kwartał MW-2), zaś ze Spółką Agrobex – 14 lutego 2008 r. (inwestycja kwartał MW-7). Przyczyną zwłoki w realizacji inwestycji mieszkaniowych w Poznaniu było m.in. unieważnienie 3 postępowań o udzielenie zamówienia na realizację ww. inwestycji, przeprowadzonych przez Spółkę w okresie od 28 lutego do 21 marca 2007 r., z powodu decyzji Prezesa WAM o braku zasadności ich realizacji (pismo z 9 maja 2007 r.). W kolejnym piśmie z dnia 10 października 2007 r. Prezes WAM polecił kontynuację inwestycji w Poznaniu.

Stwierdzono, że Spółka poniosła dodatkowe koszty na rzecz wykonawcy inwestycji w Poznaniu-Strzeszynie (kwartał MW-1) w kwocie 352,8 tys. zł z tytułu odszkodowania za utrzymanie placu budowy i zaplecza oraz na rzecz dostawców mediów (za energię ciepłą i energię elektryczną) w kwocie 70,5 tys. zł. Przyczyną naliczenia odszkodowania były opóźnienia w realizacji infrastruktury technicznej przez Miasto Poznań, które zgodnie z ustaleniami, zawartymi w liście intencyjnym podpisanym 15 listopada 2004 r. z Prezesem WAM, zobowiązała się bez zbędnej zwłoki zaprojektować i wykonać drogi publiczne wraz z siecią wodociągową oraz kanalizacją sanitarną i deszczową. Ww. liście nie określono terminów realizacji określonych wyżej robót oraz nie zabezpieczono interesów WAM w przypadku nie wywiązania się Gminy z ww. zobowiązań. Spowodowało to zwiększenie kosztów realizacji inwestycji i opóźnienia w jej zakończeniu (inwestycję planowano oddać 31 stycznia 2009 r., a oddano 7 września 2009 r.).

Ustalono, że do 30 czerwca 2009 r. Spółka nie zagospodarowała 52% gruntów o powierzchni 351 987 m<sup>2</sup>, przekazanych przez WAM na realizację inwestycji mieszkaniowych, ponosząc koszty ich utrzymania w kwocie 681,9 tys. zł. Pozostałe nieruchomości zagospodarowała w następujący sposób: na gruntach o powierzchni 213 103 m<sup>2</sup>, wybudowała 2 214 lokali mieszkalnych, grunty o pow. 15 550 m<sup>2</sup> zostały sprzedane, natomiast na gruntach o łącznej powierzchni 105 163 m<sup>2</sup> Spółka realizowała inwestycje w Legionowie i Poznaniu.

Spółka przedłożyła, 26 marca 2009 r., Prezesowi WAM „*Wieloletni plan strategiczno-finansowy WTBS „Kwatera” Sp. z o.o. na lata 2009-2013*”, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą 26 lutego 2009 r. W planie tym nie przewidziano nakładów na realizację nowych

---

<sup>8</sup> Informacja ta zawarta jest w opinii dotyczącej określenia wysokości nakładów poniesionych przez WAM na przygotowanie inwestycji w Legionowie, a stanowiących aport wniesiony do Spółki w 2006 r.

inwestycji mieszkaniowych w latach 2011-2013, pomimo że głównym zadaniem Spółki jest budowa mieszkań na wynajem, poza nakładami w kwocie 179 594,0 tys. zł na dokończenie – w latach 2009-2010 – inwestycji rozpoczętych w Legionowie i Poznaniu. Przewidziano jednak utrzymanie przeciętnego zatrudnienia w pionie inwestycyjnym na poziomie 5 etatów oraz zwiększenie w 2009 r. i latach następnych kosztów zarządu o 50% (w stosunku do 2008 r.). Do zakończenia kontroli plan nie został zatwierdzony przez Prezesa WAM.

W ocenie NIK, powyższe świadczy o braku koncepcji rozwoju i kierunków dalszego funkcjonowania Spółki w zakresie realizacji zadań związanych z budową mieszkań. Zdaniem NIK, niezbędne jest podjęcie przez Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Prezesem WAM, działań zmierzających do opracowania koncepcji dalszego funkcjonowania Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji jej zadań statutowych i określeniem źródeł ich finansowania.

2. Ustalono, że z przekazanych przez WAM środków finansowych w kwocie 254 037,4 tys. zł na realizację inwestycji mieszkaniowych w latach 2003-2006, Spółka wydatkowała 113 154,4 tys. zł (44,5% posiadanych środków). Na 31 grudnia 2006 r. Spółka dysponowała wolnymi środkami finansowymi w kwocie 147 187,0 tys. zł, natomiast w latach 2007-2009 (I półrocze) wydatki na inwestycje wyniosły 140 402,7 tys. zł. Według stanu na 30 czerwca 2009 r. Spółka wydatkowała ogółem kwotę 253 557,1 tys. zł, co stanowiło 99,8% środków wniesionych przez WAM.

