



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP.411.001.02.2015

S/15/001

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa

T +48 22 444 56 92, F +48 22 444 55 94

kgp@nik.gov.pl

Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/15/001 - Działania spółki Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. w zakresie dokonywania przekształceń własnościowych w tym zbywania majątku byłego Funduszu Wczasów Pracowniczych i sprawowania nadzoru nad tym procesem w latach 1997 (2001)-2014
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontrolerzy	1. Jan Szczerba, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr 95231 z dnia 10 sierpnia 2015 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Wiesław Tomaszewski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 95233 z dnia 10 sierpnia 2015 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4) 3. Filip Byczkowski, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 95232 z dnia 10 sierpnia 2015 r. (dowód: akta kontroli str. 5-6)
Jednostka kontrolowana	Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. ¹ , ul. Belgradzka 48, 02-793 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marek Arkusiński, Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o. (od dnia 1 września 2011 r.) Poprzednio, tj. od dnia 1 września 1997 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r., Prezesem Zarządu Funduszu Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. był Andrzej Kozłowski. (dowód: akta kontroli str. 8-9)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

W okresie osiemnastoletniej działalności gospodarczej (1997-2015) FWP Sp. z o.o., która władała faktycznie nieruchomościami składającymi się na przedsiębiorstwo Fundusz Wczasów Pracowniczych², doszło do znaczącego zmniejszenia ilościowego zasobu, składającego się na mienie tego Funduszu, wniesionego w ramach aportu na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r.³ Okoliczność ta nie sprzyja poprawie warunków wykonania wyroku Trybunału

¹ Dalej: FWP Sp. z o.o. lub spółka.

² Działającego – jako osoba prawna prawa publicznego – na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1949 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych Komisji Centralnej Związków Zawodowych w Polsce (Dz. U. Nr 9, poz. 48), a następnie – jako samodzielna jednostka organizacyjna ogólnokrajowej organizacji międzyzwiązkowej, będąca jednostką gospodarki społecznej – na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 kwietnia 1988 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych (Dz. U. Nr 11, poz. 84, z późn. zm.) i zniesionego na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 maja 1997 r. o zmianie ustawy o związkach zawodowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 82, poz. 518, ze zm.), na mocy których przedsiębiorstwo Funduszu Wczasów Pracowniczych podlegało przejęciu przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzoną przez Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych, jako aport wniesiony do spółki przez Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych, a spółka ta wstępowała we wszystkie prawa i obowiązki Funduszu Wczasów Pracowniczych, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikały.

³ Zawarta w dniu 24 listopada 1997 r. pomiędzy OPZZ a FWP Sp. z o.o. umowa o przeniesienie własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. jako aportu na pokrycie objętych w spółce udziałów. Umowa zawarta w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 1997 r. Rep. A 7828/97 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie.

Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 1998 r. (sygn. akt K 34/97)⁴, jak również uchwalonej przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 11 września 2015 r. *ustawy o uprawnieniach do mienia Funduszu Wczasów Pracowniczych*⁵. Zbywanie i obciążanie przez FWP Sp. z o.o. prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości Spółka wykorzystywała jako narzędzie poprawiania swej płynności finansowej, źródło finansowania inwestycji oraz dywidend dla wspólników. Sprzedaż niektórych składników majątkowych nie zawsze służyło wzrostowi skali i poprawie efektywności działalności gospodarczej FWP Sp. z o.o.

Zmniejszenie skali działalności wynikające ze zbywania składników majątkowych nie spowodowało wzrostu efektywności prowadzonej przez FWP Sp. z o.o. działalności mierzonej wskaźnikiem wykorzystania bazy noclegowej w roku obrotowym 2013/2014 w stosunku do bazowego roku obrotowego 1997/1998.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Formułując ocenę, Najwyższa Izba Kontroli uwzględniła w szczególności następujące okoliczności:

- w okresie objętym kontrolą FWP Sp. z o.o. dokonywała zbywania praw do nieruchomości uzyskanych w ramach aportu składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych 153 razy za łączną cenę w kwocie 99 124 286,79 zł,
- liczba obiektów hotelowych będących w posiadaniu FWP Sp. z o.o. w roku obrotowym 2013/2014 wynosiła 15,7% liczby obiektów hotelowych z roku obrotowego 1997/1998 (odpowiednio w wartościach liczbowych: 46 i 293),
- posiadane przez FWP Sp. z o.o. grunty (zabudowane i niezabudowane), obejmujące zarówno grunty uzyskane w ramach aportu, jak i nabyte później w ramach prowadzonej działalności, objęte prawem własności lub prawem użytkowania wieczystego, według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., miały powierzchnię 231 302 mkw., co stanowi 35,5% łącznej powierzchni samych gruntów wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych (tj. 650 841 mkw.),
- pomimo spadku oferowania o 75,8% (z poziomu 4 654 800 osobodni w roku obrotowym 1997/1998 do poziomu 1 125 360 osobodni w roku obrotowym 2013/2014) oraz poprawy standardu miejsc noclegowych (mierzonej liczbą miejsc z dostępem do pełnego węzła sanitarnego) wskaźnik wykorzystania bazy noclegowej FWP Sp. z o.o. spadł z poziomu 28,1% (w roku obrotowym 1997/1998) do poziomu 20,5% (w roku obrotowym 2013/2014),
- w żadnym roku obrotowym, za który następowała wypłata dywidendy FWP Sp. z o.o. nie uzyskała dodatniego wyniku finansowego brutto bez uwzględnienia sprzedaży majątku – rok obrotowy 2003/2004 (-6 309 tys. zł), 2008/2009 (-4 442 tys. zł), 2009/2010 (-7 824 tys. zł) i 2012/2013 (-318 tys. zł), zaś narastająco – za okres od powstania spółki do roku obrotowego, za który wypłacana była dywidenda włącznie – zagregowany wynik finansowy brutto bez sprzedaży majątku wynosił odpowiednio: -16 336 tys. zł, -27 113 tys. zł, -34 937 zł i -46 016 tys. zł,
- FWP Sp. z o.o., wskutek nieterminowej wypłaty części dywidendy za rok obrotowy 2012/2013 w kwocie 3 655 400 zł, podlega obciążeniu odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w łącznej kwocie, według stanu na dzień 23 października 2015 r., 342 792,84 zł.

⁴ OTK 1997, nr 4, poz. 49. Niezależnie od długoletniego zaniedbania legislacyjnego Państwa w zakresie ustawowego uregulowania statusu majątku byłego FWP.

⁵ Dz. U. poz. 1824.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Powstanie spółki i zagadnienia organizacyjno-prawne

Opis stanu
faktycznego

Fundusz Wczasów Pracowniczych⁶ przestał istnieć z dniem 31 sierpnia 1997 r. – w związku z wejściem w życie art. 7 ust. 3 *ustawy z dnia 9 maja 1997 r. o zmianie ustawy o związkach zawodowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*⁷, który stanowił, iż traci moc *ustawa z dnia 21 kwietnia 1988 r. o Funduszu Wczasów Pracowniczych*⁸.

Wcześniej, w dniu 8 sierpnia 1997 r., weszły w życie przepisy art. 7 ust. 1-2 i 4 *ustawy o FWP z 1997 r.* Zgodnie z art. 7 ust. 1 *ustawy o FWP z 1997 r.*, przedsiębiorstwo, w rozumieniu art. 55¹ *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny*⁹, jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych, działającej na podstawie *ustawy o FWP z 1988 r.*, podlegało przejęciu przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzoną przez Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych¹⁰ – jako aport wniesiony do spółki przez OPZZ. W myśl zaś art. 7 ust. 2 *ustawy o FWP z 1997 r.* spółka ta wstępowała we wszystkie prawa i obowiązki Funduszu Wczasów Pracowniczych, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikały.

Działania zmierzające do utworzenia ww. spółki zostały podjęte na mocy uchwały Prezydium OPZZ z dnia 22 czerwca 1997 r. w sprawie utworzenia spółki Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o.¹¹ Do dokonania czynności związanych z utworzeniem spółki, w tym do podpisania aktu założycielskiego spółki, jak również czynności związanych z wykonaniem art. 7 *ustawy o FWP z 1997 r.* upoważnieni zostali powyższą uchwałą ówcześni Przewodniczący i Wiceprzewodniczący OPZZ.

(dowód: akta kontroli str. 161)

W dniu 25 lipca 1997 r. sporządzony został akt założycielski¹² FWP Sp. z o.o.¹³ Wskazano w nim, że spółka ta przejmie przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych działającej na podstawie *ustawy o FWP z 1988 r.* – jako aport wniesiony do spółki przez OPZZ (§ 1 ust. 2). Wskazano również, iż spółka z dniem przejęcia ww. przedsiębiorstwa wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki Funduszu Wczasów Pracowniczych, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają (§ 1 ust. 3).

W akcie założycielskim zawarto postanowienia, iż kapitał zakładowy spółki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 2 000 udziałów po 50 zł każdy (§ 8 ust. 1) oraz że udziały wspólnika założyciela, o których mowa w § 8 ust. 1 (tj. OPZZ – przyp. NIK) są uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że na każdy udział przypada pięć głosów (§ 8 ust. 2 zd. 3). Wskazano nadto, że udziały mogą być pokrywane wkładem pieniężnym i niepieniężnym (aportem) oraz że wszystkie udziały, o których

⁶ Dalej: jednostka organizacyjna Fundusz Wczasów Pracowniczych lub Fundusz Wczasów Pracowniczych.

⁷ Dz. U. Nr 82, poz. 518, ze zm.; dalej: *ustawa o FWP z 1997 r.*

⁸ Dz. U. Nr 11, poz. 84, ze zm.; dalej: *ustawa o FWP z 1988 r.*

⁹ Dz. U. z 2014 r. poz. 121, ze zm.; dalej: k.c.

¹⁰ Dalej: OPZZ.

¹¹ Dalej: FWP Sp. z o.o. lub spółka.

¹² Na gruncie przepisów *rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy* (Dz. U. Nr 57, poz. 502, ze zm.; dalej: k.h.), obowiązującego do dnia poprzedzającego wejście w życie *ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych* (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, ze zm.), tj. w dniu 1 stycznia 2001 r., akt założycielski spółki stanowił szczególną formę umowy spółki. Zgodnie bowiem z przepisem art. 158 § 4 k.h., ilekroć w niniejszym dziale mówi się o umowie spółki, należy przez to rozumieć także akt założycielski sporządzony przez jednego Wspólnika.

¹³ Akt notarialny z dnia 25 lipca 1997 r. Rep. A 4686/1997 sporządzony w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie.

mowa w § 8 ust. 1 obejmuje OPZZ i pokrywa je wkładem pieniężnym (§ 8 ust. 3 zd. 1 i 2). Akt założycielski spółki przewidywał również, że kapitał zakładowy zostanie podwyższony uchwałą zgromadzenia wspólników o wysokość stanowiącą równowartość aportu, o którym mowa w § 1 ust. 2, przy czym podwyższenie kapitału do tej wysokości oraz zmiana ilości udziałów nie będzie stanowić zmiany umowy spółki (§ 8 ust. 4), a wszystkie udziały pokryte aportem, o którym mowa w § 1 ust. 1 obejmie OPZZ (§ 8 ust. 3 zd. 3).

(dowód: akta kontroli str. 163-170)

W dniu 1 września 1997 r. odbyło się nadzwyczajne zgromadzenie wspólników FWP Sp. z o.o.¹⁴. Uchwaliło ono (jak wskazano, w wykonaniu art. 7 ust. 1 *ustawy o FWP z 1997 r.* oraz na podstawie uchwały Prezydium OPZZ z dnia 22 czerwca 1997 r., art. 236 *k.h.* i § 8 ust. 4 aktu założycielskiego spółki): 1) podwyższenie kapitału zakładowego FWP Sp. z o.o. o kwotę 104 124 000 zł (tj. do kwoty 104 224 000 zł – przyp. NIK), 2) wniesienie na pokrycie podwyższonego kapitału w spółce aportu rzeczowego w postaci przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ *k.c.* jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych, działającej dotychczas na podstawie *ustawy o FWP z 1988 r.*, 3) utworzenie z podwyższonego kapitału 2 082 480 udziałów po 50 zł, jak również 4) objęcie nowoutworzonych udziałów w liczbie 2 082 480 przez OPZZ jako jedynego wspólnika i pokrycie ich aportem rzeczowym, o którym mowa w pkt 2, którego wartość została ustalona przez biegłych rzeczoznawców (na ww. kwotę 104 124 000 zł – przyp. NIK¹⁵).

(dowód: akta kontroli str. 171-174, 736-756)

W dniu 24 listopada 1997 r. zawarta została pomiędzy OPZZ a FWP Sp. z o.o. umowa o przeniesienie własności przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ *k.c.* jako aportu na pokrycie objętych w spółce udziałów¹⁶. Na jej mocy OPZZ przeniosło na rzecz FWP Sp. z o.o. tytułem aportu na pokrycie objętych przez siebie udziałów przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ *k.c.* jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych o wartości 104 224 000 zł. W umowie wymienione zostały składniki przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych wnoszone do FWP Sp. z o.o.

(dowód: akta kontroli str. 180-217)

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 1998 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż przepisy art. 7 ust. 1, 2 i 4 *ustawy o FWP z 1997 r.* są niezgodne z art. 2 *Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.*¹⁷.

W uzasadnieniu prawnym ww. wyroku, niezależnie od argumentacji rozstrzygnięcia, Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż całość kwestii dotyczących „sukcesji majątku po b. FWP” wymaga „pilnej pozytywnej interwencji ustawodawczej”.

Stosownie do dyspozycji art. 89 ust. 4 *ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym*¹⁸, wskutek nieodrzczenia orzeczenia przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej i tym samym uznania orzeczenia za zasadne, na mocy obwieszczenia

¹⁴ Protokół zawarty w akcie notarialnym z dnia 1 września 1997 r. Rep. A 5584/97 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie.

