



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 7 listopada 2014 r.

WK-I.445.1.2013

**Pani  
Dorota Lutomirska  
Likwidator Przedsiębiorstwa  
Budowlano–Usługowego „HOLDBUD”  
w likwidacji  
w Warszawie**

#### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 58 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych<sup>1</sup>, kontrolerzy: Katarzyna Denisiuk oraz Michał Krassowski – inspektorzy wojewódzcy w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadzili w dniach od 24 czerwca do 8 lipca 2013 r. kontrolę problemową w Przedsiębiorstwie Budowlano–Usługowym „HOLDBUD” w likwidacji z siedzibą przy ul. Mycielskiego 20 w Warszawie (dalej Przedsiębiorstwo).

Przedmiot kontroli obejmował sposób prowadzenia postępowania likwidacyjnego, w szczególności działania w przedmiocie: zagospodarowania składników majątkowych, regulacji stanu prawnego nieruchomości będących w trwałym zarządzie lub we władaniu Przedsiębiorstwa oraz zawierania umów cywilno–prawnych z uwzględnieniem celowości oraz zabezpieczenia interesów Przedsiębiorstwa.

Kontrolą objęto okres od 1 lipca 2011 r. do 31 maja 2013 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 19 sierpnia 2013 r. oraz stanowiska wobec zastrzeżeń, przekazuję Pani wystąpienie pokontrolne.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 2002 r., Nr 112, poz. 981, z późn. zm.).

## I. Ustalenia w zakresie zagospodarowania składników majątkowych

W okresie objętym kontrolą Przedsiębiorstwo posiadało prawo użytkowania wieczystego jednej nieruchomości położonej w [REDAKTOWANE] składającej się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych jako działki [REDAKTOWANE] o łącznej powierzchni 10.831 m<sup>2</sup>. Prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń zostało zbyte w wyniku piątego przetargu, w dniu 1 marca 2013 r. Umowa przeniesienia użytkowania wieczystego nieruchomości została sporządzona w formie aktu notarialnego, a Przedsiębiorstwo wystawiło z tego tytułu fakturę. Przychód ze sprzedaży wyniósł 3.051.002,00 zł.

W celu sprzedaży użytkowania wieczystego ww. nieruchomości w okresie kontrolowanym zorganizowano pięć pisemnych przetargów nieograniczonych<sup>2</sup>. We wszystkich przypadkach, zgodnie z § 2 ust. 1 ropszt<sup>3</sup>, Likwidator powoływał komisję przetargową w trzyosobowym składzie, której zadaniem było m.in. rozpatrzenie ofert, ich sprawdzenie pod względem formalnym, wybór najkorzystniejszej oferty oraz sporządzenie protokołu z przebiegu przetargu. We wszystkich przypadkach ustalono regulaminy przetargów, obwieszczenia o przetargach zamieszczono w prasie o zasięgu ogólnopolskim, ustalono wadium w wysokości 10% cen wywoławczych, a terminy przetargów wyznaczono na co najmniej 14 dni od dnia ukazania się obwieszczeń o przetargach. Przebieg przetargów dokumentowano w protokołach. Wszystkie obwieszczenia zawierały elementy wymienione w § 9 ust. 1 pkt 1–7 ropszt, a wszystkie protokoły zawierały elementy wymienione w § 23 ust. 1 pkt 2 i 4–6 ww. rozporządzenia. W przypadku rozstrzygniętego przetargu z dnia 14 lutego 2013 r. cena nabycia została wpłacona przez nabywcę w terminie określonym w § 26 ropszt.

W okresie objętym kontrolą Likwidator nie organizował przetargów na najem lub dzierżawę środków trwałych, nie dokonywał także sprzedaży oraz likwidacji zbędnych lub uszkodzonych składników majątkowych.

---

<sup>2</sup> Cztery przetargi z dnia 18 listopada 2011 r., 2 marca 2012 r., 12 września 2012 r. oraz 5 grudnia 2012 r. nie zostały rozstrzygnięte z powodu braku ofert.

<sup>3</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 października 1993 r. w sprawie organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz. U. z 1993 r. Nr 97, poz. 443 z późn. zm.).

