



**NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**  
Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP.410.4.2.2023

Pan  
Maciej Potocki  
Prezes Zarządu  
Wrocławskiego Parku Technologicznego  
ul. Muchoborska 18  
54 - 413 Wrocław

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/011 – Efekty działalności systemu instytucji otoczenia biznesu

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Wrocławski Park Technologiczny S.A. <sup>1</sup> , ul. Muchoborska 18, 54-413 Wrocław
Kierownik jednostki kontrolowanej	Maciej Potocki, Prezes Zarządu, od 1 lipca 2012 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Prawidłowość programowania działalności instytucji otoczenia biznesu.</li><li>2. Zarządzanie instytucjami otoczenia biznesu.</li><li>3. Efekty działalności instytucji otoczenia biznesu.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2018 r. do 31 marca 2023 r. z wykorzystaniem dowodów dotyczących przedmiotu kontroli, wykraczających poza ten okres.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontroler	Piotr Piątkiewicz, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr KGP/112/2023 z dnia 13 lipca 2023 r.

(akta kontroli str. 1-12)

---

<sup>1</sup> Dalej także: WPT, Park lub Spółka.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności<sup>4</sup>

### OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą we Wrocławskim Parku Technologicznym regulacje wewnętrzne oraz dokumenty strategiczne były spójne w zakresie określonych w nich kierunków rozwoju, celów działalności i realizowanych zadań. W dokumentach programowych określających plany i założenia działalności Parku uwzględniono obowiązki jednostki z tytułu realizowanych projektów, w tym zasady działania w okresie trwałości tych projektów<sup>5</sup>. Spółka nie prowadziła jednak monitoringu zakładanych celów i wskaźników określonych w Strategii rozwoju Spółki WPT SA<sup>6</sup> obowiązującej w latach 2016-2021, mimo nałożonego w Strategii zadania corocznego dokonywania pomiaru poszczególnych wskaźników. Spółka nie dysponowała niektórymi danymi, niezbędnymi do obliczenia poszczególnych wskaźników. Nawet przyjęcie nowej Strategii w grudniu 2021 r.<sup>7</sup> nie zostało poprzedzone analizą i oceną dotychczasowych efektów realizowanej Strategii. Nie pozwalało to na zaprojektowanie wiarygodnie zaktualizowanej strategii i skuteczne skorygowanie dotychczasowych celów lub środków do ich osiągnięcia. Dopiero Strategia rozwoju Spółki z grudnia 2021 r. była, w ocenie NIK właściwie monitorowana.

Infrastruktura Parku wykorzystywana była zgodnie z założonymi celami oraz gospodarnie. W zależności od zakresu wykorzystywanego mienia Spółka opracowała stosowne regulacje i regulaminy które korespondowały z zasadami programów, z których udzielano pomocy.

NIK pozytywnie ocenia osiągnięcie przez WPT coraz większych przychodów z podstawowej działalności operacyjnej Spółki, jaką jest wynajem powierzchni biurowej i laboratoryjnej. W 2022 r. w porównaniu z rokiem 2018 przychody te zwiększyły się o ponad 34%. Pozytywnie należy też ocenić, w kontekście unowocześniania i modernizowania posiadanego majątku, wysokość poniesionych przez Spółkę nakładów inwestycyjnych, których to łączna wartość, w latach 2018-2022, wyniosła ponad 32 mln zł. Poziom wykorzystania powierzchni przez przedsiębiorców prowadzących działalność innowacyjną lub/i B+R (powierzchnia laboratoryjna) kształtował się w przedziale od 90% w 2018 r. do 94% w 2022 r. W Spółce były określone cele zarządcze, jednak nie były one w pełni realizowane przez zarząd Spółki m.in. w zakresie uzyskania dodatniego wyniku finansowego w 2019 roku i w zakresie poprawy wskaźnika bieżącej płynności finansowej w stosunku do roku poprzedniego w 2021 r. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła zmiany, na wniosek Zarządu Spółki, przez Radę Nadzorczą pod koniec 2022 roku celów zarządczych, co w konsekwencji skutkowało wypłatą wynagrodzenia uzupełniającego dla Zarządu Spółki za 2022 rok<sup>8</sup>.

Spółka osiągnęła zaplanowane efekty rzeczowe w ramach dwóch objętych kontrolą projektów infrastrukturalnych. Projekt INNOPOLIS zrealizowano w większym wymiarze od pierwotnie zaplanowanego, a w przypadku projektu INNOPOLISnext osiągnięto wszystkie zaplanowane efekty poprzez budowę nowej infrastruktury laboratoryjnej w celu dostosowania pomieszczeń do realizacji projektów badawczo – rozwojowych

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli, zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o NIK, przeprowadziła kontrolę WPT pod względem legalności i gospodarności podejmowanych działań. NIK dokonując oceny działalności Spółki nie stosowała kryterium rzetelności.

<sup>5</sup> M.in. umowa o udzielenie wsparcia nr POIG.05.03.00-00-003/09-00 i umowa o wsparcie nr RPDS.01.02.01-02-003/18-00.

<sup>6</sup> Uchwała nr 12/RN/2016 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 12 maja 2016.

<sup>7</sup> Uchwałą nr 16/RN/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 grudnia 2021 r. zaktualizowano Strategię rozwoju Spółki z kwietnia 2016 r.

<sup>8</sup> Pozostawienie celów zarządczych bez zmian skutkowałoby tym, że dwa z czterech takich celów nie zostałyby zrealizowane.

przez aktualnych i nowych najemców WPT. W ocenie NIK podstawowy przedmiot działalności Spółki, jakim jest wynajem powierzchni biurowej i laboratoryjnej prowadzony był w sposób zgodny z przyjętymi założeniami. Analiza wybranej próby pięciu największych wydatków wykazała, że były one dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wewnętrznymi procedurami oraz w sposób gospodarny.

Kondycja finansowa Spółki ulegała pogorszeniu, co znalazło odzwierciedlenie w generowanej na koniec 2022 roku stracie finansowej, także na poziomie operacyjnym. W wyniku problemów finansowych oraz konieczności regulowania zobowiązań wynikających z zawartych kredytów inwestycyjnych i obrotowych (zadłużenie Spółki na koniec II kwartału 2023 r. wyniosło 29,8 mln zł) Spółka zmuszona była do sprzedaży posiadanych nieruchomości, których to w okresie objętym kontrolą zbyto na kwotę ponad 28 mln zł. Spółka nie miała określonej procedury w obszarze sprzedaży nieruchomości, co biorąc pod uwagę skalę i liczbę (13) zbytych nieruchomości może budzić obawy o optymalne wykorzystywanie posiadanych aktywów w postaci działek inwestycyjnych oraz możliwość pełnej realizacji zakładanych celów statutowych.

WPT dysponuje danymi o lokatorach (przedsiębiorcach), którzy prowadzą działalność innowacyjną, B+R, a także o dokonanych przez nich wdrożeniach projektów B+R oraz innowacji. Nie dysponuje natomiast informacjami o dokonanych przez te podmioty zgłoszeniach patentowych, uzyskanych patentach i wzorach użytkowych, mimo że dotyczą one statutowych i strategicznych celów Parku.

W ocenie NIK fakt, że WPT znajduje się w trudnym położeniu finansowym spowodowanym znacznym wzrostem kosztów prowadzenia działalności Spółki, wynikającym pośrednio z czynników obiektywnych i niezależnych od Spółki takich jak wysoka inflacja skutkująca wzrostem oprocentowania kredytów, wzrost cen energii i ciepła, może istotnie ograniczać możliwość realizacji zadań Spółki na zakładanym poziomie.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>9</sup> kontrolowanej działalności**

OBSZAR

#### **1. Programowanie działalności instytucji otoczenia biznesu.**

Opis stanu faktycznego

Wrocławski Park Technologiczny S.A.<sup>10</sup> to ośrodek innowacji, wspierający rozwój przedsiębiorczości i innowacyjności w województwie dolnośląskim, stanowiący płaszczyznę współpracy nauki i biznesu. WPT jest przedsięwzięciem realizowanym przez gminę Wrocław (główny akcjonariusz – 94,78% udział w kapitale zakładowym) we współpracy z Uniwersytetem Wrocławskim, Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu, Uniwersytetem Medycznym we Wrocławiu, Politechniką Wrocławską, Uniwersytetem Przyrodniczym, Dolnośląską Izbą Gospodarczą, Agencją Rozwoju Aglomeracji Wrocławskiej S.A. oraz Litwiński Łoś i Partnerzy Kancelaria Radców Prawnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 25 174 500 zł i dzieli się na 251 745 akcji imiennych o wartości nominalnej 100 zł każda.

Zgodnie ze statutem Spółki celem jej działania jest stymulacja rozwoju przemysłu zaawansowanych technologii.

Długofalowy rozwój Parku, jego wizja, cele strategiczne i operacyjne oraz zadania do realizacji zostały określone w Strategii rozwoju spółki Wrocławski Park

<sup>9</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>10</sup> WPT SA została powołana w styczniu 1998 r.

Technologiczny S.A.<sup>11</sup> na lata 2016 -2025<sup>12</sup>. Zgodnie z zapisami Strategii z 2016 r. wizję rozwoju WPT sformułowano jako: „znane na świecie miejsce tętniące technologicznym biznesem”. Sformułowano pięć celów strategicznych, a następnie dla każdego celu określono od trzech do czterech celów operacyjnych. Dla każdego celu operacyjnego określono od kilku do kilkunastu zadań do realizacji. Jako cele strategiczne Parku wskazano:

- opracowanie i wdrożenie systemu komercjalizacji produktów wysokiej technologii,
- umiędzynarodowienie WPT i rozwój współpracy,
- promowanie marki WPT,
- wysoki standard infrastruktury,
- wykwalifikowana i lojalna kadra,
- podniesienie poziomu organizacji i zarządzania WPT.

W Strategii przyjęto dla każdego z tych celów określone wskaźniki i wyznaczono wartości referencyjne do osiągnięcia w 2025 r. w porównaniu z 2016 r. Zakładano m.in. monitorowanie liczby realizowanych w Parku projektów badawczo-rozwojowych, liczby chronionych przedmiotów własności przemysłowej (wynalazków i wzorów użytkowych, znaków towarowych i wzorów przemysłowych) rezydentów Parku, liczby rezydentów WPT korzystających z działań wspierających komercjalizację.

Monitoring procesu wdrażania Strategii miał odbywać się w dwóch etapach tj. na podstawie tworzonych co pół roku sprawozdań z realizacji celów i projektów zawierających podstawowe dane na temat podejmowanych działań, stopnia realizacji projektów oraz ewentualnych efektów końcowych tych projektów i analizy wskaźnikowej przy zakładanej częstotliwości pomiaru raz na rok.

Spółka nie przedstawiła do kontroli opisanych powyżej sprawozdań i wyników analizy wskaźnikowej. Spółka dysponuje tylko częściowymi danymi pozwalającymi stwierdzić, jaki jest poziom realizacji zakładanych celów operacyjnych i wskaźników ich realizacji.