¹⁵ Wycena przedsiębiorstwa jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych zawarta została w dokumencie p.n. „Raport z wyceny Funduszu Wczasów Pracowniczych”, datowanym 20 sierpnia 1997 r., sporządzonym przez Dossier Sp. z o.o.

¹⁶ Umowa zawarta w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 1997 r. Rep. A 7828/97 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie. Sprostowanie przedmiotowej umowy dokonane zostało w protokole zawartym w akcie notarialnym z dnia 26 listopada 2004 r. Rep. A 11667/2004 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Janusza Marmaja w Warszawie.

¹⁷ Dz. U. Nr 78, poz. 483, ze zm.; dalej: *Konstytucja RP*.

¹⁸ Dz. U. Nr 102, poz. 643, ze zm.

Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 grudnia 1998 r.¹⁹, przepisy art. 7 ust. 1, 2 i 4 ustawy o FWP z 1997 r. utraciły moc z dniem 12 stycznia 1999 r.

W okresie funkcjonowania FWP Sp. z o.o. akt założycielski spółki podlegał zmianom wprowadzanym w trakcie zwyczajnych i nadzwyczajnych zgromadzeń wspólników FWP Sp. z o.o. – na mocy uchwał z dnia 8 grudnia 1997 r., 21 lipca 1998 r., 12 lipca 2001 r., 5 listopada 2001 r., 4 lutego 2002 r., 7 października 2002 r., 26 lutego 2003 r., 27 lutego 2004 r., 3 czerwca 2004 r., 16 grudnia 2004 r., 11 stycznia 2010 r., 29 czerwca 2010 r., 14 lutego 2011 r., 28 lutego 2012 r., 11 lutego 2013 r. oraz 9 lutego 2015 r.²⁰

(dowód: akta kontroli str. 42-52, 2387-2388)

W dniu 5 listopada 2001 r. – na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników FWP Sp. z o.o.²¹, obejmującej również inne zmiany w akcie założycielskim spółki – zniesione zostało uprzywilejowanie wspólnika założyciela (tj. OPZZ – przyp. NIK) polegające na tym, iż jego udziały są uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że na każdy udział przypada pięć głosów. Przyjęto, iż udziały są równe i niepodzielne, każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział, zaś na każdy udział przypada jeden głos (§ 8 ust. 2 i § 12 ust. 5 aktu założycielskiego po zmianach).

W dniu 27 listopada 2001 r. własność 100% udziałów OPZZ w FWP Sp. z o.o. została przeniesiona w drodze darowizny na rzecz Fundacji Porozumienie²², której fundatorem było również OPZZ.

W dniu 4 lutego 2002 r. – na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników FWP Sp. z o.o.²³, obejmującej również inne zmiany w akcie założycielskim spółki – podniesiona została wartość jednego udziału w spółce z kwoty 50 zł do kwoty 500 zł, z jednoczesnym zmniejszeniem liczby udziałów z 2 084 489 do 208 448, bez zmiany kapitału zakładowego w wysokości 104 224 000 zł. Wartość udziałów w spółce, ich liczba oraz wysokość kapitału zakładowego nie ulegała dalszym zmianom w okresie objętym kontrolą²⁴.

(dowód: akta kontroli str. 220-238, 2387-2388)

Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi w pierwotnym okresie działalności FWP Sp. z o.o. prowadzącymi działalność gospodarczą i sporządzającymi bilans były oddziały utworzone w 32 miejscowościach²⁵ w kraju. W okresie od dnia

¹⁹ Obwieszczenie Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 grudnia 1998 r. o utracie mocy obowiązującej przepisów art. 7 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 9 maja 1997 r. o zmianie ustawy o związkach zawodowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 1999 r. Nr 1, poz. 6).

²⁰ Protokoły zawarte w aktach notarialnych z dnia 8 grudnia 1997 r. Rep. A Nr 8279/97 i 21 lipca 1998 r. Rep. A Nr 4481/98 sporządzonych w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie oraz z dnia 12 lipca 2001 r. Rep. A Nr 7830/2001, 5 listopada 2001 r. Rep. A Nr 11926/2001, 4 lutego 2002 r. Rep. A Nr 1111/2002, 7 października 2002 r. Rep. A Nr 10995/2002, 26 lutego 2003 r. Rep. A Nr 3088/2003, z dnia 27 lutego 2004 r. Rep. A Nr 1868/2004, 3 czerwca 2004 r. Rep. A Nr 6605/2004, 16 grudnia 2004 r. Rep. A Nr 13268/2004, 11 stycznia 2010 r. Rep. A Nr 103/2010, 29 czerwca 2010 r. Rep. A Nr 3923/2010, 14 lutego 2011 r. Rep. A Nr 621/2011, 28 lutego 2012 r. Rep. A Nr 1467/2012, 11 lutego 2013 r. Rep. A Nr 658/2013 i 9 lutego 2015 r. Rep. A Nr 320/2015 sporządzonych w Kancelarii Notarialnej Janusza Marmaja w Warszawie.

²¹ Protokół zawarty w akcie notarialnym z dnia 5 listopada 2001 r. Rep. A 11926/2001 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Janusza Marmaja w Warszawie.

²² Fundacja Porozumienie, ul. Grunwaldzka 138, 60-309 Poznań (nr KRS: 0000036275); dalej: Fundacja Porozumienie.

²³ Protokół zawarty w akcie notarialnym z dnia 4 lutego 2002 r. Rep. A 1111/2002 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Janusza Marmaja w Warszawie.

²⁴ Według stanu na dzień 4 września 2015 r.

²⁵ Zgodnie z uchwałą nr 1 z dnia 18 sierpnia 1997 r. Zarząd Funduszu Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. powołał oddziały w następujących miejscowościach: Międzyzdroje, Pobierowo, Niechorze, Mielno, Ustronie Morskie, Sarbinowo, Ustka, Darłowo, Sobieszewo, Ruciane-Nida, Jastrzębia Góra, Krynica Morska, Warszawa, Spała, Karpacz, Przesieka, Szklarska Poręba, Polanica-Zdrój, Kudowa-Zdrój, Duszniki-Zdrój, Szczawno-Zdrój, Łądek-Zdrój, Jarnołtówek, Międzygórze, Krynica-Zdrój, Iwonicz-Zdrój, Busko-Zdrój, Żegiestów, Zakopane, Szczyrk, Katowice oraz Poznań. Oddział obejmował obszar administracyjny miast lub miejscowości, na terenie których FWP Sp. z o.o. posiadała nieruchomości, majątek ruchomy, prawa materialne i niematerialne, środki pieniężne oraz prowadziła działalność gospodarczą.

18 sierpnia 1997 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r., Zarząd FWP Sp. z o.o. na podstawie 28 uchwał dokonywał modyfikacji jej struktur organizacyjnych polegających m.in. na tworzeniu i likwidacji oddziałów, przenoszeniu siedzib biur oddziałów, powoływaniu i znoszeniu regionów, podporządkowywaniu oddziałów poszczególnym regionom lub bezpośrednio Zarządowi FWP Sp. z o.o. oraz tworzeniu nowych jednostek organizacyjnych.

Od dnia 1 września 2014 r. jednostkami organizacyjnymi FWP Sp. z o.o. są²⁶: Biuro Zarządu i Oddziały – Zespoły Domów Wczasowych²⁷ w: 1) Międzyzdrojach, 2) Mielnie (prowadzący również działalność w Niechorzu i Jastrzębiej Górze), 3) Spale (prowadzący również działalność w Rucianem-Nidzie), 4) Krynicy-Zdroju (prowadzący również działalność w Muszynie), 5) Zakopanym (prowadzący również działalność w Bukowinie Tatrzańskiej i Wiśle), 6) Jarnołtówku, 7) Łądku-Zdroju (prowadzący również działalność w Polanicy-Zdroju, Międzygórzu i Szczawnie-Zdroju), 8) Dusznikach-Zdroju (prowadzący również działalność w Kudowie-Zdroju) i 9) Szklarskiej Porębie (prowadzący również działalność w Karpaczu).

Rada Nadzorcza FWP Sp. z o.o. działała w oparciu o uchwalony przez siebie regulamin²⁸. Kolejno obowiązujące regulaminy Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. nie przewidywały obowiązku opiniowania lub zatwierdzania zmian i modyfikacji struktur organizacyjnych przez ten organ²⁹.

(dowód: akta kontroli str. 239-243, 290-292, 293-296, 303-305, 307-495)

FWP Sp. z o.o. stosowała zasady rachunkowości określone art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³⁰. Spółka posiadała dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości. Zarządzeniem nr 3/97/E z dnia 1 października 1997 r. Prezes FWP Sp. z o.o. ustalił Zakładowy Plan Kont („ZPK”) dla jednostek organizacyjnych FWP Sp. z o.o. wraz z komentarzem zawartym w „Zakładowym planie kont w świetle ustawy o rachunkowości”. Dokument zawierał regulacje wewnętrzne w zakresie: ZPK, planu kont rozliczeniowych przy ewidencji w systemie Pro-Fin., przykładowego podziału kosztów według typów działalności i ich rozliczenia przy ewidencji tradycyjnej oraz środków trwałych ewidencjonowanych w sposób uproszczony³¹. Uchwałą Zarządu FWP Sp. z o.o. nr 11/Z-243/14 z dnia 17 lipca 2014 r. w sprawie zasad rachunkowości FWP Sp. z o.o. dokonano kolejnych zmian zasad rachunkowości. Wraz z określeniem zasad rachunkowości FWP Sp. z o.o. stosownymi załącznikami wprowadzono: ZPK, plan kont rozliczeniowych Pro-Fin., wykaz powiązań kont ZPK z komentarzem FRR, wzór oświadczenia o współodpowiedzialności za prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz podstawowe zasady funkcjonowania Regionalnych Biur Rachunkowości³².

²⁶ Według stanu na dzień 17 września 2015 r. Uchwała nr 17/Z-248/14 Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie ustalenia schematu organizacyjnego Spółki.

²⁷ Dalej także: Oddziały – ZDW.

²⁸ W okresie od dnia 1 września 1997 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. obowiązywało pięć regulaminów Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. Obowiązujący według stanu na dzień 24 września 2015 r. Regulamin Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o., stanowiący załącznik do uchwały nr 6/2012 Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. z dnia 28 listopada 2012 r., obowiązywał od dnia 1 stycznia 2013 r.

²⁹ Wyjaśnienie zawarte w piśmie Sekretarza Biura Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. z dnia 24 września 2015 r. (znak: RN 70/22 – 2015).

³⁰ Dz.U. Nr 121, poz. 591 ze zm.

³¹ Zakładowy Plan Kont podlegał w okresie objętym kontrolą zmianom i aktualizacjom wprowadzanym kolejnymi uchwałami Zarządu FWP Sp. z o.o. m.in. nr 41/Z-8 z dnia 27 sierpnia 1998 r., nr 3/Z-21 z dnia 25 stycznia 1999 r., nr 26/Z-31/99 z dnia 19 sierpnia 1999 r. wprowadzająca obowiązek prowadzenia przez oddziały FWP Sp. z o.o. skomputeryzowanej księgowości w systemie ekonomiczno-finansowym Pro – Fin – licencja Nr PF 468 z dnia 19 października 1995 r.

³² Uchwała Zarządu FWP Sp. z o.o. nr 11/Z-243/14 z dnia 17 lipca 2014 r. w sprawie zasad rachunkowości FWP Sp. z o.o. z dniem 31 sierpnia 2015 r. straciła moc obowiązującą. W dniu 1 września 2015 r. weszła w życie kolejna Uchwała Zarządu FWP Sp. z o.o. nr 14/Z-265/15 z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie zasad rachunkowości FWP Sp. z o.o.

Od dnia 1 września 2014 r. Biuro Zarządu i Oddziały – Zespoły Domów Wczasowych, jako jednostki organizacyjne FWP Sp. z o.o., sporządzały dla potrzeb spółki jednostkowe dokumenty sprawozdawcze (bilans oraz rachunek zysków i strat). Księgi rachunkowe dla jednostek organizacyjnych FWP Sp. z o.o. prowadzone były przez: 1) dla Biura Zarządu – pion księgowy w Biurze Zarządu, 2) dla Oddziałów – ZDW w Międzyzdrojach i Mielnie – Regionalne Biuro Rachunkowości³³ w Mielnie, 3) dla Oddziałów – ZDW w Spale – RBR w Spale, 4) dla Oddziałów – ZDW w Krynicy-Zdroju i Zakopanym – RBR w Zakopanym i 5) dla Oddziałów – ZDW w Łądku-Zdroju, Jarnołtówku, Dusznikach-Zdroju i Szklarskiej Porębie – RBR w Łądku-Zdroju. Regionalne Biura Rachunkowości były jednostkami organizacyjnymi Biura Zarządu FWP Sp. z o.o. i podlegały Głównemu Księgowemu FWP Sp. z o.o.³⁴

(dowód: akta kontroli str. 239-243, 290-296, 303-305, 307-495)

2. Składniki przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, które wniesione zostały do FWP Sp. z o.o. jako aport na pokrycie objętych przez OPZZ udziałów w FWP Sp. z o.o.

Opis stanu
faktycznego

W skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych przeniesionego na rzecz FWP Sp. z o.o. tytułem aportu na pokrycie udziałów objętych przez OPZZ na mocy wskazywanej umowy z dnia 24 listopada 1997 r. wchodziły: 1) prawo własności gruntów (zabudowanych i niezabudowanych) wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków, 2) prawo użytkowania wieczystego gruntów (zabudowanych i niezabudowanych) wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków, 3) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, 4) środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży prawa własności gruntu niezabudowanego oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów (niezabudowanych lub zabudowanych) wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków, 5) ruchomości oraz roszczenia i wierzytelności objęte bilansem sporządzonym na dzień 31 sierpnia 1997 r., 6) prawa wynikające z umów pracowników, 7) prawa wynikające z umów dotyczących doprowadzenia mediów oraz 8) firma, znaki towarowe i oznaczenia reklamowe (§ 1 pkt I-II ww. umowy).