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Ustalenie ceny wywoławczej nieruchomości położonej [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] składającej się z działek ewidencyjnych [REDAKTOWANE] o łącznej powierzchni 10.831 m<sup>2</sup> nie na podstawie wartości określonej w operacie szacunkowym, lecz na podstawie pism rzeczoznawcy majątkowego rekomendujących obniżenie ceny wywoławczej – w przypadku dwóch nierozstrzygniętych przetargów z dnia 2 marca oraz 12 września 2012 r. Działaniem tym naruszono § 5 ust. 1 i 2 oraz § 6 ust. 1 ropszt, zgodnie z którymi „Przed przystąpieniem do przetargu sprzedawca ustala cenę oszacowania środków trwałych przy uwzględnieniu ich aktualnej wartości rynkowej (...)”, natomiast „Cena oszacowania nie może być niższa niż aktualna wartość rynkowa (...)”<sup>4</sup>, a „Cena oszacowania jest ceną wywoławczą”.
2. Nieumieszczenie w protokołach z przeprowadzenia przetargów niżej wymienionych elementów:
  - oznaczenia miejsca przetargu – w 1 przypadku (protokół z dnia 18 listopada 2011 r.)<sup>5</sup>,
  - wysokości cen wywoławczych – w 2 przypadkach (protokoły z dnia 18 listopada 2011 r. oraz 2 marca 2012 r.),
  - wzmianki o odczytaniu protokołu – w 3 przypadkach (protokoły z dnia 18 listopada 2011 r., 2 marca 2012 r. oraz 12 września 2012 r.),
  - wzmianki o wpłaceniu ceny nabycia w przepisany termin – w 1 przypadku (protokół z dnia 14 lutego 2013 r.).

Zaniechaniem tym naruszono § 27 oraz § 23 ust. 1 pkt 1, 3 oraz 8 ropszt, zgodnie z którymi „Z przebiegu przetargu sporządza się protokół (...)”. „Prowadzący przetarg sporządza z jego przebiegu protokół, który powinien zawierać: oznaczenie miejsca (...) przetargu, (...) wysokość cen wywoławczych, (...) wzmiankę o odczytaniu protokołu (...)”.

---

<sup>4</sup> Zgodnie z art. 7 oraz art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) „Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi (...)”, „Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego”. Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Doroty Lutomirskiej – Likwidatora Przedsiębiorstwa z dnia 8 lipca 2013 r. „Cenę wywoławczą nieruchomości [REDAKTOWANE] obniżano na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, który na podstawie sytuacji panującej na rynku nieruchomości inwestycyjnych zasugerował w obu przypadkach obniżenie ceny w stosunku do określonej w operacie z dnia 3 października 2011 r.”.

<sup>5</sup> Zgodnie z wyjaśnieniami Likwidatora z dnia 8 lipca 2013 r. „W protokole nastąpiła oczywista omyłka pisarska polegająca na skasowaniu dwóch wierszy, które były umieszczone w schemacie protokołu i brzmiały: „w siedzibie Przedsiębiorstwa Budowlano-Usługowego Holdbud w likwidacji w Warszawie przy ul. Mycielskiego 20”. Są one umieszczone w kolejnych protokołach”.

## **II. Ustalenia w zakresie regulowania przez likwidatora stanu prawnego nieruchomości**

Na dzień postawienia w stan likwidacji Przedsiębiorstwo posiadało prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej [REDAKTOWANE], składającej się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych jako działki [REDAKTOWANE], które zbyto w dniu 1 marca 2013 r.

Ponadto na wniosek Przedsiębiorstwa z dnia 17 kwietnia 1991 r. oraz 3 stycznia 1996 r. Prezydent m.st. Warszawy prowadził postępowanie na podstawie art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>6</sup> w sprawie stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego działki ewid. [REDAKTOWANE] o pow. 841 m<sup>2</sup>, położonej [REDAKTOWANE] oraz prawa własności części biurowej budynku położonego na tym gruncie, o powierzchni 2449 m<sup>2</sup>, w którym znajdowała się siedziba Przedsiębiorstwa.