Przykładowo w ramach celu operacyjnego „Opracowanie procesu transferu technologii” zakładano monitorowanie realizowanych w Parku projektów badawczo – rozwojowych. Z przedstawionych przez Spółkę danych wynika, że liczba tych projektów w 2022 r. w porównaniu z 2018 r. była taka sama (84 projekty), natomiast w Strategii zakładano wzrost liczby tych projektów. Spółka nie dysponuje natomiast danymi pozwalającymi ocenić poziom realizacji m.in. takich celów jak: „Liczba rezydentów WPT korzystających z działań wspierających komercjalizację”, czy „Liczba realizowanych zamówień na konkretne innowacje i technologie zidentyfikowane w systemach zamówień zgłaszanych przez przemysł krajowy, jak i międzynarodowy”.

W ramach celu operacyjnego „Umiędzynarodawianie WPT i rozwój współpracy” zakładano m.in. monitorowanie liczby zorganizowanych spotkań networkingowych dla firm parkowych. Z przedstawionych przez Spółkę danych wynika, że liczba tych spotkań w 2022 r. wyniosła osiem, co w porównaniu z 2018 r. (cztery) oznacza wzrost, który zakładano w Strategii. Spółka nie dysponuje natomiast danymi pozwalającymi na ocenę poziomu realizacji m.in. takich celów jak: „Wartość zrealizowanych projektów krajowych”, czy „Wartość zrealizowanych projektów międzynarodowych”.

W ramach celu operacyjnego „Wysoki standard infrastruktury” zakładano monitorowanie m.in. przychodu z najmu powierzchni nieruchomości. Z przedstawionych przez

---

<sup>11</sup> Dalej: Strategia z 2016 r.

<sup>12</sup> Uchwała nr 12/RN/2016 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 12 maja 2016 r.

Spółkę danych wynika, że przychód ten w 2022 r. wzrósł (36 924,2 tys. zł) w porównaniu z 2018 r. (26 278,3 tys. zł), co zakładano w Strategii. Spółka nie dysponuje natomiast danymi pozwalającymi na ocenę poziomu realizacji wskaźnika liczby usterek i awarii.

Prezes Zarządu wyjaśnił<sup>13</sup>, że prowadzono w latach 2017 – 2019 ewaluację osiągniętego poziomu wskaźników z założeniami zawartymi w Strategii z 2016 r., jednak nie przybrała ona kształtu formalnych raportów, a następnie w związku z czynnikami zewnętrznymi (tj. pandemia, kryzys na rynkach światowych), Zarząd WPT podjął decyzję o aktualizacji całej Strategii rozwoju WPT S.A., wyznaczając m.in. nowe cele strategiczne i operacyjne, odpowiadające nowym realiom gospodarczym, wraz z nowymi wskaźnikami pomiaru ich osiągnięcia.

(akta kontroli str. 13-183, 763-771)

W latach 2019 i 2021 WPT przeprowadził wśród najemców Parku badania z zakresu oczekiwań i zadowolenia ze współpracy z WPT, jak również dotyczące zdiagnozowania mocnych i słabych stron WPT w celu przygotowania aktualizacji założeń do strategii WPT do roku 2025.

Wyniki tych badań wskazały, że około 83% ówczesnych rezydentów Parku było zadowolonych lub bardzo zadowolonych ze świadczonych usług. Co czwarty badany respondent wskazał natomiast na konieczność poprawy szybkości reakcji na zgłaszane problemy. Najniższe noty w zakresie zadowolenia klientów odnotowały obszary: infrastruktura, bieżąca obsługa klienta oraz zakres usług dodatkowych.

(akta kontroli str. 334-448)

Rada Nadzorcza Spółki zatwierdziła zaktualizowaną wersję „Strategii rozwoju spółki Wrocławski Park Technologiczny SA<sup>14</sup>” w dniu 20 grudnia 2021 r<sup>15</sup>.

Zgodnie z zapisami Strategii z 2021 r. wizję rozwoju WPT sformułowano jako: „*WPT regionalną platformą współpracy dla innowacyjnych podmiotów. Miejsce, w którym przyszłość staje się rzeczywistością*”. Sformułowano cztery cele strategiczne, a następnie dla każdego celu określono od trzech do czterech zadań priorytetowych. Jako cele strategiczne Parku wskazano:

- rozwój infrastruktury i oferty,
- rozwój współpracy podmiotów różnej wielkości,
- rozwój wsparcia finansowego dla firm - rezydentów,
- podnoszenie poziomu doskonałości zarządczej, organizacyjnej i technologicznej.

Monitoring procesu wdrażania Strategii, prowadzony miał być przez Zespół ds. Wdrażania Strategii i miał odbywać się w dwóch etapach tj. na podstawie tworzonych sprawozdań z realizacji celów i projektów zawierających podstawowe dane na temat podejmowanych działań, stopnia realizacji projektów oraz ewentualnych efektów końcowych tych projektów i analizy wskaźnikowej przy zakładanej częstotliwości pomiaru raz na rok.

Spółka przedstawiła roczny raport z działalności Zespołu ds. Wdrażania Strategii WPT za 2022 rok, w którym przedstawiono realizację zakładanych zadań w ramach przyjętych celów strategicznych. Z analizy wskaźnikowej wynika zbieżność podejmowanych działań z uzyskanymi wynikami rozwojowymi za wyjątkiem wskaźnika

---

<sup>13</sup> Wyjaśnienia z dnia września 2023 r.

<sup>14</sup> Dalej także Strategia z 2021 r.

<sup>15</sup> Uchwała nr 16/RN/2021 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 20 grudnia 2021 r.

określającego zwiększenie transferu pomocy de minimis w 2022 r. w porównaniu z 2021 r<sup>16</sup>.

I tak w ramach celu rozwój infrastruktury i oferty określono następujące wskaźniki:

- 1) liczba przeprowadzonych analiz potrzeb klientów w zakresie oferowanych usług (*co najmniej jedna analiza rocznie*). Park pozyskał w 2021 r. 49, a w 2022 r. 61 raportów od firm na koniec obowiązujących umów, w których wskazany jest m.in. poziom zadowolenia z oferowanych usług, mocne i słabe strony obsługi, potencjalne zainteresowanie pozostałą ofertą Parku.
- 2) dochód z najmu m<sup>2</sup> powierzchni laboratoryjnej (*wzrost*). Uzyskano wzrost przychodu w 2022 r. (9 683,5 tys. zł) o 1 169,5 tys. zł w stosunku do roku 2021 (7 615,3 tys. zł).

W ramach celu rozwój współpracy podmiotów różnej wielkości określono następujące wskaźniki:

- 1) liczba realizowanych w Parku projektów badawczo-rozwojowych (*wzrost*). W 2022 roku zakończono realizację dwóch projektów<sup>17</sup> (BIC BRIDGE, CHAIN REACTION), w realizacji były dwa inne projekty<sup>18</sup>. W 2021 r. nie zakończono realizacji żadnego projektu, w realizacji były trzy projekty.
- 2) liczba zorganizowanych spotkań branżowych gromadzących firmy rezydentów Parku oraz podmioty innych ośrodków innowacji (*co najmniej dwa spotkania rocznie*). W Parku w 2022 r. organizowano regularne spotkania branżowe podmiotów z branży Life Science: osiem spotkań w 2022 r. Nawiązano także współpracę z dużymi ośrodkami i centrami B+R oraz IOB, tj.: Wrocławskim Centrum Transferu Technologii Politechniki Wrocławskiej, Narodowym Centrum Badań i Rozwoju, Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości, Centrum Projektów Badawczych UE Instytutu Podstawowych Problemów Techniki PAN, w ramach której odbyło się siedem spotkań branżowych w formie webinarów i sesji networkingowych, polegających na wymianie wiedzy i doświadczeń pomiędzy uczestnikami z różnych firm, ośrodków otoczenia biznesu i instytucji publicznych. W drugiej połowie 2022 r. odbyły się trzy spotkania największych parków technologicznych oraz naukowo-technologicznych w Polsce, które miały miejsce w Poznaniu, Wrocławiu oraz Krakowie; w spotkaniach uczestniczyli przedstawiciele Poznańskiego Parku Naukowo-Technologicznego, Gdańskiego Parku Naukowo-Technologicznego, Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego Gdynia, Krakowskiego Parku Technologicznego oraz Wrocławskiego Parku Technologicznego. Ich celem była wymiana doświadczeń oraz zacieśnienie współpracy w zakresie realizacji projektów na rzecz wspierania przedsiębiorczości i innowacyjności.

W ramach celu rozwój wsparcia finansowego dla firm rezydentów określono następujące wskaźniki:

- 1) rozbudowa oferty Parku w świadczeniu pomocy *de minimis*, w tym zwiększenie transferu pomocy *de minimis* (*wzrost*). W efekcie podjętych działań wytransferywana wartość pomocy *de minimis* w 2022 r. to kwota 958,4 tys. zł, co stanowi spadek o 240,2 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego. Spółka wyjaśniła, że brak realizacji wskaźnika na zakładanym poziomie wynikał głównie z czynników zewnętrznych (pandemia i wojna na Ukrainie), które to zahamowały rozwój prac B+R ze względu na niepewność i niestabilność gospodarki międzynarodowej, a także

<sup>16</sup> Zakładano wzrost w 2022 r., tymczasem transfer pomocy wyniósł 958,4 tys. zł wobec 1 198,6 tys. zł w 2021 r.

<sup>17</sup> BIC Bridge oraz Chain Reaction.

<sup>18</sup> High-Tech oraz Innopolis Next.

fakt możliwości korzystania z infrastruktury projektowej wyłącznie przez 5 lat od momentu podpisania pierwszej umowy de minimis przez przedsiębiorcę.

- 2) aktywizowanie firm-rezydentów w obszarze współpracy handlowej i technologicznej, w tym rozbudowanie platformy współpracy biznesowej dużych firm (korporacji) z sektorem MŚP. W efekcie liczba pozyskanych do współpracy dużych firm w 2022 r. wyniosła trzy, a w 2021 r. dwie (wzrost).
- 3) liczba zawiązanych współprac firm-rezydentów z dużymi firmami wyniosła siedem, w raporcie brak informacji o liczbie zawiązanych współpracy między firmami – rezydentami w 2021 r.

W ramach celu podnoszenie poziomu doskonałości zarządczej, organizacyjnej i technologicznej określono następujące wskaźniki:

- 1) stworzenie Life Science HUB (do 2025 r. zakładano osiągnięcie jego pełnej funkcjonalności). W 2022 r. kontynuowano pracę nad rozbudową sieci powiązań w branży Life Science w ramach działalności klastra NutriBiomed.
- 2) stworzenie zespołu B+R. W 2022 r. wyodrębniono w strukturze Parku zespół B+R<sup>19</sup>.

