

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miejskiego w Giżycku, ul. 1-go Maja 14, kod 11-500, numer statystyczny REGON 59-2-914-79149, zwanego w dalszej treści protokołu „Urzędem”.

Burmistrzem Miasta Giżycka od dnia 10 listopada 2002 r. jest Jolanta Piotrowska.

Kontrolę przeprowadził specjalista kontroli państwowej Tomasz Marcinkowski z Najwyższej Izby Kontroli Delegatury w Olsztynie na podstawie upoważnienia nr 064239 z dnia 17 listopada 2008 r. Kontrolę przeprowadzono w okresie od 18 listopada do 16 grudnia 2008 r., z przerwą w dniach: 20 i 21 listopada 2008 r.

(Dowód akta kontroli str. 1 - 3)

Przedmiotem kontroli była prywatyzacja spółek z udziałem Gminy Miejskiej Giżycko w latach 2004 – 2007.

Ilekroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- *ustawa o NIK* – oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2007 r., nr 231, poz.1701),
- *ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji* – oznacza to ustawę z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (j.t. Dz.U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.),
- *rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji* – należy przez to rozumieć rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 lipca 1997 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa, zasad finansowania zbycia akcji oraz formy zapłaty za te akcje (Dz. U. Nr 95, poz. 578 ze zm.),
- *rozporządzenie w sprawie zakresu analizy spółki* – oznacza to rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 3 czerwca 1997 r. w sprawie zakresu analizy spółki oraz przedsiębiorstwa państwowego, sposobu jej zlecania, opracowania, zasad odbioru i finansowania oraz warunków, w razie spełnienia których można odstąpić od opracowania analizy (Dz.U. Nr 64, poz. 408 ze zm),
- *Pzp* – oznacza to ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz.U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655).

W toku kontroli ustalono co następuje:



1. Przygotowanie procesu prywatyzacji spółek z udziałem Miasta Giżycko.

1.1. W regulaminie organizacyjnym Urzędu obowiązującym w 2004 r. (załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta Giżycko nr 48/2003 z dn. 30.09.2003 r.) określono, że do zadań Burmistrza należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym oraz przygotowywanie projektów uchwał Rady Miejskiej.

Sprawy związane z funkcjonowaniem spółek komunalnych, a zwłaszcza współpraca z członkami rad nadzorczych spółek reprezentujących Miasto oraz nadzór nad majątkiem Miasta wniesionym do spółek lub oddanym im w dzierżawę – należały do zadań Wydziału Mienia. Wydział ten pozostawał, za wyjątkiem gospodarki lokalowej, pod bezpośrednim nadzorem Zastępcy Burmistrza.

(Dowód akta kontroli str. 4 - 16)

1.2. Urząd przekazał Ministrowi Skarbu Państwa i Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu informacje dotyczące przekształceń i prywatyzacji mienia komunalnego, za lata 2004 – 2007, w następujących terminach: 5.03.2005 r. (za rok 2004), 15.03.2006 r. (za rok 2005), 12.03.2007 r. (za rok 2006) i 18.03.2008 r. (za rok 2007), tj. w terminach wynikających z przepisów rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 12.11.2003 r. w sprawie zakresu i trybu składania informacji dotyczących przekształceń i prywatyzacji mienia komunalnego (Dz.U. nr 206, poz. 2004).

Ww. informacje sporządzono w układzie określonym w załączniku do powyższego rozporządzenia.

Ze wspomnianych informacji wynikało, że w latach 2004 – 2007, Gmina Miejska Giżycko dokonała, poprzez zbycie 100% udziałów, prywatyzacji jednej spółki, tj. „Administrator” spółka z o.o. z siedzibą w Giżycku, przy ul. Pocztovej 3 (spółka Administrator lub Spółka).

(Dowód akta kontroli str. 17)

1.2.1. Spółka Administrator powstała w wyniku przekształcenia, na podstawie art. 22 ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej, gminnego zakładu budżetowego Administracja Budynków Komunalnych w spółkę prawa handlowego, z dniem 1.07.1998 r. (uchwała Rady Miejskiej nr XLVII/17/98 z dn. 27.03.1998 r.). Była to jednoosobowa spółka Gminy Miejskiej Giżycko.

Akt założycielski Spółki został sporządzony dnia 4.06.1998 r., a wpisanie jej do Rejestru Handlowego nastąpiło w dniu 28.08.1998 r.

Akt założycielski, w brzmieniu obowiązującym w 2004 r. stanowił, że kapitał zakładowy Spółki wynosił 95.000 zł i dzielił się na 95 udziałów o wartości 1.000 zł każdy (kapitał został pokryty aportem w postaci wyposażenia biurowego o wartości 45.000 zł oraz gotówką w kwocie 50.000 zł).

Zgodnie z § 12 ww. aktu podwyższenie kapitału o kwotę 95.000 zł do końca 2012 r. nie stanowiło zmiany umowy Spółki.

Zarówno zbycie jak i objęcie nowo utworzonych udziałów wymagało zgody Zgromadzenia Wspólników i następowało na sumę określoną w uchwale zgromadzenia (§ 13 aktu).

Do czasu zbycia udziałów w spółce Administrator przez Gminę Miejską Giżycko, Zgromadzenie Wspólników tej spółki nie podjęło uchwały o zgodzie na sprzedaż udziałów i ich cenie.

(Dowód akta kontroli str. 18 – 90, 88 - 90)

Burmistrz Jolanta Piotrowska wyjaśniła, że powodem tego, iż Zgromadzenie Wspólników nie podjęło uchwały ws. zbycia udziałów był fakt, że zgodnie z art. 12 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43 ze zm.), funkcję Zgromadzenia Wspólników w Spółce pełnił burmistrz miasta. Stąd, decyzja burmistrza o przeznaczeniu udziałów do zbycia stanowiła jednocześnie zgodę, o której mowa w §13 ust. 1 aktu założycielskiego Spółki.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

1.2.2. W „Strategii mieszkaniowej gminy miejskiej Giżycko na lata 2000 – 2006” (stanowiącej załącznik do uchwały Rady Miejskiej nr XXV/33/2000 z dn. 28.06.2000 r., zm. uchwałą nr XXXIX/71/01 z 5.10.2001 r.) zapisano m.in.:

- w cz. II w rozdz. „Gospodarka zasobami mieszkaniowymi miasta”, że liczba mieszkań, które nie podlegają prywatyzacji wynosi 247,
- w cz. II w rozdz. „Finansowanie gospodarki mieszkaniowej”, że z uwagi na negatywną ocenę efektywności funkcjonowania zakładu budżetowego zarządzającego zasobem mieszkaniowym Miasta, Rada postanowiła o konieczności jego restrukturyzacji, skomercjalizowania i docelowo jego sprywatyzowania (głównym celem tych działań było uporządkowanie gospodarki pieniędzmi na utrzymanie zasobów komunalnych),
- w cz. II w rozdz. „Zarządzanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi”, że wraz z prywatyzacją mieszkań Miasto oddało do dyspozycji wspólnot własną firmę zarządcą i



musi kupować usługę na wolnym rynku, a w związku z tym należy ten fakt usankcjonować poprzez zbycie spółki Administrator, bowiem nie ma merytorycznego uzasadnienia dla funkcjonowania firmy komunalnej działającej w warunkach realnej konkurencji,

- w cz. V „Wnioski końcowe” wskazano, że dotychczasowa działalność spółki Administrator potwierdziła zasadność powierzenia zarządzania zasobem komunalnym przedsiębiorstwu prywatnemu, a jeszcze lepsze efekty można osiągnąć sprzedając spółkę pracownikom, zwłaszcza wobec konieczności konkurowania tej firmy z istniejącymi podmiotami zarządzającymi.

(Dowód akta kontroli str. 99 - 108)

1.3. W dniu 18.03.2004 r. wpłynął do Urzędu wniosek członków załogi ww. spółki, podjęty na zebraniu pracowników w dniu 26.11.2003 r., o zbycie na ich rzecz 100% udziałów firmy. Do wniosku załączono listę 18 (spośród 21) pracowników Spółki, którzy proponowali zakup od 5 do 10 udziałów.

Uchwałę ws. zbycia udziałów w spółce Administrator, bez określania trybu tego zbycia, Rada Miejska w Giżycku podjęła w dniu 31.03.2004 r. (uchwała nr XVIII/15/04).

W dniu 23 lipca 2004 r. Rada Miejska w Giżycku podjęła uchwałę nr XXII/59/04 ws. określenia zasad zbycia udziałów w „Administratorze” spółka z o.o. w Giżycku.

Zasady te określono następująco:

- zbycie udziałów nastąpi w formie rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia,
- zaproszenie to powinno zawierać, w szczególności: nazwę, siedzibę i adres zapraszającego do rokowań; podstawę prawną zbycia udziałów; firmę, siedzibę i adres spółki; liczbę i rodzaj udziałów będących przedmiotem zaproszenia; wartość nominalną jednej akcji; miejsce, termin oraz warunki, po których spełnieniu można zapoznać się z dokumentacją dotyczącą sytuacji prawnej oraz ekonomiczno-finansowej; wskazanie przedmiotu rokowań, a w szczególności ceny udziałów, zobowiązań spółki, ochrony interesów pracowników i innych osób związanych ze spółką oraz sposobu zabezpieczenia tych zobowiązań; miejsce, tryb i formę oraz termin złożenia odpowiedzi na zaproszenie; formę i termin, w ciągu którego zapraszający poinformuje o rozpatrzeniu odpowiedzi na zaproszenie; formę zapłaty za udziały,



- przedmiotem rokowań będzie 100%, tj. 95 udziałów Gminy Miejskiej Giżycko w spółce „Administrator”, a ich zbycie może nastąpić w jednym pakiecie obejmującym wszystkie udziały,
- dopuszczono do uczestnictwa w rokowaniach osoby fizyczne i prawne, a oferenci mogli się ubiegać wspólnie o nabycie udziałów (w takim wypadku oferenci powinni wyznaczyć pełnomocnika do reprezentowania ich w rokowaniach),
- zbycie udziałów nie mogło nastąpić po cenie niższej, niż odpowiadająca nominalnej wartości wszystkich udziałów z tym, że cena wywoławcza zostanie ustalona jako wartość nominalna wszystkich udziałów,
- rokowania będą uznane za ważne bez względu na liczbę uczestników, a zostaną uznane za rozstrzygnięte jeśli przynajmniej jeden uczestnik zaoferuje cenę równą lub wyższą od ustalonej ceny wywoławczej,
- Gmina jako zbywający akcje ma prawo swobodnego wyboru podmiotów, z którymi podejmie rokowania, odstąpienia od rokowań bez podania przyczyn oraz przedłużenia terminu do składania odpowiedzi na zaproszenie,
- sfinansowanie zbycia udziałów nastąpi ze środków spółki „Administrator” na podstawie zawartej umowy, a koszty nabycia udziałów poniesie kupujący,
- dopuszczalna jest zapłata ratalna, w takim przypadku po zapłacie pierwszej raty zostanie zabezpieczona spłata pozostałej kwoty,
- w sprawach nie ujętych powyżej będą miały zastosowanie przepisy rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji.

Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Miasta Giżycka (Burmistrz).

Powyższa uchwała została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 116 z dnia 26.08.2004 r., pod pozycją 1505 (weszła w życie dnia 11.09.2004 r.)

Wydanie omawianej uchwały było poprzedzone podjęciem przez Radę Miejską w dniu 25.05.2004 r. uchwały nr XX/41/04 ws. określenia zasad zbycia udziałów w „Administratorze” spółka z o.o. w Giżycku (o treści zbliżonej do wyżej opisanej), której nieważność została stwierdzona rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29.06.2004 r. Powodem takiego rozstrzygnięcia było naruszenie

przepisów z zakresu ogłaszania aktów normatywnych (w uchwale – akcie prawa miejscowego – nie zawarto przepisu o jej publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym).

(Dowód akta kontroli str. 109 – 110, 111 - 128)

1.3.1. Projekty powyższych uchwał, poza projektem uchwały nr XVIII/15/04, nie zawierały uzasadnienia. Stwierdzono, że na sesję Rady Miejskiej w dniu 31.03.2004 r. Urząd przedłożył projekt uchwały o zbyciu udziałów w Spółce wraz z uzasadnieniem, iż stanowić ona będzie o rozpoczęciu procesu prywatyzacji, niezrealizowanego przez poprzednią Radę. Do ww. projektu dołączono uchwałę Rady Miejskiej nr XXXIII/25/01 z dn. 30.03.2001 r., która stanowiła, że zbycie 950 udziałów spółki Administrator nastąpi na rzecz pracowników Spółki, zatrudnionych na czas określony w dniu 30.06.2000 r. Cenę zbycia ustalono na 130 zł za jeden udział, a termin jego realizacji na 31.12.2002 r.

Z protokołu sesji Rady, na której głosowano (opisaną w końcowej części pkt 1.3 protokołu) uchwałę nr XX/41/04 wynikało, że przed jej podjęciem przewodniczący komisji: Spraw Społecznych, Mienia Miejskiego oraz Finansów i Gospodarki przedstawili pozytywne opinie tych komisji co do projektu uchwały. Uchwała została przegłosowana jednomyślnie, a głosowanie nie zostało poprzedzone dyskusją.

Podczas sesji w dniu 23.07.2004 r., na której głosowano uchwałę nr XXII/59/04 przewodniczący ww. komisji pozytywnie zaopiniowali jej projekt, przy czym przewodniczący Komisji Mienia Miejskiego przedłożył poprawkę o uzupełnienie §1 ust. 5 uchwały o określenie, że do udziału w rokowaniach dopuszcza się osoby prawne. Poprawka ta została przyjęta i uchwałę przegłosowano jednomyślnie (bez uprzedniej dyskusji).