Zgodnie z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej [REDAKTOWANE] nieruchomość stanowiła własność m.st. Warszawy na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego z dnia 16 listopada 1993 r., Nr 41258. Miasto Stołeczne Warszawa zostało również ujawnione jako właściciel w rejestrze gruntów (w którym dodatkowo ujawniono właścicieli lokali mieszkalnych posiadających udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu). Po rozpoznaniu zażalenia Likwidatora z dnia 31 października 2012 r. na przewlekłość postępowania Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r., znak KOC/7464/Go/12, zobowiązało Prezydenta m.st. Warszawy do rozpoznania wniosku Przedsiębiorstwa z dnia 3 stycznia 1996 r. o stwierdzenie nabycia, z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości – do dnia 30 maja 2013 r. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych postępowanie uwłaszczeniowe nie zostało zakończone.

Jak wynika z dokumentacji sprawy fakt przysługiwania Przedsiębiorstwu prawa użytkowania wieczystego nie był kwestionowany przez organ prowadzący postępowanie, zaś do udowodnienia pozostała okoliczność, że budynek posadowiony na działce ewid. [REDAKTOWANE] został wybudowany ze środków własnych poprzednika prawnego Przedsiębiorstwa. W przypadku stwierdzenia w decyzji uwłaszczeniowej, że budynek został

---

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z późn. zm.).

wzniesiony z innych środków, nabycie prawa własności jego części biurowej nastąpiłoby odpłatnie.

W związku z powyższym w toku prowadzonego postępowania Prezydent m.st. Warszawy wzywał Przedsiębiorstwo<sup>7</sup> do przedstawienia jednego z dokumentów wskazanych w § 9 rozporządzenia w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych<sup>8</sup>, natomiast Likwidator przedstawił opinię biegłych rewidentów z dnia 8 marca 2013 r. stwierdzającą, że przedmiotowy budynek został wybudowany ze środków własnych [REDAKTURA], którego następcą prawnym jest Przedsiębiorstwo<sup>9</sup>.

### **III. Ustalenia w zakresie zawierania umów cywilno–prawnych z uwzględnieniem celowości oraz zabezpieczenia interesów Przedsiębiorstwa**

W okresie kontrolowanym Przedsiębiorstwo było stroną 31 umów cywilno–prawnych na dostawę usług, z czego 19 umów zostało zawartych przed datą postawienia Przedsiębiorstwa w stan likwidacji<sup>10</sup>.

Szczegółowemu badaniu poddano dziewięć umów dotyczących świadczenia usług informatycznych, audytorskich, sporządzenia operatów szacunkowych, wywozu odpadów, dostawy energii elektrycznej, usług remontowych, przeglądu technicznego budynku oraz określenia sposobu i warunków korzystania z lokalu niemieszkalnego, stwierdzając, że wszystkie poddane badaniu umowy zawierały niezbędne elementy określone w kodeksie cywilnym<sup>11</sup> dla umów o dzieło i zlecenia<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> Pismo Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy z dnia 20 lutego 2013 r., znak GK-UM-WO-I.6841.83.2012.ANO.

<sup>8</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. Nr 23, poz. 120, późn. zm.). W § 9 jest mowa między innymi o takich dokumentach jak: zarządzenie o utworzeniu lub przekształceniu państwowej i komunalnej osoby prawnej oraz akt prawny o utworzeniu lub przekształceniu spółdzielni lub innych osób prawnych, sprawozdanie z finansowania inwestycji, decyzja o przekazaniu środków finansowych na inwestycje, umowa o partycypacji w kosztach inwestycji, orzeczenie i protokoły z badania bilansów.

<sup>9</sup> Pismo Likwidatora z dnia 15 marca 2013 r., L.dz. 171/2013.

<sup>10</sup> Ustaleń w tym zakresie dokonano na podstawie sporządzonej przez Likwidatora Tabeli Nr 15 „Umowy cywilno-prawne dotyczące dostaw materiałów i usług obowiązujące w okresie 1.07.2011 r. – 31.05.2013 r.”.

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 16, poz. 93, z późn. zm.).