(akta kontroli str. 184-333)

Cele i przedmiot działalności Spółki, związane z transferem wsparcia otrzymywanego przez WPT, określono również w:

- corocznie ustalanych celach zarządczych,
- planach rzeczowo – finansowych,
- aktach wewnętrznych takich jak m.in.: regulamin udzielania pomocy publicznej i pomocy de minimis<sup>20</sup>; regulamin inkubatorów przedsiębiorczości<sup>21</sup>, regulamin usługi Startup HUB itp.

Przywołane dokumenty uwzględniały cele Spółki określone w jej Statucie, a także przytoczonych powyżej dokumentach strategicznych.

(akta kontroli str. 449-526)

Corocznie dla członków Zarządu są ustalane przez Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy (i uszczegóławiane przez Radę Nadzorczą) cele zarządcze<sup>22</sup>, które zarząd powinien w ciągu roku zrealizować. Miernikiem ich realizacji jest osiągnięcie wskaźników ustalanych przez Radę Nadzorczą. I tak:

- na 2018 r. za cele zarządcze przyjęto uzyskanie dodatniego wyniku finansowego za rok 2018, wzrost liczby klientów oraz sprzedaży usług WPT i promowanie WPT;
- na 2019 r. za cele zarządcze przyjęto wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do roku 2018, wzrost rozpoznawalności Spółki w zakresie realizacji usług dla biznesu, zapewnienie pełnej (terminowej) obsługi zobowiązań kredytowych ze środków własnych Spółki oraz uzyskanie dodatniego wyniku finansowego;
- na 2020 r. za cele zarządcze przyjęto wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do roku 2019, zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań

<sup>19</sup> Oddział ds. Projektów Badawczych oraz Oddział ds. Badawczo Rozwojowych z Zakładem Doświadczalnym.

<sup>20</sup> W ramach transferu wsparcia otrzymanego przez WPT S.A. na podstawie umowy o udzielenie wsparcia Nr POIG.05.03.00-00-003/09-00 w ramach działania 5.3 Wspieranie Ośrodków Innowacyjności osi priorytetowej 5 Dyfuzja Innowacji, POIG, 2007-2013 zawartej z Polską Agencją Rozwoju Przedsiębiorczości; dalej Regulamin pomocy de minimis.

<sup>21</sup> W WPT działają dwa inkubatory przedsiębiorczości: DAIP czyli Dolnośląski Akademicki Inkubator Przedsiębiorczości i Integracyjny Inkubator Przedsiębiorczości.

<sup>22</sup> Na podstawie art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1907 ze zm.).



kredytowych, osiągnięcie zysku netto i wzrost wskaźnika wykorzystania pustostanów o 20% w stosunku do roku 2019;

- na 2021 r. za cele zarządcze przyjęto osiągnięcie zysku netto na poziomie nie niższym niż w 2020 roku, realizację inwestycji zgodnie z planem inwestycyjnym Spółki, zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki, opracowanie zaktualizowanej wersji strategii Spółki na lata 2021 – 2025 uwzględniającej nową sytuację rynkową/gospodarczą kształtującą się po pandemii Covid-19 oraz poprawę wskaźnika bieżącej płynności finansowej w stosunku do roku 2020;
- na 2022 r. za cele zarządcze przyjęto wzrost przychodów ze sprzedaży o minimum 15% w stosunku do roku 2021, realizację inwestycji zgodnie z planem inwestycyjnym Spółki oraz zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki (zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań kredytowych).

NIK zwraca natomiast uwagę, że ustalone w latach 2018-2022 cele zarządcze nie pozwalają na ustalenie stopnia, w jakim WPT realizuje podstawowy cel działania Spółki określony w jej statucie, albowiem większość z nich nie mierzy skuteczności realizowanych zadań w zakresie działalności na rzecz innowacyjności przedsiębiorców oraz transferu technologii i wiedzy. Ponadto ustalenie jako celów zarządczych kwestii związanych z realizacją inwestycji zgodnie z planem inwestycyjnym Spółki bądź zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań kredytowych należy de facto do realizacji zadań będących przedmiotem bieżącej działalności Spółki i w ocenie NIK, kwestie te nie powinny być umieszczane w celach zarządczych. Prezes WPT wyjaśnił<sup>23</sup>, że Spółka nie ma wpływu na określone przez WZA i uszczegóławiane corocznie przez Radę Nadzorczą cele zarządcze. Wyjaśnił ponadto, że raporty z realizacji celów zarządczych są niczym innym niż składaniem oświadczeń, a Rada Nadzorcza może w każdej chwili poprosić o przedłożenie dokumentów potwierdzających realizację danego wskaźnika.

(akta kontroli str. 763-771, 773-901)

W okresie objętym kontrolą WPT realizował<sup>24</sup> projekty dofinansowane ze środków UE w ramach działań: 1.4, 5.2 i 5.3 Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka. Badaniem objęto projekt:

„Od Wrocławskiego Parku Technologicznego do INNOPOLIS Wrocław”<sup>25</sup> - całkowity koszt projektu wyniósł 182 731 tys. zł, a wartość kosztów kwalifikowalnych wyniosła 146 798,1 tys. zł.

Celem projektu było stworzenie atrakcyjnego obszaru do prowadzenia innowacyjnej działalności gospodarczej poprzez budowę budynków laboratoryjno – biurowych i laboratoryjno – technologicznych oraz wyposażenie w specjalistyczny sprzęt hi – tech 10 laboratoriów. Przyjęto następujące wskaźniki<sup>26</sup>: liczba przedsiębiorstw korzystających z zakupionego wyposażenia i infrastruktury technicznej, liczba zrealizowanych usług doradczych, liczba nowych miejsc pracy utworzonych w przedsiębiorstwach korzystających ze wsparcia, liczba nowoutworzonych przedsiębiorstw na terenie objętym realizacją projektu, liczba podmiotów (w podziale na IOB/przedsiębiorcy/MŚP) zaangażowanych w prowadzenie działalności wynikającej z Projektu.

(akta kontroli str. 888-902)

<sup>23</sup> Wyjaśnienia z dnia 14 września 2023 r.

<sup>24</sup> Bądź był zobowiązany zachować wskaźniki trwałości projektu.

<sup>25</sup> PARP.POIG.05.03.00-00-003/09-00., dalej także projekt INNOPOLIS.

<sup>26</sup> Realizację wskaźników opisano szerzej w Obszarze trzecim wystąpienia pokontrolnego.

Badaniem objęto także projekt<sup>27</sup> pn. „Rozwój oferty wsparcia proinnowacyjnego otoczenia biznesu we Wrocławskim Parku Technologicznym – INNOPOLISnext”. Całkowita wartość projektu<sup>28</sup> wynosi 23 170,5 tys. zł, a wydatków kwalifikowalnych 13 817,6 tys. zł.

Celem projektu było udostępnienie nowych laboratoriów w kompleksie WPT, w tym przebudowa i adaptacja dwóch budynków dla potrzeb laboratoryjnych oraz zakup wyposażenia oraz doposażenie Zakładu Doświadczalnego oraz innych laboratoriów. Za wskaźniki produktu przyjęto<sup>29</sup>: liczbę przedsiębiorstw otrzymujących dotację<sup>30</sup>, liczbę przedsiębiorstw otrzymujących wsparcie, liczbę wspartych laboratoriów badawczych. Wskaźniki rezultatu to: liczba przedsiębiorstw korzystających ze wspartej infrastruktury badawczej, liczba projektów B+R realizowanych przy wykorzystaniu ze wspartej infrastruktury badawczej, liczba naukowców pracujących w ulepszonych obiektach infrastruktury badawczej oraz wzrost zatrudnienia we wspieranych przedsiębiorstwach. Założone wartości docelowe określono na lata 2024-2028.

(akta kontroli str. 903-924)

Cele i założenia określone w statucie oraz dokumentach strategicznych WPT (m.in.: tworzenie właściwej infrastruktury dla zapewnienia warunków do generowania innowacji, pomoc w tworzeniu i rozwoju oraz promowaniu podmiotów gospodarczych wykorzystujących nowoczesne technologie, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw) były zgodne z postanowieniami umów o dofinansowanie ww. projektów.

WPT dokonywała analiz i ocen swojej działalności w raportach Spółki z realizacji planu rzeczowo - finansowego w tym m.in.: wielkość sprzedaży, wynajmowanie nieruchomości względem planu, zestawienie kosztów operacyjnych, stopień realizacji zadań inwestycyjnych, poziom zatrudnienia oraz wynik operacyjny.

(akta kontroli str. 1270-1450)

Badaniem kwestionariuszowym<sup>31</sup> NIK objęła 11 przedsiębiorców współpracujących z WPT. Spośród nich osiem stanowiły podmioty, które zatrudniały mniej niż 10 pracowników, dwa mniej niż 50 pracowników, a jeden mniej niż 250. W analizowanej próbie dominowały przedsiębiorstwa, których przedmiotem działalności były usługi (dziewięć) oraz handel (cztery)<sup>32</sup>. W sześciu badanych przypadkach WPT udzielała pomocy przy tworzeniu przedsiębiorstwa.

Spośród 11 ww. przedsiębiorców sześciu (55%) wskazało na wprowadzenie w latach 2018-2022 na rynek innowacji produktowych dotyczących usługi/wyrobu, zaś jeden (9%) dokonał zgłoszenia do Urzędu Patentowego wynalazku. Przedsiębiorcy wprowadzający na rynek innowacje sięgali po środki unijne oraz wykorzystywali środki własne bez udzielonego wsparcia ze strony WPT. Jako efekt wdrożonego przedsięwzięcia innowacyjnego lub projektu B+R przedsiębiorcy wskazali wzrost przychodów ze sprzedaży i znalezienie nowych rynków zbytu. Jako bariery innowacyjności wskazywali przede wszystkim wysokie koszty wdrożenia innowacji (wysoka bariera), brak środków na badania nad nowym produktem oraz trudności w pozyskaniu środków z zewnątrz (duża bariera). Większość przedsiębiorców (55%) pozytywnie oceniała pomoc udzieloną przez Park przy tworzeniu przedsiębiorstwa, w szczególności

<sup>27</sup> RPDS.01.02.01-02-003/18.

<sup>28</sup> Zgodnie z wnioskami o płatność przedstawionymi do rozliczenia na dzień 31 sierpnia 2023 r.

<sup>29</sup> Okres trwałości projektu to lata 2023 – 2028.

<sup>30</sup> Wg stanu na 31 sierpnia 2023 r.

<sup>31</sup> Badanie kwestionariuszowe przesłano 20 wybranym losowo przedsiębiorcom, spośród 204 współpracujących z WPT w latach 2018-2023 I kwartał, co stanowiło 9,8% populacji, uzyskano 13 odpowiedzi zwrotnych (65% przesłanych i 6,4% populacji), w tym 11 wypełnionych ankiet (55% przesłanych i 5,4% populacji).

<sup>32</sup> Niektóre przedsiębiorstwa prowadziły działalność zarówno w handlu, jak i w usługach.

wysoko ocenione zostały kwestie pomocy przy lokalizacji przedsiębiorstwa, a także pomoc dotycząca udostępnienia infrastruktury technicznej i opracowania biznesplanu.