Łączna wartość składników ww. przedsiębiorstwa wniesionych do FWP Sp. z o.o., określona w ww. umowie z dnia 24 listopada 1997 r., wynosiła 104 124 000 zł.

W ramach przedmiotowego aportu do FWP Sp. z o.o. wniesione zostało prawo własności gruntów (zabudowanych i niezabudowanych) o łącznej powierzchni 55 860 mkw. i wartości³⁵ 1 077 721 zł wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków o wartości 4 554 874 zł, co stanowi łącznie kwotę 5 632 595 zł.

Powyższe nieruchomości znajdowały się w dziewięciu miejscowościach: 1) Krynica-Zdrój (łączna powierzchnia gruntów zabudowanych i/lub niezabudowanych: 8 664 mkw., łączna wartość prawa do gruntów i posadowionych na nich budynków, jeśli występowały: 1 782 635 zł), 2) Muszyna (odpowiednio: 2 195 mkw. oraz 939 000 zł), 3) Żegiestów-Zdrój (odpowiednio: 11 327 mkw. oraz 1 526 000 zł), 4) Zalesie (odpowiednio: 4 800 mkw. oraz 39 360,00 zł), 5) Bielsko Biała (odpowiednio: 2 951

³³ Dalej także: RBR.

³⁴ Według stanu na dzień 17 września 2015 r. Zgodnie z § 4-6 uchwały nr 17/Z-248/14 Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie ustalenia schematu organizacyjnego Spółki.

³⁵ Według wartości wskazanych w umowie z dnia 24 listopada 1997 r., będących ówczesnymi wynikającymi z przeprowadzonej wyceny wartościami rynkowymi. Powyższe odnosi się również do dalej powoływanych w niniejszym rozdziale wartości.

mkw. oraz 120 700 zł), 6) Szczyrk (odpowiednio: 5 903 mkw. oraz 402 600 zł), 7) Wisła (odpowiednio: 9 626 mkw. oraz 557 800 zł), 8) Łądek-Zdrój (odpowiednio: 2 594 mkw. oraz 72 100 zł), 9) Międzygórze (odpowiednio: 7 800 mkw. oraz 192 400 zł).

W ramach aportu do FWP Sp. z o.o. wniesione zostało prawo użytkowania wieczystego gruntów (zabudowanych i niezabudowanych) o łącznej powierzchni 594 981 mkw. i wartości 12 126 232 zł wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków o wartości 46 930 144 zł, co stanowi łącznie kwotę 59 056 376 zł.

Powyższe nieruchomości znajdowały się w 26 miejscowościach: 1) Krynica-Zdrój (łączna powierzchnia gruntów zabudowanych i/lub niezabudowanych: 11 241 mkw., łączna wartość prawa do gruntów i posadowionych na nich budynków, jeśli występowały: 3 522 600 zł), 2) Bielsko Biała (odpowiednio: 13 757 mkw. oraz 745 600 zł), 3) Łądek-Zdrój (odpowiednio: 21 149 mkw. oraz 2 505 400 zł), 4) Międzygórze (odpowiednio: 29 284 mkw. oraz 1 292 100 zł), 5) Międzyzdroje (odpowiednio: 37 292 mkw. oraz 10 849 349 zł), 6) Pobierowo (odpowiednio: 19 124 mkw. oraz 2 493 105 zł), 7) Rewal (odpowiednio: 17 650 mkw. oraz 1 125 764 zł), 8) Niechorze (odpowiednio: 72 080 mkw. oraz 5 532 903 zł), 9) Ustronie Morskie (odpowiednio: 23 266 mkw. oraz 1 812 601 zł), 10) Sarbinowo (odpowiednio: 7 967 mkw. oraz 746 162 zł), 11) Chłopy (odpowiednio: 4 285 mkw. oraz 359 439 zł), 12) Mielno (odpowiednio: 65 557 mkw. oraz 6 300 410 zł), 13) Busko-Zdrój (odpowiednio: 1 191 mkw. oraz 295 330 zł), 14) Duszniki-Zdrój (odpowiednio: 9 939 mkw. oraz 1 420 117 zł), 15) Kudowa-Zdrój (odpowiednio: 14 934 mkw. oraz 1 231 500 zł), 16) Jarnołtówek (odpowiednio: 44 700 mkw. oraz 1 400 100 zł), 17) Głucholazy (odpowiednio: 29 731 mkw. oraz 616 500 zł), 18) Karpacz (odpowiednio: 51 181 mkw. oraz 7 571 800 zł), 19) Przesieka (odpowiednio: 31 144 mkw. oraz 1 523 800 zł), 20) Szklarska Poręba (odpowiednio: 15 780 mkw. oraz 2 476 180 zł), 21) Mikołajki (odpowiednio: 4 924 mkw. oraz 136 000 zł), 22) Krynica Morska (odpowiednio: 15 481 mkw. oraz 422 197 zł), 23) Jastrzębia Góra (odpowiednio: 8 690 mkw. oraz 738 284 zł), 24) Jurata (odpowiednio: 3 440 mkw. oraz 998 503 zł), 25) Spała (odpowiednio: 35 646 mkw. oraz 2 817 432 zł), 26) Skoczów (odpowiednio: 5 548 mkw. oraz 123 200 zł).

Łącznie więc w ramach aportu do FWP Sp. z o.o. wniesione zostało prawo do gruntów (zabudowanych i niezabudowanych, objętych prawem własności lub prawem użytkowania wieczystego) w 31 miejscowościach o łącznej powierzchni 650 841 mkw. (tj. 6 508,41 arów lub 65,08 hektarów) i wartości 13 203 953 zł wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków o wartości 51 485 018 zł, co stanowi łączną kwotę 64 688 971 zł.

Wniesione do FWP Sp. z o.o. spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w budynku położonym we Wrocławiu miało wartość 193 300 zł.

Łączna kwota środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży praw należących do Funduszu Wczasów Pracowniczych przed dniem wniesienia jego przedsiębiorstwa do FWP Sp. z o.o. w postaci prawa własności gruntu niezabudowanego oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów (niezabudowanych lub zabudowanych) wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków wynosiła 1 071 196 zł. Kwota ta została wniesiona do FWP Sp. z o.o. Transakcje powyższe – w liczbie dziewięciu – miały miejsce w dniach 4 i 30 lipca, 28, 29 i 30 sierpnia oraz 8 października 1997 r. Ich przedmiotem były grunty (zabudowane w siedmiu z dziewięciu przypadków) o łącznej powierzchni 19 812 mkw. położone w Jastarni, Pobierowie, Rewalu, Mielnie, Przesiece, Karpaczu, Krynicy Morskiej i Niechorzu.

(dowód: akta kontroli str. 180-217, 668-678, 2389-2391)

3. Gospodarowanie nieruchomościami FWP Sp. z o.o.

3.1. Zbywanie nieruchomości przez FWP Sp. z o.o.

Opis stanu
faktycznego

W okresie objętym kontrolą FWP Sp. z o.o. dokonywała zbywania prawa własności i użytkowania wieczystego gruntów (zabudowanych lub niezabudowanych) lub ich części wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków lub ich części, stanowiących składniki przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie powoływanej umowy z dnia 24 listopada 1997 r.

W okresie objętym kontrolą miały miejsce 153 takie transakcje. Łączne przychody FWP Sp. z o.o. z ich przeprowadzenia wyniosły 99 124 286,79 zł.

Transakcje powyższe dotyczyły nieruchomości położonych w 29 miejscowościach: 1) Bielsko Biała (pięć transakcji), 2) Busko-Zdrój (jedna), 3) Chłopy (dwie), 4) Duszniki-Zdrój (dwie), 5) Głucholazy (cztery), 6) Jurata (jedna), 7) Karpacz (17), 8) Krynica Morska (dwie), 9) Krynica-Zdrój (siedem), 10) Kudowa-Zdrój (sześć), 11) Łądek-Zdrój (sześć), 12) Mielno (dziewięć), 13) Międzygórze, 14) Międzyzdroje (20), 15) Mikołajki (jedna), 16) Muszyna (jedna), 17) Niechorze (21), 18) Pobierowo (pięć), 19) Przesieka (cztery), 20) Zalesie (dwie), 21) Rewal (trzy), 22) Sarbinowo (trzy), 23) Skoczów (jedna), 24) Spała (dwie), 25) Szczyrk (jedna), 26) Szklarska Poręba (jedna), 27) Ustronie Morskie (dziewięć), 28) Wisła (jedna), 29) Żegiestów-Zdrój (dwie).

Oznacza to, że FWP Sp. z o.o. nie dokonywała zbywania nieruchomości położonych w jedynie dwóch miejscowościach (tj. w Jarnołtówku i Jastrzębiej Górze) spośród 31 miejscowości, w których położone były nieruchomości wniesione do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu.

Nieruchomości będące przedmiotem 103 spośród powyższych 153 zrealizowanych transakcji sprzedaży objęte były postępowaniami prowadzonymi przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie³⁶, w ramach których sporządzono wyceny ich rzeczywistej wartości w chwili sprzedaży przez powołanych biegłych.

Łączna wartość nieruchomości sprzedanych przez FWP Sp. z o.o. w ramach wyżej wskazanych 103 transakcji wynosiła 69 818 324 zł, zaś łączna wysokość przychodów uzyskanych z ich sprzedaży wyniosła 52 185 969,49 zł. Oznacza to, iż łączna różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a wartością rynkową sprzedanych przez FWP Sp. z o.o. nieruchomości w odniesieniu do 103 powyższych transakcji była ujemna i wyniosła -17 632 354,51zł.

Pośród ww. 103 transakcji znajdowały się transakcje, w których cena sprzedaży była zarówno niższa, jak i wyższa od ustalonej wartości rynkowej.

W 23 transakcjach cena sprzedaży uzyskana przez FWP Sp. z o.o. była wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w chwili sprzedaży. Łączna wartość nieruchomości stanowiących przedmiot tych 23 transakcji wynosiła 11 761 524 zł, natomiast łączna wysokość przychodów z ich sprzedaży wyniosła 14 220 060 zł. Oznacza to, iż łączna różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a wartością rynkową nieruchomości była dodatnia i wyniosła 2 458 536 zł.

³⁶ Postępowania prowadzone przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie: 1) sygn. akt V Ds. 55/06 – postępowanie w odniesieniu do objętych nim transakcji zakończyło się wniesieniem aktu oskarżenia do sądu przeciwko osobie będącej w czasie ich dokonywania Prezesem Zarządu FWP Sp. z o.o.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 kwietnia 2015 r. (sygn. akt II AKa 45/15) utrzymujący w mocy wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 4 września 2014 r. (sygn. akt III K 110/12), który uniewinnił oskarżonego od zarzuconych mu czynów, 2) sygn. akt VI Ds. 58/11 – postępowanie w odniesieniu do objętych nim transakcji zostało umorzone postanowieniem z dnia 31 marca 2011 r.

W 80 transakcjach cena sprzedaży uzyskana przez FWP Sp. z o.o. była niższa niż wartość rynkowa nieruchomości w chwili sprzedaży. Łączna wartość nieruchomości stanowiących przedmiot tych 80 transakcji wynosiła 58 056 800 zł, natomiast łączna wysokość przychodów z ich sprzedaży wyniosła 37 965 909,49 zł. Oznacza to, iż łączna różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a wartością rynkową nieruchomości była ujemna i wyniosła -20 090 890,51 zł.

Nieruchomości będące przedmiotem 50 spośród wskazanych 153 zrealizowanych transakcji sprzedaży nie były objęte postępowaniami prowadzonymi w Prokuraturze Okręgowej w Warszawie³⁷. Łączna wysokość przychodów uzyskanych przez FWP Sp. z o.o. w ramach tych transakcji wyniosła 46 938 317,30 zł.

Oprócz zbycia prawa własności i użytkowania wieczystego gruntów wraz z prawem własności ewentualnych posadowionych na nich budynków, FWP Sp. z o.o. zbyła również uzyskane w ramach aportu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego we Wrocławiu. Ustalona przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie wartość rynkowa ww. prawa w chwili sprzedaży wynosiła 223 000 zł, natomiast uzyskana przez FWP Sp. z o.o. cena sprzedaży wynosiła 126 000 zł. Oznacza to, iż różnica pomiędzy ceną transakcyjną a wartością rynkową prawa do nieruchomości była ujemna i wyniosła -97 000 zł.

Niezależnie od zbywania w ramach powyższych transakcji praw do nieruchomości stanowiących składniki przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r., FWP Sp. z o.o. w okresie objętym kontrolą zbywała prawa do gruntów (zabudowanych lub niezabudowanych) lub ich części wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków lub ich części nabyte przez FWP Sp. z o.o. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Prokuratura Okręgowa w Warszawie w ramach prowadzonych postępowañ poddała badaniu 46 takich transakcji³⁸.

Transakcje powyższe dotyczyły nieruchomości położonych w 19 miejscowościach: 1) Bielsko-Biała (jedna transakcja), 2) Darłowo (cztery), 3) Duszniki-Zdrój (jedna), 4) Gdańsk (jedna), 5) Karpacz (cztery), 6) Krynica Morska (jedna), 7) Krynica-Zdrój (cztery), 8) Mielno (jedna), 9) Polanica-Zdrój (sześć), 10) Przesieka (jedna), 11) Zalesie (dwie³⁹), 12) Rewal (jedna), 13) Szczawnica (cztery), 14) Szczawnio-Zdrój (dwie), 15) Szczyrk (trzy), 16) Szklarska Poręba (trzy), 17) Ustka (jedna), 18) Wisła (cztery), 19) Zakopane (dwie).