<sup>12</sup> Poddane badaniu umowy zawierały: datę zawarcia umowy, określenie stron, opis oraz zakres przedmiotu umowy, wysokość wynagrodzenia lub kwotę opłaty za wykonanie usług, czas trwania umowy, okres wypowiedzenia, jak również przesłanki uzasadniające rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia, podpisy stron.

W treści umów w wystarczającym stopniu zabezpieczono interesy Przedsiębiorstwa poprzez zapisy umowne dotyczące obowiązku wniesienia kaucji, okresu wypowiedzenia czy odpowiedzialności wykonawcy za opóźnienia w realizacji umowy lub jej niewykonanie, z wyjątkiem umowy zawartej w dniu 10 sierpnia 2012 r., Nr 01/08/2012, na wykonanie rocznego przeglądu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu oraz jego otoczenia, w której nie ustalono odpowiedzialności wykonawcy za opóźnienia w realizacji umowy lub jej niewykonanie<sup>13</sup>.

Ponadto w okresie kontrolowanym w Przedsiębiorstwie obowiązywały 42 umowy najmu, z czego sześć dotyczyło nieruchomości położonej [REDAKTION], która została sprzedana w dniu 1 marca 2013 r., a 20 umów zostało rozwiązanych<sup>14</sup>. Szczegółowej analizie poddano 12 umów najmu.

Wszystkie poddane sprawdzeniu umowy zawierały niezbędne elementy określone w Kodeksie cywilnym dla umów najmu<sup>15</sup>, a także zapisy mające na celu zabezpieczenie realizacji ich postanowień przez drugą stronę kontraktu, poprzez zobowiązanie najemców do wniesienia kaucji podlegającej zwrotowi w całości po rozwiązaniu umowy. W przypadku jednej umowy zawartej w dniu 24 września 2009 r. na najem [REDAKTION] nie wskazano adresu spółki, z którą zawarto umowę, oraz nie umieszczono sformułowania „w organizacji” przy firmie spółki, mimo że w tym czasie nie była jeszcze wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego<sup>16</sup>.

Zawierając umowy najmu Przedsiębiorstwo stosowało zróżnicowane stawki czynszu, a ich wysokość, jak również wysokość ryczałtowych opłat za media i kaucji, była zależna

---

<sup>13</sup> Zgodnie z treścią pisemnych wyjaśnień Likwidatora z dnia 8 lipca 2013 r. „W umowie (...) nie wskazano zasad odpowiedzialności przez przeoczenie spowodowane najprawdopodobniej pozytywnymi doświadczeniami wcześniejszej współpracy (...)”.

<sup>14</sup> Ustaleń dokonano na podstawie sporządzonej przez Likwidatora Tabeli Nr 14 „Umowy najmu nieruchomości, pomieszczeń biurowych, produkcyjno-magazynowych, garażowych, itp. obowiązując w okresie 1.07.2011 r. – 31.05.2013 r.”

<sup>15</sup> Poddane badaniu umowy zawierały: datę zawarcia umowy, określenie stron, opis przedmiotu najmu, sposób korzystania z przedmiotu najmu, postanowienia regulujące zasady rozliczania ponoszonych przez najemców kosztów mediów – w przypadku umów najmu pomieszczeń biurowych i produkcyjnych, wysokość czynszu należnego wynajmującemu (określaną ryczałtowo lub według stawki należnej za każdy m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni), wraz z terminem płatności, czas trwania umowy, okres wypowiedzenia, jak również przesłanki uzasadniające rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia oraz podpisy stron.

