

Tychy, 15.07.2005 r

## Sprawozdanie Rady Nadzorczej TTBS Spółki z o.o. w Tychach.

**1. Założenia Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółki z o.o., zwanej dalej Spółką, na rok 2004 i stopień ich realizacji.**

Założenia	Stopień ich realizacji
Zakończenie budowy budynku nr 6 na osiedlu Balbina w Tychach i rozliczenie inwestycji w Banku Gospodarstwa Krajowego (zwanym dalej BGK).	30 lipca 2004 r zakończono budowę budynku. Oddano do użytku 119 nowych mieszkań. W miesiącu wrześniu nastąpiło całkowite zasiedlenie budynku. We wrześniu rozliczono inwestycje w BGK.
Wybór generalnego wykonawcy budynku na osiedlu Z-1 w Tychach i rozpoczęcie budowy.	W miesiącu lutym 2004 r w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego wybrano generalnego wykonawcę robót budowlanych. Generalny wykonawca wszedł na teren budowy w marcu 2004 r.
Złożenie wniosku w BGK o udzielenie kredytu na zadanie inwestycyjne obejmujące budowę budynku na osiedlu Z-1.	W miesiącu maju 2004 r. został złożony wniosek w BGK o udzielenie kredytu, jednak ze względu na braki formalno-merytoryczne nie został rozpatrzony. Wniosek ponownie złożono w miesiącu sierpniu 2005 r. Zajęcie kont spółki przez komornika spowodowało wstrzymanie przez BGK procedury rozpatrywania wniosku.
Wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych w ramach realizacji budynku nr 3 na osiedlu Balbina.	Postępowanie przetargowe (prowadzone zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych) zostało unieważnione z uwagi na brak środków finansowych na realizację tej inwestycji.
Wybór generalnego wykonawcy na realizację placu zabaw na osiedlu Balbina w Tychach.	W miesiącu czerwcu 2004 r. został wybrany generalny wykonawca, z którym została podpisana umowa na wykonanie tej inwestycji. Inwestycja z uwagi na brak środków finansowych została wstrzymana.

**2. Geneza nieprawidłowości w gospodarce finansowej TTBS w 2004 r.**

Przyczynę gwałtownego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki we wrześniu 2004 roku stanowił fakt zawarcia przez Kazimierza Gorczyckiego - ówczesnego prezesa TTBS Sp. z o.o. - ugody sądowej z firmą PLANT Sp. z o.o. w sprawie spłaty wierzytelności, które firma ta nabyła od generalnego wykonawcy budynku nr 8 na osiedlu Balbina, to jest NOMA Sp. z o.o. Na podstawie wymienionej ugody Spółka była zobowiązana do zapłaty kwoty 1.200.000,00 zł (milion dwieście tysięcy złotych). Na skutek nie wywiązania się Spółki z ustalonego przez K.Gorczyckiego terminu płatności, PLANT Sp. z o.o. złożyła wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, na skutek czego komornik sądowy dokonał zajęcia kont TTBS. Prezes K.Gorczycki nie poinformował Rady Nadzorczej, Zgromadzenia Wspólników ani kancelarii prawnej obsługującej Spółkę o prowadzeniu ze spółką PLANT rozmów zmierzających do zawarcia ugody, następnie jej zawarciu oraz ustaleniach dotyczących spłaty należności. Również z przedstawianych przez Prezesa K.Gorczyckiego dokumentów finansowych nie wynikało takie zobowiązanie i nie można było wyciągnąć jakichkolwiek przesłanek świadczących o powstaniu takiego zobowiązania.

Przedstawiane Radzie Nadzorczej dokumenty nie wykazywały także generowania przez Spółkę straty na działalności bieżącej, na poziomie 35.000,00 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych) miesięcznie. Powstawanie wymienionej straty pozostawało w związku ze stosunkowo niskim poziomem czynszów pobieranych przez Spółkę z tytułu najmu lokali mieszkalnych z jednej strony, z drugiej ze specyfiką działalności Towarzystw Budownictwa Społecznego, które osiągają rentowność przy określonym puła-



pie ilości wybudowanych a następnie wynajmowanych mieszkań. Koszty działalności Spółki były przez Zarząd pokrywane z przychodów innych niż pobierane czynsze, co spowodowało w dalszej kolejności konieczność uzupełnienia niedoborów. Podejmowanie samowolnych działań oraz zaniechania Zarządu sprawowanego przez Pana K.Gorczyckiego naraziły Spółkę na straty finansowe oraz naruszyły jej stabilną pozycję ekonomiczną, w związku z czym we wrześniu 2004 r Spółka wystąpiła do prokuratury z zawiadomieniem o możliwości popełnienia przestępstwa.