Łączna wartość nieruchomości sprzedanych przez FWP Sp. z o.o. w ramach wyżej wskazanych 46 transakcji wynosiła 23 122 924 zł, zaś łączna wysokość przychodów uzyskanych z ich sprzedaży wyniosła 20 210 991 zł. Oznacza to, iż łączna różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a wartością rynkową sprzedanych przez

³⁷ Dla celów niniejszej kontroli do szczegółowego badania NIK przyjęła 10 spośród 50 transakcji sprzedaży, które nie były przedmiotem postępowañ prowadzonych przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie (tj. 20%). Wyboru próby dokonano metodą doboru celowego – pięć transakcji o najniższej cenie sprzedaży oraz pięć transakcji o najwyższej cenie sprzedaży. Łączna wartość transakcji przyjętych do próby badawczej wynosiła 22 220 277,30 zł (co stanowi 47,3% wartości transakcji, które nie były przedmiotem postępowañ prowadzonych przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie oraz 22,4% wartości wszystkich transakcji sprzedaży prawa własności i użytkowania wieczystego gruntów (zabudowanych lub niezabudowanych) lub ich części wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków lub ich części, do których FWP Sp. z o.o. uzyskiwała prawa w ramach aportu przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, zrealizowanych przez FWP Sp. z o.o. w okresie objętym kontrolą. Opis ustalonego stanu faktycznego w zakresie szczegółowego badania transakcji przedstawiony został w dalszej części wystąpienia.

³⁸ W ramach jednej z transakcji uwzględnionej uprzednio w liczbie transakcji dotyczących nieruchomości uzyskanych przez FWP Sp. z o.o. w ramach aportu FWP Sp. z o.o. zbyła dwie działki w Zalesiu, spośród których jedna nabyta została przez FWP Sp. z o.o. poza aportem. Z tego też względu przychody z jej sprzedaży i wycena tej działki zostały uwzględnione w tym miejscu, bez przyjmowania tej sprzedaży jako odrębnej transakcji.

³⁹ Nieruchomość w Zalesiu objęta była także nieuwzględnioną w liczbie transakcji w tym miejscu transakcją objętą umową dotyczącą nieruchomości uzyskanej przez FWP Sp. z o.o. w ramach aportu – por. przypis 38.

FWP Sp. z o.o. nieruchomości w odniesieniu do 46 powyższych transakcji wyniosła -2 911 933 zł.

Pośród ww. 46 transakcji znajdowały się transakcje, w których cena sprzedaży była zarówno niższa, jak i wyższa od ustalonej wartości rynkowej.

W 18 transakcjach cena sprzedaży uzyskana przez FWP Sp. z o.o. była wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w chwili sprzedaży. Łączna wartość nieruchomości stanowiących przedmiot tych 18 transakcji wynosiła 9 667 224 zł, natomiast łączna wysokość przychodów z ich sprzedaży wyniosła 10 155 000 zł. Oznacza to, iż łączna różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a wartością rynkową nieruchomości była dodatnia i wyniosła 487 776 zł.

W 28 transakcjach cena sprzedaży uzyskana przez FWP Sp. z o.o. była niższa niż wartość rynkowa nieruchomości w chwili sprzedaży. Łączna wartość nieruchomości stanowiących przedmiot tych 28 transakcji wynosiła 13 455 700 zł, natomiast łączna wysokość przychodów z ich sprzedaży wyniosła 10 055 991 zł. Oznacza to, iż łączna różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a wartością rynkową nieruchomości była ujemna i wyniosła -3 399 709 zł.

(dowód: akta kontroli str. 180-217, 668-678, 959-1847, 601-602, 609-619, 664, 2374-2380, 2983-2986, 3056-3111)

W toku kontroli analizie celowej poddano 10 spośród 153 transakcji sprzedaży nieruchomości (zabudowanych i niezabudowanych) lub ich części, wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu. Łączna wartość transakcji sprzedaży nieruchomości, zrealizowanych przez FWP Sp. z o.o. w okresie 1998-2013 r., objętych badaniem szczegółowym wynosiła 22 220 277,30 zł i stanowiła 22,4 % łącznej wartości nieruchomości wniesionych aportem. Kontrola zbywanych nieruchomości wykazała, że decyzje o sprzedaży nieruchomości podejmował Zarząd FWP Sp. z o.o. na wniosek dyrektorów poszczególnych oddziałów spółki⁴⁰. Tryb zgłaszania nieruchomości do sprzedaży regulowała m.in. instrukcja wewnętrzna, określająca szczegółowe zasady sprzedaży oraz organizację przetargów na sprzedaż nieruchomości w spółce, wprowadzona uchwałą Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 19 kwietnia 2011 r. nr 16/Z-192/11 w sprawie określenia trybu sprzedaży nieruchomości⁴¹. Instrukcja powyższa określała procedury zgłaszania nieruchomości do sprzedaży, tryb ich sprzedaży (procedurę przetargową), tryb szczególny⁴² oraz zawarcie umowy sprzedaży. Zgłoszone nieruchomości podlegały sprzedaży po wykonaniu operatu szacunkowego. W zakresie trzech analizowanych transakcji FWP Sp. z o.o. nie posiadała danych dotyczących trybu sprzedaży i zrealizowanych procedur przetargowych. Pozostałe transakcje sprzedaży zostały zrealizowane w trybie przetargu publicznego. Głównymi przyczynami sprzedaży nieruchomości był m.in. brak płynności finansowej FWP Sp. z o.o., zły stan techniczny i nieprzydatność nieruchomości dla prowadzenia działalności hotelowej.

(dowód: akta kontroli str. 582-608, 609-622, 917-958, 2452-2972, 3124-3126)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zwraca uwagę na fakt zbywania przez FWP Sp. z o.o., w okresie od dnia 12 stycznia 1999 r. do dnia zakończenia kontroli, nieruchomości będących składnikami

⁴⁰ Sprzedaż nieruchomości nie wymagała zgody lub opinii Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. lub Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. – wyjaśnienie Sekretarza Biura Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. z dnia 21 października 2015 r. (znak RN 72/24-2015).

⁴¹ Spółka nie odnalazła dokumentów określających tryb sprzedaży nieruchomości w okresie poprzedzającym wprowadzenie Uchwały Zarządu nr 16/Z-192/11 z dnia 19 kwietnia 2011 r.

⁴² W przypadku nieruchomości, których oferta sprzedaży jest obecna na rynku ponad jeden rok.

przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r.

Z dniem 12 stycznia 1999 r., tj. z dniem utraty mocy przez przepisy art. 7 ust. 1, 2 i 4 ustawy o FWP z 1997 r. wskutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 1998 r., odpadła podstawa prawna wniesienia do FWP Sp. z o.o. składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych.

Uregulowanie sytuacji majątkowej składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, stanowiące konieczne wykonanie powyższego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, pozostawało tym samym w gestii ustawodawcy.

FWP Sp. z o.o., nie czekając jednak na ustawowe wyjaśnienie statusu faktycznie posiadanych składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych (w braku jakichkolwiek regulacji, które przypisywałyby *expressis verbis* prawa do tych składników jakiemukolwiek innemu podmiotowi), dokonywała ich zbywania.

Odnosząc się do powyższej kwestii Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o. złożył wyjaśnienia⁴³, iż część z uzyskanych przez FWP Sp. z o.o. w ramach aportu gruntów i budynków mogła być zbędna dla prowadzenia działalności, a spośród uzyskanych obiektów hotelowych niektóre mogły się nie nadawać się do prowadzenia tej działalności z uwagi na stan techniczny i/lub wymagać nakładów inwestycyjnych niecechujących się walorem opłacalności.

Ponadto Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o.⁴⁴ wskazał, iż FWP Sp. z o.o. działała jako następca prawny Funduszu Wczasów Pracowniczych, opierając się na przekonaniu, że OPZZ dokonało skutecznej czynności prawnej rejestracji spółki i wniesienia aportu według stanu prawnego istniejącego w datach tych czynności, tj. w terminach poprzedzających wydanie powyższego wyroku przez Trybunał Konstytucyjny, a po jego wydaniu nie doszło do wzruszenia tych czynności w przepisany w art. 190 ust. 3 i 4 *Konstytucji RP* trybie. W związku z czym FWP Sp. z o.o. zmuszona była działać tak jak osoba prowadzące cudze sprawy bez zlecenia, kierując się koniecznością dbałości o znajdującą się w jej posiadaniu masę majątkową, w tym poprzez utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym i ich modernizację. Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o. wskazał również, iż „w następstwie zaniedbania legislacyjnego państwa, zobowiązanego do ustawowego uregulowania kwestii majątku powstałego po FWP (Funduszu Wczasów Pracowniczych – przyp. NIK)” nie było podstawy prawnej do ustalenia własności spornych nieruchomości i z tej przyczyny FWP Sp. z o.o., prowadząc cudze sprawy bez zlecenia, nie знаła osoby zainteresowanej tym majątkiem.

NIK, mając na względzie powyższe wyjaśnienia Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. oraz skomplikowany stan prawny powstały w następstwie zdarzeń zaistniałych od 1997 r., zwraca jednakże uwagę, iż poprzez rokroczne zbywanie składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – z czego uzyskiwane środki stanowiły między innymi źródło finansowania dywidend - unicestwiono możliwość pełnej realizacji wyroku Trybunału Konstytucyjnego oraz pełnego zafunkcjonowania każdej regulacji ustawowej, która mogłaby zostać przyjęta po dniu 12 stycznia 1999 r. przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej.

⁴³ W piśmie z dnia 24 sierpnia 2015 r. (znak: P/1033/15).

⁴⁴ Wyjaśnienia w piśmie z dnia 23 października 2015 r. (znak: 1312/2015).

3.2. Wyzierżawianie nieruchomości przez FWP Sp. z o.o.

W okresie od 24 listopada 1997 r. do 31 sierpnia 2015 r. FWP Sp. z o.o. wydzierżawiła ogółem 68 nieruchomości, lub ich części pochodzących z aportu rzeczowego wniesionego do Spółki w wykonaniu ustawy o FWP z 1997 r.⁴⁵

Pięć nieruchomości stanowiło prawo własności gruntów i posadowionych na tych gruntach budynków, natomiast 63 nieruchomości stanowiło prawo własności budynków wraz z prawem użytkowania wieczystego. W zakresie nieruchomości objętym prawem własności Spółki wydzierżawiano od 1 nieruchomości w Muszynie, Żegiestowie i w Zalesiu do 2 nieruchomości w Wiśle. W odniesieniu do nieruchomości objętych prawem własności budynków wraz z prawem użytkowania wieczystego w poszczególnych miastach dzierżawiono od 1 nieruchomości lub jej części w Dusznikach Zdroju, Jarnołtówku, Głucholazach, Juracie i Spale do 17 nieruchomości lub ich części w Mielnie. W pozostałych miastach przedmiotem dzierżaw było od 2 (Szkłarska Poręba i Międzygórze) do 11 nieruchomości lub ich części (Niechorze)⁴⁶. FWP Sp. z o.o. stosowała uchwałę z dnia 22 czerwca 2011 r. nr 24/Z-196/11 w sprawie określenia obligatoryjnych elementów treści umów dzierżawy nieruchomości hotelowych i gastronomicznych⁴⁷. Zarząd FWP Sp. z o.o. powyższą uchwałą określił warunki zawierania umów dzierżaw przez Spółkę. Uchwała nakładała obowiązek m.in. zawierania umów dzierżaw w formie aktu notarialnego oraz ustanawiała obligatoryjne elementy treści zawieranych umów. Zgodnie z „Programem restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o.”⁴⁸ umowy dzierżawy nieruchomości zawarte w szczególności na okresy dłuższe niż 20 lat powodowały utratę kontroli nad nimi, generowały koszty (remonty, modernizacje), a ich rozliczanie po tym terminie było wątpliwe. Celem działań Spółki było skrócenie okresu dzierżawy lub zmiana warunków tych dzierżaw.⁴⁹

(dowód: akta kontroli str. 582-608, 623-638)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

3.3. Nakłady na nieruchomości posiadane przez FWP Sp. z o.o.

Nakłady inwestycyjne (nominalne) ogółem poniesione w okresie siedemnastu lat obrachunkowych działalności FWP Sp. z o.o. (1997/1998 – 2013/2014) wyniosły 164 356 tys. zł.⁵⁰ W kontrolowanym okresie inwestycje FWP Sp. z o.o. w nieruchomości objęte prawem własności gruntów i posadowionych na tych gruntach budynków wyniosły ogółem 9 147 tys. zł. W Krynicy Spółka zrealizowała

⁴⁵ Szczegółowe dane dotyczące: dat i numerów umów dzierżawy, okresów wydzierżawienia nieruchomości, wysokości czynszu dzierżawnego, nazw dzierżawcy zawiera Zestawienie z dnia 14 września 2015 r. FWP Sp. z o.o. nieruchomości wydzierżawionych do dnia 31 sierpnia 2015 r., pochodzących z aportu rzeczowego wniesionego przez OPZZ do FWP Sp. z o.o. w wykonaniu dyspozycji art. 7 ustawy o FWP z 1997 r. Zestawienie to stanowi Załącznik Nr II do wyjaśnienia Prezesa FWP Sp. z o.o. z dnia 14 września 2015 r. znak P/1126/15. Zgodnie z informacją Głównego Księgowego FWP Sp. z o.o. z dnia 14 września 2015 r. przedłożone dane Spółka sporządziła na podstawie: „(...) Wszystkich posiadanych przez nas dowodów księgowych i dokumentów przechowywanych zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości (...)”.

⁴⁶ Według stanu z dnia 23 października 2015 r. Spółka ograniczyła ilość dzierżaw majątku do dwóch nieruchomości, tj. Dom Wypoczynkowy „Storczyk” w Polanicy Zdrój oraz kompleks budynków w Niechorzu – wyjaśnienie Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 21 października 2015 r., L.dz. 1327/2015.

⁴⁷ Przed wejściem w życie powyższej uchwały Zarządu zasady wydzierżawiania nieruchomości były uregulowane w § 9 ust.2, Regulaminu organizacyjnego oddziału FWP sp. z o.o. wprowadzonego uchwałą Zarządu nr 3 z dnia 19 grudnia 1997 r.

⁴⁸ Pkt 5 niniejszego wystąpienia.