<sup>16</sup> Art. 11 § 3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.) stanowi, że firma spółki kapitałowej w organizacji powinna zawierać dodatkowe oznaczenie „w organizacji”. Zgodnie z pisemnymi wyjaśnieniami Likwidatora z dnia 8 lipca 2013 r. „Umowa najmu została zawarta na podstawie aktu notarialnego, w którym nie podano adresu spółki. W umowie najmu przez przeoczenie nie dopisano po nazwie spółki sformułowania „w organizacji”.

od stanu technicznego lokali, okresu obowiązywania umowy, rodzaju mediów, do jakich pomieszczenia miały dostęp, wielkości wynajmowanej powierzchni, długości okresu wypowiedzenia oraz faktu zamontowania albo braku w lokalu odrębnych liczników. Pomimo zamieszczania we wszystkich poddanych badaniu dwunastu umowach stosownych zapisów dotyczących waloryzowania stawek czynszu oraz ryczałtowych opłat za media, waloryzacji dokonano jedynie w odniesieniu do dwóch najemców. Główną przyczyną braku waloryzowania składek było postawienie Przedsiębiorstwa w stan likwidacji oraz wyznaczenie zaledwie półrocznego okresu wypowiedzenia działalności operatywnej. Spowodowało to, że znaczący kontrahenci zrezygnowali z wynajmowania lokali biurowych od Przedsiębiorstwa. Nie proponowano również podwyżki czynszu między innymi najemcom pomieszczeń o niższym standardzie, z nieszczelnymi oknami, lub które zostały zalane z powodu nieszczelności dachu<sup>17</sup>.

#### **IV. Ustalenia w zakresie przestrzegania harmonogramu likwidacji**

Z treści § 1 ust. 2 umowy zlecenie z dnia 30 czerwca 2011 r. zawartej pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a Likwidatorem wynika, że Likwidator zobowiązał się „(...) *prowadzić postępowanie likwidacyjne z należytą starannością, stosownie do obowiązujących przepisów prawa oraz dbałością o interes Przedsiębiorstwa i Skarbu Państwa oraz zamknąć księgi przedsiębiorstwa do dnia 30 czerwca 2012 r.*”.

Likwidacja nie została zakończona w pierwotnie planowanym terminie, a termin zakończenia likwidacji na pisemny wniosek Likwidatora był dwukrotnie przedłużany, początkowo do 30 czerwca 2013 r., a następnie do 30 czerwca 2014 r. W uzasadnieniu wniosków o przedłużenie terminu zakończenia likwidacji Przedsiębiorstwa Likwidator wskazywał na trudności w sprzedaży posiadanych nieruchomości oraz przedłużające się postępowania dotyczące regulacji stanu prawnego nieruchomości.

Do dnia zakończenia czynności kontrolnych Likwidator dokonał sprzedaży wszystkich nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym. W stosunku do jednej nieruchomości, na której posadowiony był budynek będący siedzibą Przedsiębiorstwa, prowadzone było postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego działki oraz prawa własności części biurowej budynku.

---

<sup>17</sup> Pisemne wyjaśnienia Likwidatora z dnia 8 lipca 2013 r.

W związku z powyższymi ustaleniami kontroli działania Likwidatora w zakresie sposobu prowadzenia postępowania likwidacyjnego, w szczególności w przedmiocie:

- powoływania komisji przetargowych, trybu sprzedaży oraz wynajmu nieruchomości, a także regulowania stanu prawnego nieruchomości – ocenia się **pozytywnie**,
- prawidłowości prowadzenia przetargów oraz sporządzania protokołów z ich przebiegu – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

**Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Panią do podjęcia działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości, a w szczególności do:**

1. Ustalania wartości zbywanych nieruchomości na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej w formie operatu szacunkowego, zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 oraz § 6 ust. 1 ropszt oraz z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Umieszczania w protokołach sporządzanych z przeprowadzenia przetargów elementów wymienionych w § 23 ust. 1 pkt 1, 3 oraz 8 ropszt w związku z § 27 powyższego rozporządzenia.

Ponadto wskazuję na potrzebę umieszczania w treści zawieranych przez Przedsiębiorstwo umów cywilno–prawnych klauzul przewidujących odpowiedzialność wykonawcy za ewentualne opóźnienia w realizacji umowy lub jej niewykonanie, a ponadto na konieczność oznaczania w zawieranych umowach ich stron zgodnie z wymogami art. 11 § 3 Kodeksu spółek handlowych.

Jednocześnie zobowiązuję Panią do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie realizacji zaleceń i wykorzystania wniosków pokontrolnych.

*Wojewoda Mazowiecki*  
*Jacek Kozłowski*