(Dowód akta kontroli str. 129 - 135)

1.3.2. W 2004 r. kwestia zbycia udziałów w spółce Administrator była przedmiotem obrad następujących komisji stałych Rady Miejskiej:

- Mienia Miejskiego – na posiedzeniu w dniu –
 - 23 i 29.03.2004 r., na którym w dniu 23.03 Burmistrz przedstawiła projekt uchwały ws. zbycia udziałów, który został pozytywnie zaopiniowany, w dniu 29.03.2004 r. komisja powróciła do sprawy pozostając przy wcześniejszym stanowisku (przewodniczący komisji zaproponował, by określić również zasady sprzedaży udziałów),



- 19.04.2004 r., na którym Paweł Czacharowski – zastępca Burmistrza przedstawił projekt uchwały ws. zasad zbycia udziałów (w brzmieniu głosowanym na sesji Rady w dniu 25.05.2004 r.), który zaopiniowano pozytywnie,
- Finansów i Gospodarki – na posiedzeniu w dniu –
 - 24.03.2004 r. – na którym pozytywnie zaopiniowano projekt uchwały o zbyciu udziałów; podczas dyskusji Burmistrz stwierdziła, że powodem przygotowania projektu było wystąpienie pracowników o sprzedaż im udziałów Spółki oraz fakt, iż umowa o zarządzanie zasobami komunalnymi kończy się w czerwcu 2004 r. (wskazała, że dla pracowników Spółki niekorzystny jest fakt, że każdy może ubiegać się o nabycie udziałów); na pytanie dot. opłacalności zbycia spółki Burmistrz stwierdziła, iż obecnie funkcjonowanie Spółki nie ma dla Miasta większego znaczenia, ponieważ nie przynosi ona strat; w odpowiedzi na pytanie dotyczące wizji funkcjonowania spółek miejskich Burmistrz podała, że na terenie Giżycka, spółka Administrator konkuruje z Giżyckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. W przypadku GTBS, z uwagi na zaciągnięte kredyty i uwarunkowania prawne, należy je rozwijać lub spłacić kredyt, a zarządzanie przekazać innemu podmiotowi; Burmistrz wskazała, że będzie oczekiwać od radnych decyzji co do dalszych losów obu spółek; Arkadiusz Połojński – Naczelnik Wydziału Mienia na pytanie o losy miejsc pracy w spółce Administrator, w razie jej ewentualnej likwidacji stwierdził, że decyzje w tym zakresie będą należały do przyszłego właściciela Spółki,
 - 24.05.2004 r. - komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały o zasadach zbycia udziałów,
- Spraw Społecznych – na posiedzeniu w dniu –
 - 22.03.2004 r. – podczas dyskusji nad projekt uchwały o zbyciu udziałów (zaopiniowany pozytywnie), radna Halina Karpieńska poinformowała, że pracowników Spółki nie stać na zakup udziałów Spółki; Arkadiusz Połojński na pytanie o przyczyny tego, że w projekcie nie było zapisu o zbyciu udziałów pracownikom poinformował radnych, że z uwagi na zmianę przepisów, udziały mogą nabyć wszyscy bez uprzywilejowania; wskazał, że do Urzędu wpłynęło pismo pracowników o woli nabycia udziałów,
 - 26.03.2004 r. – komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały o zbyciu udziałów,
 - 19.05.2004 r. – komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały ws. zasad zbycia udziałów; w toku dyskusji Paweł Czacharowski poinformował radnych, że ww. uchwała jest kontynuacją działań podjętych w celu pełnej prywatyzacji Spółki, a Urząd

czyni starania by jej pracownicy złożyli ofertę nabycia udziałów; Arkadiusz Połojński na pytanie dot. podmiotów, do których zostanie skierowane zaproszenie poinformował, że zaproszenie będzie opublikowane w prasie ogólnopolskiej i lokalnej.

(Dowód akta kontroli str. 129 - 159)

Burmistrz Jolanta Piotrowska w wyjaśnieniu dotyczącym tego kto był faktycznym inicjatorem podjęcia prywatyzacji spółki Administrator w 2004 r. podała, że proces prywatyzacji był de facto kontynuacją decyzji o prywatyzacji ww. firmy podjętej przez samorząd miejski w 2001 r., która do tego czasu nie została zrealizowana. Temat ten powrócił z inicjatywy radnych jak i burmistrza.

Podstawowymi przyczynami, które zdecydowały o przystąpieniu do prywatyzacji było:

- działanie na terenie Giżycka dwóch jednoosobowych spółek miejskich o podobnym profilu działalności, przy czym wcześniejsze próby ich połączenia nie zostały zrealizowane z uwagi na, wyrażony w toku publicznych spotkań, brak akceptacji ze strony radnych i mieszkańców,
- zarządzanie nieruchomościami, w tym zwłaszcza wspólnotami mieszkaniowymi nie jest działalnością użyteczności publicznej, a przepisy ustawy o gospodarce komunalnej pozwalają działać spółkom prawa handlowego z udziałem samorządu terytorialnego jedynie w sferze użyteczności publicznej.

W kwestii przyczyn dokonanego wyboru trybu zbycia udziałów w Spółce, Jolanta Piotrowska wyjaśniła, że tryb publicznych rokowań, z uwagi na wartość firmy, pozwalał uzyskać optymalne warunki dla Spółki, jej klientów oraz dotychczasowego właściciela. Inne tryby prywatyzacji powodowałyby ograniczenie wyboru jedynie do zaakceptowania najwyższej ceny nabycia.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

1.4. W dniu 24.05.2004 r., zastępcy Burmistrza: Paweł Czacharowski i Wojciech Trybek podpisali z Zakładem Usług Księgowych i Doradztwa „Ekspert – Fin” spółka z o.o. w Olsztynie umowę na oszacowanie wartości spółki Administrator, celem zbycia udziałów.

Umowa ta zawierała następujące ustalenia:

- oszacowanie powinno być dokonane przy użyciu co najmniej dwóch z metod wyceny wymienionych w rozporządzeniu w sprawie zakresu analizy spółki, a wybór metod powinien być uzasadniony,

- termin dostarczenia oszacowania – 14.06.2004 r.,
- wynagrodzenie – 3.900 zł + VAT (płatne przez spółkę Administrator w terminie 14 dni od daty odbioru przedmiotu umowy i przedłożenia faktury),
- zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej – aneksu,
- w sprawach nieuregulowanych w umowie stosowane będą przepisy Kc, a sądem właściwym do rozstrzygania sporów będzie właściwy sąd gospodarczy.

Ww. spółka została wyłoniona w wyniku skierowania, w dniu 15.04.2004 r., do 7 firm zaproszenia do składania ofert. W określonym terminie (30.04.2004 r.) wpłynęły 3 oferty, tj.:

- Agencji Prawno-Ekonomicznej CONSULTING w Suwałkach – na kwotę 4.880 zł brutto, w tym 880 zł VAT,
- Ekspert-Fin sp. z o.o. w Olsztynie na kwotę 3.900 zł netto + VAT (pierwsza wersja oferty opiewała na 4.000 zł netto, w dniu 12.05.2004 zaproponowano rozszerzenie wyceny o badanie sprawozdania finansowego za 2003 r. za kwotę 7.320 zł brutto, cena ogółem wynosiła 12.200 zł brutto, potem zaproponowano kwotę podaną na wstępie),
- A&E Consult w Gdańsku na kwotę 15.000 zł netto, w tym 6.000 zł za badanie sprawozdania za 2003 r., 4.000 zł za wycenę metodą skorygowanych aktywów netto i 5.000 zł za wycenę metodą DCF wraz z przygotowaniem prognozy na lata 2004 – 2008.

Powyższa procedura wyłonienia wykonawcy oszacowania odbywała się bez stosowania przepisów Pzp, na podstawie art. 4 ust. 8 tej ustawy (w brzmieniu obowiązującym w dniu 5.04.2004 r., tj. ustalenia szacunkowej wartości zamówienia), ponieważ szacowana wartość zamówienia nie przekraczała równowartości 6.000 euro.

(Dowód akta kontroli str. 160 - 175)

1.5.1. Raport z wyceny, sporządzony przez Ekspert-Fin sp. z o.o., został odebrany przez Urząd w dniu 9.06.2004 r. Odbioru dokonał Andrzej Podlesicki z Wydziału Mienia Urzędu, przy czym w protokole odbioru nie wskazano nazwy raportu i jego wykonawcy. Koszt opracowania raportu pokryła spółka Administrator.

(Dowód akta kontroli str. 175)

W § 14 rozporządzenia w sprawie zakresu analizy spółki określono, że obioru analizy dokonuje komisja powołana odpowiednio przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa lub organ założycielski (zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy o komercjalizacji i




prywatyzacji, przepisy tej ustawy oraz przepisy wydane na jej podstawie stosuje się odpowiednio do prywatyzacji przedsiębiorstw komunalnych, a w takim przypadku - na podst. art. 68 ust. 2 ww. ustawy - kompetencje wspomnianego ministra lub organu wykonuje organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego).

Burmistrz w wyjaśnieniach na temat przyczyn niedokonania komisijnego odbioru raportu z wyceny stwierdziła, że obowiązek przeprowadzenia analizy Spółki, wynikający z art. 32 ust. 1 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji, dotyczył jedynie zbycia udziałów samorządu terytorialnego w spółkach powstałych wyłącznie w wyniku komercjalizacji, a spółka Administrator nie powstała w tym trybie.

Spółka ta powstała, bowiem na podstawie art. 22 ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej, jako nowa instytucja prawna, pozwalająca bez likwidacji przekształcić zakład budżetowy w spółkę (za komentarzem do art. 22 ww. ustawy, zamieszczonym w: C. Banasiński, M. Kulesza „Ustawa o gospodarce komunalnej. Komentarz.”, Dom Wydawniczy ABC, rok 2002). Do przekształcenia zakładu budżetowego nie miały zastosowania przepisy ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji.

Na poparcie wyżej opisanego stanowiska, do wyjaśnień dołączono wydruki fragmentów komentarzy i artykułów dotyczących przepisów ustaw o: gospodarce komunalnej (uogk) oraz komercjalizacji i prywatyzacji (ukp):

- z ww. publikacji – komentarz do art. 21 uogk, z którego wynikało m.in., że przepis ten wykluczył stosowanie ukp w sprawach przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w spółkę. Przy czym, zdaniem autorów z uwagi na treść zawartego w art. 20 uogk zastrzeżenia, kwestia stosowania przepisów ukp nie odnosi się do spraw przekształcenia przedsiębiorstwa w spółkę, lecz do kwestii zbywania udziałów w spółce, która powstała w wyniku tego przekształcenia (wykluczone było stosowanie ww. ustawy do przekształcenia przedsiębiorstwa w spółkę z mocy prawa – art. 14 ust. 1 uogk); Komentarz do art. 22 uogk, z którego wynikało, iż pomimo niejasności co do treści ww. przepisu przed nowelizacją (w brzmieniu obowiązującym przed 1.01.1999 r.), więcej argumentów przemawiało za poglądem, że ustawodawca wprowadził zupełnie nową instytucję prawną, która bez likwidacji pozwalała przekształcić zakład budżetowy w spółkę,
- komentarz do art. 22 uogk zawarty w „Ustawa o gospodarce komunalnej. Komentarz.” M. Szydło (Oficyna 2008), z którego wynikało, iż po nowelizacji ww. ustawy z dnia 24.07.1998 r., bezpośrednie przekształcanie zakładów budżetowych w spółki nie było odtąd możliwe,



- artykuł Ireneusza Krześnickiego „Co było pierwsze” (Rzeczpospolita, 1999.5.7), wg którego ukp do podmiotów komunalnych stosuje się wyłącznie zgodnie z dyspozycją art. 20 uogk, a więc tylko do prywatyzacji czyli zbycia udziałów w spółce,
- artykuł Tadeusza Kocowskiego „Prawne możliwości nieodpłatnego zbycia przez gminę pracownikom spółki udziałów (akcji) w prywatyzowanej jednoosobowej spółce utworzonej na bazie majątku po zlikwidowanym zakładzie budżetowym” (NZS, 2002.3.22) z którego wynikało m.in., iż komunalny zakład budżetowy nie jest formą przedsiębiorstwa komunalnego, stąd przekształcenie zakładu w jednoosobową spółkę gminy nie może być uznane za przekształcenie przedsiębiorstwa komunalnego. W przypadku jego przekształcenia nie znajdują zastosowania przepisy ukp, a przepisy prawa nie przyznają załodze przekształcanego zakładu preferencyjnych uprawnień do nabywania udziałów w powstałej spółce,
- artykuł Cezarego Kocińskiego „Dopuszczalność przekształcenia zakładu budżetowego w jednoosobową spółkę gminy” (NZS 2000.2.20), z którego wynikało, że likwidacja zakładu budżetowego nie jest etapem przekształcania zakładu budżetowego w sensie formalnoprawnym.

(Dowód akta kontroli str. 91 – 98, 98A – 98G)

Przedmiotem raportu była wycena wartości rynkowej przedsiębiorstwa spółki Administrator jako całości w rozumieniu art. 55 Kodeksu cywilnego. Podstawą wyceny były sprawozdania analizowanej spółki za l. 2002 – 2003. Autor raportu, jako cel wyceny, podał oszacowanie wartości przedsiębiorstwa dla potrzeb prywatyzacji, przy czym wycena ta może stanowić podstawę do określenia wartości rynkowej udziałów. Wyceny dokonano z zastosowaniem dwóch metod: majątkowej – skorygowanych aktywów netto oraz dochodowej – zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Wartości przedsiębiorstwa ustalone w toku wyceny były następujące:

- 143.903,67 zł (na dzień 31.12.2003 r.) – określona metodą księgową (wartość kapitału własnego ustalona jako różnica pomiędzy sumą aktywów trwałych i obrotowych, a stanem zobowiązań),
- 108.388,44 zł (na 30.04.2004 r.) – na podst. metody skorygowanych aktywów netto,
- 109.178,63 zł (na 30.04.2004 r.) – ustalona metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.




Z uwagi na to, że wartość przedsiębiorstwa zawierała się pomiędzy dwiema ostatnimi wielkościami, wartość rynkowa jednego udziału wynosiła od 1.140,93 zł do 1.149,25 zł, przy czym eksperci rekomendowali przyjęcie, że wartość jednego udziału to 1.145,73 zł.

Raport z wyceny zawierał następujące elementy:

- dane dot. nadzoru korporacyjnego (skład organów spółki, tj. Zgromadzenia Wspólników, Rady Nadzorczej i jednoosobowego Zarządu) oraz struktury spółki (jednoosobowa spółka skarbu Gminy Miejskiej Giżycko, zatrudniająca na koniec 2003 r. 20,75 osób – w etatach),
- w zakresie sytuacji prawnej firmy podstawowe dane dot. nazwy, siedziby, rodzaju działalności, numerów: KRS, NIP, REGON i konta bankowego,
- informację, że na kapitał zakładowy spółki, wynoszący 95 tys. zł, składało się wyposażenie biura o wartości 45 tys. zł (aport) i 50 tys. zł środków pieniężnych, wniesione przez Gminę Miejską Giżycko,
- wzmiankę o tym, iż spółka realizuje zadania wobec gminy, na podstawie umowy zawartej na okres 1.07.2001 r. – 30.06.2004 r., a powyższa umowa po upływie czasu obowiązywania umowy będzie przedmiotem przetargu, w którym spółka będzie uczestniczyć (wyceniający założył, że firma pozyska zamówienie na administrowania zasobami lokalowymi gminy, w przeciwnym razie spółka utraciłaby podstawowy cel swojej działalności),
- ocena pozycji rynkowej, z której wynikało, że spółka Administrator, obok SM „Mamry” (wyliczono też przykładowo 4 innych zarządców na terenie Giżycka) należy do największych zarządców nieruchomości w Giżycku (ok. 40% powierzchni), i tak:
 - spółka zarządzała łącznie 2.528 lokalami (z tego 1.489 to lokale wykupione, a 1.039 komunalne); łączna powierzchnia zarządzanych nieruchomości wynosiła 134.079,21 m², w tym 76.808,77 m² we wspólnotach mieszkaniowych (powierzchnia mieszkalna wynosiła 124.662,32 m², niemieszkalna – 8.962,41 m², garaży – 1991,3 m², a składów – 5.056,3 m²),
 - od 28.08.2003 r. posiadała certyfikat DIN EN ISO 9001:2000 systemu zarządzania jakością w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- dane nt. zasobów majątkowych Spółki na koniec 2003 r., tj. 918.728,34 zł aktywów bilansowych i 10.330 zł aktywów pozabilansowych, nie posiadała należności i zobowiązań pozabilansowych oraz nie udzielała i nie otrzymywała gwarancji lub poręczeń,
- analiza ekonomiczno-finansowa spółki, na którą składały się analiza rachunków zysków i strat za rok 2002 (strata w wysokości 10 tys. zł) i 2003 (zysk w wysokości 1,2 tys. zł) - w