⁴⁹ „Program restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o.” – Restrukturyzacja majątkowa str. 40. Zarząd FWP Sp. z o.o. uznał także, że niedopuszczalnym jest również prowadzenie inwestycji na nieruchomościach, które następnie są przedmiotem dzierżawy.

⁵⁰ Źródło - Sprawozdanie finansowe FWP Sp. z o.o. za rok obrotowy 2013/2014. Warszawa styczeń 2015 r.

nakłady w wysokości 7 700 tys. zł, w Muszynie 69 tys. zł., w Żegiestowie Zdroju 164 tys. zł. oraz w Łądku Zdroju 1 214 tys. zł. W zakresie nieruchomości objętych prawem własności budynków znajdujących się na gruntach stanowiących prawo użytkowania wieczystego, FWP Sp. z o.o. wykonała nakłady inwestycyjne ogółem w wysokości 66 909 tys. zł. W poszczególnych miejscowościach zrealizowano nakłady inwestycyjne w następujących wysokościach: w Międzyzdrojach w kwocie 12 234 tys. zł, w Niechorzu 1 536 tys. zł, w Mielnie 17 487 tys. zł, w Krynicy 2 099 tys. zł, w Łądku Zdroju 5 418 tys. zł, w Międzygórzu 2 tys. zł, w Kudowie Zdroju 3 975 tys. zł, w Jarnołtówku 16 175 tys. zł, w Karpaczu 1 223 tys. zł, w Szklarskiej Porębie 456 tys. zł, w Jastrzębiej Górze 947 tys. zł, oraz w Spale 5 108 tys. zł. Łączna wartość zrealizowanych przez FWP Sp. z o.o. w kontrolowanym okresie nakładów inwestycyjnych w nieruchomości stanowiące prawo własności gruntów i posadowionych na tych gruntach budynków oraz w nieruchomości, stanowiące prawo własności budynków, posadowionych na gruntach stanowiących prawo użytkowania wieczystego wynosiły 76 056 tys. zł.⁵¹

(dowód: akta kontroli str. 582-608,639-650, 3127-3130)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

4. Sytuacja majątkowa i finansowa FWP Sp. z o.o.⁵²

Opis stanu
faktycznego

W okresie od powstania FWP Sp. z o.o. do roku obrotowego 2013/2014 włącznie (tj. w okresie 17 lat działalności) FWP Sp. z o.o. uzyskała przychody ogółem w kwocie 925 581 tys. zł.⁵³ Przychody te rokrocznie spadały – w roku obrotowym 1997/1998 wynosiły one 72 735 tys. zł, zaś w roku obrotowym 2013/2014 – 33 691 tys. zł.

W tym samym ww. okresie przychody FWP Sp. z o.o. ogółem bez uwzględnienia sprzedaży majątku wyniosły łącznie 762 697 tys. zł. W roku obrotowym 1997/1998 wyniosły one 63 700 tys. zł, natomiast w roku obrotowym 2013/2014 – 31 288 tys. zł.

Powyższe wskazuje, iż w okresie od powstania FWP Sp. z o.o. do roku obrotowego 2013/2014 włącznie przychody ze sprzedaży majątku wyniosły 162 884 tys. zł. W poszczególnych latach kształtowały się one na poziomie od 1 935 tys. zł (w roku obrotowym 2006/2007) do 17 291 tys. zł (w roku obrotowym 2003/2004). W roku obrotowym 2013/2014 przychody ze sprzedaży majątku wyniosły 2 403 tys. zł.

Zagregowany wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o. za okres od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 włącznie wyniósł 35 986 tys. zł. W tym okresie FWP

⁵¹ Szczegółowe dane dotyczące: adresu nieruchomości oraz celów realizacji nakładów inwestycyjnych, okresów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji oraz wielkości poniesionych nakładów inwestycyjnych, ustalono na podstawie Zestawienia z dnia 14 września 2015 r. FWP Sp. z o.o. nakładów poniesionych do dnia 31 sierpnia 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości pochodzących z aportu rzeczowego (prawo własności budynków wraz z prawem do gruntu oraz prawo własności budynków wraz z prawem użytkowania wieczystego), wniesionego w wykonaniu dyspozycji art. 7 ustawy o FWP z 1997 r.. Zestawienie stanowi Załącznik Nr IV do wyjaśnienia Prezesa FWP Sp. z o.o. z dnia 14 września 2015 r. znak P/1126/15. Zgodnie z informacją Głównego Księgowego FWP Sp. z o.o. z dnia 14 września 2015 r. przedłożone dane Spółka sporządziła na podstawie: „(...) Wszystkich posiadanych przez nas dowodów księgowych i dokumentów przechowywanych zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości (...)”.

⁵² Z uwagi na dostępność danych w rozdziale tym powoływane wartości prezentowane są, jeśli nie wskazano odmiennie, w tys. zł.

⁵³ Powoływane w niniejszym rozdziale dane finansowe prezentowane są w wartościach nominalnych, chyba że wyraźnie zaznaczono, iż wartości zostały przeszacowane i zaprezentowane w cenach z roku obrotowego 2013/2014.

Sp. z o.o. odnotowała ujemny wynik finansowy brutto dwukrotnie – w roku obrotowym 2006/2007 (-1 142 tys. zł) i roku obrotowym 2010/2011 (-5 765 tys. zł). W pozostałych latach (tj. łącznie w 15 latach działalności) FWP Sp. z o.o. uzyskiwała wynik finansowy brutto na poziomie od 741 tys. zł (w roku obrotowym 2002/2003) do 8 100 tys. zł (w roku obrotowym 2007/2008). W roku obrotowym 2013/2014 wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o. wyniósł 858 tys. zł.

Na poziomie wartości netto zagregowany wynik finansowy FWP Sp. z o.o. za okres od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 łącznie wyniósł 24 631 tys. zł. Wynik finansowy netto w roku obrotowym 2006/2007 wyniósł -1 034 tys. zł, zaś w roku obrotowym 2010/2011 -5 686 tys. zł. W pozostałych latach FWP Sp. z o.o. uzyskiwała wynik finansowy netto na poziomie od 315 tys. zł (w roku obrotowym 2000/2001) do 6 583 tys. zł (w roku obrotowym 2007/2008). W roku obrotowym 2013/2014 wynik finansowy netto FWP Sp. z o.o. wyniósł 652 tys. zł.

Na powyższe wartości w zakresie zysku brutto w poszczególnych latach (i w konsekwencji – w zakresie zysku netto) istotny wpływ miała sprzedaż majątku. Zagregowany wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o. za okres od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 łącznie bez sprzedaży majątku był ujemny i wyniósł -47 011 tys. zł, tj. był o 82 997 tys. zł niższy aniżeli zagregowany wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o. za okres od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 łącznie (ww. kwota 35 986 tys. zł), co odpowiada wysokości wpływu sprzedaży majątku na wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o.

Na poziomie wyniku finansowego brutto bez sprzedaży majątku w okresie od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 łącznie FWP Sp. z o.o. odnotowała zysk zaledwie czterokrotnie – w roku obrotowym 1997/1998 (518 tys. zł), 1998/1999 (1 423 tys. zł), 2007/2008 (1 379 tys. zł) oraz 2011/2012 (449 tys. zł). W pozostałych latach (tj. w 13 latach działalności) FWP Sp. z o.o. uzyskiwała ujemny wynik finansowy brutto bez sprzedaży majątku w wysokości od -11 210 tys. zł (w roku obrotowym 2010/2011) do -68 tys. zł (w roku obrotowym 1999/2000). W roku obrotowym 2013/2014 wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o. bez sprzedaży majątku wyniósł -995 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 2017-2066, 2392-2393)

W tym samym okresie, tj. od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 łącznie, FWP Sp. z o.o. przewidziała do wypłaty dywidendę w łącznej wysokości 16 676 tys. zł (dokładnie: 16 675 840 tys. zł). Miało to miejsce czterokrotnie – za rok obrotowy 2003/2004, 2008/2009, 2009/2010 oraz 2012/2013 – w równych kwotach w wysokości po 4 168 960 zł, tj. w kwocie 20 zł na jeden udział. Znajdywało to swoje umocowanie w uchwałach Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. – odpowiednio z dnia 16 grudnia 2004 r., 11 stycznia 2010 r., 14 lutego 2011 r. i 10 lutego 2014 r.⁵⁴

Dywidenda za rok obrotowy 2003/2004, 2008/2009 i 2009/2010 została wypłacona w całości. Dywidenda za rok obrotowy 2012/2013, według stanu na dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych NIK (tj. na dzień 10 sierpnia 2015 r.), wypłacona została przez FWP Sp. z o.o. w części – wypłacono 1 263 560 zł, pozostało do wypłaty 2 905 400 zł⁵⁵. W trakcie trwania czynności kontrolnych FWP Sp. z o.o.

⁵⁴ Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2004 r.; Rep. A 13268/2004, 11 stycznia 2010 r., Rep. A 103/2010, 14 lutego 2011 r., Rep. A 621/2011 oraz 10 lutego 2014 r., Rep. A 521/2014. Wskazane numery repertorium stanowią oznaczenia aktów notarialnych zawierających protokoły zgromadzeń, na których podjęto ww. uchwały.

⁵⁵ Dane zawarte w załączniku nr 8 do pisma Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 23 września 2015 r. (znak: P/1094/15) stanowiącego odpowiedź na uprzednie pismo NIK wnoszące o udzielenie wyjaśnień. Uściślenie danych zawarte w piśmie Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 23 października 2015 r. (znak: 1312/2015) i jego załącznikach nr 5 i 6.

wypłaciła dalszą część dywidendy w kwocie 1 250 000 zł (250 000 zł w dniu 8 września 2015 r. i 1 000 000 zł w dniu 29 września 2015 r.). Według stanu na dzień 23 października 2015 r. zobowiązanie wymagalne FWP Sp. z o.o. z tytułu części niewypłaconej dywidendy stanowiło kwotę 1 655 400 zł⁵⁶.

FWP Sp. z o.o. dokonywała kalkulacji przychodu z tytułu nieodpłatnego świadczenia w wysokości odsetek, jakie spółka musiałaby zapłacić na rynku w celu pozyskania środków pieniężnych odpowiadających wysokości niewypłaconej w terminie części dywidendy za rok obrotowy 2012/2013 (art. 12 ust. 1 pkt 2 i ust. 6 pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁵⁷).

(dowód: akta kontroli str. 502-505, 559, 2017-2066, 2117-2131, 2172-2212, 2251-2261, 2392-2393, 3022-3053)

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników FWP Sp. z o.o. w każdym przypadku – w odniesieniu do okresu od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 włącznie – dokonało zatwierdzenia sprawozdania zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, jak również udzieliło absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków⁵⁸.

(dowód: akta kontroli str. 2067-2281, 2392-2393)

W okresie od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 włącznie skala działalności FWP Sp. z o.o. ulegała zmniejszeniu. Przychody FWP Sp. z o.o. ze sprzedaży produktów w roku obrotowym 1997/1998 wyniosły 57 317 tys. zł. (w cenach z roku obrotowego 2013/2014 – 100 294 tys. zł). W kolejnych latach przychody te spadały, osiągając w roku obrotowym 2005/2006 wysokość 41 931 tys. zł (w cenach z roku obrotowego 2013/2014). W roku obrotowym 2006/2007 i 2007/2008 nastąpił niewielki wzrost ww. wartości do poziomu odpowiednio 43 631 tys. zł i 45 969 tys. zł (w cenach jw.). W następnych trzech latach następował dalszy spadek przychodów ze sprzedaży do poziomu 25 838 tys. zł (w cenach jw.) w roku obrotowym 2010/2011. Przychody ze sprzedaży za ostatnie trzy lata ustabilizowały się na nieco wyższym niż ww. poziomie – tj. w roku obrotowym 2011/2012 stanowiły kwotę 27 901 tys. zł i w 2012/2013 kwotę 29 372 tys. zł (w cenach jw.) oraz w roku obrotowym 2013/2014 kwotę 27 827 tys. zł (w wartości nominalnej odpowiadającej cenom jw.). Przychody ze sprzedaży produktów w roku obrotowym 2013/2014 stanowiły 27,8% przychodów ze sprzedaży produktów w roku obrotowym 1997/1998 (przeszacowanych do cen porównywalnych).

W roku obrotowym 1997/1998 FWP Sp. z o.o. posiadała 293 obiekty hotelowe⁵⁹. Od tego okresu do roku obrotowego 2012/2013 włącznie następował systematyczny spadek ww. liczby obiektów hotelowych – w ciągu pierwszych 8 lat działalności spółki o 194 obiekty (tj. do 99 obiektów w roku obrotowym 2004/2005), zaś w ciągu kolejnych 8 lat – o 55 następnych (tj. do 44 obiektów w roku obrotowym 2012/2013). W roku obrotowym 2013/2014 spółka posiadała 46 obiektów

⁵⁶ Dane zawarte w piśmie Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 23 października 2015 r. (znak: 1312/2015) i jego załącznikach nr 5 i 6.

⁵⁷ Dz. U. z 2014 r. poz. 851, ze zm.

⁵⁸ Uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. z dnia 24 lutego 1999 r., Rep. A 1047/99, 16 lutego 2000 r., Rep. A 1325/2000, 21 lutego 2001 r., Rep. A 1556/2001, 27 lutego 2002 r., Rep. A 1858/2002, 26 lutego 2003 r., Rep. A 3088/2003, 27 lutego 2004 r., Rep. A 1868/2004, 16 grudnia 2004 r., Rep. A 13268/2004, 27 lutego 2006 r., Rep. A 1249/2006, 26 lutego 2007 r., Rep. A 2036/2007, 18 lutego 2008 r., Rep. A 1692/2008, 28 stycznia 2009 r., Rep. A 367/2009, 11 stycznia 2010 r., Rep. A 103/2010, 14 lutego 2011 r., Rep. A 621/2011, 28 lutego 2012 r., Rep. A 1467/2012, 11 lutego 2013 r., Rep. A 658/2013, 10 lutego 2014 r., Rep. A 521/2014 oraz 9 lutego 2015 r., Rep. A 320/2015. Wskazane numery repertorium stanowią oznaczenia aktów notarialnych zawierających protokoły zgromadzeń, na których podjęto ww. uchwały.

