

8

**KARTA INFORMACYJNA ZADANIA KIEROWANEGO NA SESJĘ  
RADY MIASTA WISŁA**

**1. Zadanie:**

Informacja na temat działalności spółki SIM Śląsk Południe sp. z o.o.

**2. Podstawa prawna:**

Plan pracy Rady Miasta Wisła na 2023 r.

**Opis zadania:**

W związku z tematem wynikającym z planu pracy Rady Miasta Wisła w załączeniu informacja na temat działalności spółki SIM Śląsk Południe sp. z o.o.

**3. Załączniki:**

Informacja

**4. Wielkość środków finansowych potrzebna na realizację zadania:**

-

**5. Uwagi:**

\_\_\_\_\_  
Kierownik

  
\_\_\_\_\_  
Skarbnik

  
\_\_\_\_\_  
Sekretarz

  
\_\_\_\_\_  
Burmistrz Miasta

Wisła, dnia 17 listopada 2023 r.

### **Informacja na temat działalności spółki SIM Śląsk Południe sp. z o.o.**

Spółka SIM Śląsk Południe sp. z o.o. powstała w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 790 ze zm.) (wcześniej była to ustawa o tytule: „o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego).

Poniżej działania podejmowane przez Miasto Wisła w związku z tworzeniem spółki oraz działania samej spółki po jej utworzeniu:

- 1) Miasto Wisła zostało udziałowcem spółki SIM Śląsk Południe Sp. z o.o. na mocy zgody wyrażonej przez Radę Miasta Wisła uchwałą Nr XXXII/470/2021 z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki pod firmą: *SIM Śląsk Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku – Białej.*
- 2) Uchwałą Nr XXXIII/479/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miasta Wisła zatwierdziła wniosek o wsparcie ze środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w tworzonej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej SIM Śląsk Południe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na kwotę 3.000.000 zł. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie i w dniu 21 października 2021 r. Burmistrz Miasta Wisła zarządzeniem Nr Or.0050.193.2021 wniósł wkład i objął udziały (60.000 udziałów, po 50 zł. każdy) w tworzonej spółce, co potwierdzone zostało w umowie spółki.
- 3) W dniu 22 października 2021 r. została zawarta umowa spółki. Udziałowcami, oprócz Miasta Wisła, zostały także: Krajowy Zasób Nieruchomości, Bielsko – Biała, Czerwionka – Leszczyzny, Jastrzębie Zdrój, Kuźnia Raciborska, Strumień, Rydułtowy, Knurów oraz Radlin.
- 4) W dniu 3 grudnia 2021 r. została powołana Rada Nadzorcza Spółki. Przedstawicielem Miasta Wisła w Radzie jest Pani Dominika Tyrna.
- 5) W dniu 3 grudnia 2021 r. uchwałą Nr 4/II/RN/2021 Rada Nadzorcza powołała na funkcję prezesa zarządu Spółki Panią Ewę Kucyperę.
- 6) W dniu 17 marca 2022 r. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym (nr KRS: 0000960339).
- 7) Podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, które odbyło się w dniu 22 czerwca 2022 r. wspólnicy zatwierdzili plan inwestycyjny wraz ze strategią działalności Spółki.

- 8) Podczas Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, które odbyło się w dniu 23 września 2022 r. Miasto Wiśła aportem do Spółki wniosło prawo użytkowania wieczystego następujących nieruchomości: dz. 851/1, dz. 852 oraz dz. 850/13. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość prawa użytkowania wieczystego została wyceniona na 932340 zł. brutto. W wyniku aportu Miasto Wiśła objęło kolejnych 18.647 udziałów w Spółce.
- 9) Na podstawie aktualnego kosztorysu planowanej inwestycji w Wiśle sporządzonego na zlecenie Spółki (kosztorys w załączeniu) opiewającego na kwotę 20.814.586,54 zł. uchwałą Nr XLVIII/732/2022 Rady Miasta Wiśła z dnia 3 listopada 2022 r. został zatwierdzony kolejny wniosek o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Tym razem jest to kwota 2.081.458,65 zł., tj. 10% kosztów inwestycji. Wniosek został złożony w Krajowym Zasobie Nieruchomości. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony i w czerwcu w/w kwota została przelana z Banku Gospodarstwa Krajowego na rachunek bankowy Miasta Wiśła. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Miasto ma obowiązek przekazania tej kwoty do Spółki w terminie 6 miesięcy od dnia jej otrzymania. W zamian Miasto obejmie kolejne 41630 udziałów (po 50 zł. każdy). Brakująca kwota do wyrównania udziałów, tj. 41,35 zł. zostanie przekazana ze środków budżetu miasta.

Zgodnie z przyjętym przez spółkę planem inwestycyjnym oraz strategią, o którym mowa w pkt 7, zakończenie prac budowlanych dla inwestycji realizowanej w Wiśle przewidziane było na koniec 2026 r., zaś zasiedlenie powstałych lokali mieszkalnych planowane było na początek 2027 r.