(akta kontroli str. 1117-1181)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności WPT w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia fakt, że cele określone w dokumentach strategicznych, dokumentach wewnętrznych Spółki i w badanych umowach o dofinansowanie projektów ze środków unijnych były ze sobą spójne i ukierunkowane na wspieranie przedsiębiorczości. WPT diagnozował regionalne potrzeby przedsiębiorców, dokonywał analiz i ocen swojej działalności w celu optymalizowania posiadanej oferty. Niemniej jednak nie prowadzono monitoringu realizacji celów i wskaźników określonych w Strategii rozwoju WPT z kwietnia 2016 r., a Spółka nie dysponowała także danymi pozwalającymi dokonać całościowej analizy. Przyjęcie w grudniu 2021 r. nowej Strategii rozwoju Spółki nie zostało także poprzedzone jakąkolwiek analizą stopnia realizacji dotychczasowych celów. Ponadto, w ocenie NIK, określone przez WZA i uszczegóławiane corocznie przez Radę Nadzorczą cele zarządcze, chociaż co do zasady zgodne z przepisami ustawowymi, nie spełniały swojej roli w zakresie miernika podstawowego celu działalności Parku, jakim jest stymulacja rozwoju przemysłu zaawansowanych technologii.

OBSZAR

## 2. Zarządzanie WPT

Opis stanu faktycznego

Wrocławski Park Technologiczny położony jest w rozwijającej się, biznesowej części Wrocławia, w bliskiej odległości od autostrady A8 i drogi ekspresowej S5. W skład kompleksu WPT wchodzi budynki biurowo – laboratoryjne oraz hala produkcyjno – magazynowa o łącznej powierzchni 68 113 m<sup>2</sup>.

WPT posiadał w całym okresie objętym kontrolą status parku technologicznego (jako ośrodek przedsiębiorczości i innowacyjności). Oferta WPT obejmuje produkty i usługi biznesowe skupione wokół dziewięciu obszarów<sup>33</sup> – od wynajmu infrastruktury biznesowej przez inkubatory przedsiębiorczości, nowoczesne zaplecze laboratoryjne i badawczo – rozwojowe oraz specjalistyczne doradztwo.

Zgodnie ze statutem Spółki<sup>34</sup> celem jej działania jest stymulacja rozwoju przemysłu zaawansowanych technologii, w szczególności:

- tworzenie właściwej infrastruktury dla zapewnienia warunków do generowania innowacji,
- pomoc w tworzeniu i rozwoju oraz promowaniu podmiotów gospodarczych wykorzystujących nowoczesne technologie, zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw,
- transfer nowych technologii do istniejących i nowo tworzonych podmiotów gospodarczych,
- komercjalizacja wyników badań naukowych,
- prowadzenie prac badawczo-rozwojowych i wdrożeniowych w dziedzinie nauk biotechnologicznych i technicznych,

<sup>33</sup> Infrastruktura biznesowa, hala przemysłowa, inkubatory przedsiębiorczości, doradztwo i networking, laboratoria i prototypownie, badania i rozwój, zakład doświadczalny, centrum edukacyjne.

<sup>34</sup> Uchwała nr 6/NWZ/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki „Wrocławski Park Technologiczny” SA z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu spółki WPT SA.

- pozyskiwanie inwestorów zagranicznych,
  - podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej terenu Parku Technologicznego i jego otoczenia,
  - podnoszenie kwalifikacji kadry podmiotów gospodarczych w zakresie zaawansowanych technologii i zarządzania proinnowacyjnego,
  - współpraca z krajowymi i zagranicznymi ośrodkami proinnowacyjnymi,
  - lokowanie na rynkach krajowych i zagranicznych innowacyjnych produktów.
- (akta kontroli str. 17-33, 928-930)

Przedmiotem działalności Spółki dla realizacji powyższych celów jest m.in. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, badania i analizy techniczne, badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie biotechnologii, pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna.

Wskazane wyżej cele działalności Spółki zostały przypisane do konkretnych komórek organizacyjnych w obowiązującym regulaminie organizacyjnym<sup>35</sup>. Zgodnie z tym dokumentem do kompetencji zarządu należy m.in.: kontrola i realizacja zadań będących przedmiotem działalności Spółki i koordynacja działań związanych z opracowywaniem i wytyczaniem długo i średniookresowej strategii rozwoju Spółki. Poszczególne zadania zostały przypisane do:

- Pionu Obsługi Klienta i Projektów Badawczych, w skład którego wchodzi dział do spraw: jakości i projektów badawczych, obsługi klienta i laboratoriów, eksploatacji nieruchomości i inwestycji,
- Pionu Prawnego i Organizacyjnego, w skład którego wchodzi dział do spraw: wspierania przedsiębiorczości, prawnych i organizacyjnych, marketingu i public relations oraz finansowych.

W Parku funkcjonuje 14 laboratoriów<sup>36</sup>, w których realizowana jest współpraca z partnerami w celu rozwoju projektów naukowych, badawczo-rozwojowych i wdrożeniowych oraz świadczone są usługi badawcze.

W WPT opracowano procedurę wynajmu sprzętu i powierzchni laboratoryjnej oraz instrukcje określające sposób postępowania w zakresie:

- pozyskiwania klientów,
- tworzenia i weryfikacji umów – opisującą ustalanie i opiniowanie warunków w umowach najmu sprzętu i powierzchni,
- aranżacji – opisującą etap przygotowania i przekazania powierzchni do najmu zgodnie z potrzebami najemcy.

(akta kontroli str. 34-58, 527-564)

Według *Analizy potencjału ośrodków innowacji i ich wpływu na realizację założeń (konceptji) inteligentnych specjalizacji w Polsce* (raport końcowy z listopada 2019 roku)<sup>37</sup>, Wrocławski Park Technologiczny posiada cztery grupy laboratoriów naukowo-badawczych. Wskazano również, że wrocławski park działa w formie spółki, a gmina „wyposażyła” park w grunty, których dzierżawa lub sprzedaż stanowi

<sup>35</sup> Załącznik do uchwały nr Z/24/2023 zarządu Spółki z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu organizacyjnego WPT S.A.

<sup>36</sup> Laboratorium Chemii i Biotechnologii, Laboratorium Skalowania Procesów Chemicznych, Laboratorium Technologii Rozwoju Leku, Laboratorium Mikrobiologiczne, Pracownia Chemii i Biotechnologii, Laboratorium Technologii Bioinżynieryjnych, Laboratorium Pomieszczeń Czystych, Laboratorium i prototypownia Mechaniczna, Laboratorium Elektroniki, Mechatroniki i Spintroniki, Laboratorium Badań Nieniszczących, Laboratorium Kriogeniki i Technologii Gazów, Laboratorium Właściwości Materiałowych, Laboratorium Optyki, Fotoniki i Metrologii, Laboratorium Informatyczne.

<sup>37</sup> <https://serwis-uslugirozwojowe.parp.gov.pl/storage/publications/pdf/Rap-kocowy-OI-KIS.pdf>.

„poduszkę” finansową dla działalności podstawowej. WPT dysponuje dużą bazą majątkową i osiąga znaczne przychody z działalności podstawowej, a źródłem istotnej przewagi wrocławskiego parku może być rozmiar jego bezpośredniego otoczenia gospodarczego (sektor przedsiębiorstw) i zmienna określająca trwałość instytucjonalną. W rankingu parków technologicznych TPT został sklasyfikowany na 2 pozycji (na 42 parki oceniane)<sup>38</sup>. WPT jest największym parkiem technologicznym pod względem liczby firm działających na jego terenie – 148 w 2018 r. i 156 w 2019 r.

WPT prowadził działalność na rzecz rozwoju przedsiębiorczości wpisującą się w Regionalne Inteligentne Specjalizacje województwa<sup>39</sup>, m.in.: chemia i medycyna, Auto-Moto-Aero-Space, surowce naturalne i wtórne, maszyny i urządzenia.

Według stanu na 31 marca 2023 r. wartość aktywów trwałych WPT (amortyzowanych) wynosiła 163 309 tys. zł<sup>40</sup>, w tym rzeczowe aktywa trwałe 162 276 tys. zł, a wartość aktywów obrotowych wynosiła 8 368 tys. zł, w tym należności krótkoterminowych 4 303 tys. zł. Aktywa trwałe na koniec I kwartału 2023 r. stanowiły 95% majątku Spółki i służyły realizacji celów statutowych, w tym były wykorzystane na rzecz lokatorów WPT.

(akta kontroli str. 565-575)

Cennik stawek najmu powierzchni biurowych, laboratoryjnych i sprzętu laboratoryjnego jest aktualizowany raz na rok i zatwierdzany przez zarząd WPT SA.

Prezes WPT wyjaśnił<sup>41</sup>, że podstawą do zmiany stawek czynszu są średnioroczne wskaźniki inflacji oraz rynkowe ceny najmu. Stawki najmu dla poszczególnych budynków są zróżnicowane ze względu na wiek i standard budynku. Nie są stosowane odgórne preferencje cenowe w zależności od wielkości powierzchni najmu, którą jest zainteresowany klient. W drodze rozmów, w zależności od całościowych warunków współpracy i okresu trwania najmu, istnieje możliwość oferowania w większym wymiarze niż standardowy dodatkowych pozycji oferty np. częstszy dostęp do sal konferencyjnych, dodatkowe miejsca parkingowe itp.

(akta kontroli str. 640)

Badaniem objęto po trzy umowy najmu<sup>42</sup> obowiązujące w danym roku objętym kontrolą, o największej wartości, zawarte łącznie z trzema przedsiębiorcami<sup>43</sup>. Analiza wykazała, że:

- a) stawka za wynajem określona dla pierwszego przedsiębiorcy za wynajem 1 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej wynosiła od 40 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. do 57,20 zł w 2022 r., a za wynajem powierzchni magazynowej od 38 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. do 43,47 zł w 2022 r., kwota najmu była corocznie aneksowana.
- b) stawka za wynajem określona dla drugiego przedsiębiorcy za wynajem 1 m<sup>2</sup> powierzchni laboratoryjnej wynosiła od 116,24 zł/m<sup>2</sup> w 2018 r. do 161,78 zł w 2022 roku, kwota najmu była corocznie aneksowana.
- c) stawka za wynajem określona dla trzeciego przedsiębiorcy za wynajem sprzętu laboratoryjnego wynosiła od 39,7 tys. zł miesięcznie w 2018 r. (przedmiotem umowy było 17 urządzeń o łącznej wartości 6 597,6 tys. zł) do 146,2 tys. zł

<sup>38</sup> Str. 48-49.

<sup>39</sup> <https://smart.gov.pl/pl/jak-inteligentne-specjalizacje-realizowane-sa-w-regionach> (strona dostępna 4 września 2023 r.); <https://kpai.pl/wp-content/uploads/2022/11/RIS2021-2027.pdf> (strona dostępna na 4 września 2023 r.).