- zakresie przyczyn ww. wyników, opis struktury kosztów rodzajowych, analiza bilansu w formie skróconej za powyższe lata (z wyliczeniem podstawowych parametrów bilansowych, z którego zdaniem ekspertów wynikał brak zagrożenia kontynuowania działalności firmy), analiza źródeł finansowania przedsiębiorstwa, analiza podstawowych wskaźników przedsiębiorstwa, w tym w zakresie płynności finansowej, zyskowności np. brutto, aktywów trwałych, majątku obrotowego i kapitału własnego,
- wzmiankę o tym, że sprawozdania finansowe Spółki za lata 2001 – 2003 nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, a zlecenie wyceny nie obejmowało weryfikacji ksiąg (w związku z tym przy wycenie przyjęto założenie pełnej wiarygodności pozycji bilansowych),
 - wycena spółki metodą skorygowanych aktywów netto, dokonana na podstawie korekty aktywów bilansowych (w zakresie rzeczowych aktywów trwałych dokonana na podst. informacji z portalu Allegro i firm handlujących używanym sprzętem komputerowym, a w zakresie aktywów obrotowych uwzględnieniem 10% korekty na należności krótkoterminowe (nie potwierdzone przez kontrahentów) oraz określenia wartości aktywów pozabilansowych, które podlegały zsumowaniu, a następnie obliczeniu różnicy pomiędzy ww. aktywami, a zobowiązaniami ogółem, która wyniosła 108.388,44 zł (1.140,93 za jeden udział),
 - wycena metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych polegająca na oszacowaniu prognozy przychodów i kosztów na działalności operacyjnej i finansowej i ustaleniu na tej podstawie szacunku rachunku zysku i strat w l. 2004 – 2008, a następnie prognozowaniu przepływów przynależnych właścicielom (nadwyżkę finansową ustalono jako sumę amortyzacji i zysków netto); w oparciu o szacowaną stopę dyskontową wyceniono zdyskontowaną wartość rezydualną przedsiębiorstwa (35.720,56 zł przy założeniu 5-letniego okresu dyskonta); w wyniku wyceny, polegającym na zsumowaniu zdyskontowanej wartości rezydualnej i zdyskontowanych przepływów pieniężnych (przy stopie dyskontowej wynoszącej w różnych wariantach 25%, 18% i 21%), ustalono wartość przedsiębiorstwa w zależności od wariantu jako odpowiednio 87.680,16 zł, 133.936,29 zł oraz 109.178,63 zł, przy czym rekomendowano przyjęcie tej ostatniej wartości,
 - wartość nominalna jednego ustalona na podstawie średniej arytmetycznej powyższych wyników wyniosła 1.145,09 zł,
 - w podsumowaniu wskazano na niską wartość majątku rzeczowego spółki oraz możliwość powołania nowego podmiotu od podstaw przy ustaleniu ceny zbyt wygórowanej w stosunku do kosztów utworzenia przedsiębiorstwa.

W toku analizy powyższego raportu stwierdzono, że nie zawierał on następujących elementów określonych w rozporządzeniu w sprawie zakresu analizy spółki:

- w zakresie ustalenia stanu prawnego majątku spółki – brak określenia stanu prawnego wynikającego z przepisów prawa pracy (§ 2 ust. 2 pkt 8), sytuacji spółki w świetle przepisów o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym (§ 2 ust. 2 pkt 10), stanu roszczeń oraz podjętych czynności windykacyjnych i egzekucyjnych (§ 2 ust. 2 pkt 11),
- w zakresie ustalenia stanu i perspektyw rozwoju spółki (§ 3 ust. 1) - analiz na podstawie, których należy dokonać ww. ustalenia, tj.: analizy marketingowej obejmującej charakterystykę powiązań z kooperantami i klientami (§3 ust. 1 pkt 2 lit e), charakterystykę obecnego i przewidywanego popytu (§3 ust. 1 pkt 2 lit f), kluczowe czynniki sukcesu w branży (§3 ust. 1 pkt 2 lit f) oraz analizy systemu organizacji i zarządzania (§3 ust. 1 pkt 4),
- ustaleń w zakresie stanu i perspektyw rozwoju spółki obejmujących: perspektywiczny plan jej działalności, za wyjątkiem prognozy wyników (§ 3 ust. 2 pkt 2) oraz kierunki restrukturyzacji spółki z określeniem szacunkowych wielkości środków finansowych na ten cel (§ 3 ust. 2 pkt 3).

Z raportu wynikało, że został on sporządzony w oparciu o sprawozdania finansowe Spółki, które nie były badane przez biegłego rewidenta.

Zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia w sprawie zakresu analizy spółki, analiza ekonomiczno-finansowa oraz marketingowa przedsiębiorstwa powinna być przeprowadzona za okres co najmniej ostatnich 3 lat obrotowych, a w przypadku gdyby sprawozdania finansowe nie były poddane badanie przez biegłego rewidenta, należy przeprowadzić badanie za ostatni rok obrotowy.

(Dowód akta kontroli str. 176 – 208)

Burmistrz w kwestii braku w raporcie z wyceny ww. elementów oraz dokonania jej bez zlecenia badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2003 wyjaśniła, że przed zaoferowaniem udziałów spółki Administrator do zbycia, odstąpiono od przeprowadzenia analizy, o której mowa w §1 rozporządzenia w sprawie analizy spółki, z przyczyn wskazanych już wcześniej w wyjaśnieniach znajdujących się we wstępnej części pkt 1.5.1 niniejszego protokołu kontroli.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

2. Przebieg i wynik rokowań w sprawie zbycia udziałów spółki Administrator.

2.1. Burmistrz w zaproszeniu do rokowań ws. zakupu 100% udziałów spółki „Administrator” (opublikowanym w dniu 28.09.2004 r. w „Gazecie Wyborczej” – wyd. ogólnopolskie oraz na stronie internetowej Urzędu), jako podstawy prawne zbycia wskazała: ww. uchwałę oraz uchwałę Rady Miejskiej nr XVIII/15/04 z dnia 31.03.2004 r. ws. zbycia udziałów w „Administratorze” spółka z o.o. w Giżycku oraz art. 33 ust. 1 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji.

W zaproszeniu tym podano, że Gmina Miejska Giżycko oferuje do zbycia 95, wolnych od obciążeń, udziałów (o wartości nominalnej 1 udziału wynoszącej 1000 zł) w całości dla jednego nabywcy, a cena minimalna jednego udziału wynosi 1145 zł. Wymagano zapłaty w gotówce, z możliwością płatności w ratach.

Zaproszenie zawierało informację, iż do uczestnictwa w rokowaniach dopuszcza się osoby fizyczne i osoby prawne, a oferenci mogą wspólnie ubiegać się o nabycie udziałów, z tym, że w takim wypadku wyznaczą pełnomocnika do reprezentowania w rokowaniach.

Wskazano, że przedmiotem rokowań będzie m.in.:

- 1) cena nabycia udziałów i sposób zapłaty,
- 2) proponowany przez podmiot program rozwoju spółki obejmujący m.in.
 - zobowiązanie do podwyższenia kapitału,
 - zobowiązania dot. ochrony interesów pracowników spółki,
 - sposób zabezpieczenia wykonania powyższych zobowiązań,
- 3) zasady współpracy pomiędzy Miastem i podmiotem,
- 4) inne sprawy uznane za istotne przez strony.

W zaproszeniu podano, że odpowiedź na nie, powinna zawierać:

- nazwę (firmę) lub imię i nazwisko oraz siedzibę (adres) osoby,
- status prawny podmiotu (odpis z Krajowego Rejestru Sądowego lub zaświadczenie z ewidencji działalności gospodarczej wystawione nie wcześniej, niż 3 miesiące od terminu składania odpowiedzi na zaproszenie lub inne odpowiednie dokumenty),
- osoby uprawnione do reprezentowania podmiotu (wskazanie podstawy umocowania),
- wysokość kapitału zakładowego (akcyjnego) lub ogólną sytuację finansową podmiotu innego, niż spółka prawa handlowego,

- zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego lub właściwego oddziału ZUS potwierdzające odpowiednio niezaleganie z opłacaniem podatków i obowiązkowych ubezpieczeń.

Przy czym, Burmistrz zastrzegła sobie prawo do żądania dodatkowych informacji od podmiotów, które złożą odpowiedzi na publiczne zaproszenie do rokowań.

W zaproszeniu ujęto wymóg sporządzenia odpowiedzi w języku polskim oraz złożenia ich w dwóch egzemplarzach, w zaklejonych i zabezpieczonych kopertach (określono też treść adnotacji jaka powinna być umieszczona na kopertach), w sekretariacie Urzędu (wskazano dokładny adres i numer pokoju). Termin do składania odpowiedzi wyznaczono na godz. 11.00 dnia 29.10.2004 r.

Wskazano, że osoby dopuszczone do rokowań, po zgłoszeniu się do Burmistrza do dnia 22.11.2004 r. oraz po złożeniu zobowiązania do zachowania tajemnicy mogą otrzymać informacje o sytuacji prawnej i finansowo-ekonomicznej spółki Administrator.

W zakresie trybu rozpatrywania odpowiedzi na zaproszenia określono, że podmioty, które złożą takie odpowiedzi zostaną, w ciągu 10 dni od daty upływu terminu do ich składania, poinformowani listem poleconym o wyniku ich rozpatrzenia.

W zaproszeniu znajdowało się zastrzeżenie, że Burmistrz zostawia sobie prawo do swobodnego wyboru podmiotów, z którymi będzie prowadził rokowania, odstąpienia od rokowań bez podania przyczyny oraz przedłużenia terminu składania odpowiedzi na zaproszenie. Wskazano, iż wszystkie koszty związane z nabyciem udziałów pokrywają potencjalni nabywcy.

W zaproszeniu znajdowało się także określenie przedmiotu działalności spółki Administrator (zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i nieruchomościami niemieszkalnymi) oraz dane i telefon do osoby upoważnionej do udzielania informacji w zakresie ogłoszenia (Arkadiusz Połojński – Naczelnik Wydziału Mienia).

(Dowód akta kontroli str. 209 - 213)

Jolanta Piotrowska na pytanie dotyczące tego czy w toku procedury zbycia udziałów przyjęto istotne dla Urzędu kryteria oceny ofert i w jakim dokumencie zostały one wymienione wskazała, że podstawowe kryteria oceny zawarto w zaproszeniu do rokowań,

przy czym nie określono jaką wagę w ocenie miały poszczególne elementy. Kryteria oceny ofert zostały sprecyzowane przy ostatecznej ocenie ofert.

W odpowiedzi na pytanie dotyczące niesprecyzowania w zaproszeniu wymogów formalnych co do udokumentowania przez osoby fizyczne ich tożsamości oraz finansowych możliwości zakupu udziałów Burmistrz wyjaśniła, iż weryfikacja osób fizycznych jako potencjalnych oferentów miała nastąpić po złożeniu ofert wstępnych. Ponadto, w zaproszeniu do rokowań zastrzeżono prawo żądania dodatkowych informacji i dokumentów, w oparciu o które można było dokonać pełnej weryfikacji ofert.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

2.2. W dniu 3.11.2004 r. dokonano protokolarnego otwarcia ofert na zakup udziałów spółki Administrator (protokół podpisany przez Burmistrza i A. Połojńskiego). W odpowiedzi na zaproszenie wpłynęły 3 oferty, tj.:

- kadry pracowniczej spółki Administrator (Kadra pracownicza), reprezentowanej przez Krzysztofa Pieczyńskiego i Bogusławę Jocz-Aftyka,
- Grupy „Administrator” spółka z o.o. we Wrocławiu, reprezentowanej przez Jarosława Skurę, Piotra Zalewskiego i Wandę Sikorską-Kaplar,
- konsorcjum zawartego przez Gminną Gospodarkę Komunalną Ochota spółka z o.o. w Warszawie (GGKO) i SAT-GUARD spółka z o.o. w Warszawie (Konsorcjum), reprezentowanego przez Piotra Woyciechowskiego i Roberta Malickiego, tj. Prezesa i Członka Zarządu GGKO.

W protokole z otwarcia ofert zaznaczono, iż wszystkie ww. odpowiedzi spełniają wymogi określone w zaproszeniu do rokowań. W dokumencie tym zawarto też dane dot. spółek handlowych, które złożyły odpowiedzi m.in. w zakresie wysokości kapitału zakładowego, przedmiotu działalności (w tym ilości zarządzanych budynków i wspólnot mieszkaniowych) oraz niezalegania z podatkami i składkami ZUS.

W przypadku Kadry pracowniczej odnotowano główne założenia oferty.

Z uwagi na to, że Grupa Administrator spółka z o.o. we Wrocławiu odstąpiła w dniu 14.12.2004 r. (data wpływu pisma do Urzędu) od udziału w rokowaniach, w dalszej części protokołu opisano szczegółowo oferty Kadry pracowniczej oraz Konsorcjum.

(Dowód akta kontroli str. 214 - 217)

2.2.1. Oferta Kadry pracowniczej zawierała formularz ofertowy, z którego wynikało, że proponowana cena nabycia udziałów (100%) wynosi 108.775 zł, tj. 1.145 zł za jeden udział i wniesiona zostanie w gotówce.

W „Propozycji programu rozwoju spółki Administrator” zawarto zobowiązanie do podwyższenia kapitału spółki Administrator poprzez: powiększenie liczby podmiotów obsługiwanych w zakresie zarządzania nieruchomościami, wprowadzenie do zakresu działalności spółki usług związanych z utrzymaniem czystości administrowanych obiektów i terenów, ubieganie się o dofinansowanie z bezzwrotnej pomocy Unii Europejskiej planowanych zadań inwestycyjnych dot. rozwoju spółki oraz zakup nieruchomości lub budowa obiektu potrzebnego do obsługi klientów i specjalistycznego sprzętu do obsługi administrowanych nieruchomości (w tym do utrzymania czystości), a także zakup specjalistycznego oprogramowania i komputeryzacja spółki – w oparciu o fundusze strukturalne UE, podnoszenie kwalifikacji pracowników ze funduszy unijnych, doskonalenie jakości usług w ramach certyfikatu ISO i promocję świadczonych usług w celu pozyskania nowych podmiotów do obsługi w zakresie zarządzania nieruchomościami. Wskazano, że celem jest podwyższenie standardu usług w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (zaznaczono, że miarodajnym wskaźnikiem poziomu dotychczas wykonywanej przez oferentów pracy jest certyfikat ISO).

W proponowanym programie rozwoju umieszczono zobowiązanie dotyczące dotychczasowego stanu zatrudnienia wynoszącego 22 osoby, z możliwością jego zwiększenia z uwagi na planowane powiększenie liczby obsługiwanych podmiotów (zobowiązanie dotyczące ochrony interesów pracowników Spółki).

Odnosnie sposobu zabezpieczenia wykonania powyższych zobowiązań, oferenci powołali się wieloletnie doświadczenie w administrowaniu nieruchomościami komunalnymi i wspólnotami mieszkaniowymi, a także zobowiązali się do podejmowania działań mających na celu zwiększenia dochodowości Spółki i zabezpieczenia interesów jej pracowników.

W zakresie zasad współpracy z Miastem Giżycko zaproponowano jej utrzymanie na zasadach wynikających z obowiązującej umowy o zarządzanie zawartej w dniu 1.07.2004 r.

