



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura we Wrocławiu

LWR-4112-004-03/2014
S/14/004

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura we Wrocławiu
ul. Marszałka J. Piłsudskiego 15/17, 50-044 Wrocław
T +48 71 711 83 00, F +48 71 711 83 50
lwr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/14/004 – Wybrane aspekty gospodarki finansowej Gminy Wrocław w latach 2011-2014 (I kwartał) związane z wniesieniem dopłat do Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontroler	Jerzy Skowroński, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89809 z dnia 21 lipca 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. (dalej: „TBS sp. z o.o.” lub „Spółka”), ul. Przybyszewskiego 102-104, 51-148 Wrocław.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Kazimierz Fiurst – Prezes Zarządu od 16 lutego 2004 r. (dowód: akta kontroli str. 4-7, 59-62)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność Zarządu TBS sp. z o.o. w zakresie dotyczącym dopłat zwrotnych, regulowanych przepisami art. 177-179 ustawy z dnia 15 września 2000 r. *Kodeks spółek handlowych*² (dalej: *ustawa Ksh*).

Uzasadnienie oceny ogólnej

W uzasadnieniu oceny ogólnej Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na właściwą realizację przez Zarząd TBS sp. z o.o. uchwał Zgromadzenia Wspólników Spółki (w skład którego wchodzi przedstawiciele Gminy Wrocław) oraz uregulowań wewnętrznych Spółki, mających zastosowanie do dopłat zwrotnych.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Legalność uzyskania i zwrotu dopłaty

Opis stanu faktycznego

1.1. Stosownie do uchwały nr LII/771/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 czerwca 1998 r., Spółka powstała z przekształcenia Zarządu Gospodarki Komunalnej Wrocław Psie Pole, działającego jako zakład budżetowy Gminy Wrocław. Według aktu założycielskiego Spółki z dnia 9 października 1998 r. (w brzmieniu z dnia 7 marca 2013 r.³) jedynym jej właścicielem jest Gmina Wrocław. Podstawowym przedmiotem jej działalności jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również: [1] nabywać budynki mieszkalne; [2] przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkańców na zasadach najmu; [3] wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach TBS sp. z o.o.; [4] sprawować, na podstawie umów zlecenia, zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

² Dz. U. z 2013 r., poz. 1030 ze zm.

³ Akt notarialny Repertorium A nr 607/2013.

może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych; [5] prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na: budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli, prowadzeniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych niebędących własnością TBS sp. z o.o. z przeznaczeniem na sprzedaż, sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym, budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, związanej z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego; [6] zarządzać nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi na rzecz mieszkańców tych budynków lub osiedli; [7] zagospodarowywać i sprzedawać nieruchomości na własny rachunek; [8] prowadzić pozostałą finansową działalność usługową, gdzie indziej niesklasyfikowaną, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 169.195.578,00 zł i dzieli się na 339 udziałów po 499.102,00 zł każdy.

(dowód: akta kontroli str. 11-39)

1.2. Zarząd TBS sp. z o.o., działając na podstawie § 12 aktu założycielskiego Spółki podjął w dniu 28 października 2013 r. uchwałę nr NO.0022.152 w sprawie wystąpienia do Zgromadzenia Wspólników Spółki z wnioskiem o wniesienie dopłaty zwrotnej w kwocie 10.000.000,00 zł.

W uzasadnieniu Zarząd TBS sp. z o.o. wskazał, że „wnioskowana kwota wykorzystana będzie na pokrycie bieżących należności na realizację robót budowlanych prowadzonych na osiedlu Stabłowice”, co umożliwi „późniejsze wystąpienie o środki kredytowe i w efekcie obniży koszty finansowe inwestycji”. Ponadto zadeklarował zwrot dopłaty do końca 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 27, 69-70)

Uchwałą nr NO.0012.24.2013 z dnia 29 października 2013 r. Rada Nadzorcza TBS sp. z o.o. pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu TBS sp. z o.o. do Zgromadzenia Wspólników Spółki o wniesienie dopłaty zwrotnej w kwocie 10.000.000,00 zł.

(dowód: akta kontroli str. 71)

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁴, po weryfikacji kompletności i przeanalizowaniu zasadności wniosku Zarządu TBS sp. z o.o. (w trybie zarządzenia nr 4715/08 Prezydenta Wrocławia z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie zasad i trybu wnoszenia na pokrycie kapitału zakładowego spółek prawa handlowego z udziałem Gminy Wrocław wkładów pieniężnych i niepieniężnych oraz dopłat), zarządzeniem nr 9051/13 z dnia 7 listopada 2013 r. Prezydent Wrocławia postanowił, iż Gmina Wrocław wniesie do TBS sp. z o.o. dopłatę w wysokości 10.000.000,00 zł, sfinansowaną z budżetu Miasta Wrocławia na rok 2013.

(dowód: akta kontroli str. 73)

Na podstawie art. 178 § 1 ustawy Ksh oraz § 12 aktu założycielskiego Spółki, uchwałą nr 22/13 z dnia 7 listopada 2013 r., Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę nr 22/13 z dnia 7 listopada 2013 r. o wniesieniu do TBS sp. z o.o. dopłaty w wysokości 10.000.000,00 zł. W uzasadnieniu przyznania tej dopłaty wskazano na uchwałę nr NO.0022.152.2013 Zarządu TBS

⁴ Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.

sp. z o.o. z dnia 28 października 2013 r. oraz stwierdzono, iż dopłata zostanie przeznaczona na zmniejszenie kosztów finansowych inwestycji realizowanych na osiedlu Stabłowice we Wrocławiu.