<sup>40</sup> Według wartości początkowej.

<sup>41</sup> Wyjaśnienia z dnia 14 listopada 2023 r.

<sup>42</sup> Odpowiednio: powierzchni biurowej, laboratoryjnej i najmu sprzętu technologicznego.

<sup>43</sup> Tj. łącznie trzy umowy z trzema przedsiębiorcami (jedna z nich obowiązywała w latach 2018-2023, druga obowiązywała w latach 2018-2019, trzecia obowiązywała w latach 2020-2023).

miesięcznie w 2022 r. (przedmiotem umowy było 31 urządzeń o łącznej wartości netto 7 059,7 tys. zł).

Stawki najmu wyliczono zgodnie ze schematem naliczania stawek jednostkowych za najem sprzętu i urządzeń wskazanym w załączniku do Regulaminu udzielania pomocy de minimis.

(akta kontroli str. 641-760)

W latach 2018-2023 (I kwartał) liczba przedsiębiorców współpracujących z WPT (lokatorów) wynosiła odpowiednio: 148, 156, 152, 165, 170 i 180. Liczba przedsiębiorców prowadzących działalność innowacyjną kształtowała się w tym okresie odpowiednio: od 15 (2018) do 26 (I kwartał 2023 r.) i stanowiła od 10% (2018) do 14% (I kwartał 2023 r.) wszystkich lokatorów. Liczba innowacji wdrożonych przez lokatorów WPT w latach 2018 – 2022 kształtowała się następująco: 84, 79, 70, 83 i 84.

WPT dysponuje danymi o lokatorach (przedsiębiorcach), którzy prowadzą działalność innowacyjną, B+R, a także o dokonanych przez nich wdrożeniach projektów B+R oraz innowacji, nie dysponuje natomiast informacjami o dokonanych przez te podmioty zgłoszeniach patentowych, uzyskanych patentach, czy wzorach użytkowych, mimo że dotyczą one statutowych i strategicznych celów Parku.

(akta kontroli str. 608-620)

W latach 2018-2023 (I kwartał) powierzchnia użytkowa budynków WPT nie ulegała zmianie i wynosiła 68 920 m<sup>2</sup>, z tego 44 514 m<sup>2</sup> przeznaczono do wynajmu. Udział wynajmowanej powierzchni użytkowej w odniesieniu do powierzchni przeznaczonej do wynajmu kształtował się na poziomie od 65% w 2018 r. (28 996 m<sup>2</sup>) do 92% w I kwartale 2023 r. (41 063 m<sup>2</sup>). Powierzchnia laboratoryjna przeznaczona do wynajmu wynosiła w 2018 r. 2 689 m<sup>2</sup>, a w I kwartale 2023 r. już 5 053 m<sup>2</sup>, co oznacza wzrost o 88%. Powierzchnia laboratoryjna wynajęta wynosiła w 2018 r. 2420 m<sup>2</sup>, a w I kwartale 2023 r. 4 398 m<sup>2</sup>, udział procentowy powierzchni laboratoriów wynajętych kształtował się od 90% w 2018 r. do 87% w I kwartale 2023 r. Z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że całość powierzchni laboratoryjnej została wynajęta przedsiębiorcom prowadzącym działalność innowacyjną.

Liczba sal dydaktycznych/seminaryjnych/konferencyjnych wynosiła dziesięć sal w 2018 r. i dziewięć sal w I kwartale 2023 r. Stopień wykorzystania tych sal, w okresie objętym kontrolą, kształtował się na tym samym poziomie i wynosił 30%<sup>44</sup>. WPT nie dysponuje pracownikami komputerowymi.

Prezes WPT wskazał<sup>45</sup>, że na niski stopień wykorzystania sal konferencyjnych wpływ miał fakt, że przeszacowano w Parku zainteresowanie wynajmem sal przez podmioty zewnętrzne oraz ogólne zmniejszenie wynajmu sal szkoleniowych i konferencyjnych na potrzeby spotkań biznesowych, organizacji targów i konferencji w związku z pandemią Covid-19. Wyjaśnił także, że sale konferencyjne w największym stopniu są wynajmowane przez firmy mające siedzibę w WPT. Warunki umów zawierają wliczoną w cenę czynszu najmu możliwość korzystania z sali raz w miesiącu nieodpłatnie. Tym samym, faktyczny stopień wykorzystania sal jest wyższy niż 30%, bo wskaźnik ten dotyczy najmów komercyjnych przez firmy mające siedzibę poza WPT oraz w pewnej części przez najemców wynajmujących sale częściej niż raz w miesiącu, a więc odpłatnie.

(akta kontroli str. 537-575, 621-639)

W latach 2018 – 2022 wysokość przychodów Spółki kształtowała się od 44 324,5 tys. zł w 2018 r. do 44 085 tys. zł w 2022 r. Przychody z najmu w 2022 r. (36 523,5 tys. zł)

<sup>44</sup> Obliczony jako liczba godzin wynajmu sali w odniesieniu do maksymalnego czasu dostępności tych pomieszczeń w danym roku.

<sup>45</sup> Wyjaśnienia z dnia 27 września 2023 r.

wzrosły w porównaniu z rokiem 2018 o 34,5% (27 143,1 tys. zł). W 2022 r. wysokość pozyskanych przez Spółkę środków unijnych wyniosła 6 400 tys. zł, co oznaczało spadek w porównaniu z 2018 r. (10 004,7 tys. zł) o 44%. WPT nie otrzymała w tym okresie dotacji samorządowych oraz wkładów, subwencji i dopłat, a także nie uzyskała wpływów z inwestycji kapitałowych. WPT otrzymała w latach 2020 – 2022 dotację państwową w łącznej wysokości 623,9 tys. zł przeznaczoną na realizację projektu<sup>46</sup> finansowanego przez Ministerstwo Rozwoju.

W latach 2018 – 2022 koszty WPT wynosiły od 40 336,9 tys. zł w 2018 r., do 50 488,5 tys. zł w 2022 r., co oznacza wzrost o 25% w 2022 r. Koszty zarządu ogółem stanowiły coraz większą część kosztów ogółem i wynosiły od 37 043,2 tys. zł w 2018 r. (91,8%) do 47 040,4 tys. zł w 2022 r. (93,2%). Koszt wynagrodzeń ogółem w 2018 r. wyniósł 6 516,9 tys. zł, a w 2022 r. 9 898,7 tys. zł, co oznacza wzrost o 52%, przy czym wynagrodzenie kierownictwa w 2018 r. wyniosło 1 143,1 tys. zł, a w 2022 r. 589,6 tys. zł<sup>47</sup>. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w przeliczeniu na osobę w roku 2018 wynosiło 7 132 zł, natomiast w roku 2022 wynosiło 8 775,49 zł, co oznacza wzrost o 23%. Przeciętne wynagrodzenie rosło sukcesywnie wraz ze wzrostem przeciętnej liczby zatrudnionych w Spółce, w 2018 r. przeciętna liczba zatrudnionych wynosiła 57,6 osób, a w 2022 r. już 76,2 osób.

WPT w latach 2018 -2022 systematycznie zwiększał nakłady inwestycyjne od 4 590,7 tys. zł w 2018 r. do 8 125,1 tys. zł w 2022 r.<sup>48</sup>, przy czym finansowane były one głównie ze środków własnych (łącznie 16 763 tys. zł w latach 2018 – 2022) oraz kredytów i pożyczek (łącznie 10 168,9 tys. zł).

W okresie objętym kontrolą Spółka wykazywała dodatni wynik finansowy w roku 2018 oraz w latach 2020 i 2021 (łącznie 8 600,4 tys. zł), natomiast stratę w 2019 r. (strata netto 1 650,9 tys. zł) i w 2022 r. (5 430,7 tys. zł). Z wyjaśnień Spółki wynika, że w 2019 r. wpływ na wygenerowanie straty netto miało przede wszystkim niezrealizowanie planów przychodowych w zakresie najmu powierzchni biurowych i laboratoryjnych (plan – 29 936,1 tys. zł, wykonanie – 27 631,9 tys. zł). Kluczowy wpływ na wygenerowanie ujemnego wyniku finansowego w 2022 r. miały natomiast czynniki niezależne od Spółki tj. znaczący wzrost kosztów energii elektrycznej (z 3,2 mln zł w 2021 r. do 7,7 mln zł w 2022 r.), ciepłej oraz gazu, a także drastyczny wzrost oprocentowania kredytów bankowych z 3,4% w 2021 r. do 8,6% w 2022 r., co skutkowało wzrostem spłacanych przez Spółkę odsetek od kredytów (z 870 tys. zł w 2021 r. do 2,7 mln zł w 2022 r.)

Prezes Spółki wyjaśnił<sup>49</sup>, że WPT podjęła szereg działań zmierzających do zniwelowania niekorzystnych konsekwencji wzrostu cen mediów, głównie po stronie przychodowej poprzez sukcesywne wprowadzanie nowych stawek opłaty eksploatacyjnej m.in. poprzez waloryzację stawek czynszu o wskaźnik inflacji, dla części najemców jeszcze w 2022 r., a dla części począwszy od stycznia 2023 roku.

Przychody ogółem w I kwartale 2023 r. wyniosły 18 206,1 tys. zł, w tym przychody netto ze sprzedaży 9 557 tys. zł, środki unijne 3 262,7 tys. zł, a 5 336,1 tys. zł stanowił zysk ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (działki inwestycyjnej).

<sup>46</sup> Projekt „Standaryzacja usług Hubów Innowacji Cyfrowych dla wsparcia cyfrowej transformacji przedsiębiorstw” finansowany ze środków Ministerstwa Rozwoju w ramach Programu Ministra na lata 2019-2021 „Przemysł 4.0”, realizowany pod przewodnictwem Politechniki Wrocławskiej, wraz z Uniwersytetem Ekonomicznym we Wrocławiu oraz dwoma podmiotami zewnętrznymi.

<sup>47</sup> Skład Zarządu ulegał zmniejszeniu od 3 osób w roku 2018 następnie do dwóch w roku 2020 i jednej w roku 2021. W roku 2022 ponownie wzrósł skład Zarządu do dwóch osób.

<sup>48</sup> W latach 2018 – 2022 Spółka poniosła nakłady inwestycyjne w łącznej kwocie 32 166,3 tys. zł.

<sup>49</sup> Wyjaśnienia z dnia 9 października 2023 r.

Zadłużenie Spółki na koniec II kwartału 2023 r. wynosiło 29 773,2 tys. zł i wynikało z zaciągniętych kredytów<sup>50</sup> na realizację projektów infrastrukturalnych. Miesięczna rata spłacanego kapitału wynosi obecnie 385,8 tys. zł, a odsetek 196,5 tys. zł<sup>51</sup>.