⁵⁹ Dane zawarte w dokumencie p.n. „Wybrane kategorie ekonomiczne za lata obrotowe 97/98 – 13/14 w tabelach i wykresach”, stanowiącym część sprawozdania finansowego FWP Sp. z o.o. za rok obrotowy 2013/2014. Liczby obiektów hotelowych posiadanych przez FWP Sp. z o.o. bez obiektów „oddanych w dzierżawę”.

hotelowych (tj. o dwa więcej niż w roku poprzedzającym). Oznacza to, iż liczba obiektów hotelowych będących w posiadaniu FWP Sp. z o.o. w roku obrotowym 2013/2014 wynosiła 15,7% liczby obiektów hotelowych z roku obrotowego 1997/1998.

W badanym okresie spółka odnotowała także spadek potencjału usługowego mierzonego liczbą miejsc noclegowych. W roku obrotowym 2013/2014 FWP Sp. z o.o. posiadała 3 126 miejsc noclegowych, tj. o 75,8% mniej niż w roku obrotowym 1997/1998, w którym dysponowała 12 930 miejscami noclegowymi. W okresie powyższym zwiększył się procentowy udział liczby miejsc noclegowych z pełnym węzłem sanitarnym w ogólnej liczbie posiadanych przez spółkę miejsc noclegowych – w roku obrotowym 1997/1998 wynosił on 25,3%, zaś w roku obrotowym 2013/2014 osiągnął poziom 73,6% (w wartościach liczbowych liczba miejsc noclegowych z pełnym węzłem sanitarnym w tym samym okresie również jednak spadła – z 3 266 do 2 302). W okresie od roku obrotowego 1997/1998 do roku obrotowego 2013/2014 wzrosła również średnia wielkość obiektu hotelowego liczona liczbą miejsc noclegowych – z 44 do 68 miejsc. Poprawa przeciętnego standardu miejsc noclegowych oferowanych przez FWP Sp. z o.o. (rozumiana jako procentowy udział liczby miejsc noclegowych z pełnym węzłem sanitarnym w liczbie miejsc noclegowych ogółem) i wzrost średniej wielkości obiektu nie przyczyniły się do uzyskania przez FWP Sp. z o.o. lepszych efektów w zakresie wykorzystania bazy noclegowej – wskaźnik wykorzystania bazy noclegowej w roku obrotowym 1997/1998 wynosił 28,1%, zaś w roku obrotowym 2013/2014 – 20,5%. Poziom oferowania FWP Sp. z o.o. w roku obrotowym 1997/1998 wynosił bowiem 4 654 800 osobodni (12 930 miejsc noclegowych x 360 dni⁶⁰) i został wykorzystany w wymiarze 1 310 000 osobodni, zaś w roku 2013/2014 wynosił 1 125 360 osobodni (3 126 miejsc noclegowych x 360 dni) i został wykorzystany w wymiarze 269 000 osobodni.

(dowód: akta kontroli str. 2025-2037)

Średnie zatrudnienie w FWP Sp. z o.o. w roku obrotowym 2013/2014 w przeliczeniu na etaty wyniosło 179 osób. Stanowiło to 15% zatrudnienia z roku obrotowego 1997/1998, w którym wynosiło 1 191 osób w przeliczeniu na etaty. Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto ze stosunku pracy w FWP Sp. z o.o. w ostatnich czterech latach obrotowych, za które zostało zatwierdzone sprawozdanie finansowe⁶¹ wyniosło (w wartościach nominalnych) w roku obrotowym 2010/2011 – 2 840 zł, 2011/2012 – 2 959 zł, 2012/2013 – 3 095 zł i 2013/2014 – 3 206 zł. Wynagrodzenie brutto, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone Zarządowi FWP Sp. z o.o.⁶² wyniosło (w wartościach nominalnych) w roku obrotowym 2010/2011 – 294 292,60 zł, 2011/2012 – 214 632 zł, 2012/2013 – 294 343,93 zł i 2013/2014 – 329 613 zł, natomiast wypłacone Radzie Nadzorczej FWP Sp. z o.o.⁶³ wyniosło odpowiednio: 137 110 zł, 159 372,57 zł, 180 730 zł i 156 448 zł.

(dowód: akta kontroli str. 8-9, 1907, 1954, 1996, 2025, 2046, 2208-2209, 2228-2229, 2247-2248, 2258)

⁶⁰ Przyjęto założenie jednego roku odpowiadającego 360 dniom.

⁶¹ Według stanu na dzień 7 września 2015 r.

⁶² Zarząd FWP Sp. z o.o. składał się do dnia 15 lutego 2011 r. z jednej osoby, w okresie od dnia 15 lutego 2011 r. do dnia 31 sierpnia 2011 r. z dwóch osób, zaś od dnia 1 września 2011 r. z jednej osoby.

⁶³ Rada Nadzorcza FWP Sp. z o.o. składała się w roku obrotowym 2010/2011 z czterech osób, 2011/2012 z pięciu osób, 2012/2013 z pięciu osób, 2013/2014 z czterech osób.

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. NIK ocenia negatywnie pod względem gospodarności uchwalanie i wypłacanie przez FWP Sp. z o.o. dywidendy za rok obrotowy 2003/2004, 2008/2009, 2009/2010 i 2012/2013 (tj. każdorazowo w okresie od powstania spółki do roku obrotowego 2013/2014 włącznie), w sytuacji gdy zagregowany wynik finansowy brutto FWP Sp. z o.o. bez sprzedaży majątku w tym samym okresie był ujemny i wyniósł -47 011 tys. zł. Kwota dywidendy uchwalonej do wypłaty wyniosła łącznie 16 675 840 zł. Kwota dywidendy wypłaconej przez FWP Sp. z o.o., według stanu na dzień rozpoczęcia czynności kontrolnych NIK (tj. na dzień 10 sierpnia 2015 r.), wyniosła łącznie 13 770 440 zł. Kwota dywidendy wypłaconej przez FWP Sp. z o.o., według stanu na dzień 23 października 2015 r., wyniosła 15 020 440 zł.

W żadnym roku obrotowym, za który następowała wypłata dywidendy FWP Sp. z o.o. nie uzyskiwała dodatniego wyniku finansowego brutto bez uwzględnienia sprzedaży majątku – rok obrotowy 2003/2004 (-6 309 tys. zł), 2008/2009 (-4 442 tys. zł), 2009/2010 (-7 824 tys. zł) i 2012/2013 (-318 tys. zł). Narastająco – za okres od powstania spółki do roku obrotowego, za który wypłacana była dywidenda włącznie – zagregowany wynik finansowy brutto bez sprzedaży majątku wynosił odpowiednio: -16 336 tys. zł, -27 113 tys. zł, -34 937 zł i -46 016 tys. zł.

Powyższe wskazuje, iż faktycznym źródłem finansowania dywidendy nie były wyniki prowadzonej przez FWP Sp. z o.o. podstawowej działalności operacyjnej (ani również działalności finansowej), a środki uzyskiwane ze zbywania majątku, które pozwalały na osiągnięcie w poszczególnych latach dodatniego wyniku finansowego ogółem, co z kolei pozwalało na wypłatę dywidendy.

Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o., w wyjaśnieniach dla NIK, wskazał, iż „decyzję o podziale zysku netto spółki i wysokości dywidendy podejmowało zgromadzenie wspólników stosowną uchwałą na wniosek rady nadzorczej”, „wysokość dywidendy wyliczana była na podstawie rocznego wyniku finansowego spółki, zgodnie z przepisami *kodeksu spółek handlowych*”, a „wypłata dywidendy jest uzależniona wyłącznie od osiągnięcia dodatniego wyniku netto przez spółkę, bez ograniczenia wypłaty do przypadku, gdy zysk netto został osiągnięty bez sprzedaży majątku”⁶⁴.

(dowód: akta kontroli, str. 502-505, 559, 2017-2066, 2117-2131, 2172-2212, 2251-2261, 2392-2393, 3022-3026)

2. NIK ocenia negatywnie pod względem legalności niewypłacenie przez FWP Sp. z o.o. części uchwalonej dywidendy za rok obrotowy 2012/2013 w kwocie 3 655 400 zł w terminie wynikającym z uchwały nr 6/2014 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. z dnia 10 lutego 2014 r.⁶⁵ albowiem stanowi to naruszenie art. 193 § 4 zd. 1 w zw. z art. 191 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – *Kodeks spółek handlowych*⁶⁶.

Zgodnie z dyspozycją art. 191 § 1 *k.s.h.* wspólnik ma prawo do udziału w zysku wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego i przeznaczonym do podziału uchwałą zgromadzenia wspólników. Stosownie do art. 193 § 4 zd. 1 *k.s.h.* dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale wspólników. W pkt 1

⁶⁴ Wyjaśnienia Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. zawarte w piśmie z dnia 23 października 2015 r. (znak: 1312/2015).

⁶⁵ Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. zawarty w akcie notarialnym z dnia 10 lutego 2014 r., Rep. A 521/2014.

⁶⁶ Dz. U. z 2013 r. poz. 1030, ze zm.; dalej: *k.s.h.*

zd. 3 w zw. z zd. 1 powyższej uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. wskazano, iż wypłata dywidendy w kwocie 4 168 960 zł powinna nastąpić do dnia 31 sierpnia 2014 r. Tymczasem FWP Sp. z o.o. w przepisany termin wypłaciła tylko część dywidendy w kwocie 513 560 zł (na rzecz osób fizycznych), natomiast pozostałe części dywidendy (na rzecz Fundacji Porozumienie) zostały wypłacone w kwotach po 250 000 zł w dniach 8 grudnia 2014 r., 17 lutego 2015 r. i 28 maja 2015 r. oraz –w trakcie trwania czynności kontrolnych NIK – w kwocie 250 000 zł w dniu 8 września 2015 r. i w kwocie 1 000 000 zł w dniu 29 września 2015. Według stanu na dzień 23 października 2015 r. zobowiązanie wymagalne FWP Sp. z o.o. z tytułu części niewypłaconej dywidendy stanowiło kwotę 1 655 400 zł⁶⁷.

W ocenie NIK powyższe naruszenie art. 193 § 4 zd. 1 w zw. z art. 191 § 1 *k.s.h.* ma swój skutek finansowy.

FWP Sp. z o.o., nie wypłacając całości dywidendy w terminie do dnia 1 września 2014 r. (zakreślony w ww. uchwale termin 31 sierpnia 2014 r. przypadał w dzień ustawowo wolny od pracy), poczynszy od dnia 2 września 2014 r. opóźniła się ze spełnieniem świadczenia.

Zgodnie z art. 481 § 1 *k.c.* jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W braku określenia stopy odsetek za opóźnienie w wypłacie dywidendy przez FWP Sp. z o.o., na zasadzie art. 481 § 1 *k.c.*, należy stosować odsetki ustawowe.

Odsetki ustawowe obciążające FWP Sp. z o.o. wskutek nieterminowej wypłaty części dywidendy za rok obrotowy 2012/2013 w kwocie 3 655 400 zł wyniosły:

- za okres od dnia 2 września 2014 r. do dnia 8 grudnia 2014 r. – 127 588,48 zł (wysokość zobowiązania – 3 655 400 zł, liczba dni opóźnienia – 98, stawka odsetek – 13%),
- za okres od dnia 9 grudnia 2014 r. do dnia 17 lutego 2015 r. – 59 524,53 zł (wysokość zobowiązania – 3 405 400 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 71, stawka odsetek – 13 % za okres od dnia 9 grudnia 2014 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. i 8% za okres od dnia 23 grudnia 2014 r. do dnia 17 lutego 2015 r.),
- za okres od dnia 18 lutego 2015 r. do dnia 28 maja 2015 r. – 69 159,45 zł (wysokość zobowiązania – 3 155 400 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 100, stawka odsetek – 8%),
- za okres od dnia 29 maja 2015 r. do dnia 8 września 2015 r. – 65 590,40 zł (wysokość zobowiązania – 2 905 400 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 103, stawka odsetek – 8%),
- za okres od dnia 9 września 2015 r. do dnia 29 września 2015 r. – 12 222,12 zł (wysokość zobowiązania – 2 655 400 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 21, stawka 8%),
- za okres od dnia 30 września do dnia 23 października 2015 r. – 8 707,86 zł (wysokość zobowiązania – 1 655 400 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 24, stawka 8%, łączna liczba dni opóźnienia w wypłacie tej pozostającej do wypłaty, według stanu na dzień 23 października 2015 r., kwoty – 417 dni).

⁶⁷ Dane zawarte w piśmie Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 23 października 2015 r. (znak: 1312/2015) i jego załącznikach nr 5 i 6.

Oznacza to, iż łączna kwota odsetek obciążających FWP Sp. z o.o. z tytułu opóźnienia w wypłacie części dywidendy za rok obrotowy 2012/2013 wyniosła, według stanu na dzień 23 października 2015 r., 342 792,84 zł.

Według stanu na dzień 23 października 2015 r. FWP Sp. z o.o. została wezwana przez Fundację Porozumienie do wypłaty odsetek z tytułu opóźnienia w wypłacie części dywidendy za rok obrotowy 2012/2013 wyliczonych na dzień 30 września 2015 r., tj. kwoty 334 447,81 zł.

Doprowadzenie przez FWP Sp. z o.o. do powstania powyższego zobowiązania odsetkowego z tytułu niewypłaconej w terminie części dywidendy NIK ocenia negatywnie także pod względem gospodarności, ponieważ wskutek działania (zaniechania) FWP Sp. z o.o. Fundacja Porozumienie uzyskała uprawnienie do żądania od Spółki ponad należną jej dywidendę dodatkowego świadczenia odsetkowego w kwocie, według stanu na dzień 23 października 2015 r., 342 792,84 zł.

Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o., w wyjaśnieniu⁶⁸ dla NIK wskazał, iż „FWP Sp. z o.o. nie dokonała wypłaty części dywidendy za rok obrotowy 2012/2013, ponieważ w omawianych terminach zaszły zdarzenia gospodarcze, które miały wpływ na wstrzymanie płatności”, wymieniając zwiększenie wydatków na zabezpieczenia przeciwpożarowe, wstrzymywanie się z płatnością czynszu dzierżawnego przez kontrahenta FWP Sp. z o.o., jak również poniesienie kosztów komorniczych i innych związanych z odebraniem i uruchomieniem obiektów wydzielanych uprzednio kontrahentowi FWP Sp. z o.o.

(dowód: akta kontroli str. 502-505, 559, 2251-2261, 2392-2393, 3022-3053)

3. NIK ocenia negatywnie pod względem legalności również niewypłacenie przez FWP Sp. z o.o. części uchwalonej dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 w kwocie 3 000 000 zł w terminie wynikającym z uchwały nr 6/2011 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. z dnia 14 lutego 2011 r.⁶⁹ albowiem stanowi to naruszenie art. 193 § 4 zd. 1 w zw. z art. 191 § 1 k.s.h.

W uchwale nr 6/2011 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. z dnia 14 lutego 2011 r. wskazano, iż wypłata dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 w kwocie 4 168 960 zł powinna nastąpić do dnia 10 sierpnia 2011 r. Tymczasem FWP Sp. z o.o. w przepisany termin wypłaciła tylko część dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 w kwocie 513 560 zł (na rzecz osób fizycznych) i w kwocie 655 400 zł (na rzecz Fundacji Porozumienie), natomiast pozostałe części dywidendy (na rzecz Fundacji Porozumienie) zostały wypłacone w kwotach po 1 000 000 zł w dniach 5 września 2011 r., 22 kwietnia 2013 r. i 26 sierpnia 2013 r.

FWP Sp. z o.o., nie wypłacając całości dywidendy w terminie do dnia 10 sierpnia 2011 r., począwszy od dnia 11 sierpnia 2011 r. opóźniała się ze spełnieniem świadczenia.

Odsetki ustawowe możliwe do żądania od FWP Sp. z o.o. z tytułu nieterminowej wypłaty przez FWP Sp. z o.o. części dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 w kwocie 3 000 000 zł wyniosły:

- za okres od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia 5 września 2011 r. – 27 780,82 zł (wysokość zobowiązania – 3 000 000 zł, liczba dni opóźnienia – 26, stawka odsetek – 13%),

⁶⁸ Pismo Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 23 października 2015 r. (znak: 1312/2015)

⁶⁹ Protokół Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. zawarty w akcie notarialnym z dnia 14 lutego 2011 r. Rep. A nr 621/2011.

- za okres od dnia 6 września 2011 r. do dnia 22 kwietnia 2013 r. – 423 835,62 zł (wysokość zobowiązania – 2 000 000 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 595, stawka odsetek – 13%),
- za okres od dnia 23 kwietnia 2013 r. do dnia 26 sierpnia 2013 r. – 44 876,71 zł (wysokość zobowiązania – 1 000 000 zł, liczba dalszych dni opóźnienia – 126, stawka odsetek – 13%).

Oznacza to, iż łączna kwota możliwych do żądania od FWP Sp. z o.o. odsetek z tytułu opóźnienia w wypłacie części dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 wyniosła 496 493,15 zł.

FWP Sp. z o.o. była wzywana przez Fundację Porozumienie do wypłaty odsetek z tytułu opóźnienia w wypłacie części dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 w kwocie 486 520,55 zł.

Doprowadzenie przez FWP Sp. z o.o. do stanu możliwości powstania powyższego zobowiązania odsetkowego z tytułu niewypłaconej w terminie części dywidendy NIK ocenia negatywnie pod względem gospodarności.

Prezes FWP Sp. z o.o., wezwany przez NIK do udzielenia wyjaśnień, wskazał, iż „FWP Sp. z o.o. nie dokonała wypłaty w terminie części dywidendy za rok obrotowy 2009/2010 w związku z wprowadzeniem programu restrukturyzacji naprawczej”, podnosząc przy tym, że „w pierwszej kolejności były regulowane zobowiązania wobec wykonawców dokonanych inwestycji, już przeterminowane lub wymagalne w najbliższym czasie”. Wskazał również, że duży wpływ na płynność finansową spółki miało nieregulowanie zobowiązań przez jednego z kontrahentów.

(dowód: akta kontroli str. 502-505, 559, 2193-2212, 2392-2393, 3022-3053, 3149)

5. Program restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o.

Opis stanu
faktycznego
Opis stanu
faktycznego

W okresie od 1 września 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. FWP Sp. z o.o. poniosła stratę na działalności gospodarczej w wysokości – 11 211 tys. zł (bez sprzedaży majątku)⁷⁰. Bilans FWP Sp. z o.o. sporządzony na dzień 31 sierpnia 2011 r. po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumę 144 099,5 tys. zł.⁷¹ Spółka uzyskała przychód z działalności gospodarczej w wysokości 37 480 tys. zł⁷² przy poniesionych kosztach ogółem w wysokości 43 299 tys. zł. Pogarszającą się sytuację ekonomiczno-finansową Spółki⁷³ Zarząd FWP Sp. z o.o. usiłował poprawić przychodami uzyskanymi ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych⁷⁴ pochodzących i niepochodzących z aportu rzeczowego wniesionego do FWP Sp. z o.o. w wykonaniu ustawy o FWP z 1997 r. Wartość majątku sprzedanego w ciągu 14 lat działalności FWP Sp. z o.o. (1997/1998 do 2010/2011) wyniosła 144 144 tys. zł. i wahała się w poszczególnych latach obrachunkowych od 4 840 tys. zł. w 1998/1999, tj. 7,2% przychodów ogółem do 15 400 tys. zł. w roku obrachunkowym 2002/2003 tj. 24,2% przychodów ogółem. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kontrolowanym okresie rosły od 9 526 tys. zł. w 1998/1999 r. do

⁷⁰ Strata brutto na działalności gospodarczej z uwzględnieniem przychodów ze sprzedaży majątku wyniosła - 5 765 tys. zł.

⁷¹ Zgodnie ze sprawozdaniem finansowym FWP Sp. z o.o. za rok obrachunkowy 2010/2011.

⁷² Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2010 – 2011, Warszawa grudzień 2011 r. „Wybrane kategorie ekonomiczne FWP Sp. z o.o. za lata obrotowe 1997 – 1998 do 2010 – 2011 r.” Tab. Nr 2 i 3 (wersja ostateczna), wykazane zostały w tys. zł.

⁷³ Zgodnie z wyjaśnieniem z dnia 24 sierpnia 2015 r. Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o., pismo znak P 1033/15, symptomy niepowodzeń w działalności gospodarczej FWP Sp. z o.o. notowała od roku obrachunkowego 1999/2000.

⁷⁴ Przychody ze sprzedaży majątku w roku obrachunkowym 2010/2011 wynosiły 9 497 tys. zł i stanowiły 25,3% przychodów ogółem Spółki.

37 192 tys. zł w roku obrotowym 2010/2011⁷⁵. Wskaźnik płynności finansowej Spółki w krytycznym roku obrotowym Spółki 2010/2011 ukształtował się na najniższym poziomie 0,4⁷⁶.

W dniu 14 lutego 2011 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników FWP Sp. z o.o., uchwałą nr 19/2011 zobowiązało Zarząd do przedłożenia⁷⁷ programu restrukturyzacji naprawczej Spółki. Opracowanie i wdrożenie programu restrukturyzacyjnego Rada Nadzorcza FWP Sp. z o.o. powierzyła ówczesnemu członkowi Zarządu Spółki⁷⁸, Markowi Arkusińskiemu⁷⁹. Rada Nadzorcza Spółki w dniu 4 sierpnia 2011 r. zaakceptowała „Program restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o.”⁸⁰ i rekomendowała go do realizacji⁸¹.

Program zawierał:

- szczegółowy opis sytuacji ekonomicznej FWP Sp. z o.o. w okresie od jej powstania do 20 lutego 2011 r.;
- analizę przyczyn wystąpienia trudnej sytuacji ekonomicznej FWP Sp. z o.o.;
- analizę rynku, na którym działa FWP Sp. z o.o.;
- wskazanie zamierzonych działań FWP Sp. z o.o., mających na celu naprawę sytuacji ekonomicznej Spółki, w tym działań restrukturyzacyjnych w zakresie organizacyjnym i zatrudnienia, finansowym i majątkowym oraz celu działania umożliwiających funkcjonowanie spółki w warunkach gospodarki rynkowej i terminowe regulowanie zobowiązań;
- określenie stanu ekonomicznego FWP Sp. z o.o., jaki ma być osiągnięty po przeprowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego oraz projekcję wyników finansowych Spółki w latach 2010 – 2011, 2011 – 2012 oraz 2012 – 2013 r.⁸²

Z przedstawionej w *Programie* analizy finansowej wynika, że majątek FWP Sp. z o.o. oparty był na rzeczowych aktywach trwałych, których wartość na koniec roku obrotowego 2009 – 2010 wynosiła 128 355 tys. zł (93% aktywów Spółki). W *Programie* wskazywano na niespójność nakładów inwestycyjnych ze źródłami ich finansowania, a także brak wpływu modernizacji obiektów hotelowych

⁷⁵ Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2010 – 2011 - Tabela nr 4 Wybrane kategorie ekonomiczne FWP Sp. z o.o. za lata obrotowe 1997/2010/2011.

⁷⁶ Wskaźnik modelowy minimum - 1,6

⁷⁷ W terminie do 30 czerwca 2011 r.

⁷⁸ Uchwałą nr 5/2011 z dnia 14 lutego 2011 r. Rada Nadzorcza FWP Sp. z o.o. powołała Marka Arkusińskiego na członka Zarządu, a od dnia 1 września 2011 r. na członka Zarządu i Prezesa Spółki (Uchwała RN Nr 12/2011 z dnia 24 sierpnia 2011 r. o powołaniu Członka i Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o.). Zgodnie z uchwałą nr 10/2011 Rady Nadzorczej z dnia 24 sierpnia 2011 r. w sprawie ustalenia liczby członków Zarządu FWP Sp. z o.o. skład Zarządu określono jako jednoosobowy.

⁷⁹ Uchwałą z dnia 24 sierpnia 2011 r. Rady Nadzorczej nr 11/2011 odwołany został dotychczasowy Prezes i Członek Zarządu FWP Sp. z o.o. Andrzej Kozłowski.

⁸⁰ Program restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o. z dnia 15 czerwca 2011 r. dalej: „Program”. Zgodnie z wyjaśnieniem z dnia 18 września 2015 r. Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. Marka Arkusińskiego, był to jego własny, autorski program, a przy jego opracowywaniu posilkował się: „przepisami o restrukturyzacji spółek”.

⁸¹ Ocena działań Zarządu FWP Sp. z o.o. dotycząca realizacji uchwały nr 19/2011 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o. z dnia 14 lutego 2011 r. dokonana przez Radę Nadzorczą FWP Sp. z o.o. w dniu 4 sierpnia 2011 r. Ocenę przedstawiono w Protokole Nr 4/2011 z posiedzenia Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. z dnia 4 sierpnia 2011 r.

Ocena zawiera:

- informację o działaniach naprawczych w Spółce w okresie od 1 września 2010 r. do 30 czerwca 2011 r., a także o osiągniętych i zakładanych efektach tych działań w aspekcie ekonomicznym, (w tym w zakresie racjonalizacji kosztów) oraz majątkowym i organizacyjnym,

- informację o wyniku finansowym Spółki za okres od 1 września 2010 r. do 30 czerwca 2011 r. i prognozie tego wyniku za rok obrotowy 2010 – 2011. Rada Nadzorcza FWP Sp. z o.o. zaleciła ponadto Zarządowi wprowadzenie dalszych działań oszczędnościowych w celu osiągnięcia lepszych efektów ekonomicznych, zgodnie z założeniami przewidzianymi w „Programie restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o. na lata 2011-2012 i 2012-2013”.

⁸² Zgodnie z §2 Uchwały Nr 11/Z-243/14 Zarządu Funduszu Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. z dnia 17 lipca 2014 r. w sprawie zasad rachunkowości FWP Sp. z o.o. (ze zm.) rok obrotowy w FWP Sp. z o.o. trwa od dnia 1 września do dnia 31 sierpnia każdego roku kalendarzowego i dzieli się na miesięczne okresy sprawozdawcze.

na poprawę wyników finansowych⁸³. W analizowanym okresie funkcjonowania Spółki sprzedano lub oddano w dzierżawę 230 obiektów o charakterze hotelowym⁸⁴. Łącznie nominalne przychody ze sprzedaży środków trwałych wyniosły 134 000 tys. zł. Uzyskane środki pieniężne⁸⁵ w kwocie 127 000 tys. zł przeznaczone zostały na pokrycie strat z działalności podstawowej oraz na inwestycje. W tym okresie nominalna wielkość nakładów inwestycyjnych osiągnęła wartość ponad 143 000 tys. zł. W *Programie* podkreślono, że wysiłek inwestycyjny nie znalazł jednak uzasadnienia w efektywności ekonomicznej działalności podstawowej Spółki. Od roku obrachunkowego 2000 – 2001 r. strata FWP Sp. z o.o., narastała osiągając na koniec roku 2009 – 2010 nominalną wartość 35 000 tys. zł „ (...) *Sprzedaż nieruchomości już nie tylko dotyczyła obiektów zbędnych, przynoszących straty, ale także stała się konieczna na pokrycie strat z działalności podstawowej i spłacenia długów zaciągniętych na inwestycje (...)*”. Na dzień 28 lutego 2011 r. FWP Sp. z o.o. notowała wskaźnik płynności finansowej wynoszący 0,6 – 0,7⁸⁶. Na koniec lutego 2011 r. ogółem zobowiązania Spółki wyniosły 38 433 tys. zł, z czego tylko 4 951 tys. zł (12,8%) stanowiły zobowiązania długoterminowe. W analizie finansowej wyodrębniono tzw. miejsca powstawania kosztów⁸⁷. Na 55 wydzielonych miejsc powstawania kosztów w 48 - ośmiu miejsc (87%) FWP Sp. z o.o. odnotowywała straty.