### 3. Sprzedaż działek znajdujących się w zasobach Spółki.

W kontekście sytuacji opisanej w pkt. 2 sprzedaż działek była istotnym elementem programu naprawczego spółki Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego. Sprzedaż nieruchomości została zrealizowana w drodze publicznego przetargu, w którym jedyną ofertę złożyła POLSKA ALLOYS Spółka z o.o. w Katowicach. Należy podkreślić, iż dokonując sprzedaży Spółka zapewniła kontynuację inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego, uprzednio zaplanowanych dla tego terenu.

Dzięki uzyskanym ze sprzedaży działek środkom pieniężnym spółka mogła odzyskać płynność finansową oraz zdolność kredytową.

Zajęcie kont TTBS przez komornika spowodowało reakcję Banku Gospodarstwa Krajowego, który pisemnie poinformował Spółkę o wstrzymaniu wypłaty ostatniej transzy kredytu w kwocie ponad 1.500.000,00 zł (milion pięćset tysięcy złotych). Pieniądze te były przeznaczone na końcowe rozliczenia z generalnym wykonawcą budynku nr 6 (119 mieszkań) na osiedlu Balbina. Niezapłacenie faktur powodowało naliczanie przez wykonawcę odsetek.

BGK wstrzymał również procedurę rozpatrywania wniosku o przyznanie kredytu przeznaczonego na rozpoczętą inwestycję budynku przy Placu Zbawiciela (osiedle Z-1), na który w formie kaucji część środków wyłożyli przyszli najemcy w wysokości 350.000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych), natomiast generalny wykonawca wykonał roboty na wartość ok. 900.000,00 zł (dziewięćset tysięcy złotych). Odstąpienie od inwestycji wiązałoby się z naliczeniem przez wykonawcę kar umownych oraz odsetek.

Jednocześnie BGK zażądał, by natychmiast opracować i przedstawić program naprawczy Spółki. Nie spełnienie tego polecenia mogłoby doprowadzić do wypowiedzenia w trybie natychmiastowym wszystkich zawartych z BGK umów kredytowych, na łączną kwotę ponad 29 ml zł, co oznaczałoby postawienie Spółki w stan upadłości.

W świetle opisanych okoliczności decyzja o sprzedaży działek była konieczna i w pełni uzasadniona.

### 4. Wykorzystanie dochodu ze sprzedaży działek.

Ze sprzedaży działek uzyskano dochód w wysokości 2.370.000,00 zł (dwa miliony trzysta siedemdziesiąt tysięcy złotych), który został rozdysponowany na następujące cele:

Splata zobowiązań wobec firmy PLANT Sp. z o.o.	1.200.000,00 zł
Splata zobowiązań - dokumentacja projektowa.	240.000,00 zł
Całkowite rozliczenie inwestycji obejmującej budynek nr 6.	370.000,00 zł
Środki finansowe na remont biurowca przy ul. Budowlanych 59.	350.000,00 zł
Uzupełnienie kaucji najemców (środki te muszą znajdować się na koncie Spółki w formie lokaty celem wypłaty kaucji w przypadku opuszczenia lokalu).	210.000,00 zł
Razem:	2.370.000,00 zł

### 5. Plany Spółki.

Spółka planuje we wrześniu 2005 r złożyć wniosek wstępny o kwalifikację do udzielenia promesy na kredyt na zadanie inwestycyjne polegające na budowie budynku mieszkalnego z ok. 70 mieszkaniami. Przewidywana wnioskowana kwota kredytu to 8.000.000,00 zł (osiem milionów złotych). Budynek zostanie zlokalizowany na działkach przy ul. Hierowskiego w Tychach. 1 lipca 2005 r. został ogłoszony przetarg na opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej tego budynku, która jest wymagana przy składaniu wniosku wstępnego.

W roku 2008 Spółka planuje wystąpienie z wnioskiem wstępnym o uzyskanie kwalifikacji do udzielenia promesy na kredyt na budynek mieszkalny z ok. 70 mieszkaniami. Planowana kwota kredytu – 8.000.000,00 zł (osiem milionów złotych).

Mieszkania będą budowane przy wykorzystaniu ok. 20% partycypacji w kosztach budowy przyszłych najemców, co znacznie zmniejszy zaangażowanie Gminy w realizację inwestycji. Dotychczas przyszli lokatorzy wpłacali 10% wartości mieszkania. Wprowadzona w październiku nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa zakłada, że partycypacja może wynosić do 30% wartości mieszkania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej TTBS Sp. z o.o.  
w roku 2004



dotyczy: interpelacji nr DUR. 0267-3005 oraz DUR. 0267-4070 z dnia 30.06.2004 r.

Zarząd Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach w załączeniu przesyła w odpowiedzi na interpelację Przewodniczącego Rady Nadzorczej Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach S.Mocho oraz interpelację Przewodniczącego Rady Nadzorczej Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Tychach M.Grantatyka z dnia 30.06.2004 r. Z poważaniem,

Przewodniczący Zarządu

Wojciech Krawczyk

Załącznik:

- odpowiedź na interpelację nr DUR. 0267-3005
- odpowiedź na interpelację nr DUR. 0267-4070

KIO

Wydział Przekazania i Rozprawy Dokumentacji