(dowód: akta kontroli str. 74)

Dopłata zwrotna została wniesiona do Spółki w dniu 14 listopada 2013 r. (data uznania rachunku Spółki).

(dowód: akta kontroli str. 142)

1.3. W oparciu o postanowienia art. 179 *ustawy Ksh*, uchwałą nr 23/13 z dnia 7 listopada 2013 r., Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki zdecydowało, że zwrot dopłaty w kwocie 10.000.000,00 zł, wniesionej do Spółki na podstawie uchwały nr 22/13 z dnia 7 listopada 2013 r., dokonany zostanie w terminie do dnia 23 grudnia 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 75)

1.4. W dniu 13 listopada 2013 r. Spółka złożyła w Punkcie Przyjmowania Ogłoszeń do Monitora Sądowego i Gospodarczego wniosek o publikację ogłoszenia o treści: „Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. mocą uchwały nr 23/13/z 7 listopada 2013 r. postanowiło o zwrocie Gminie Wrocław – jedyjnemu wspólnikowi, dopłaty w wysokości 10.000.000,00 zł, w terminie do 23 grudnia”. Ogłoszenie to ukazało się w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 18 listopada 2013 r. [(MSIG 223/2013 (4340); poz. 16182-16189)].

1.5. Otrzymałą w dniu 14 listopada 2013 r. dopłatę TBS sp. z o.o. zwróciła w dniu 23 grudnia 2013 r. (data uznania rachunku Gminy Wrocław), tj. w terminie ustalonym ww. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 143)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Zarządu TBS sp. z o.o. w zakresie związanym z realizacją uchwał Zgromadzenia Wspólników Spółki w sprawie dopłat przewidzianych przepisami art. 177-179 *ustawy Ksh*.

2. Wykorzystanie dopłaty zwrotnej i skutki ekonomiczne wynikające z jej otrzymania

Opis stanu
faktycznego

2.1. Otrzymałą w dniu 14 listopada 2013 r. dopłatę zwrotną w wysokości 10.000.000,00 zł Spółka zdeponowała na oprocentowanym rachunku bankowy. Ze środków dopłaty pokrywane były faktury wykonawców za wykonywane prace budowlane.

Efekt finansowy wynikający z dysponowania przez Spółkę dopłatą zwrotną w wysokości 10.000.000,00 zł zamknął się wynikiem ujemnym w wysokości **5.900,34 zł**. Ustalając ten wynik uwzględniono:

- [1] przychody finansowe z tytułu odsetek w łącznej kwocie (+) 26.894,24 zł;
- [2] obniżenie kosztów budowy inwestycji na Stabłowicach na kwotę (+) 17.205,43 zł;
- [3] podatek od czynności cywilno-prawnych w kwocie (-) 50.000,00 zł.

(dowód: akta kontroli str. 145-150, 160)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie Zarządu TBS sp. z o.o. w zakresie wykorzystania środków pochodzących z dopłaty zwrotnej. Pomimo, że cel

pozyskania przez Spółkę dopłaty zwrotnej został de facto osiągnięty poprzez zmniejszenie kosztów inwestycji o 17.205,23 zł, niemniej koszty finansowe analizowanej operacji gospodarczej wygenerowane w kwocie 50.000,00 zł, przesądziły o jej niekorzystnym końcowym efekcie finansowym w wysokości (-) 5.900,34 zł. Podkreślić również należy, iż wniesienie dopłaty do Spółki nie miało na celu poprawy lub utrzymania jej bieżącej płynności. Spółka, w okresie w którym wniesiono dopłatę, posiadała środki finansowe (w tym pochodzące z kredytu bankowego) w wysokości gwarantującej terminowe regulowanie zobowiązań, w szczególności związanych z realizacją inwestycji.

3. Kontrola wewnętrzna realizacji zadań w zakresie dopłat zwrotnych

3.1. W Regulaminie organizacyjnym TBS sp. z o.o. żadnej z komórek organizacyjnych, tworzących strukturę organizacyjną Spółki, nie przypisano zadań właściwych dla kontroli wewnętrznej, których przedmiotem byłyby sprawy związane z dopłatami zwrotnymi.

(dowód: akta kontroli str. 41-58)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Z uwagi na niewystępowanie w strukturze organizacyjnej Spółki instytucjonalnej kontroli wewnętrznej, Najwyższa Izba Kontroli odstąpiła od formułowania oceny częściowej w przedmiotowym zakresie.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, 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 we Wrocławiu.

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.

Wrocław, dnia 18 grudnia 2014 r.

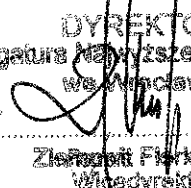
Kontroler nadzorujący:

Marek Skrzypecki
Doradca ekonomiczny


Podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu

Dyrektor


DYREKTOR
Delegatura Najwyższej Izby Kontroli
we Wrocławiu
z up.
Zdzisław Firkowski
Wicedyrektor