(akta kontroli str. 565, 566, 576-607, 625, 626, 772, 926)

W celu poprawy płynności finansowej Spółka dokonywała sprzedaży nieruchomości (działek inwestycyjnych, budynków magazynowych). W latach 2018 – 2023 (I kwartał) wartość sprzedanych 13 nieruchomości wyniosła 28 667,3 tys. zł, co przy poniesionych kosztach (9 271,9 tys. zł) oznaczało zysk w łącznej kwocie 19 395,4 tys. zł.

Badanie sprzedaży przez WPT jednej nieruchomości<sup>52</sup> (wartość sprzedaży – 10 600 tys. zł, koszty – 5 263,1 tys. zł) wykazało, że:

- a) w operacie szacunkowym z marca 2022 roku wykonanym na potrzeby oszacowania jej wartości przed wystawieniem na sprzedaż określono wartość rynkową nieruchomości na kwotę 5 880 tys. zł;
- b) zarząd wystąpił z wnioskiem do WZ Spółki i RN Spółki o wyrażenie zgody na odpłatne zbycie prawa własności nieruchomości stanowiącą działkę o powierzchni około 2 728 m<sup>2</sup> za cenę nie niższą niż netto 10 600 tys. zł;
- c) Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała wniosek zarządu uchwałą nr 16/RN/2022 z dnia 8 sierpnia 2022 r.;
- d) na sprzedaż nieruchomości wyraziło zgodę Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w uchwale nr 4/NWZ//2022 z 30 sierpnia 2022 r. za cenę nie niższą niż 10 600 tys. zł;
- e) Spółka dysponowała opinią Kancelarii Prawnej z dnia 5 lipca 2022 r. w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia z podatku VAT przy sprzedaży nieruchomości;
- f) łącznie ofertę zakupu nieruchomości złożyły trzy podmioty, przy czym dwa zaproponowały cenę poniżej ceny, na którą zgodę wyraziło NWZ Spółki;
- g) przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło w dniu 7 lutego 2023 r.

Spółka nie posiadała w kontrolowanym okresie procedury określającej m.in. sposób przeznaczania nieruchomości do sprzedaży uwzględniający strategiczne cele i zadania Spółki.

W wyniku sprzedaży działki zabudowanej nr 1/142 Spółka uzyskała średnią wartość za 1 m<sup>2</sup> na poziomie 3 883 zł. Z informacji przekazanej przez Urząd Skarbowy Wrocław Fabryczna wynika, że ceny sprzedaży gruntów zabudowanych za 1 m<sup>2</sup> w tej lokalizacji były w okresie od stycznia 2022 roku do czerwca 2023 roku niższe<sup>53</sup>.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że nieruchomość została wystawiona na sprzedaż ze względów ekonomicznych. Sprzedaż miała na celu upłynnienie sytuacji finansowej Spółki, która poprzez wzrost cen znalazła się w ciężkiej sytuacji materialnej.

W WPT nie stworzono regulacji określających zasadność zbywania majątku Spółki, z których wynikałyby możliwości sprzedaży nieruchomości bez ryzyka dla realizacji celów strategicznych Spółki.

<sup>50</sup> M.in. kredyt na realizację projektu Innopolis z dnia 28 czerwca 2013 r. na kwotę 34 132,8 tys. zł, termin spłaty 31 grudnia 2029 r. oraz kredyt na realizację projektu INNOPOLISnext z dnia 10 czerwca 2019 r. na kwotę 8 000 tys. zł z terminem spłaty na dzień 31 grudnia 2023 r.

<sup>51</sup> Podano przykładowe wielkości dla września 2023 r.

<sup>52</sup> Działki nr 1/142 o powierzchni 2730 m<sup>2</sup>, sprzedaży dokonano w dniu 7 lutego 2023 r.

<sup>53</sup> Pismo UNP: 0224-23-138450 z dnia 21 listopada 2023 r. Urząd Skarbowy poinformował także, że w dniu 20 listopada 2023 r. zostało skierowane do nabywcy przedmiotowej działki wezwanie mające na celu zebranie materiału dowodowego niezbędnego do weryfikacji wartości rynkowej przedmiotu zawartej umowy.



Prezes WPT wyjaśnił<sup>54</sup>, że wszystkie czynności konieczne do realizacji procesu zmierzającego do sprzedaży nieruchomości podejmowane były w oparciu o wypracowany schemat działania oraz pod ścisłym nadzorem Dyrektora Pionu Prawnego i Organizacyjnego oraz Zarządu Spółki. Sprzedaż nieruchomości przez spółkę WPT stanowiła element strategii gospodarczej Spółki, która część dochodów pozyskanych ze sprzedaży pożytkowała w celach zarówno inwestycyjnych, jak i bieżących z uwzględnieniem kierunku rozwoju firmy i celów statutowych Spółki.

(akta kontroli str. 925, 981-1082, 1451, 1452)

Strategia Rozwoju Spółki do 2025 r. zakłada dalszy rozwój Parku, który w głównej mierze uzależniony będzie od umiejętnego wykorzystania i utrzymania jakości posiadanej infrastruktury oraz zdolności do kreowania nowych rozwiązań infrastrukturalnych, co ściśle jest związane z odświeżeniem/modernizacją oraz rozbudową Infrastruktury i wyposażenia. Strategia rekomenduje podjęcie działań zmierzających do inwestycji w nowy, specjalistyczny sprzęt, do modernizacji infrastruktury biurowej, do budowy kompleksowej linii badawczej umożliwiającej przeprowadzenie różnorodnych badań.

Zarząd WPT wyjaśnił odnośnie polityki inwestycyjnej<sup>55</sup>, że jednym z głównych wyznaczników realizacji tej wizji WPT będzie dalsze podtrzymywanie stanu samofinansowania w zakresie bieżącej działalności Spółki, bowiem WPT nie otrzymywało i nie otrzymuje żadnych dotacji, czy subwencji od żadnego ze swoich akcjonariuszy. Działalność WPT jest prowadzona na zasadach konkurencyjności opartej na własnych środkach finansowych, które oprócz działalności operacyjnej wspomagane mogą być poprzez zbycie majątku spółki, która Spółka nabyła za własne środki finansowe na przestrzeni wszystkich lat działalności.

W latach 2019 i 2022 Spółka otrzymała dokapitalizowanie od gminy Wrocław każdorazowo w wysokości 1 mln zł.

W uzasadnieniu wniosku zarówno z 2019 r<sup>56</sup>, jak i 2022 r<sup>57</sup>. wskazano, że pozyskanie środków finansowych pozwoli sfinansować wkład własny na wydatki związane z realizacją projektów rozwojowych<sup>58</sup> mających na celu rozwój oferty Parku w obszarach jego aktywności.

(akta kontroli str. 763-771, 931-933, 1182-1210)

WPT nie składała do ministra właściwego ds. gospodarki oraz do jednostki samorządu terytorialnego wniosków o akredytację.

Prezes WPT wyjaśnił, że WPT zamierza ubiegać się o akredytację, kiedy tylko Ministerstwo Rozwoju i Technologii ogłosi nowy system akredytacji umożliwiający aplikowanie. WPT bierze czynny udział w konsultacjach z Ministerstwem w sprawie przedstawionych wersji nowego systemu akredytacji 2023. Wyjaśnił także, że jednym z kluczowych proponowanych kryteriów oceny w akredytacji IOB jest posiadanie certyfikatów potwierdzających dbałość o standardy i mechanizmy świadczenia usług w zakresie wnioskowanej funkcjonalności. Dlatego też w ramach ubiegania się o certyfikację spełniania środowiskowych standardów działania IOB złożono wnioski o przeprowadzenie audytu w WPT do Stowarzyszenia Organizatorów Ośrodków Innowacji i Przedsiębiorczości w Polsce.

(akta kontroli str. 934-977)

<sup>54</sup> Protokół przyjęcia ustnych wyjaśnień z dnia 16 listopada 2023 r.

<sup>55</sup> Wyjaśnienia z dnia 16 listopada 2023 r.

<sup>56</sup> Uchwała nr Z/316/2019 zarządu WPT z dnia 18 października 2019 r.

<sup>57</sup> Uchwała nr Z/116/2022 zarządu WPT z dnia 20 września 2022 r.

<sup>58</sup> Głównie INNOPOLISnext.

W okresie objętym kontrolą obowiązywała w WPT procedura określająca zasady nabywania towarów i usług<sup>59</sup>.

Skontrolowano pięć wydatków o największej wartości: wszystkie dotyczyły rozbudowy infrastruktury WPT realizowanych w ramach projektu „Rozwój oferty wsparcia proinnowacyjnego otoczenia biznesu we Wrocławskim Parku Technologicznym – INNOPOLISnext” tj. na kwoty: 2 435 tys. zł brutto<sup>60</sup>, 1 180,9 tys. zł brutto<sup>61</sup>, 1 557,9 tys. zł brutto<sup>62</sup>, 1 210,9 tys. zł brutto<sup>63</sup>, 1 416,9 tys. zł brutto<sup>64</sup>.

Powyższe wydatki zostały poniesione w terminach wynikających z zawartych umów. Zawarta umowy była zgodne z wybraną ofertą. Treść faktur odnoszących się do badanych wydatków była zgodna z zawartą umową.

WPT dysponuje opinią prawną, z której wynika, że Spółka WPT nie jest zamawiającym publicznym w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych, nie jest zamawiającym sektorowym w rozumieniu art. 5 ustawy Pzp, może być natomiast uznawana za zamawiającego subsydiowanego w rozumieniu art. 6 ustawy Pzp, ale tylko na potrzeby konkretnych (indywidualnych) udzielanych przez nią zamówień publicznych.

(akta kontroli str. 1083-1116, 1211-1269)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności WPT w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia osiąganie przez WPT coraz większych przychodów z podstawowej działalności operacyjnej Spółki, jaką jest wynajem powierzchni biurowej i laboratoryjnej. W 2022 r. w porównaniu z rokiem 2018 przychody te zwiększyły się o ponad 34%. Pozytywnie należy też ocenić, w kontekście unowocześniania i modernizowania posiadanego majątku, wysokość poniesionych przez Spółkę nakładów inwestycyjnych, których to łączna wartość, w latach 2018-2022, wyniosła ponad 32 mln zł. Zbadane wydatki poniesione przez Spółkę na infrastrukturę techniczną na terenach inwestycyjnych WPT były dokonane zgodnie z założeniami, tj.: służyły tworzeniu warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorców w postaci budowy, adaptacji i wyposażenia nowoczesnych pomieszczeń. NIK zwraca natomiast uwagę na fakt zbywania nieruchomości, których to, w badanym okresie, dokonano na kwotę ponad 28 mln zł, co może budzić obawy o optymalne wykorzystywanie posiadanych aktywów w postaci działek inwestycyjnych oraz możliwości pełnej realizacji zakładanych celów statutowych. O ile rozumiałym jest konieczność zapewnienia Spółce płynności finansowej i możliwości terminowej spłaty zobowiązań w sytuacji dużych wzrostów kosztów energii, ciepła i oprocentowania kredytów, o tyle, w ocenie NIK, wymagałoby to przyjęcia jasnych i czytelnych zasad zbywania posiadanych nieruchomości.