Do omawianej oferty dołączono następujące dokumenty:

- oświadczenie, iż Kadra pracownicza posiada wieloletnie doświadczenie w realizacji usług zarządzania nieruchomościami wraz z wykazem usług zrealizowanych w l. 2001 – 2003 z którego wynikało, że oferent administrował nieruchomościami komunalnymi o pow. 13,3 tys. m² (na podstawie umowy z Miastem Giżycko o wartości 822 tys. zł) oraz

nieruchomościami 168 wspólnot mieszkaniowych na terenie Giżycka o pow. 122,7 tys. m² (wartość usług 2.025 tys. zł),

- dane, na dzień 31.09.2004 r., odnośnie struktury administrowanych nieruchomości komunalnych (lokale komunalne użytkowe o łącznej pow. 102.237,21 m² oraz 2546 lokali mieszkalnych ogółem, w tym 308 w budynkach w całości komunalnych, 653 w budynkach wspólnot i 1585 lokali wykupionych),
- zestawienie pracowników spółki Administrator z podaniem ich stanowisk, wykształcenia i okresu zatrudnienia,
- listę 19 pracowników spółki deklarujących wykup udziałów (po cenie 1.145 zł za udział) z podaniem ich liczby i wartości oraz podpisami wraz z protokołem z zebrania pracowników Spółki w dn. 1.10.2004 r. dotyczącego kwestii wyrażenia zgody na nabycie udziałów i wyboru reprezentantów do rokowań z Miastem (obecnych 19 osób),
- kserokopię certyfikatu spełniania wymagań normy DIN EN ISO 9001:2000 co do systemu zarządzania jakością w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomościami, wystawione dla spółki Administrator,
- oświadczenie reprezentantów, że obecna kadra pracownicza Spółki jest zainteresowana nabyciem jej udziałów.

(Dowód akta kontroli str. 218 - 232)

2.2.2. W zgłoszeniu do rokowań z dnia 28.10.2004 r. Konsorcjum podało, że akceptuje przedmiot rokowań oraz minimalną cenę jednego udziału (1.145 zł) do zapłaty w formie gotówkowej zaznaczając, że ostateczna wysokość ceny będzie przedmiotem rokowań.

Z załączonej do oferty umowy konsorcjum z dnia 27.10.2004 r. wynikało, że zawiązano je w celu nabycia udziałów w spółce Administrator i wspólnej realizacji zadań związanych z tą transakcją i z niej wynikających. Wspólne działanie obejmowało: przygotowanie niezbędnych dokumentów, prowadzenie negocjacji ze zbywcą udziałów, nabycie w ramach złożonej oferty 75% udziałów przez GGKO i 25% przez SAT-GUARD oraz wykonanie wszystkich obowiązków określonych w umowie ze zbywcą. Jako lidera Konsorcjum wskazano spółkę GGKO.

Do odpowiedzi na zaproszenie do rokowań ww. firmy dołączyły – każda w zakresie swojego działania – następujące dokumenty:

- odpisy aktualne z KRS (GGKO wg stanu na dzień 1.09.2004 r., SAT-GUARD – na dzień 4.08.2004 r.) wraz z dokumentami dot. zmian w organach spółki (dotyczy tylko GGKO),
- zaświadczenia o numerze identyfikacyjnym REGON,

- zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach z dnia 12.10.2004 r. (GGKO) i 10.08.2004 r. (SAT-GUARD) oraz nieposiadaniu zobowiązań wobec ZUS oraz Funduszu Pracy i Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, odpowiednio z dnia 4.10.2004 r. i 7.10.2004 r.,
- dowody zawarcia ubezpieczeń z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej - zarządcy nieruchomości (GGKO) oraz w zakresie ochrony osób i mienia, stałego dozoru sygnałów przesyłanych, konwojowania wartości i montażu systemów alarmowych (SAT-GUARD),
- zaświadczenia z dn. 17.08.2004 r. o niekaralności osób reprezentujących Konsorcjum oraz zaświadczenia o niekaralności firm wchodzących w jego skład jako podmiotów zbiorowych,
- referencje wystawione GGKO przez 10 wspólnot mieszkaniowych z terenu Warszawy i wyciąg z tekstu jednolitego umowy – zlecenia administrowania lokalami komunalnymi zawartej z GGKO przez Zarząd Dzielnicy Gmina Ochota z dn. 27.03.1992 r.,
- koncesja w zakresie usług ochrony osób i mienia oraz certyfikat systemu zarządzania jakością PN-EN ISO 9001:2001 i AQAP 110:1995 w zakresie projektowania i wykonywania usług w zakresie fizycznej ochrony osób i mienia – wystawione dla SAT-GUARD.

W materiałach GGKO podano, że spółka ta obsługuje ogółem ponad 16 tys. lokali, w tym 300 wspólnot mieszkaniowych, 56 pawilonów komunalnych, 129 zespołów garaży oraz targowisko przy Halach Banacha.

Kapitał zakładowy GGKO wynosił 494.250 zł, a SAT-GUARD – 1 mln zł.

Przedmiotem działalności tych firm było odpowiednio:

- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
- m.in. wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizujących, działalność detektywistyczna i ochroniarska oraz sprzątanie i czyszczenie obiektów.

(Dowód akta kontroli str. 233 - 256)

2.2.3. W dniu 5.11.2004 r. Urząd powiadomił wszystkie podmioty, które udzieliły odpowiedzi na zaproszenie, o dopuszczeniu do rokowań oraz poinformował o trybie uzyskania danych o sytuacji prawno-ekonomicznej Spółki, tj. po zgłoszeniu się do Urzędu do dnia 22.11.2004 r. i złożeniu przez osoby uprawnione zobowiązania do zachowania tajemnicy.




W znajdującym się w aktach sprawy prywatyzacji, wzorze oświadczenia o ww. zobowiązaniu była mowa o zachowaniu w tajemnicy wszelkich informacji handlowych o spółce Administrator pozyskanych w trakcie rokowań dot. zbycia jej udziałów.

Oświadczenia o zachowaniu tajemnicy złożyli upoważnieni pracownicy Konsorcjum oraz Grupy „Administrator” spółka z o.o. we Wrocławiu.

Pismem z dnia 18.11.2004 r. Konsorcjum, dziękując za udostępnienie informacji przez Urząd w dn. 16 – 17.11.2004 r., zwróciło się do Burmistrza o podjęcie kroków wobec Krzysztofa Pieczyńskiego – Prezesa Zarządu Spółki i Bogusławy Aftyki – głównej księgowej Spółki z powodu uniemożliwienia uzyskania informacji o firmie w w/w. okresie (w aktach znajdowało się pokwitowanie odbioru przez pracownika GGKO, raportu z wyceny spółki Administrator, a także bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2003 r.).

Urząd nie udzielił odpowiedzi na powyższe pismo.

(Dowód akta kontroli str. 257 - 274)

Jolanta Piotrowska w wyjaśnieniu na temat działań podjętych w stosunku do pracowników Spółki, którzy jak wynikało ze wspomnianego pisma utrudniali zapoznanie się z dokumentami firmy podała, że mając na uwadze sygnały ze strony oferentów, przedstawiciele burmistrza uczestniczyli wraz z nimi w czynnościach zapoznania się z dokumentami firmy.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

2.3. Urząd, w dniu 17.11.2004 r., zwrócił się do wszystkich, którzy zostali dopuszczeni do rokowań, o złożenie do 3.12.2004 r. ofert uwzględniających przede wszystkim:

- cenę nabycia udziałów i sposób zapłaty,
- proponowany program rozwoju Spółki obejmujący: zobowiązanie do podwyższenia kapitału, zobowiązania dot. ochrony interesów jej pracowników i sposób zabezpieczenia realizacji tych zobowiązań,
- zasady współpracy z Gminą Miejską w Giżycku.

W dniu 6.12.2004 r. dokonano otwarcia wstępnych ofert Kadry pracowniczej i Konsorcjum. Cena jednego udziału zaproponowana przez oferentów wynosiła odpowiednio 1.145 zł i 1.685 zł. Czteroosobowa komisja postanowiła przeprowadzić negocjacje z ww. oferentami w dniu 20.12.2004 r. (pod ww. protokołem znajdowały się czytelne podpisy

Burmistrza i Pawła Czacharowskiego - Zastępcy Burmistrza oraz 2 inne nieczytelne podpisy).

Pismami z dn. 6.12.2004 r. powiadomiono oferentów o terminie i miejscu rokowań.

Wstępne oferty zawierały następujące propozycje:

Kadra pracownicza – zaoferowała cenę 1.145 zł za jeden udział (łącznie 108.775 zł za wszystkie udziały), płatne ze środków własnych pracowników, do dnia poprzedzającego zawarcie umowy zbycia. W zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zadeklarowano jego podwyższenie o 10% rocznie w ciągu najbliższych 3 lat, a cały zysk wypracowany w tym okresie przekazywany będzie na fundusz rezerwowy. Rezerwy w wysokości 70 tys. zł będą wykorzystywane do udzielenia pomocy finansowej wspólnotom mieszkaniowym w zakresie remontów. Spółka będzie dążyć do zakupu własnej siedziby, a jej zarząd podejmie działania w celu uzyskania środków na ten cel jak i wsparcie wspólnot. Zwiększenie zysków miało nastąpić w wyniku m.in. rezygnacji członków Rady Nadzorczej z wynagrodzenia, ograniczenia środków na szkolenia, zwiększenia wpływów poprzez pozyskanie do zarządzania nowych nieruchomości i rozszerzenie zakresu działalności.

Odnosnie zobowiązań dot. ochrony interesów pracowników Spółki wskazano, że w najbliższym czasie nie planuje się zwolnień, a w przypadku takiej konieczności Spółka zobowiązała się do wypłaty podwójnej odprawy wynikającej z prawa pracy (nie dotyczy zwolnień z winy pracownika, na jego prośbę oraz przechodzących na emeryturę lub rentę).

Jako zabezpieczenie podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 28.500 zł do grudnia 2007 r. wskazano możliwość zapłaty ww. kwoty zbywcy, tytułem zwiększonej wpłaty za udziały, przy czym Miasto Giżycko zostanie upoważnione do jej potrącenia z opłat za zarządzanie zasobami komunalnymi. Ponadto, całość zysku przez najbliższe 3 lata przeznaczona będzie na fundusz rezerwowy. Za wystarczającą gwarancję wypłaty podwójnych odpraw wskazano możliwość wystąpienia do sądu pracy.

Kadra pracownicza zaproponowała następujące zasady współpracy z Miastem:

- na podstawie obowiązującej wówczas umowy, zawartej na okres do końca czerwca 2007 r.,
- przeglądy okresowe budynków i remonty odbywać się będą na podstawie przepisów Prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy oraz ustawy o własności lokali z tym, że plany remontów będą podlegały uzgodnieniu, a Spółka zapewni ich wykonanie i odbiór. Konserwacja i usuwanie awarii będzie realizowane na

bieżąco. Zadania w ww. zakresie będą wykonywane w oparciu o Prawo zamówień publicznych, a koszty prac będą niskie i uzasadnione,

- prowadzona będzie analityczna ewidencja czynszów i pozostałych opłat za lokale komunalne na kontach pozabilansowych oraz przestrzegana będzie zasada, że ww. wpływy są dochodami gminy, które będą gromadzone na wyodrębnionym koncie i okresowo przekazywane na konto Miasta; Spółka nadal będzie prowadzić windykację należnych opłat,
- wykorzystanie nieruchomości przez Spółkę będzie polegało na m.in. wydawaniu i odbiorze lokali oraz zmianie umów najmu w oparciu o zarządzenia Burmistrza – tak jak w dotychczasowej umowie o współpracy.

Do oferty, sporządzonej 1.12.2004 r. (wpłynęła do Urzędu 3.12.2004 r.), dołączono listę 14 pracowników Spółki kupujących udziały (z podaniem liczby i wartości udziałów) oraz protokół z zebrania pracowników zainteresowanych nabyciem udziałów w dniu 29.11.2004 r., z którego wynikało, że ww. wybrali jednogłośnie Stanisława Matusiaka na reprezentanta w rokowaniach, w związku z rezygnacją z nabycia udziałów przez Krzysztofa Pieczyńskiego. Do protokołu nie dołączono listy obecności pracowników na zebraniu.

Ofertę podpisali: Bogusława Aftyka-Jocz i Stanisław Matusiak.

W aktach Urzędu znajdowały się egzemplarze pełnomocnictw udzielonych w dniu:

- 1.10.2004 r. i podpisanych przez 18 osób z Kadry pracowniczej (z wyłączeniem osób, które obejmowało pełnomocnictwo) osobno Krzysztofowi Pieczyńskiemu i Bogusławie Aftyka-Jocz,
- 29.11.2004 r. Bogusławie Aftyka-Jocz i podpisane przez 13 osób (bez reprezentanta) oraz Stanisławowi Matusiakowi – podpisane przez 14 osób.

Wstępna oferta Konsorcjum z dn. 30.11.2004 r. (wpłynęła do Urzędu 2.12.2004 r.) opiewała na 160.075 zł (1.685 zł za udział), płatne jednorazowo gotówką (zastrzeżono, że ostateczna cena może być przedmiotem dalszych negocjacji).

Konsorcjum zobowiązało się do podwyższenia kapitału Spółki do 380.000 zł do końca 2008 r., a zabezpieczeniem tego zobowiązania miała być kara umowna w wysokości 20% jego wartości oraz poddanie się egzekucji z aktu notarialnego umowy w trybie art. 777 Kc.

W zakresie inwestycji w zasoby niematerialne Konsorcjum planowało przeprowadzenie specjalistycznych szkoleń pracowników, nowej organizacji oraz technik realizacji zadań.



Zobowiązanie w zakresie gwarancji pracowniczych polegało na zagwarantowaniu miejsc pracy, przez okres jednego roku od daty zakupu udziałów, pracownikom zatrudnionym w Spółce, przy dotychczasowym poziomie wynagrodzeń. Z gwarancji tej wyłączono 7 stanowisk (prezes Zarządu i jego zastępca ds. technicznych, główny księgowy – prokurent i jego zastępca, radca prawny, kierownicy Sekcji: technicznej i administracyjnej), z zastrzeżeniem, że nie oznacza to zamiaru ich odwołania z funkcji, poza prezesem Zarządu i głównym księgowym.

Konsorcjum zobowiązało się do rozszerzenia przedmiotu działalności Spółki o konserwacje i remonty budynków, utrzymanie czystości i porządku w budynkach oraz na terenach przyległych oraz prowadzenie usług fizycznej ochrony osób i mienia. W drugiej kolejności oferowano wprowadzenie usług uzupełniających: programów termomodernizacyjnych budynków z możliwością wykorzystania preferencyjnych źródeł finansowania, zagospodarowanie powierzchni i konstrukcji budynków pod reklamy oraz organizowanie usług bankowych w celu uzyskania kredytów na modernizacje i remonty.

Planowano rozszerzenie działalności Spółki na terenie Giżycka (pozyskanie nowych zasobów nieruchomości) i ekspansję na rynek lokalny (miasta położone w promieniu 50 km), a docelowo na teren całego kraju.

Współpraca Spółki z Miastem miała odbywać się na podstawie umowy z dnia 1.07.2004 r., a Konsorcjum deklarowało zainteresowanie w jej kontynuowaniu po czerwcu 2007 r. Konsorcjum zapewniało o podjęciu działań mających na celu zwiększenie wpływów finansowych Miasta, w tym wyszukiwanie klientów na najem lokali użytkowych oraz reklamodawców.

Konsorcjum zapewniło, iż Spółka nie będzie zmieniała siedziby co najmniej do czasu wykonywania usług na rzecz Miasta.

Podkreślono 12-letnie doświadczenie GGKO w administrowaniu zasobami komunalnymi Miasta Stołecznego Warszawy.