Miasto Wiśła, zgodnie z przyjętym harmonogramem, wniosło aportem do Spółki nieruchomości, na których ma być realizowana inwestycja. Uregulowana została także kwestia dostępu do drogi publicznej tych nieruchomości.

Nieruchomości te były analizowane, przed powstaniem Spółki, przez Krajowy Zasób Nieruchomości w zakresie możliwości realizowania na nich inwestycji, jak również obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości był poddany analizie przez Krajowy Zasób Nieruchomości i w wyniku tych analiz nie zostały zgłoszone żadne uwagi ani przeszkody związane z realizacją przedsięwzięcia na tych nieruchomościach. Spółka wyłoniła projektanta, który miał zająć się opracowaniem dokumentacji projektowej. Umowa została zawarta i prace projektowe ruszyły.

Niedługo po rozpoczęciu prac projektowych Prezes Zarządu Spółki rozwiązała umowę z projektantem, tłumacząc tą decyzję tym, że nieruchomości, na których miałyby powstać lokale mieszkalne znajdują się na terenach osuwiskowych i realizacja inwestycji znacząco podniosłaby jej koszty. Na potwierdzenie tej tezy nie zostały jednak zlecone żadne badania geologiczne, a Prezes Zarządu Spółki przedstawiła jedynie opinię geologa w tej sprawie. Taki stan rzeczy powoduje, że przyjęty przez Spółkę harmonogram działania dla inwestycji

realizowanej w Wiśle nie zostanie dotrzymany i oddanie lokali mieszkalnych do użytku znacząco przesunie się w czasie.

W kwestii rozpoczęcia funkcjonowania samej Spółki oraz organizacji jej pracy należy nadmienić, że od samego początku jej funkcjonowania widoczny był brak porozumienia na linii zarząd – rada nadzorcza spowodowany, w głównej mierze, postępowaniem Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu Spółki nie udzielała członkom rady nadzorczej wnioskowanych informacji i nie przedstawiała wnioskowanych dokumentów m.in. na temat zawieranych umów przez spółkę, dotyczących przyjętej polityki rachunkowości, czy też dotyczących umów zatrudnienia oraz innych. Wątpliwości rady nadzorczej budziły także kwestie związane z prawidłowym – zgodnym z prawem, sporządzeniem sprawozdania finansowego Spółki. O tych możliwych nieprawidłowościach członkowie rady nadzorczej informowali udziałowców.

Na dzień 20 czerwca 2023 r. zostało zwołane Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników (ZZW), na którym zatwierdzone miało być sprawozdanie finansowe Spółki i podjęta decyzja o udzieleniu absolutorium Zarządowi Spółki. Jednak w obliczu pewnych niejasności oraz wcześniej zgłaszanych przez radę nadzorczą uwag ZZW zdecydowało o zarządzeniu przerwy w obradach w celu przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki przez biegłego rewidenta. Do wyłonienia biegłego rewidenta zobowiązana została rada nadzorcza. Takie badanie zostało przeprowadzone i informacja w tej sprawie wraz z wynikami została przesłana do Urzędu Miejskiego w Wiśle w dniu 13 października 2023 r. Z badania wynika, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Jednocześnie w dniu 13 października 2023 r. odbyło się zebranie rady nadzorczej, podczas którego odwołana ze stanowiska została Prezes Zarządu Spółki Ewa Kucypera. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji przerwane posiedzenie ZZW nie zostało jeszcze wznowione.

Należy także podkreślić, że znaczącym utrudnieniem w funkcjonowaniu spółki była duża rotacja członków rady nadzorczej wskazywanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Uchwała odwołująca została doręczona Pani Prezes w dniu 16 października 2023 r. W tym dniu również przedstawiciele rady nadzorczej rozpoczęli procedurę przejęcia majątku i dokumentacji Spółki. W wyniku tych działań okazało się, że na dzień 13 października 2023 r. Spółka nie posiada żadnych pracowników (wszystkie umowy o pracę zostały rozwiązane albo za porozumieniem stron albo pracownicy zostali zwolnieni z obowiązku świadczenia pracy w okresie wypowiedzenia przed dniem 13 października 2023 r.). Dodatkowo jeden z byłych pracowników wytoczył Spółce spór sądowy.

Zgodnie z umową Spółki do pełnienia funkcji członka zarządu Spółki do czasu wyboru nowego prezesa oddelegowany został jeden z członków Rady Nadzorczej.

W dniu 17 listopada 2023 r. w Kuźni Raciborskiej odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, podczas którego członkowie Rady zapoznawali się z kandydatami na funkcję prezesa zarządu Spółki. W posiedzeniu tym wziął udział także prezes Krajowego Zastobu Nieruchomości Pan Arkadiusz Urban. Posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym ostatecznie ma zostać dokonany wybór prezesa zaplanowane zostało na dzień 22 listopada 2023 r.