Jednocześnie WPT nie posiadał informacji o dokonanych przez lokatorów Parku zgłoszeniach patentowych, uzyskanych patentach, czy wzorach użytkowych mimo, że kwestie te dotyczyły realizacji jego celów statutowych.

<sup>59</sup> W Dziale Eksploatacji Nieruchomości i Inwestycji oraz w Dziale Obsługi Klienta i Laboratoriów.

<sup>60</sup> Faktura FS-18/07/2021/B – prace budowlane zgodnie z umową nr WPT.01/06/2020 o roboty budowlane.

<sup>61</sup> Faktura FA/3/05/2022/SRB – roboty budowlane związane z przebudową budynku Gamma w kompleksie budynków biurowo-laboratoryjnych WPT zgodnie z umową nr WPT/23/2021.

<sup>62</sup> Faktura FA/5/08/2022/SRB - roboty budowlane związane z przebudową budynku Gamma w kompleksie budynków biurowo-laboratoryjnych WPT zgodnie z umową nr WPT/23/2021/1.2D.

<sup>63</sup> Faktura nr 1083/12/2019 – zakup zestawu urządzeń do krystalizacji zgodnie z umową nr WPT/12.3/2019/1.2D.

<sup>64</sup> Faktura FS-84/19/BD – dostawa, montaż i uruchomienie mebli laboratoryjnych zgodnie z umową nr WPT/10.1/2019/1.2D.

### 3. Efekty działalności WPT

Obowiązek nałożenia na członków zarządu Spółki celów zarządczych wynika z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. *o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami*<sup>65</sup>. Ustawa nałożyła obowiązek uzależnienia części zmiennej wynagrodzenia członków zarządu spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego od realizacji przez nich celów zarządczych.

Cele zarządcze stawiane corocznie przed zarządem Spółki są celami ustalonymi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, a następnie uszczegółowianymi przez Radę Nadzorczą Spółki. I tak:

1) Na 2018 r. za cele zarządcze przyjęto:

- uzyskanie dodatniego wyniku finansowego za rok 2018. Spółka za 2018 r. wykazała zysk netto w kwocie 3 164,6 tys. zł.
- wzrost liczby klientów oraz sprzedaży usług WPT, miernikiem miała być liczba zawartych umów z przedsiębiorcami popartych fakturą, której wartość jest nie niższa niż 2 145<sup>66</sup> zł. W 2018 r. zawarto 20 umów, realizacja wskaźnika wyniosła 100%.
- promowanie WPT, miernikiem był udział przedstawicieli WPT w międzynarodowych imprezach gospodarczych. W 2018 r. przedstawiciele WPT uczestniczyli w 10 międzynarodowych wydarzeniach, co dało 100% realizacji celu.

Rada Nadzorcza Spółki stwierdziła, że członkowie zarządu zrealizowali cele zarządcze i określiła należne kwoty wypłaty wynagrodzenia uzupełniającego<sup>67</sup>.

2) Na 2019 r. za cele zarządcze przyjęto:

- wzrost przychodów ze sprzedaży, miernikiem był wzrost sprzedaży w stosunku do roku 2018. Przychody netto ze sprzedaży spółki w 2019 r. wyniosły 28 207,5 tys. zł, wobec 27 906 tys. zł, co oznacza wzrost o 1%.
- wzrost rozpoznawalności Spółki w zakresie realizacji usług dla biznesu. Z badania przeprowadzonego w marcu 2020 r. wynika, że świadomość marki WPT wzrosła o 46%, a świadomość usług Spółki o 42%. Zakładano, że cel zostanie zrealizowany, jeśli w 2019 r., w porównaniu z 2018 r. wzrośnie odpowiednio świadomość marki i świadomość usług Spółki.
- zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki, miernikiem było zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań kredytowych. W raporcie z realizacji celów zarządczych zapisano, że Spółka zapewniła pełną zdolność do obsługi długu ze środków własnych.
- uzyskanie dodatniego wyniku finansowego. Spółka za 2019 rok wykazała stratę w wysokości 1 650 tys. zł.

Rada Nadzorcza Spółki stwierdziła, że członkowie zarządu zrealizowali cele zarządcze w 80% i określiła należne kwoty wypłaty wynagrodzenia uzupełniającego<sup>68</sup>.

3) Na 2020 r. za cele zarządcze przyjęto:

- wzrost przychodów ze sprzedaży o 10%, miernikiem był wzrost sprzedaży w stosunku do roku 2019. Przychody netto ze sprzedaży spółki w 2020 r. wyniosły 31 976,6 tys. zł, wobec 28802,6 tys. zł, co oznacza wzrost o 11%.

<sup>65</sup> Dz. U. z 2016 r., poz. 1202.

<sup>66</sup> Wartość minimalnego półrocznego czynszu w Inkubatorach Przedsiębiorczości WPT.

<sup>67</sup> Uchwały nr 20-22 RN WPT z dnia 17 czerwca 2019 r.

<sup>68</sup> Uchwały nr 24-26 RN WPT z dnia 28 września 2020 r.

- zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki, miernikiem było zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań kredytowych. W raporcie z realizacji celów zarządczych zapisano, że Spółka zapewniła pełną zdolność do obsługi długu ze środków własnych.
- osiągnięcie zysku netto. Spółka za 2020 rok wykazała zysk w wysokości 877,9 tys. zł.
- wzrost wskaźnika wykorzystania pustostanów o 20% w stosunku do roku 2019. Z raportu z realizacji celów zarządczych wynika, że wielkość niewynajętej powierzchni na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 5 619 m<sup>2</sup> wobec 10 481 m<sup>2</sup> na dzień 31 grudnia 2019 r.

Rada Nadzorcza Spółki stwierdziła, że członkowie zarządu zrealizowali cele zarządcze w 100% i określiła należne kwoty wypłaty wynagrodzenia uzupełniającego<sup>69</sup>.

4) Na 2021 r. za cele zarządcze przyjęto:

- osiągnięcie zysku netto na poziomie nie niższym niż w 2020 r. Spółka za 2021 rok wykazała zysk w wysokości 3 109,1 tys. zł, tj. o 2 231 tys. zł większy niż w 2020 r.
- realizacja inwestycji zgodnie z planem inwestycyjnym Spółki. Spółka zrealizowała plan inwestycyjny na poziomie 85,2% (wydatkowano 5 220,3 tys. zł).
- zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki, miernikiem było zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań kredytowych. W raporcie z realizacji celów zarządczych zapisano, że Spółka zapewniła pełną zdolność do obsługi długu ze środków własnych.
- opracowanie zaktualizowanej wersji strategii Spółki na lata 2021 – 2025 uwzględniającej nową sytuację rynkową/gospodarczą kształtującą się po pandemii Covid-19. Spółka zaktualizowała Strategię w grudniu 2021 r.
- poprawa wskaźnika bieżącej płynności finansowej w stosunku do roku 2020 r. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej na koniec 2021 r. miał wartość 0,39 wobec 0,59 na koniec 2020 r.

Rada Nadzorcza Spółki stwierdziła, że zarząd zrealizował cele zarządcze w 80% i określiła należną kwotę wypłaty wynagrodzenia uzupełniającego<sup>70</sup>.

5) Na 2022 r. za cele zarządcze przyjęto początkowo<sup>71</sup>:

- osiągnięcie zysku netto.
- realizacja inwestycji zgodnie z planem inwestycyjnym Spółki.
- zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki, miernikiem było zapewnienie terminowej obsługi zobowiązań kredytowych.
- poprawa wskaźnika bieżącej płynności finansowej na poziomie nie niższym niż 1,0.

W dniu 29 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki zmieniła<sup>72</sup>, na wniosek Zarządu, załącznik do uchwały określający szczegółowe cele zarządcze przyjmując nowe cele tj.:

- wzrost przychodów ze sprzedaży o minimum 15%. Przychody netto ze sprzedaży spółki w 2022 r. wyniosły 36 740 tys. zł, wobec 29 881,1 tys. zł, co oznacza wzrost o 23% przychodów ze sprzedaży w stosunku do 2021 r.

<sup>69</sup> Uchwały nr 11 i 12/RN/2021 RN WPT z dnia 28 czerwca 2020 r.

<sup>70</sup> Uchwała nr 15/RN/2022 z dnia 20 czerwca 2022 r.

<sup>71</sup> Uchwały nr 5 i 6/RN/2021 RN WPT z dnia 28 marca 2020 r.

<sup>72</sup> Uchwały nr 20 i 21/RN/2022 RN WPT z dnia 29 grudnia 2022 r.

- realizacja inwestycji zgodnie z planem inwestycyjnym Spółki. Spółka zrealizowała plan inwestycyjny na poziomie 100% (wydatковано 6 135,6 tys. zł).
- zapewnienie pełnej zdolności do obsługi długu ze środków własnych Spółki. Spółka obsługiwała swoje zobowiązania kredytowe terminowo, nie wystąpiły opóźnienia w tym zakresie.

Rada Nadzorcza Spółki stwierdziła<sup>73</sup>, że członkowie zarządu zrealizowali cele zarządcze w 100% i określiła należne kwoty wypłaty wynagrodzenia uzupełniającego w łącznej wysokości [...]74.

Wiceprezes WPT wyjaśnił<sup>75</sup>, że w 2022 r. nastąpił znaczący, niemożliwy wcześniej do przewidzenia, wzrost kosztów działalności Spółki. Czynniki geopolityczne, szczególnie sytuacja związana z działaniami wojennymi na terenie Ukrainy, wpłynęły na niespotykany do tej pory wzrost cen energii i gazu. Wyjaśnił także, że po dyskusjach przeprowadzonych przez Radę Nadzorczą z Zarządem, Rada Nadzorcza poparła stanowisko zaproponowane przez Spółkę.

(akta kontroli str. 773-887, 927, 931-933)

W ramach realizowanego przez Spółkę projektu INNOPOLIS, dofinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego zakładano realizację następującą wskaźników rezultatu:

- liczba przedsiębiorstw korzystających z zakupionego wyposażenia i infrastruktury technicznej – założona wartość docelowa 30 (na koniec 2021 r. osiągnięto 153 tj. 510%),
- liczba zrealizowanych usług doradczych – 300 (na koniec 2021 r. osiągnięto 520 tj. 173%),
- liczba nowych miejsc pracy utworzonych w przedsiębiorstwach korzystających ze wsparcia – 330 (na koniec 2021 r. osiągnięto 1000 tj. 333%),
- liczba nowoutworzonych przedsiębiorstw na terenie objętym realizacją projektu – 32 (na koniec 2021 r. uzyskano 113 tj. 353%),
- liczba podmiotów (w podziale na IOB/przedsiębiorcy/MŚP) zaangażowanych w prowadzenie działalności wynikającej z Projektu – odpowiednio 1/80/78 (na koniec 2021 r. uzyskano odpowiednio: 4/273/262 tj.: 400%/341%/336%).