(Dowód akta kontroli str. 275 - 299)

W dokumentach Kadry pracowniczej, tj. w odpowiedzi na zaproszenie oraz ofertach nie było adresów osób zamierzających nabyć udziały oraz informacji na temat ogólnej sytuacji finansowej tych osób.

Jak wskazano powyżej skład osobowy Kadry pracowniczej, która złożyła ofertę różnił się od składu, który odpowiedział na zaproszenie do rokowań.



Burmistrz wyjaśniła, że oferty Kadry pracowniczej były rozpatrywane pomimo zaistnienia powyższych sytuacji, ponieważ kadra ta składała się wyłącznie z aktualnych pracowników Spółki i nie zachodziła potrzeba oddzielnego weryfikowania ich danych osobowych oraz badania sytuacji majątkowej. Dane te (numery PESEL, wynagrodzenia) były znane burmistrzowi jako właścicielowi Spółki. Natomiast zmiana składu osobowego Kadry pracowniczej odbyła się jedynie pomiędzy aktualnymi pracownikami Spółki i nie wpływała na treść oferty i jej wiarygodność.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

2.4. Rokowania, w dniu 20.12.2004 r., ze strony Miasta Giżycko prowadzili: Jolanta Piotrowska – Burmistrz, Paweł Czacharowski i Wojciech Trybek - Zastępcy Burmistrza, Arkadiusz Połojński oraz Piotr Wojtkiewicz – radca prawny Urzędu.

W charakterze obserwatorów rokowań występowało trzech radnych miejskich: Lech Sańczuk (przewodniczący Komisji Mienia), Edward Żelasko i Franciszek Koleśnik.

Rokowania były prowadzone w czterech obszarach: cena nabycia udziałów, program rozwoju Spółki (kapitał Spółki), pakiet socjalny i planowana forma organizacyjna Spółki (siedziba Spółki).

Reprezentanci Kadry pracowniczej, tj. 14 pracowników Spółki, w toku negocjacji stwierdzili, że zaoferowaną cenę za udział (1.145 zł) należy traktować raczej jako ostateczną.

Odnosnie podwyższenia kapitału zakładowego, to przy prognozowanym zysku wynoszącym do 30 tys. zł rocznie, miało ono wynosić 10% rocznie. Ww. planowali, że rozwój spółki Administrator będzie odbywał się w oparciu o rynki lokalne. Oferenci planowali zatrudnienie 2 nowych pracowników do prac konserwatorskich w celu obniżenia kosztów utrzymania lokali.

W zakresie pakietu socjalnego pełnomocnik Kadry pracowniczej zadeklarował zachowanie zatrudnienia dla obecnych pracowników Spółki przez okres 3 lat, na dotychczasowych zasadach. Ww. poinformował, że spośród 22 zatrudnionych w spółce, jeden posiada licencję zarządcy nieruchomości, a dwóch jest w trakcie jej uzyskiwania. Oferenci gwarantowali wypłatę odpraw w podwójnej wysokości w razie jakiegokolwiek zmiany zatrudnienia.

Na pytanie Burmistrza dotyczące możliwości prowadzenia działalności spółki w innym miejscu, niż obecna siedziba na ul. Pocztowej, Bogusława Aftyka-Jocz (główna księgowa Spółki) stwierdziła, że usytuowanie siedziby firmy nie ma znaczenia dla jej działalności, przy czym Spółka bierze pod uwagę koszty przeprowadzki oraz najmu. Stanisław Matusiak

(zastępca Prezesa Zarządu) wskazał, że jest rozważane pozyskanie nowej siedziby Spółki i zaznaczył, że z uwagi na jej klientów istotne jest by miejsce to znajdowało się w centrum miasta.

W trakcie rokowań z Konsorcjum, jego przedstawiciele, na pytanie Burmistrza o możliwość podniesienia ceny udziałów do kwoty 380 tys. zł, tj. równej proponowanemu podwyższeniu kapitału stwierdzili, że oferowana cena za udziały (160.075 zł) jest elastyczna, a jej ostateczna wysokość uzależniona będzie m.in. od okresu trwania umowy na zarządzanie zasobami komunalnymi, prognozowanego przez GGKO zysku Spółki oraz zagrożeń wynikających z zachowania wspólnot wobec zmiany właściciela Spółki oraz zwiększenia się działalności konkurencyjnej. Podkreślili, że istotne będzie też zajęcie stanowiska co do kwot wykazywanych przez spółkę Administrator w latach ubiegłych, tj. ok. 500 tys. zł.

W kwestii podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przedstawiciel Konsorcjum podał, że jest ono uzależnione od ostatecznej ceny zakupu udziałów, lecz pewne jest iż podwyższenie nastąpi w ciągu kilku lat poprzez wniesienie wkładu pieniężnego z osiągniętego zysku. Jako zabezpieczenie Konsorcjum proponowało ustalenie kary umownej w wysokości 20% zobowiązania oraz poddanie się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 Kc.

W związku z powyższym Burmistrz zaproponowała, by w ofercie ostatecznej Konsorcjum zajęło jednoznaczne stanowisko ws. podwyższenia ceny udziałów i zmian w oferowanym podwyższeniu kapitału.

W zakresie pakietu socjalnego Konsorcjum poinformowało, że zobowiązuje się do zachowania miejsc pracy dla obecnych pracowników Spółki przez okres jednego roku, za wyjątkiem Prezesa Zarządu i Głównego księgowego (z uwagi na zachowanie tych osób w trakcie badania dokumentów Spółki). Na pytanie dotyczące wyłączenia z gwarancji zatrudnienia, w ofercie wstępnej, łącznie 7 stanowisk, reprezentant Konsorcjum stwierdził, że było to uzasadnione ponieważ nabywcy nie są znane osoby pracujące na innych stanowiskach, niż wyżej wspomniane. Na sugestię członka komisji o sprecyzowanie tego zagadnienia w ofercie ostatecznej, Konsorcjum zadeklarowało, iż nie planuje zatrudniania osób spoza Giżycka, także na stanowiska prezesa Zarządu i głównego księgowego.

Odnosnie lokalizacji siedziby Spółki, Konsorcjum zadeklarowało jej zachowanie na terenie Giżycka, przynajmniej w czasie obowiązywania umowy o zarządzanie zasobem komunalnym (Burmistrz podkreśliła, że pozostawienie siedziby Spółki w Giżycku jest istotne dla Gminy z uwagi wpływy z podatku dochodowego).

Reprezentant Konsorcjum, w poruszonej przez Pawła Czacharowskiego kwestii istnienia uchwały Rady Miejskiej o przekazaniu wspomnianej siedziby na rzecz Skarbu Państwa stwierdził, że ta okoliczność jest im znana i przy konstruowaniu oferty brano pod uwagę ewentualne koszty najmu i przeprowadzki.

Konsorcjum przedstawiło korzyści związane z planowanym rozwojem działalności Spółki, w zakresie poszerzenia pakietu usług o np. bezprowizyjne wpłaty bankowe, programy termomodernizacyjne, remonty i konserwacje budynków oraz usługi ochrony mienia.

Oba protokoły z rokowań zostały podpisane wyłącznie przez protokolanta.

Burmistrz wyznaczyła termin do złożenia ofert ostatecznych na dzień 29.12.2004 r. oraz poinformowała oferentów, iż decyzja ws. wyboru nabywcy zostanie podjęta do 15.01.2005 r.

(Dowód akta kontroli str. 300 - 307)

Skład komisji biorącej udział w powyższych rokowaniach, różnił się od składu komisji dokonujących otwarcia odpowiedzi na zaproszenie oraz ofert wstępnych (patrz: pkt 2.2 i pkt 2.3 niniejszego protokołu).

Jolanta Piotrowska, na pytanie czy przed przystąpieniem do rokowań wyznaczono stały skład komisji do ich przeprowadzenia wyjaśniła, że do prowadzenia rokowań wyznaczyła (bez pisemnego zarządzenia) komisję wymienioną w protokołach z rokowań, zapraszając przedstawicieli Rady Miejskiej w charakterze obserwatorów.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

2.5. Oferenci złożyli oferty ostateczne w dniu 28 (Kadra pracownicza) i 29.12.2004 r. (Konsorcjum).

Kadra pracownicza podtrzymała ofertę zakupu 100% udziałów za cenę w wysokości 108.775 zł (1.145 zł za udział). W zakresie pakietu socjalnego wprowadzono zmianę, w stosunku do oferty wstępnej, polegającą na wydłużeniu okresu gwarancji zatrudnienia do 5 lat.

Zaznaczono, że spółka poszukuje nowego lokalu i będzie starała się o zakup lokalu na swoją siedzibę w przyszłości. Do oferty dołączono też prognozę wyniku finansowego na lata 2005 – 2007, z której wynikało, że wynik brutto będzie wynosił od 29, 5 tys. zł w 2007 r. do 36,6 tys. zł w 2006 r.

W ofercie wyjaśniono, iż z uwagi na ograniczone możliwości kupujących w sfinansowaniu zakupu udziałów (wspierane m.in. kredytem) nie są oni w stanie

zapropionować wyższej ceny w stosunku do konkurenta. Celem jakim kierowali się oferenci było dążenie do utrzymania swoich stanowisk pracy, w sytuacji znacznego bezrobocia w Giżycku.

W ww. dokumencie znalazło się stwierdzenie, że z uwagi na dużą konkurencję panującą na rynku zarządzania nieruchomościami, niektóre firmy proponują ceny poniżej kosztów, licząc na ich zrekompensowanie poprzez zmniejszenie zatrudnienia i obniżenie jakości usług. Zaznaczono, że w sytuacji spółki Administrator zwiększenie wynagrodzenia za zarządzanie nie jest możliwe z powodu niskich dochodów osób zamieszkujących w administrowanych zasobach. Wskazano na duże zaangażowanie pracowników Spółki w rozwiązywanie problemów lokatorów i ich przyzwyczajenie do dotychczasowego poziomu usług. Stwierdzono, że ww. okoliczności powinny być brane pod uwagę przy rozpatrywaniu ofert, ponieważ ze społecznego punktu widzenia są one ważniejsze od wartości udziałów.

Konsorcjum w ostatecznej ofercie zadeklarowało cenę za udziały w wysokości 175.750 zł (1.850 zł za jeden udział) oraz podwyższenie kapitału Spółki do kwoty 190.000 zł, do końca 2008 r. Podtrzymano jednocześnie, zawarte w ofercie wstępnej, propozycje co do sposobu zabezpieczenia zobowiązania do podwyższenia kapitału.

W zakresie gwarancji pracowniczych podtrzymano stanowisko ujęte w ofercie wstępnej (w tym wyłączenie spod gwarancji zatrudnienia 7 wcześniej wskazanych stanowisk), z zaznaczeniem, że Konsorcjum nie planuje odwołań osób nie objętych gwarancją, poza wszystkimi członkami Zarządu i Główną księgową. Przy tym, w przypadku konieczności zmian personalnych nabór dokonywany będzie w pierwszej kolejności na rynku lokalnym.

Konsorcjum podtrzymało, określone w ofercie wstępnej, propozycje co do programu rozwoju Spółki w zakresie rozszerzenia jej działalności o nowe usługi i rynki lokalne. Zaznaczono, że wprowadzenie nowych usług będzie skutkować obniżeniem kosztów ponoszonych przez mieszkańców oraz stworzy możliwości przyspieszenia realizacji zadań remontowych z uwagi na korzystne zasady kredytowania. Rozszerzenie działalności Spółki służyć będzie zwiększeniu potencjału ekonomicznego Spółki, a poprzez to ochronie warunków pracy załogi i zmniejszeniu stopy bezrobocia na rynku lokalnym.

Konsorcjum podtrzymało również inne wcześniejsze propozycje łącznie z deklaracją, iż siedziba Spółki nie ulegnie zmianie do czasu wykonywania usług na rzecz Miasta.

(Dowód akta kontroli str. 308 - 315)

2.6. W dniu 14.01.2005 r. Burmistrz poinformowała:

- Kadre pracowniczą o zakończeniu rokowań i wyborze oferty Kadry, ponadto w zawiadomieniu podano, że projekt umowy zbycia udziałów zostanie sporządzony w najbliższym czasie i zwrócono się o ustalenie terminu jej zawarcia (nie później, niż do 14.02.2005 r.),
- spółki wchodzące w skład Konsorcjum o wyniku rokowań oraz argumentach jakie przeważały za wyborem konkurencyjnej oferty, tj.:
 - zadeklarowany program działalności i rozwoju Spółki,
 - pakiet socjalny oferowany obecnym jej pracownikom (planowane zwiększenie zatrudnienia),
 - proponowane zasady współpracy z Miastem,
 - jednoznaczne stanowisko wspólnot mieszkaniowych będących klientami Spółki, tj. podjęcie działań celem zmiany zarządcy, w razie zbycia udziałów innym podmiotom, niż pracownicy Spółki,
 - opinia stałych komisji Rady Miejskiej, tj. Komisji Mienia Miejskiego oraz Komisji Finansów i Gospodarki.

Na posiedzeniu ww. komisji w dniu 12.01.2005 r., Burmistrz zwróciła się do radnych o wydanie opinii ws. prywatyzacji spółki Administrator, przed podjęciem ostatecznej decyzji, a Arkadiusz Połojński przedstawił złożone oferty nabycia udziałów.

W toku dyskusji Lech Sańczuk - przewodniczący Komisji Mienia Miejskiego podniósł, że w toku rokowań nie uzyskano jasnych odpowiedzi Konsorcjum w zakresie ewentualnego przeniesienia siedziby Spółki oraz na temat sposobu windykacji należności. Konsorcjum oświadczyło, iż będzie przygotowywać stosowną dokumentację, lecz sprawy przed sądami powinien prowadzić Urząd. Ww. zaproponował powtórzenie przetargu i dopuszczenie do niego wspólnot mieszkaniowych oraz wypowiedział się za zbyciem Spółki jej pracownikom.

Spośród 8 innych radnych biorących udział w dyskusji, 7 wypowiedziało się za sprzedażą udziałów załodze spółki Administrator. W opinii jednego radnego przetarg należałoby unieważnić z uwagi na to, że oferta pracowników Spółki była niższa od oferty Konsorcjum.

Komisje podjęły uchwały o:

- niewyrażeniu zgody na zbycie udziałów spółki Administrator na rzecz Konsorcjum,
- wyrażeniu zgody na zbycie ww. udziałów załodze Spółki.

W dokumentach Urzędu nie odnotowano w jakim trybie zasięgnięto opinii wspólnot mieszkaniowych obsługiwanych przez spółkę Administrator oraz wyników tych konsultacji.

(Dowód akta kontroli str. 316 - 320)

Burmistrz wyjaśniła, że opinie wspólnot nie dotyczyły ewentualnej zmiany zarządcy, a jedynie właściciela Spółki. Jednoznaczne stanowisko wspólnot pojawiło się po upublicznieniu informacji o złożeniu ofert wstępnych, tj. o uczestnikach rokowań i zostało wyrażone w trakcie różnych spotkań publicznych.

(Dowód akta kontroli str. 91 - 98)

2.6.1. W dniu 24.01.2005 r. przedstawiciele GGKO, jako reprezentanci Konsorcjum, skierowali do Burmistrza protest na sposób rozstrzygnięcia rokowań i uznanie, że ich oferta była mniej korzystna od oferty Kadry pracowniczej.