W okresie objętym kontrolą, Spółka uzyskała zysk netto w wysokości: w 2007 r. – 1 236,1 tys. zł, w 2008 r. – 3 984,2 tys. zł oraz w I półroczu 2009 r. – 2 598,9 tys. zł. Spółka w latach 2007-2008 osiągnęła zysk głównie dzięki przychodom z tytułu odsetek od środków finansowych, przekazanych przez Prezesa WAM i zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach. Przychody z tego tytułu wyniosły w 2007 r. – 6 487,2 tys. zł, a w 2008 r. – 8 935,8 tys. zł. Natomiast z tytułu prowadzonej działalności, tj. przede wszystkim wynajmu 2 043 lokali mieszkalnych, Spółka uzyskała następujące wyniki finansowe: w 2007 r. 240,0 tys. zł (strata), w 2008 r. 1.457,2 tys. zł (zysk), w I półroczu 2009 r. 733,1 tys. zł (zysk).

Zdaniem NIK, wpływ na poniesione koszty z tytułu utrzymania lokali mieszkalnych miało m.in. zlecenie zarządzania zasobem mieszkaniowym Spółki innym podmiotom, pomimo że – zgodnie z Aktem Założycielskim – przedmiotem działalności Spółki jest m. in. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Koszty zarządu zasobem mieszkaniowym Spółki, zleconym innym podmiotom, wyniosły w kontrolowanym okresie odpowiednio: 1 848,3 tys. zł, 1 615,6 tys. zł i 666,7 tys. zł. NIK pozytywnie ocenia podjęte przez Spółkę działania zmierzające do zmniejszenia kosztów zarządzania zasobami własnymi

– 18 lutego 2009 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przejęcia zarządzania własnymi zasobami mieszkalnymi.

**3.** W dniu 12 stycznia 2006 r. WTBS zawarło z[...]<sup>9</sup> w Warszawie, przedwstępną umowę zamiany nieruchomości niezabudowanej, położonej w Warszawie przy ulicy Gilarskiej (o pow. 75 757 m<sup>2</sup> i wartości 29 242,2 tys. zł), na nieruchomość zabudowaną 2 budynkami ze 127 lokalami mieszkalnymi, położoną w Warszawie przy ulicy Skarbka z Gór (o powierzchni 10 184 m<sup>2</sup> i wartości 25 586,2 tys. zł). Umowa została zawarta bez uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa na dokonanie transakcji zamiany, wymaganej art. 5a ust. 1 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. O zgodę Spółka wystąpiła dopiero 29 marca 2007 r., tj. po upływie 14 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej,

Minister Skarbu Państwa, 31 sierpnia 2007 r., odmówił wyrażenia zgody na ww. transakcję wskazując m.in., że podpisanie umowy przedwstępnej nie zostało poprzedzone konkurencyjnym sposobem wyboru wykonawcy budynków mieszkalnych i analizą rynku pod względem racjonalności i ekonomiki wyboru partnera. Wskazał jednocześnie, że Spółka została powołana przede wszystkim do samodzielnego realizowania inwestycji mieszkaniowych na gruntach wniesionych przez WAM.

W ocenie NIK, nieuzyskanie przez Spółkę, przed zawarciem umowy przedwstępnej, wymaganej zgody Ministra Skarbu Państwa, spowodowało wydłużenie procesu związanego z ewentualną realizacją transakcji zamiany (około 1,5 roku) i niepodejmowanie przez Spółkę w tym okresie innych działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych żołnierzy na terenie Warszawy. Budowę 889 mieszkań w Warszawie przy ulicy Gilarskiej WTBS wprowadziło do planu na 2008 r., jednak nie rozpoczęło realizacji inwestycji, pomimo że wielkość ww. działki – jak wynika z opinii Zespołu Inwestycji i Nadzoru Właścicielskiego WAM z 2 stycznia 2007 r. – pozwalała na wybudowanie osiedla budynków wielorodzinnych, zaspokajających potrzeby mieszkaniowe żołnierzy na terenie Warszawy, na kilka lat naprzód (możliwość usytuowania na niej, co najmniej 800 lokali mieszkalnych).

**4.** W 2006 r. Spółka, za zgodą Zgromadzenia Wspólników (Prezesa WAM), dokonała sprzedaży nieruchomości położonych w Krakowie przy ul. Cieślowskiego, o łącznej

---

<sup>9</sup> Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie dokonała wyłączenia danych stanowiących tajemnicę przedsiębiorcy, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.), w związku z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.).

powierzchni 14 935 m<sup>2</sup>, zabudowanych trzema budynkami ze 171 mieszkaniami, za kwotę 28 148,3 tys. zł netto. Ustalono, że sprzedaży gruntu, na którym zlokalizowane były ww. budynki, dokonano poniżej wartości gruntu wniesionego aportem przez Prezesa WAM (określonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego): wartość gruntu ustalona w aportcie wynosiła 1 655,1 tys. zł, natomiast wartość gruntu określona w umowach sprzedaży z 31 stycznia 2006 r. i z 21 kwietnia 2006 r. wynosiła 1 599,8 tys. zł, a zatem została zaniżona o kwotę 55,3 tys. zł. Sprzedaży dokonano bez uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa na dokonanie ww. transakcji, wymaganej art. 5 a ust. 1 powołanej wyżej ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa.