Zgodnie z zawartą umową projektową WPT zobowiązał się do zapewnienia trwałości efektów Projektu INNOPOLIS przez okres 20 lat od dnia zakończenia jego realizacji tj. do roku 2035. Pierwotnie w ramach przedsięwzięcia wybudowano 3 budynki (dwa laboratoryjno-biurowe: ALFA, DELTA i laboratoryjno-technologiczny OMEGA) oraz utworzono i wyposażono w specjalistyczny sprzęt hi-tech 10 laboratoriów o sumarycznej wartości 47 mln zł środków kwalifikowalnych przy łącznej wartości tych środków w kwocie 109,7 mln zł. We wrześniu 2010 r. nie zwiększając sumarycznej wartości środków kwalifikowalnych poszerzono<sup>76</sup> zakres rzeczowy projektu

<sup>73</sup> Uchwały nr 10 i 11/RN/2023 z dnia 29 maja 2023 r.

<sup>74</sup> Wyłączono informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233). Wyłączenia dokonano w interesie Spółki. W dalszej części wystąpienia w nawiasach kwadratowych [...] dokonano wyłączenia informacji stanowiącej tajemnicę przedsiębiorstwa.

<sup>75</sup> Protokół przyjęcia ustnych wyjaśnień z dnia 16 listopada 2023 r.

<sup>76</sup> Aneks do umowy nr POIG.05.03.00-00-003/09-02 z dnia 13 września 2010 r.

o dodatkowy budynek LAMBDA. W okresie od grudnia 2012 r. do października 2023 r.

dokonano istotnego rozszerzenia rzeczowego i finansowego Projektu na skutek uzyskania dodatkowych środków wsparcia od Instytucji Wdrażającej (PARP). W efekcie wybudowano dodatkowy budynek laboratoryjno-biurowy (SIGMA) oraz utworzono dwa nowe laboratoria oraz jedną prototypownię. Budżet środków kwalifikowalnych całego przedsięwzięcia wzrósł do kwoty 146,7 mln zł, a całkowity koszt Projektu z kwoty 133,9 mln zł wzrósł do kwoty 182,7 mln zł. Planowany pierwotnie wkład własny WPT w wysokości 30 461,7 tys. wzrósł do kwoty 58 030 tys. zł. Na realizację Projektu Spółka zaciągnęła kredyt w łącznej wysokości 34 132,8 tys. zł.

(akta kontroli str. 888-902)

W ramach realizowanego przez Spółkę projektu INNOPOLISnext, dofinansowanego ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 zakładano realizację następujących wskaźników produktu:

- liczba przedsiębiorstw otrzymujących dotacje – założona wartość docelowa – jedno, wartość osiągnięta<sup>77</sup> – jedno,
- liczba przedsiębiorstw otrzymujących wsparcie – założona wartość docelowa – jedno, wartość osiągnięta – jedno,
- liczba wspartych laboratoriów badawczych – założona wartość docelowa (pięć), wartość osiągnięta (pięć),
- inwestycje prywatne uzupełniające wsparcie publiczne dla przedsiębiorstw – założona wartość docelowa – 6 345,6 tys. zł, wartość osiągnięta 11 428,7 tys. zł tj. 180%,
- nakłady inwestycyjne na zakup aparatury naukowo-badawczej – założona wartość docelowa to 12 229,9 tys. zł, wartość osiągnięta 10 535,4 tys. zł.

Wskaźniki rezultatu<sup>78</sup> założone do osiągnięcia w okresie trwałości wynikające z obowiązującej umowy o dofinansowanie dotyczą lat 2024-2028.

Zgodnie z zawartą umową projektową WPT zobowiązał się do zapewnienia trwałości efektów Projektu INNOPOLISnext przez okres 5 lat od dnia zakończenia jego realizacji<sup>79</sup> tj. w latach 2024-2028. W ramach przedsięwzięcia wyposażono laboratoria i pracownie chemii i biotechnologii w budynkach GAMMA i DELTA, doposażono Zakład Doświadczalny NUTRIBIOMED oraz laboratorium Optyki, Fotoniki i Metrologii oraz przebudowano i zaadaptowano budynki GAMMA i DELTA do potrzeb laboratoryjnych.

Pierwotne parametry finansowe zakładały, że całkowita wartość projektu INNOPOLISnext wyniesie 18 148,6 tys. zł, wartość wydatków kwalifikowalnych 13 828,5 tys. zł przy oczekiwanym dofinansowaniu w kwocie 11 754,2 tys. zł. Ostatecznie wartość całkowita Projektu wyniosła 23 170,5 tys. zł, wartość wydatków kwalifikowalnych 13 817,6 tys. zł, przy tej samej wartości dofinansowania.

Spółka wyjaśniła<sup>80</sup>, że na etapie składania wniosku o dofinansowanie zakładano, że udział własny w finansowaniu Projektu wyniesie 6 394,4 tys. zł. Na etapie złożenia końcowego wniosku o płatność udział własny został wyliczony na poziomie 11 425,5 tys. zł, tj. o 5 031,1 tys. zł więcej. Wiązało się to z faktem, że szacowanie

<sup>77</sup> Przedstawiono osiągnięte wartości wskaźników na koniec sierpnia 2023 r.

<sup>78</sup> Liczba przedsiębiorstw korzystających ze wsparcia, liczba projektów B+R realizowanych przy wykorzystaniu ze wspartej infrastruktury badawczej, liczba naukowców pracujących w ulepszonych obiektach infrastruktury badawczej, wzrost zatrudnienia we wspieranych przedsiębiorstwach.

<sup>79</sup> Projekt zakończono w sierpniu 2023 r. (wniosek o płatność końcową).

<sup>80</sup> Wyjaśnienia z dnia 3 listopada 2023 r.

wartości dostaw, usług i robót budowlanych zostało określone na podstawie danych z pierwszej połowy 2018 r., projekt był natomiast realizowany w latach 2019-2023, w których to sukcesywnie wzrastały ich koszty. W dniu 10 czerwca 2019 r. zawarto

umowę kredytu inwestycyjnego na kwotę 8 mln zł, który to przeznaczony był na finansowanie i refinansowanie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją projektu INNOPOLISnext w zakresie kosztów kwalifikowalnych. W dniu 30 lipca 2021 r. zawarto aneks zmniejszający kwotę kredytu do 5,76 mln zł. Koszty niekwalifikowalne oraz wkład własny finansowane są ze środków własnych beneficjenta tj. WPT.

(akta kontroli str. 903-924)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności WPT w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zmiana celów zarządczych na 2022 r. na dwa dni przed zakończeniem roku w taki sposób, by wyeliminować te cele zarządcze, które nie zostały osiągnięte. Zmiana ta skutkowałą wypłatą członkom zarządu wynagrodzenia dodatkowego dla członków zarządu Spółki za 2022 rok w łącznej kwocie [...].

Przedmiotowej zmiany dokonała Rada Nadzorcza w dniu 29 grudnia 2022 r., na wniosek Zarządu Spółki. Pozostawienie dotychczasowych celów oznaczałoby, że dwa z czterech celów nie zostałyby zrealizowane (osiągnięcie zysku netto i poprawa wskaźnika bieżącej płynności do poziomu 1,0). Spółka za 2022 r. wykazała stratę netto w wysokości 5 430,7 tys. zł, a wskaźnik bieżącej płynności za 2022 rok wyniósł 0,24. Wyjaśnienia Wiceprezesa WPT, wskazujące na niemożliwy wcześniej do przewidzenia, wzrost kosztów działalności Spółki oraz powoływanie się na czynniki geopolityczne, nie mogą, w ocenie NIK, stanowić usprawiedliwienia dla zmiany celów zarządczych w ostatnich dniach 2022 roku. NIK ocenia takie działanie jako niegospodarne. Pierwotne cele zarządcze ustalono, gdy znane były ww. czynniki. Należy zauważyć, że uzasadnieniem mechanizmu wynagradzania zarządu spółki, wprowadzającego część zmienną wynagrodzenia ustawą z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami, było poprawienie efektywności zarządzania spółkami. Wyznaczanie członkom zarządu spółki celów zarządczych służy rozliczeniu ich działań, a część zmienna wynagrodzenia stanowi premię za zapewnienie ustalonych efektów. O ile przepisy ww. ustawy nie zabraniają zmiany celów zarządczych w trakcie roku, którego dotyczą, o tyle ich zmiana na dwa dni przed końcem roku nie znajduje merytorycznego i ekonomicznego uzasadnienia. Nie jest bowiem możliwe w procesie zarządzania spółką osiągnięcie efektów w ciągu dwóch dni. Jedynym efektem przedmiotowej zmiany było osiągnięcie stanu, w którym członkowie Zarządu Spółki spełnią przesłanki do dodatkowego wynagrodzenia. Cele zarządcze nie były więc faktycznie wyznacznikiem oceny skuteczności w zarządzaniu Spółką, ale zostały dostosowywane do znanych już danych tak, aby stworzyć formalną podstawę do wypłaty dodatkowego wynagrodzenia członkom Zarządu Spółki.

(akta kontroli str. 395-401, 1069)

OCENA CZĄSTKOWA

Spółka zrealizowała i utrzymywała wskaźniki rezultatu i produktu<sup>81</sup> wynikające z zawartych umów o udzielenie wsparcia dla zrealizowanych dużych projektów infrastrukturalnych INNOPOLIS i INNOPOLISnext. Spółka osiągnęła zaplanowane efekty rzeczowe, które to w przypadku projektu INNOPOLIS zostały zrealizowane w większym wymiarze od pierwotnie zaplanowanego. Wiązało się to ze wzrostem zaangażowania finansowania tych projektów ze środków własnych WPT, a także koniecznością posiłkowania się kredytem. Niemniej jednak skala i zakres zrealizowanych robót, zakupionego sprzętu,

<sup>81</sup> INNOPOLISnext.

pozwalają, w ocenie NIK, utrzymywać, a także pozyskiwać nowych przedsiębiorców zainteresowanych ofertą Parku. Cele zarządcze w latach 2019 i 2021 były tylko częściowo zrealizowane przez Zarząd Spółki, a jako działanie niegospodarne NIK ocenia fakt zmiany przez Radę Nadzorczą, na wniosek Zarządu Spółki, pod koniec 2022 roku nałożonych do realizacji przez zarząd celów zarządczych. Zmiana ta, miała na celu tylko, umożliwienie wypłaty członkom zarządu wynagrodzenia dodatkowego, które to, w przypadku pozostawienia uprzednio założonych celów nie zostałyby wypłacone.

## IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujący wniosek:

Wnioski

Zapewnienie mechanizmu powiązania części zmiennej wynagrodzenia zarządu z faktycznymi efektami ich pracy.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania, do dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodznie treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 13 grudnia 2023 r.

Kontroler  
Piotr Piątkiewicz  
Główny specjalista kp.

/-----/..

Najwyższa Izba Kontroli  
p.o. Departament Gospodarki,  
Skarbu Państwa i Prywatyzacji  
Dyrektor  
Maciej Maciejewski

/-----/..