Zdaniem Konsorcjum wspomniane pismo z dn. 14.01.2005 r., nie zawiera jakiegokolwiek uzasadnienia wyboru (przytoczono jedynie opisy kryteriów), a ponadto dwa ostatnie kryteria jakimi uzasadniono wybór (opinie wspólnot i komisji Rady Miejskiej) wykraczały poza te, które określono w zaproszeniu do rokowań.

W omawianym proteście podniesiono również, że:

- uwzględnienie stanowisk komisji Rady oraz wspólnot spowodowało wywarcie bezprawnego wpływu na działania organów Gminy, utrudniło przeprowadzenie rokowań i spowodowało zagrożenie powstania szkody w majątku Gminy,
- uznanie za bardziej korzystną oferty Kadry pracowniczej w zakresie pakietu socjalnego dla obecnych pracowników Spółki spowodowało, że podejmowali się oni zobowiązań na swoją korzyść,
- dopuszczenie pracowników sprzedawanej Spółki do udziału w rokowaniach spowodowało, że występowali oni jako oferent we własnej sprawie,
- Kadra pracownicza miała łatwiejszy dostęp do informacji o Spółce, w sytuacji gdy Konsorcjum pomimo złożenia skargi (na którą nie udzielono odpowiedzi), nie otrzymało informacji na wiele zapytań dot. sytuacji Spółki, co naruszało §5 ust. 4 rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji.

W konkluzji pisma, GGKO wniosło o powtórne przeprowadzenie oceny złożonych ofert uznając, że ww. nieprawidłowości powodują, iż dotychczasowe postępowanie w świetle art. 34 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji jest nieważne.

W odpowiedzi na ww. protest udzielonej w dniu 3.02.2005 r., Burmistrz poinformowała, iż po ponownym przeanalizowaniu ofert podtrzymuje stanowisko co do zbycia udziałów Spółki Kadrze pracowniczej.

Jednocześnie wyznaczyła Konsorcjum termin do zapoznania się z materiałami postępowania.

W dniu 4.02.2005 r. przedstawiciele GGKO wnieśli do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Giżycku skargę na nienależyte wykonywanie zadań przez Burmistrza, naruszenie praworządności i interesów skarżącej spółki w zw. z rozstrzygnięciem rokowań na zbycie udziałów w spółce Administrator.

Skarżący podnieśli, iż odpowiedź Burmistrza na protest nie zawierała ustosunkowania się do podniesionych przez GGKO nieprawidłowości w trakcie rokowań na zbycie udziałów Spółki.

Wskazano, że pismo informujące o wyniku rokowań w istocie nie zawiera uzasadnienia wyboru dokonanego przez Burmistrza, a dwa ze znajdujących się w nim argumentów wykraczały poza kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej nr XXII/59/04 z dn. 23.07.2004 r.

GGKO została poinformowana przez Przewodniczącego Rady Miejskiej – Andrzeja Kralkowskiego, że skarga nie zostanie rozpatrzona w terminie miesiąca, lecz w terminie późniejszym (z uwagi na konieczność rozpatrzenia skargi przez Radę).

W dniu 9.02.2005 r. Andrzej Kralkowski – Przewodniczący Rady Miejskiej zwrócił się do Burmistrza o ustosunkowanie się do wspomnianej skargi.

W odpowiedzi z dnia 1.03.2005 r. Burmistrz uznała zarzuty zawarte w skardze za nieuzasadnione. Jolanta Piotrowska podkreśliła, że w toku wszystkich czynności związanych z rokowaniami stosowano odpowiednie przepisy ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji, a także uchwały Rady Miejskiej nr XXII/59/04.



Zastosowano swobodny wybór oferenta, w którym cena nie była jedynym kryterium oceny ofert. Z uwagi na doniosłość skutków decyzji o wyborze nabywcy udziałów dla dalszego funkcjonowania spółki Administrator i prowadzenia przez nią usług na rzecz lokalnej społeczności, opinia wspólnot mieszkaniowych oraz radnych miejskich nie mogła być pominięta.

Burmistrz zapewniła, że wszystkie oferty były wnikliwie analizowane, a oferenci byli równo traktowani.

Do powyższego pisma dołączono opinię prawną radcy prawnego Urzędu Piotra Wojtkiewicza, z której wynikało, że: rokowania prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przepisy te nie wymagają by jedynym kryterium wyboru nabywcy udziałów była cena, a Burmistrz może dokonywać swobodnego wyboru ofert. Zasięgnięcie opinii wspólnot i komisji Rady było prawnie dopuszczalne.

Zastępca Burmistrza – Paweł Czacharowski, dnia 18.02.2005 r., poinformował Konsorcjum, iż jego wystąpienia ws. rozstrzygnięcia rokowań zostaną rozpatrzone przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej i do czasu wypracowania przez nią stanowiska proces sprzedaży udziałów spółki Administrator został wstrzymany.

Dnia 11.03.2005 r., Rada Miejska w Giżycku, uchwałą nr XXVIII/29/05, uznała się za właściwą do rozpatrzenia skargi oraz zleciła Komisji Rewizyjnej zbadanie zawartych w niej zarzutów w terminie do 20.04.2005 r.

W posiedzeniu Komisji Rewizyjnej w dniu 23.03.2005 r. wziął udział przedstawiciel GGKO. W toku posiedzenia radca prawny Urzędu stwierdził, że zmiany w składzie osobowym Kadry pracowniczej po złożeniu oferty wstępnej, a przed złożeniem oferty ostatecznej były dopuszczalne.

Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała uznanie skargi za bezzasadną.

Załącznikiem do protokołu powyższego posiedzenia była notatka głównej księgowej spółki Administratora dotycząca przebiegu wizyty, w dniach 18 – 19.11.2004 r., przedstawicieli GGKO w siedzibie Spółki. W notatce przedstawiono jakie sprawy poruszono w trakcie rozmów i jakie dokumenty z zakresu działalności Spółki udostępniono.

W dniu 29.04.2005 r. Rada Miejska podjęła uchwałę nr XXXI/51/05 w sprawie rozpatrzenia wspomnianej skargi uznając ją za bezzasadną.



W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono, że działania Burmistrza związane z wykonaniem uchwały Rady nr XXII/59/04 z dnia 23.07.2004 r., polegające na skierowaniu publicznego zaproszenia do rokowań (w tym zawarcie zastrzeżeń co do swobodnego wyboru oferenta i odstąpienia od rokowań bez podania przyczyn), określeniu przedmiotu rokowań oraz ich przeprowadzeniu, były zgodne z przepisami rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji.

Oferta Kadry pracowniczej spełniała określone w zaproszeniu warunki w zakresie kręgu osób uprawnionych do nabycia udziałów, ponieważ zawierała listę osób fizycznych deklarujących nabycie udziałów, które wyznaczyły pełnomocnika do ich reprezentowania.

Zaproszenie do rokowań oraz ogólne przepisy obowiązujące w zakresie zbywania akcji nie stanowiły, że jedynym kryterium wyboru nabywcy powinna być cena, a Burmistrz może wyboru dokonywać swobodnie – kierując się kryteriami zawartymi w zaproszeniu oraz innymi, ważnymi dla stron, względami.

Zasięgnięcie przez Burmistrza opinii wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółkę Administrator oraz komisji Rady Miejskiej było prawnie dopuszczalne.

Stwierdzono również, iż GGKO uzyskała dostęp do dokumentów prywatyzowanej Spółki i zapoznawała się z nimi w ciągu dwóch dni.

(Dowód akta kontroli str. 321 - 341)

2.6.1.1. Sposób rozpatrywania skargi GGKO z dnia 4.02.2005 r. był przedmiotem skargi tej firmy na nie załatwienie sprawy w terminie przez Radę Miejską w Giżycku oraz braku wyjaśnienia przyczyn tej zwłoki, a skierowanej do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

Pismem z dnia 29.03.2005 r. Wojewoda wezwał Radę do podjęcia odpowiednich działań w celu rozpatrzenia skargi z 4.02.2005 r. oraz poinformowania go o przyjętym rozstrzygnięciu.

Przewodniczący Rady Miejskiej, dn. 5.04.2005 r., poinformował Wojewodę o dotychczasowym przebiegu sprawy oraz wskazał, że ostateczne rozpatrzenie skargi nastąpi na kwietniowej sesji Rady.

Wojewodę poinformowano o wyniku rozstrzygnięcia skargi przez Radę Miejską, w dniu 4.05.2005 r.

(Dowód akta kontroli str. 342 - 347)

2.7. GGKO, pismem z 9.02.2005 r. zawiadomiła Przewodniczącą Rady Miejskiej w Giżycku oraz Burmistrza, że podejmie wszelkie kroki w celu wykazania bezprawności działań podjętych przez Miasto Giżycko oraz uzyskania odszkodowania.

W piśmie stwierdzono, że w świetle wymogów stawianych w zaproszeniu do rokowań oferta Kadry pracowniczej nie powinna być rozpatrywana. Przyjęcie zasady, iż udziały spółki Administrator nie mogą być zbyte poza teren Giżycka, stanowi naruszenie zapisów zawartych w zaproszeniu oraz dyskryminuje podmioty spoza miasta.

GGKO w związku z przebiegiem i wynikiem rokowań skierowała, przeciwko Gminie Miejskiej Giżycko dwa powództwa.

(Dowód akta kontroli str. 353 - 362)

2.7.1. W dniu 11.07.2005 r. (data pozwu) GGKO skierowała do Sądu Rejonowego w Giżycku pozew o odszkodowanie w kwocie 25.346,43 zł przeciwko Gminie Miejskiej Giżycko (sygn. akt IC 128/05).

W uzasadnieniu pozwu wskazano m.in., że:

- osoby nazywające się „kadrą pracowniczą” nie złożyły wymaganych dokumentów w odpowiedzi na zaproszenie do rokowań,
- ww. oferta została wybrana pomimo tego, że była znacznie gorsza od oferty powódki,
- w toku postępowania o zbycie udziałów doszło do naruszenia jego zasad, a wynikających ze wspomnianego zaproszenia oraz przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji (m.in. co do możliwości nabycia udziałów przez osoby fizyczne),
- rokowania przeprowadzono niezgodnie z zaproszeniem, ponieważ przy wyborze oferty zastosowano niewymienione w nim kryteria, a GGKO nie wygrała rokowań, bo nie pochodziła z Giżycka,
- GGKO domagała się zwrotu kosztów przygotowania ofert i dokumentów do rokowań oraz sprawdzenia spółki Administrator.

Pozwana, w piśmie z dnia 12.08.2005 r., wniosła o oddalenie powództwa. W piśmie tym podniesiono argumenty zawarte już wcześniej w uchwale Rady Miejskiej dot. rozpatrzenia skargi GGKO na działania Burmistrza (nr XXXI/51/05) oraz wskazano m.in., że zasięgnięcie opinii wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółkę Administrator oraz komisji ww. rady było niezbędne w sytuacji zbywania spółki zarządzającej większością wspólnot mieszkaniowych w Giżycku i całym komunalnym zasobem mieszkaniowym. Podniesiono też,



iż ani zaproszenie do rokowań, ani przepisy ogólnie obowiązujące nie przewidywały zwrotu kosztów przystąpienia i prowadzenia negocjacji.

Sąd Rejonowy w Giżycku wyrokiem z 16.03.2006 r. powództwo oddalił.

W dniu 11.05.2006 r. radca prawny Urzędu otrzymał apelację powódki od ww. wyroku, w której GGKO domagała się uchylenia wyroku I instancji i wydania wyroku zgodnie z pozwem.

Radca prawny Urzędu w odpowiedzi na apelację z dnia 17.05.2006 r., wniósł o jej oddalenie w całości.

Sąd Okręgowy IX Wydział Cywilny Odwoławczy w Olsztynie, wyrokiem z dn. 20.06.2006 r. oddalił apelację (sygn. akt IX Ca 387/06).

2.7.2. W dniu 1.09.2005 r. (data pozwu) GGKO wniosła do Sądu Okręgowego w Olsztynie, przeciwko Gminie Miejskiej Giżycko oraz 14 nabywcom udziałów, pozew o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży udziałów spółki Administrator z dnia 2.08.2005 r. (sygn. akt IC 467/05).

W uzasadnieniu pozwu stwierdzono, że pozwane Gmina: bezprawnie (z uwagi na nieprzedłożenie wymaganych dokumentów) dopuściła do rokowań osoby nazywające się Kadra pracowniczą, a z pisma Gminy z dn. 14.01.2005 r. wynikało, że dwa ostatnie argumenty za wyborem Kadry pracowniczej wykraczały poza kryteria ustalone w zaproszeniu i nie powinny być brane pod uwagę (doszło do zmiany zasad postępowania, w porównaniu do ogłoszenia o zaproszeniu). Bezprawnie też uwzględniono stanowisko wspólnot mieszkaniowych i komisji Rady Miejskiej. Ponadto, osoby należące do Kadry pracowniczej podały nieprawdziwe informacje o wykonanych usługach i posiadaniu certyfikatu systemu zarządzania jakością. Z uwagi na naruszenie przepisów art. 33 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji, zdaniem powódki, postępowanie o zbycie akcji było nieważne.

Odpowiedź na pozew zawierała argumentację zbliżoną do tej, która została użyta w odpowiedzi na pozew o odszkodowanie. Wskazano przy tym, że Kadra pracownicza zwracała się do Burmistrza z zapytaniem co do konieczności przedłożenia zaświadczeń z ZUS oraz Urzędu Skarbowego i uzyskała odpowiedź, że wymóg ten nie dotyczy osób fizycznych. W odpowiedzi na pozew stwierdzono, że podniesiony zarzut naruszenia przepisów Kodeksu cywilnego o przetargach jest niezasadny, ponieważ zbycie udziałów nastąpiło na drodze rokowań. Odrzucono też zarzut prowadzenia rokowań pozornych.

Sąd Okręgowy w Olsztynie w wyroku z dn. 30.01.2006 r. orzekł o oddaleniu powództwa.

GGKO wniosła do Sądu Apelacyjnego w Białymstoku apelację od ww. wyroku.

Sąd Apelacyjny I Wydział Cywilny w Białymstoku wyrokiem z dn. 31.08.2006 r. (sygn. akt IACa 347/06), oddalił apelację powódki.

2.8. Umowa sprzedaży udziałów spółki Administrator, w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami, została zawarta w dniu 2.08.2005 r. Ze strony sprzedającej Gminy Miejskiej Giżycko umowę podpisali Zastępca Burmistrza Paweł Czacharowski oraz Arkadiusz Połojński (z up. Burmistrza), a po stronie kupującego – 14 osób z Kadry pracowniczej (wszystkie, które przedłożyły pełnomocnictwo do oferty ostatecznej). Osoby te nabyły wszystkie 95 udziałów Spółki za cenę wynoszącą łącznie 108.775 zł (1.145 zł za jeden udział) z tym, że 11 osób kupiło po 7 udziałów, a 3 po 6 udziałów. Zapłaty za udziały dokonano w całości przed zawarciem umowy.