WTBS nie podjęło działań w celu niezwłocznego zagospodarowania dwóch budynków: z 56 lokalami mieszkalnymi w Krakowie przy ul. Cieślowskiego 17g i 17h, przez okres 16 miesięcy od daty ich odbioru od wykonawcy (protokół zdawczo-odbiorczy z 12 czerwca 2006 r.) oraz budynku przy ul. Cieślowskiego 17a, z 28 mieszkaniami przez okres 6 miesięcy od daty odbioru (protokół zdawczo-odbiorczy z 14 czerwca 2006 r.) Ustalono, że dopiero na podstawie umowy najmu z 5 listopada 2007 r. Spółka przekazała Oddziałowi Regionalnemu WAM w Krakowie 56 mieszkań, natomiast na podstawie umowy najmu z 15 grudnia 2006 r. – 28 mieszkań. Przyczyną zwłoki, jak wynika z wyjaśnień Zarządu Spółki, był brak zapotrzebowania na lokale mieszkalne. Koszty utrzymania ww. budynków, poniesione przez Spółkę do dnia przekazania ich Oddziałowi Regionalnemu WAM, wyniosły 204,3 tys. zł.

**5.** Spółka zapłaciła Bankowi Gospodarstwa Krajowego (BGK) prowizję w kwocie 565,4 tys. zł, od niewykorzystanych kredytów w kwocie 56 545,0 tys. zł, pozyskanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z tego:

- 349 540 zł w związku z podpisaniem 28 czerwca 2006 r. umowy przyznającej kredyt w kwocie 34 954 tys. zł na sfinansowanie budowy 14 budynków mieszkalnych w Legionowie, który nie został wykorzystany. Przyczyną było odstąpienie od umowy z wykonawcą inwestycji w Legionowie (ww. sprawie trwa postępowanie sądowe, które do zakończenia kontroli nie zostało rozstrzygnięte),
- 215 910 zł w związku z podpisaniem 21 grudnia 2004 r. i 8 grudnia 2005 r. umów przyznających kredyty w łącznej wysokości 52 917 tys. zł na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowych w Krakowie przy ul. Cieślowskiego, które na wniosek Spółki zostały zmniejszone o 21 591,0 tys. zł. Przyczyną było dokonanie sprzedaży przez WTBS

„Kwatera” 171 mieszkań w Krakowie przy ulicy Cieślewskiego oraz planowana sprzedaż trzech innych budynków przy tej ulicy.

6. Ustalono, że Spółka nie podjęła skutecznych działań w celu niezwłocznego wynajęcia miejsc postojowych w garażach podziemnych, zlokalizowanych w wybudowanych przez WTBS budynkach w Krakowie, Wrocławiu i Legionowie, ponosząc w latach 2007-2008 koszty ich utrzymania w kwocie 366,7 tys. zł, co było działaniem niegospodarnym. Spółka posiadała 405 miejsc postojowych w garażach podziemnych, a ich wykorzystanie wynosiło na: 31 grudnia 2007 r. – 182 (44,9%), 31 grudnia 2008 r. – 246 (60,7%) oraz na 30 czerwca 2009 r. – 266 (65,7%).

Przedstawiając powyższe uwagi i oceny Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Podjęcie skutecznych działań zmierzających do opracowania koncepcji dalszego funkcjonowania Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji zadań statutowych w zakresie budowy mieszkań i określenie źródeł ich finansowania.
2. Zakończenie realizacji zadań inwestycyjnych ujętych w planach inwestycyjnych w latach poprzednich i niewykonanych do 30 czerwca 2009 r.
3. Podjęcie działań zmierzających do przekazywania Oddziałom Regionalnym WAM lokali mieszkalnych w najem, bez zbędnej zwłoki.
4. Wyeliminowanie przypadków zbywania nieruchomości Spółki, bez wymaganej zgody Ministra Skarbu Państwa (art. 5 a ustawy z 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa).
5. Podjęcie działań w celu wyegzekwowania od Spółki PGE Dystrybucja nienależnie wpłaconej kwoty 177, 8 tys. zł.
6. Podjęcie działań zmierzających do efektywnego zagospodarowania miejsc postojowych w garażach podziemnych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz realizacji wniosków lub przyczynach nie podjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezesowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie

ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której jest mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.