Umowa nakładała na kupujących następujące zobowiązania:

- z chwilą nabycia udziałów, kupujący są wyłącznie odpowiedzialni za wykonywanie obowiązków związanych z ich posiadaniem,
- kapitał zakładowy Spółki zostanie podniesiony do kwoty 123.500 zł, w terminie do 31.12. 2007 r., przy czym w przypadku niezrealizowania tego wymogu, kupujących zobowiązano do solidarnej zapłaty Miastu kwoty 28,5 tys. zł, do dnia 15.01.2008 r. (po upływie tego terminu naliczane będą odsetki ustawowe,
- dotychczasowy stan zatrudnienia pracowników Spółki (22 osoby w tym 3 na 1/2 etatu i 1 na 1/8 etatu), miał być utrzymany w ciągu 5 lat od zawarcia opisywanej umowy, pod rygorem konieczności zapłaty ze środków Spółki, w razie rozwiązania umowy o pracę z którymkolwiek z dotychczasowych pracowników, odprawy pieniężnej wynikającej z przepisów ustawy z dnia 13.03.2003 r. o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników, w podwójnej wysokości (powyższe zapisy nie obejmowały rozwiązania umów o pracę z winy pracownika, za porozumieniem stron oraz przy odejściu na emeryturę lub rentę,
- pokrycie kosztów zawarcia umowy.

(Dowód akta kontroli str. 363 – 371)

Paweł Czacharowski – Zastępca Burmistrza na pytanie dotyczące przyczyn nieumieszczenia w umowie, zapisów o:

- zabezpieczeniu zapłaty kary umownej wyłącznie z majątku osobistego kupujących (np. poprzez weksle),
 - zagwarantowaniu kontynuacji dotychczasowej działalności Spółki na terenie Giżycka (łącznie z utrzymaniem siedziby firmy na terenie miasta),
 - zobowiązaniu kupujących (zgodnego z treścią złożonej przez nich oferty) do tego, by całość zysku Spółki była przekazywana, w ciągu 3 najbliższych lat, na kapitał rezerwowy,
- wyjaśnił, że

Umowa zbycia udziałów zawiera zapisy dotyczące zobowiązań do podwyższenia kapitału oraz ochrony interesów pracowników Spółki, tj. podstawowych elementów rokowań wynikających z zaproszenia, wraz ich zabezpieczeniem. Umowa była zawarta z osobami fizycznymi, stąd zapłata kary umownej ze środków spółki Administrator była niemożliwa, natomiast pozostałe elementy treści ofert przyjęto jako wiążące, pozaumowne zobowiązanie kupujących.

(Dowód akta kontroli str. 372 – 373)

Z uwagi na to, że w powyższej umowie oraz w zaproszeniu do rokowań nie było zapisów co do ewentualnych uprawnień pracowników Spółki w zakresie możliwości nieodpłatnego nabycia udziałów na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji, pytanie w tej sprawie zadano Burmistrz Jolancie Piotrowskiej.

Burmistrz wyjaśniła, że przed przystąpieniem do zbycia udziałów Spółki nie można było ich udostępnić pracownikom tej firmy na podstawie ww. przepisu, gdyż pracownicy ci nie spełniali kryteriów ustawowych przewidzianych w definicji „pracowników uprawnionych”, o których mowa w art. 2 pkt 5 wspomnianej ustawy.

W wyjaśnieniach wskazano, że spółka Administrator powstała w trybie art. 22 ustawy o gospodarce komunalnej oraz przytoczono argumenty o tym, iż przekształcenie zakładu budżetowego w Spółkę nie podlegało przepisom ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji, które opisano w części wstępnej pkt 1.5.1 protokołu.

(Dowód akta kontroli str. 91 – 98)

3. Realizacja umowy prywatyzacyjnej i gospodarcze efekty prywatyzacji.

3.1. W dokumentacji Urzędu znajdowała się uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki nr 4/07 z dnia 14.06.2007 r. „w sprawie podziału zysku osiągniętego przez wspólników w 2007

roku". Z treści tej uchwały wynikało, że cały zysk netto za rok 2007 w kwocie 69.153,56 zł (brutto 85.374,76 zł) został przeznaczony na zwiększenie kapitału zakładowego.

Identyczną w treści uchwałę przedłożyła kontrolerowi, w ramach informacji uzyskanej na podst. art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK, spółka Administrator.

Z informacji tej wynikało, że zysk netto w ww. kwocie Spółka uzyskała w 2006 r.

Prezes Spółki Zbigniew Radzyński wyjaśnił, że w treści uchwały nr 4/07 zaistniał błąd pisarski, a faktycznie odnosi się ona do przeznaczenia zysku za rok 2006.

Do dnia 8.12.2008 r. dokonane podwyższenie kapitału zakładowego, z powodu przeoczenia pracowników spółki Administrator, nie zostało zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

W Urzędzie znajdowało się, sporządzone przez Spółkę zestawienie dotyczące zatrudnienia w miesiącach I – XI 2008 r. (nie datowane), w którym podano, że stan zatrudnienia wynosił 17 etatów (19 osób), a w latach 2005 – 2006 odeszło na emeryturę 3 pracowników. Spółka zatrudniała też 1 osobę na podstawie umowy zlecenia.

(Dowód akta kontroli str. 370 – 371 i 18 - 90)

3.2. Na podstawie danych zawartych we wspomnianej informacji ustalono, że wyniki finansowe Spółki za lata 2004 - 2007 przedstawiały się następująco:

(dane w zł)

Wyszczególnienie	Stan aktywów na koniec roku (wg bilansu)	Stan kapitału własnego na koniec roku (podstawowy + zapasowy + pozostałe kapitały rezerwowe + zysk netto) – wg bilansu	Zysk netto (wg bilansu)	Zysk brutto (wg rachunku zysków i strat)
Rok 2004	813.870,95	147.601,05	3.697,38	3.697,38
Rok 2005	705.153,07	149.362,01	1.760,96	1.760,96
Rok 2006	923.224,45	234.736,77	85.374,76	85.374,76
Rok 2007	771.759,66	219.259,90	744,33	744,33 (602,90 netto)

Jak wynika z powyższej tabeli firma w ww. okresie osiągnęła dodatni wynik finansowy, przy czym po roku 2004 r. (ostatnim roku działania jako spółki miejskiej), znaczącą poprawę wyniku finansowego odnotowano w 2006 r., gdy zysk był 23-krotnie większy, niż w 2004 r. Natomiast w roku 2005 i 2007 wysokość zysku była znacznie niższa i wynosiła odpowiednio 47,6% oraz 20,1% zysku za rok 2004.

Wysokość kapitału podstawowego Spółki w l. 2004 – 2006 nie uległa zmianie (95.000 zł), a jej podwyższenie nastąpiło w 2007 r. do kwoty 164.153,56 zł (o 69.153,56 zł).

Zysk wypracowany w 2005 i 2007 roku został przeznaczony na zwiększenie kapitału zapasowego, na pokrycie ewentualnych strat bilansowych w okresach przyszłych.

3.2.1. Ustalono, że stan zatrudnienia w spółce Administrator w latach 2004 – 2008 (III kwartał) był następujący (dane na koniec roku):

Rok	Zatrudnienie w osobach	Zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	Uwagi
2004	22	19,5	---
2005	19	17,5	1. Odwołany Prezes Zarządu przestał być pracownikiem Spółki dn. 31.08.05 r.; 2. Jedna osoba odeszła na emeryturę od 31.05.05 r.
2006	19 (+ jedna na umowę zlecenia)	17	1. Jedna osoba odeszła na emeryturę dn. 15.02.06 r.; 2. Jedna osoba przyjęta na umowę zlecenia od 1.03.06 r.
2007	19 (+ jedna na umowę zlecenia)	17	1. Prezes Zarządu powołany z dn. 16.04.07 r.; 2. Jedna osoba odeszła na emeryturę dn. 21.09.07 r.; 3. Jedna osoba odeszła na emeryturę dn. 26.08.07 r. i została przyjęta na podst. umowy o pracę z dniem 1.10.07 r.; 4. Jedna osoba odeszła na emeryturę dn. 28.10.07 r. i została przyjęta na podst. umowy o pracę z dniem 1.11.07 r.;
2008	19 (+ 1 na umowę zlecenia)	17	Jedna osoba odeszła na emeryturę dn. 28.04.08 r. i została przyjęta na podst. umowy o pracę z dn. 19.05.08 r.

Jak wynika z powyższej tabeli pierwotny stan zatrudnienia (22 osoby) uległ w latach 2005 – 2008 zmniejszeniu do poziomu 19 zatrudnionych (17 etatów). Główną przyczyną tego stanu rzeczy były odejścia na emeryturę łącznie 6 osób, z których 3 zostały ponownie zatrudnione w Spółce. W ww. okresie, poza tymi ostatnimi pracownikami, przyjęto 2 osoby, tj. jedną powołaną na stanowisko Prezesa Zarządu oraz jedną na umowę zlecenia.

W przypadku odwołanego, uchwałą Zgromadzenia Wspólników Spółki nr 4/2005 z dnia 11.08.2005 r., Prezesa Zarządu – Krzysztofa Pieczyńskiego, rozwiązanie stosunku pracy nastąpiło na podstawie art. 30 pkt 2 Kodeksu pracy. Ww. był zatrudniony w spółce od dnia 1.10.2002 r. na czas nieokreślony. W wyniku rozwiązania stosunku pracy K. Pieczyński otrzymał odprawę w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia i nie zgłaszał roszczeń do Spółki z powodu jej wysokości.

(Dowód akta kontroli str. 18 - 90)

3.2.2. Strukturę zarządzanych, w latach 2005 – 2008, przez Spółkę nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	2005 (na koniec roku)	2006 (na koniec roku)	2007 (na koniec roku)	2008 (na dzień 30.11)
1	Liczba zarządzanych lokali mieszkalnych ogółem /szt/, w tym	2.547	2.551	2.572	2.541
1.1	- wykupionych	1.640	1.683	1.737	1.757
1.2	- komunalnych w budynkach wspólnot	600	557	525	489
1.3	- w budynkach komunalnych (w całości miejskich)	307	311	310	295
2.	Powierzchnia zarządzanych komunalnych lokali mieszkalnych ogółem /m ² /, w tym	43.005,40	40.719,04	38.773,74	36.091,14
2.1	- w budynkach wspólnot	30.141,32	27.882,59	26.027,64	23.876,36
2.2	- w budynkach komunalnych	12.864,08	12.836,45	12.746,10	12.214,78
2A	Pow. lokali mieszkalnych wykupionych	84.146,49	85.952,27	88.767,07	90.282,90
2B	Pow. zarządzanych lokali mieszkalnych ogółem	127.151,89	126.671,31	127.540,81	126.374,04
3	Powierzchnia zarządzanych komunalnych lokali użytkowych ogółem, w tym	12.011,19	10.736,17	10.717,81	10.869,92
3.1	- w budynkach wspólnotowych	3.505,89	3.063,22	2.862,70	2.772,25
3.2	- w budynkach komunalnych	8.505,30	7.672,95	7.855,11	8.097,67
3A	Garaże i składy	5.616,53	5.407,08	5.133,21	5.004,24
3B	Pow. lokali użytkowych wykupionych	7.003,39	7.548,34	7.753,33	7.876,89
3C	Pow. zarządzanych lokali użytkowych ogółem	30.247,64	23.691,59	23.604,35	23.751,05

(Dowód akta kontroli str. 18 - 90)

Z powyższego zestawienia wynika, że:

- liczba zarządzanych lokali mieszkalnych pozostawała na zbliżonym poziomie (różnice sięgały maksymalnie 1,2%) z tym, że najwięcej ich było w 2007 r.,
- liczba komunalnych lokali mieszkalnych ulegała stałemu spadkowi od 907 w 2005 r. do 784 (o 13,5%) w 2008 r., któremu towarzyszył wzrost liczby lokali sprywatyzowanych od 1.640 do 1.757 (o 7,1%),
- łączna powierzchnia zarządzanych lokali mieszkalnych ulegała, w badanym okresie, wahaniom od 126.374,04 w 2008 r. do 127.540,81 w 2007 r. (o 0,9%), przy czym powierzchnia lokali komunalnych wykazywała stałą tendencję spadkową od 43.005,40 m² w 2005 r. do 36.091,14 m² w 2008 r. (o 16%),
- ogólna powierzchnia zarządzanych lokali użytkowych, po istotnym spadku w 2006 r. (o 21,6% w porównaniu do roku 2005), w następnych latach pozostawała na zbliżonym poziomie, przy czym podobna tendencja odnosiła się również do łącznej powierzchni komunalnych lokali użytkowych (spadek w 2006 r. wyniósł 10,6%),

- w zakresie lokali użytkowych w budynkach wspólnotowych odnotowano stały spadek ich powierzchni (od 3.505,89 m² do 2.772,25 m²), przy rosnącej powierzchni lokali sprywatyzowanych.

W latach 2005 – 2007, Spółka zawarła 1 nową umowę o zarządzanie – ze wspólnotą mieszkaniową, przy ul. Kolejowej 4 (w 2005 roku). Rozwiązaniu uległy natomiast umowy o zarządzanie 4 wspólnotami: 1 w 2005 r., 2 w 2006 r. oraz 1 w 2008 r.

3.2.3. Dane na temat planowanych i zrealizowanych, w l. 2005 – 2008, remontów zasobów komunalnych (lokale w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnotowych zestawiono poniżej:

(w zł)

Wyszczególnienie	2005	2006	2007	2008
Plan	709.000	604.000	519.000	750.000
Wykonanie	604.559,39	728.634,83	802.214,55	501.215,88 (stan na koniec października)

W latach 2005 – 2008 spółka Administrator nie udzielała zarządzanym wspólnotom mieszkaniowym pomocy w realizacji remontów, a polegającej na udzielaniu im poręczeń lub gwarancji.

(Dowód akta kontroli str. 18 – 90)

Burmistrz Jolanta Piotrowska na pytanie dotyczące sposobu monitorowania realizacji umowy sprzedaży udziałów spółki Administrator podała, iż monitorowanie to odbywało się w trakcie systematycznych spotkań przedstawicieli burmistrza z zarządem Spółki.

(Dowód akta kontroli str. 91 – 98)

4. Przetargi na zarządzanie zasobem komunalnym.

4.1. Spółka, w okresie od 1.07.2001 r. do 30.06.2004 r. zarządzała miejskim zasobem nieruchomości, poza 14 budynkami, na podstawie umowy zawartej z Gminą Miejską Giżycko w dniu 29.06.2001 r.

Ww. umowę podpisano w wyniku przetargu nieograniczonego rozstrzygniętego w dniu 25.05.2001 r., w którym ważne oferty złożyło łącznie 5 wykonawców.

Spółka zaoferowała najniższą cenę w dwóch z trzech zakresów zamówienia tj., poza wspomnianymi 14 budynkami, które objęło w zarządzanie Giżyckie Towarzystwo

Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Giżycku. Zakres ten obejmował nieruchomości komunalne związane z funkcją mieszkaniową oraz lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, tj. budynki, lokale mieszkalne i użytkowe oraz tereny posesji wraz z istniejącą zabudową gospodarczą (składy, garaże), infrastrukturą techniczną, obiektami zieleni i małej architektury.

Kwota miesięcznego wynagrodzenia (brutto) ustalona w umowie wynosiła:

- 0,60 zł za każdy m² nieruchomości komunalnych związanych z funkcją mieszkaniową,
- 0,35 zł za m² lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 0,43 zł za m² lokali użytkowych w ww. budynkach.

(Dowód akta kontroli str. 374 – 393)

4.2. Badaniu kontrolnemu poddano sposób udzielenia zamówienia publicznego na zarządzenie komunalnym zasobem nieruchomości w następujących okresach: 1.07.2004 r. – 30.06.2007 r. oraz 1.07.2007 r. – 30.06.2009 r.

(Dowód akta kontroli str. 394 - 457)

4.2.1. W 2004 r. przetarg nieograniczony na zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości, na który składały się lokale gminne o łącznej powierzchni 57.265,22 m² (1003 mieszkania i 102 lokale użytkowe), 135 garaży wynosiła o pow. 2.144 m², 536 składów o pow. 4.941,84 m² oraz posesje przynależne do nieruchomości zabudowanych o pow. ok. 148.508 m², obejmował dwa zakresy:

- 1) nieruchomości 100% komunalne, tj. budynki mieszkalne i użytkowe oraz tereny posesji (o wraz z istniejącą zabudową gospodarczą (składy, garaże), infrastrukturą techniczną, obiektami zieleni i małej architektury (powierzchnia lokali mieszkalnych wynosiła 12.159,46 m², a lokali użytkowych 6.781,50 m²)
- 2) komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z przynależnymi piwnicami oraz tereny posesji wraz z istniejącą zabudową gospodarczą (składy, garaże), infrastrukturą techniczną, obiektami zieleni i małej architektury z tym, że zakres nie obejmował zarządzania częściami wspólnymi w nieruchomościach wspólnot (powierzchnia lokali mieszkalnych wynosiła 34.707,55 m², a lokali użytkowych 3.616,71 m²).

Z tym, że Gmina Miejska Giżycko dopuszczała składanie wyłącznie ofert obejmujących całość zamówienia.

Wartość szacunkowa tego zamówienia (ustalona w dniu 5.04.2004 r.) wynosiła 1.133.851,36 zł, tj. 280.184,67 euro.

Ogłoszenie o przetargu opublikowano na stronie BIP Urzędu w dniu 9.04.2004 r. i tego samego dnia przekazano je do publikacji Urzędowi Zamówień Publicznych oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu.

W trakcie postępowania wpłynął (28.04.2004 r.) protest GZN – Grupa Zarządzania Nieruchomościami sp. z o.o. w Warszawie na wymagania wobec oferentów ustalone w specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ), jako utrudniające uczciwą konkurencję i zasadę równego traktowania wykonawców. Do takich zaliczono m.in. wymóg udokumentowania usług zrealizowanych w okresie 3 ostatnich lat oraz posiadanie dokumentu poświadczającego prawo do lokalu na terenie Giżycka, który będzie stanowił biuro obsługi interesantów. Protest, w dniu 30.04.2004 r., został oddalony w zakresie zmiany SIWZ co do wymogów dot. udokumentowania doświadczenia w zakresie usług zbliżonych do przedmiotu zamówienia w ciągu 3 ostatnich lat (przy czym zmieniono zapis o warunkach szczegółowych, dając możliwość udziału wykonawcom, którzy mają krótsze doświadczenie), tytułu prawnego do lokalu na biuro obsługi (przy czym zmieniono zapis w warunkach szczegółowych, dopuszczając możliwość przedstawienia odpowiedniego oświadczenia).

W przetargu trzy ważne oferty złożyły: spółka Administrator (19.065,60 zł za cały przedmiot zamówienia w wymiarze miesięcznym, w tym 11.364,58 zł za zakres 1 i 7.701,02 zł za zakres 2), Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w Kielcach (779.843,88 zł, w tym 269.364,96 zł i 510.478,92 zł) i Giżyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (20.870,31 zł, w tym 8.440,17 zł i 12.430,14 zł).

Z uwagi na to, że jedynym kryterium oceny ofert była cena wybrano ofertę spółki Administrator.

Umowę na realizację zamówienia publicznego, w okresie 1.07.2004 r. – 30.06.2007 r. podpisano w dniu 1.07.2004 r.

Umowa ta określała obowiązki wykonawcy w zakresie:

- czynności wstępnych m.in. weryfikacja informacji o przedmiocie zarządu, przegląd nieruchomości oraz ocena ich stanu i dokumentacji,
- obsługi finansowo – księgowej, w tym np.: prowadzenie analitycznej ewidencji czynszów i pozostałych opłat za lokale komunalne na kontach pozabilansowych (wpływy z czynszów i innych opłat są dochodami Gminy, a koszty związane z utrzymaniem zasobu – kosztami Gminy), pobieranie czynszów, opłat eksploatacyjnych i odszkodowań za zajmowanie

lokalu, windykacja należności Gminy z tytułu opłat za najem lub bezumowne korzystanie z lokali, zakup w imieniu i na rzecz Gminy mediów, usług komunalnych oraz remontowych na potrzeby zarządzanych budynków oraz prowadzenie rozliczeń lokali gminnych we wspólnotach mieszkaniowych,

- utrzymania nieruchomości, m.in.: realizacja ustawy Prawo budowlane i przepisów rozporządzeń wykonawczych, ustalanie w porozumieniu z zamawiającym planów robót remontowych (na podstawie przeglądów budynków i lokali), przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe, dostawy i usługi oraz ich nadzór i odbiór, utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń do wspólnego użytku i terenów nieruchomości, zawieranie w imieniu zamawiającego umów na usługi komunalne, a także organizacja i nadzór nad bieżącą konserwacją budynków,
- wykorzystywania nieruchomości m.in.: wydawanie lokali najemcom i ich odbiór, dokonywanie zmian umów najmu w zakresie wysokości czynszu, windykacja od najemców i użytkowników zaległych opłat oraz opróżnianie lokali, przeprowadzanie co pół roku przeglądu lokali.

W zakresie płatności za świadczone usługi ustalono, że będą one realizowane na podstawie zbiorczych, dekadowych faktur wystawianych przez Spółkę, przy czym Gmina pokrywała koszty utrzymania lokali komunalnych oddanych w użyczenie oraz związane z lokalami zajmowanymi przez osoby nie wnoszące opłat oraz koszty windykacji w zakresie opłat sądowych i komorniczych.

Spółka była zobowiązana do założenia wyodrębnionego rachunku bankowego na czynsze oraz opłaty z tytułu najmu i użytkowania lokali komunalnych, a także ich przekazywania na konto Gminy.

Miesięczne wynagrodzenie brutto ustalone w umowie wynosiło:

- za zarządzanie nieruchomościami w 100% komunalnymi: lokale mieszkalne - 0,60 zł/m², lokale użytkowe – 0,60 zł/m² (0,49 zł netto),
- za lokale mieszkalne w budynkach wspólnot – 0,20 zł/m²,
- za lokale użytkowe w budynkach wspólnot – 0,21 zł/m² (0,17 zł netto).

W umowie zastrzeżono karę umowną, w wysokości od 5% do 10% miesięcznego wynagrodzenia, z tytułu wad w realizacji umowy przez Spółkę, a polegających na zaniechaniu lub opóźnieniu bez istotnych powodów wykonania powierzonych obowiązków.



Nałożono też na Spółkę obowiązek posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (kontraktowej i deliktowej) z tytułu prowadzonej działalności, w kwocie co najmniej 50 tys. euro (spółka przedłożyła Urzędowi polisy OC obowiązujące w latach 2004 – 2007).

4.2.2. W 2007 r. przeprowadzono przetarg nieograniczony na zarządzanie, w okresie od 1.07.2004 r. do 30.06.2009 r., gminnym zasobem nieruchomości, na który składały się – wg stanu na 31.03.2007 r. – 50.286,54 m² (849 mieszkań i 123 lokale użytkowe, łącznie z lokalami gospodarczymi), z tego powierzchnia w budynkach komunalnych (312 mieszkań, 88 lokali) wynosiła 20.680,67 m², a powierzchnia w budynkach wspólnot (537 mieszkań, 35 lokali) – 29.605,87 m². W skład zasobu wchodziło też 108 garaży o pow. 1.731,14 m², 393 składy o pow. 3.626,98 m² oraz posesje przynależne do nieruchomości zabudowanych o pow. ok. 148.250 m². Przetarg ten obejmował następujące zakresy

- 1) nieruchomości 100% komunalne (określony w sposób podobny do opisanego w pkt 4.2.1.),
- 2) komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z przynależnymi piwnicami oraz tereny posesji (określony w sposób podobny do opisanego w pkt 4.2.1.)

Nie dopuszczono przy tym możliwości składania ofert częściowych lub wariantowych.

Wartość szacunkowa tego zamówienia (ustalona w dniu 20.04.2007 r.) wynosiła 458.763,62 zł netto, tj. 104.574 euro.

Ogłoszenie o przetargu opublikowano w BIP Urzędu w dniu 30.04.2007 r. oraz przekazano je do publikacji przez UZP w dniu 26.04.2007 r. (tego samego dnia wywieszono je na tablicy ogłoszeń Urzędu).

W odpowiedzi na ogłoszenie wpłynęły dwie oferty, tj.: spółki Administrator (381.680,64 zł brutto za całość zamówienia, a w wymiarze miesięcznym: 15.903,36 zł, w tym 11.374,37 zł za zakres 1 i 4.528,99 zł za zakres 2) oraz Giżyckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (odpowiednio 685.333,20 zł, a miesięcznie 28.555,55 zł w tym 13.429,57 zł i 15.125,98 zł).

Z uwagi na to, że jedynym kryterium oceny ofert była cena wybrano ofertę Spółki.

W dniu 1.06.2007 r. podpisano umowę na organizowanie oraz wykonywanie przez spółkę Administrator, w okresie 1.07.2007 r. – 30.06.2009 r., prac związanych z zarządzaniem gminnym zasobem nieruchomości (wyżej opisanym).

Przedmiot zamówienia ustalony w umowie, wg stanu na dzień 15.05.2007 r. uległ zmianie w stosunku do ustaleń SIWZ (zastrzeżono tam możliwość zmian w przedmiocie zamówienia) i składał się z 840 mieszkań i 122 lokali użytkowych, łącznie z lokalami gospodarczymi o pow. 49.838,64 m², w tym:

- 312 mieszkań i 88 lokali w budynkach komunalnych (łącznie 20.680,67 m²),
- 528 mieszkań i 34 lokale w budynkach wspólnot (29.157,97 m²),
- 107 garaży (1.716,02 m²) i 390 składów (3.612,22 m²),
- posesje przynależne do nieruchomości zabudowanych o pow. ok. 141.385 m².

Stawki wynagrodzenia określono w umowie następująco:

- za zarządzanie nieruchomościami w 100% komunalnymi: lokale mieszkalne - 0,55 zł/m², lokale użytkowe – 0,55 zł/m² (0,45 zł netto),
- za lokale mieszkalne w budynkach wspólnot – 0,15 zł/m²,
- za lokale użytkowe w budynkach wspólnot – 0,18 zł/m² (0,15 zł netto).

W umowie ustalono, że Spółka w zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz do uzasadnionego inwestowania w nie (w zakresie objętym planem rzeczowo-finansowym zatwierdzonym przez Gminę).

Spółkę zobowiązano do wykonywania umowy ze szczególną starannością właściwą dla profesjonalisty, kierowania się zasadą ochrony interesów zamawiającego oraz stosowania się do instrukcji i ustaleń wydanych przez ww. Ustalono, że obsługa najemców odbywać się będzie we wszystkie dni powszednie, w biurze zarządcy na terenie Giżycka (określono też minimalne wymogi co do wyposażenia telekomunikacyjnego biura).

W pozostałym zakresie obowiązki Spółki określono w sposób zbliżony do opisanego w pkt 4.2.1.

W kwestii płatności za koszty utrzymania nieruchomości umowa określała, że środki na ten cel Gmina będzie przekazywać na podstawie faktury z dołączonymi kopiami faktur lub rachunków dokumentujących wydatki, za okres nie krótszy, niż 10 dni.

Spółka posiadała polisy ubezpieczenia OC z tyt. prowadzonej działalności, na lata 2007 – 2008.



4.2.3. Analiza dokumentacji powyższych zamówień publicznych wykazała, że:

- ogłoszenia o przetargach nieograniczonych zostały opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych, na stronie internetowej Urzędu - w BIP oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń w jego siedzibie,
- SIWZ postępowania opisanego w pkt 4.2.2 została udostępniona na stronie internetowej Urzędu,
- ogłoszenie te zawierały elementy wymagane na podstawie art. 41 ust.1 Pzp,
- zostały zachowane minimalne terminy (art. 43 ww. ustawy) pomiędzy przekazaniem ogłoszenia do publikacji, a ostatnim dniem składania ofert, w którym dokonano ich otwarcia,
- od wykonawców wymagano wniesienia wadium w wysokości i formie wynikającej z art. 45 Pzp, a terminy do jego zwrotu zostały zachowane zgodnie z art. 46 Pzp,
- żadna z ofert, które wpłynęły w badanych przetargach nie została odrzucona, a wykonawca wykluczony,
- w przypadku postępowania opisanego w pkt 4.2.1, protest złożony na zapisy zawarte w SIWZ został rozpatrzony niezwłocznie (w ciągu 2 dni od złożenia), a wszystkim wykonawcom udzielono informacji co do sposobu jego rozpatrzenia; na zapytanie złożone w powyższym postępowaniu odpowiedzi udzielono w ciągu 7 dni, a o ustaleniach z niego wynikających poinformowano innych wykonawców,
- protokoły z badanych postępowań zawierały dane wymienione w art. 96 Pzp i § 2 rozporządzeń: Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 czerwca 2003 r. w sprawie wzoru protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz dodatkowych wymagań, którym musi odpowiadać protokół (Dz.U. nr 116, poz. 1101) oraz Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie wzoru protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz.U. nr 87, poz. 606),
- ww. protokoły i rozstrzygnięcia komisji przetargowych zostały zatwierdzone przez zastępców Burmistrza: Wojciecha Trybka dnia 21.06.2004 r. (dot. przetargu w 2004 r.) i Pawła Czacharowskiego w dniu 1.06.2007 r. (dot. przetargu w 2007 r.),
- jedynym kryterium oceny ofert była cena, a zamówienia zostały udzielone wykonawcom, którzy zaoferowali najniższe ceny,
- wszystkie osoby wykonujące czynności w postępowaniach złożyły oświadczenia wymagane na podstawie art. 17 ust. 2 Pzp,

- informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty przekazano wykonawcom niezwłocznie po zatwierdzenia protokołu przez Zastępcę Burmistrza,
- ogłoszenia o udzieleniu zamówień przekazano UZP w dniu: 12.07.2004 r. (11 dni po zawarciu umowy) oraz 1.06.2007 r. (w dniu zawarcia umowy),
- zapisy umów były zgodne z treścią wybranych ofert.

4.3. Kwoty środków finansowych przekazanych spółce Administrator z tytułu kosztów utrzymania zarządzanego zasobu komunalnego oraz wynagrodzenia, przedstawiono w poniższej tabeli:

Rok	Wydatki na utrzymanie mieszkaniowych zasobów komunalnych (brutto, w zł)	W tym wynagrodzenie zarządcy (brutto, w zł)
2004	3.205.501	266.014
2005	3.375.201	235.784
2006	3.423.104	230.195
2007	3.524.445	201.739

(Dowód akta kontroli str. 458)

Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń Kontroler informuje Jolantę Piotrowską – Burmistrza Miasta Giżycko o przysługującym jej prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust.1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).




O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi kontroli pod nr 17/2008.

W dniu 16 grudnia 2008 r. jeden egzemplarz protokołu kontroli przekazano Burmistrzowi Miasta Giżycko – Jolancie Piotrowskiej.

(Dowód akta kontroli str. 459)

Giżycko, dnia 16 grudnia 2008 r.

NIK Delegatura w Olsztynie


Tomasz Marcinkowski
specjalista kontroli państwowej

BURMISTRZ
Miasta Giżycka
Jolanta Piotrowska