Analiza potencjału hotelowego i efektywności jego wykorzystania, przedstawiona w *Programie* wskazywała m.in., że mimo trzykrotnego zmniejszenia bazy hotelowej, wykorzystanie jej nie poprawiło się⁸⁸. W roku obrachunkowym 1997/1998 ilość miejsc noclegowych wynosiła 12,9 tys. zł, natomiast wg. stanu na dzień 28 lutego 2011 r. zmniejszyła się ponad trzykrotnie do 3,4 tys. W analizowanym okresie⁸⁹ wskaźnik „obłożenia” zmniejszył się znacząco, osiągając w 2009–2010 r. rekordowo niski poziom 20%. Średnie zatrudnienie w FWP Sp. z o.o. na dzień 28 lutego 2011 r. wynosiło 295 pracowników, a średnie miesięczne wynagrodzenie w poszczególnych jednostkach organizacyjnych FWP Sp. z o.o. kształtowało się od 2,1 tys. zł w Zespole Domów Wczasowych w Oddziale Sudeckim do 3,6 tys. zł w Zespole Domów Wczasowych w Oddziale w Mielnie i 7,2 tys. zł w Biurze Zarządu.

Program zakładał przeprowadzenie restrukturyzacji:

- organizacyjnej,
- zatrudnienia,
- finansowej,
- majątkowej,
- restrukturyzacji w zakresie celu działania FWP Sp. z o.o.

Zgodnie z Programem celem nadrzędnym działalności Spółki było utrzymanie jak największej, ekonomicznie uzasadnionej bazy noclegowej. „(...) *Dalsza wyprzedaż*

⁸³ W zakresie działalności podstawowej

⁸⁴ Przyjęto m.in. założenie, że była to baza zbędna do dalszej działalności, o zbyt słabym stanie technicznym, generująca straty, a ponadto dodatkową korzyścią miała być możliwość zainwestowania środków ze sprzedaży nieruchomości w modernizację pozostałych obiektów.

⁸⁵ Zysk brutto oraz nieumorzona wartość.

⁸⁶ Przyjęto, że wskaźnik płynności finansowej na poziomie co najmniej 1,0 zapewnia Spółce możliwość normalnego funkcjonowania, tj. bieżącego regulowania zobowiązań podatkowych oraz zobowiązań wobec kontrahentów. Działania inwestycyjne w poszczególnych latach cechowały się żywiołowością i spontanicznością, zamiast planowego i systematycznego uruchamiania inwestycji, po uprzednim osiągnięciu pełnej zdolności płatniczej i zgromadzeniu środków na rozwój.

⁸⁷ Miejscem powstawania kosztów były m.in. poszczególne zespoły domów lub domy wypoczynkowe, miejscowości lub ważniejsze rodzaje działalności.

⁸⁸ Zakładano, że przychody pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przynoszących straty, pozwolą na ich zmniejszenie, a nakłady inwestycyjne w bazę hotelową wpłyną na podniesienie jej standardu i utrzymaniu dotychczasowego popytu na usługi. Tego celu spółka nie osiągnęła.

⁸⁹ Oprócz lat 2006–2007 oraz 2007–2008.

majątku prowadzi spółkę do jej likwidacji. Sprzedaż majątku może uzasadnić tylko bardzo trudna sytuacja finansowa (utrata płynności finansowej) i nie może być jedynym źródłem zysku (...)”⁹⁰. Wszczęcie i przeprowadzenie postępowania restrukturyzacyjnego miało na celu przywrócenia FWP Sp. z o.o. długookresowej zdolności do konkutowania na rynku⁹¹. Warunkiem bezwzględnym miało być poprawienie płynności finansowej w roku obrachunkowym 2011/2012 oraz uzyskanie dodatniego wyniku finansowego na prowadzonej działalności gospodarczej w roku obrachunkowym 2012/2013. W zakresie restrukturyzacji celu działania FWP Sp. z o.o. przyjęto założenie, że celem Spółki jest osiąganie zysku z prowadzonej działalności usługowej. Realizacja powyższego celu miała następować poprzez:

- utrzymanie marki „FWP” jako przedsiębiorstwa usługowego branży turystycznej świadczącego usługi noclegowe, gastronomiczne konferencyjne i rehabilitacyjne na wysokim poziomie,
- stałe podnoszenie wartości posiadanego majątku,
- utrzymanie pozycji wobec konkurencji.

Według projekcji finansowej Spółki, przyjętej w *Programie* w okresie restrukturyzacji Spółki wyniki finansowe brutto FWP Sp. z o.o., bez sprzedaży majątku miały wynieść: w roku obrachunkowym 2010/2011, - 6 853 tys. zł, w 2011/2012, - 2 102 tys. zł, a w roku obrachunkowym 2012/2013, -1 220 tys. zł.

FWP Sp. z o.o. nie zrealizowała w pełnym zakresie założeń *Programu* dotyczących osiągnięcia zakładanych⁹² wyników finansowych brutto, bez sprzedaży majątku. W roku obrachunkowym 2010/2011 wynik finansowy brutto (bez sprzedaży majątku), strata wyniósł – 11 210 tys. zł, a więc był gorszy niż zakładano o – 4 537 tys. zł tj. 39,9%⁹³. Zrealizowane zostały jednakże cele restrukturyzacji w zakresie wyników finansowych brutto, bez sprzedaży majątku planowane na lata obrachunkowe 2011/2012 oraz 2012/2013 mimo, że w roku obrachunkowym w 2012/2013 Spółka poniosła stratę w wysokości – 318 tys. zł ⁹⁴. W roku obrachunkowym w 2011/2012 FWP Sp. z o.o. osiągnęła dodatni wynik finansowy brutto⁹⁵ w wysokości 449 tys. zł⁹⁶, a roku obrachunkowym 2013/2014 odnotowała ponownie stratę brutto na działalności gospodarczej w wysokości – 995 tys. zł ⁹⁷. Bilans sporządzony na dzień 31 sierpnia 2014 r. po stronie aktywów i pasywów wykazywał sumę 130 256,9 tys. zł, a więc nastąpił spadek sumy aktywów i pasywów w porównaniu do roku obrachunkowego 2010/2011 o 13 842,6 tys. zł tj. o 9,6%. Zmniejszeniu uległy przychody ogółem Spółki z 37 480 tys. zł w roku obrachunkowym 2010/2011 do 33 691 tys. zł w roku obrachunkowym 2014/2014, a więc o 3 789 tys. zł tj. o 10,1%. Jednakże Spółka powyższy przychód uzyskała przy mniejszych o 10 354 tys. zł tj. 24,0% niż przed wszczęciem restrukturyzacji kosztach ogółem. Zmniejszeniu uległ udział przychodów ze sprzedaży majątku w przychodach ogółem Spółki. W roku obrachunkowym 2010/2011 przychody ze sprzedaży majątku wyniosły 9 497 tys. zł i stanowiły 25,3% przychodów ogółem,

⁹⁰ Program restrukturyzacji naprawczej FWP Sp. z o.o., str. 40.

⁹¹ W roku obrachunkowym 2010/2011 głównym celem restrukturyzacji była poprawa sytuacji finansowej Spółki oraz uzyskanie dodatniego wyniku ekonomicznego na działalności gospodarczej, a następnie opracowanie wieloletniego planu rozwoju Spółki - Sprawozdanie Zarządu FWP Sp. z o.o. za okres od 1.09.2010 r. do 31.08.2011 r.

⁹² Zgodnie z wyjaśnieniem Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 2 października 2015 r., pismo znak P/1209/2015: (...) Restrukturyzacja Spółki jest procesem ciągłym – rozłożonym na etapy, a proces ten nie został jeszcze zakończony (...). Ostateczne zakończenie restrukturyzacji majątkowej nastąpi z chwilą wyeliminowania wszystkich miejsc w których wykazywana jest strata na działalności podstawowej (...).”

⁹³ Wynik finansowy netto wynosił – 5 686 tys. zł.

⁹⁴ Bez sprzedaży majątku, (nominalny). Wynik finansowy netto wyniósł 4 872 tys. zł.

⁹⁵ Bez sprzedaży majątku, (nominalny).

⁹⁶ Wynik finansowy netto wyniósł 3 917 tys. zł.

⁹⁷ Bez sprzedaży majątku. Wynik finansowy netto wyniósł 652 tys. zł.

natomiast w roku obrachunkowym 2013/2014 obniżyły się do 2 403 tys. zł i stanowiły 7,1% przychodów ogółem. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w porównywalnych okresach 2010/2011 – 2013/2014 uległy zmniejszeniu odpowiednio z 37 192 tys. zł do 18 077 tys. zł, a więc o 19 115 tys. zł, tj. o 51,4%. W porównywanym okresie FWP Sp. z o.o. znacznie ograniczyła nakłady inwestycyjne. W roku obrachunkowym 2010/2011 r. wynosiły one, nominalnie 14 423 tys. zł, a w 2013/2014 kształtowały się na poziomie 4 416 tys. zł tj. spadek o 10 007 tys. zł, tj. 69,4%. W okresie realizacji Programu wskaźnik płynności finansowej wykazywał tendencję rosnącą i kształtował się od 0,4 w roku obrachunkowym 2010/2011 do 1,5 w roku obrachunkowym 2012/2013⁹⁸. W roku obrachunkowym 2013/2014 wskaźnik płynności finansowej obniżył się do 1⁹⁹.

W dniu 8 maja 2014 r. Rada Nadzorcza FWP Sp. z o.o. pozytywnie zaopiniowała założenia restrukturyzacji majątku Spółki na lata 2014 – 2016, przedstawione przez Zarząd. Restrukturyzacją według tych założeń mają zostać objęte obiekty trwale wyłączone z użytkowania ze względu na niespełnianie przez nie podstawowych warunków w zakresie wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych. W okresie od 24 listopada 1997 r. do 31 sierpnia 2015 r. FWP Sp. z o.o. wyłączyła ogółem z użytkowania 62 pozycje nieruchomości¹⁰⁰ pochodzące z aportu rzeczowego wniesionego do Spółki w ramach wykonania ustawy o FWP z 1997 r. *Nieruchomości te stanowiły prawo własności gruntów i posadowionych na tych gruntach budynków¹⁰¹ oraz nieruchomości wobec, których Spółka posiadała prawo własności budynków, posadowionych na gruntach z tytułem prawa użytkowania wieczystego. Celem postępowania restrukturyzacyjnego miało być obniżenie kosztów ponoszonych przez Spółkę na ich utrzymywanie. „(...) Ich rewitalizacja i przywrócenie do stanu pozwalającego na dopuszczenie do eksploatacji pociąga za sobą koszty przewyższające wartość obiektu (...)”¹⁰². Według wyjaśnienia Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o.¹⁰³: „(...) Rok obrachunkowy 2014/2015 Spółka zamyka dodatnim wynikiem finansowym brutto, skorygowanym o obowiązkowe rezerwy, w wysokości 585 000 zł (...)”.*

(dowód: akta kontroli str. 16, 345-415, 651-678, 777-852, 854-859, 1879-1926, 2017-2066, 2284-2297, 2328, 2332-2335, 3131-3132)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Niezadawalający był stopień realizacji nadrzędnego celu działalności Spółki założonego w *Programie* w zakresie utrzymania: „jak największej, ekonomicznie uzasadnionej bazy noclegowej” FWP Sp. z o.o. W okresie trzech lat obrachunkowych realizacji Programu restrukturyzacyjnego (2010/2011 do 2012/2013) zmniejszała się ilość posiadanych obiektów hotelowych. W roku obrachunkowym 2010/2011 wynosiła 49, a w roku 2012/2013 zmniejszyła się do 44¹⁰⁴ obiektów hotelowych. W tym samym okresie uległa zmniejszeniu także

⁹⁸ Wskaźnik modelowy minimum 1,6.

⁹⁹ Zgodnie ze Sprawozdaniem Zarządu FWP Sp. z o.o. za rok obrachunkowy 2013/2014 Spółka jest w stanie pokrywać swoje wszelkie bieżące zobowiązania finansowe.

¹⁰⁰ Znajdujących się w 16 miejscowościach turystycznych kraju.

¹⁰¹ Szczegółowe dane dotyczące wyłączonych z użytkowania nieruchomości w tym wartości budynków i działek zawiera Zestawienie z dnia 14 września 2015 r. FWP Sp. z o.o. nieruchomości wyłączonych z eksploatacji (użytkowania) wg. stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., pochodzących z aportu rzeczowego przekazanego do Spółki w ramach wykonania ustawy o FWP z 1997 r. Zestawienie to stanowi Załącznik Nr III do wyjaśnienia Prezesa FWP Sp. z o.o. z dnia 14 września 2015 r. znak P/1126/15.

¹⁰² Opinia Rady Nadzorczej FWP Sp. z o.o. z dnia 8 maja 2014 r. na temat realizacji Programu Restrukturyzacji majątku Spółki na lata 2014 – 2016.

¹⁰³ Wyjaśnienie Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 2 października 2015 r., znak 1209/2015.

¹⁰⁴ W roku obrachunkowym 2013/2014 utrzymywała się na takim samym poziomie jak w 2012/2013.

ilość miejsc noclegowych z 3 449 w roku obrotowym 2010/2011 do 3 053 w roku obrotowym 2012/2013 tj. o 396 miejsc noclegowych (11,5%). W roku obrotowym 2013/2014 ilość miejsc noclegowych wzrosła w porównaniu do roku obrotowego 2012/2013 o 73 miejsca noclegowe do 3 126 (2,4%).

6. Aktualny stan posiadania FWP Sp. z o.o. w zakresie nieruchomości i ich części składowych

Opis stanu
faktycznego

Według stanu na koniec roku obrotowego 2013/2014, tj. na dzień 31 sierpnia 2014 r., FWP Sp. z o.o. posiadała grunty (w tym grunty objęte prawem użytkowania wieczystego) o wartości bilansowej 8 547 712,45 zł (na początek roku obrotowego, tj. na dzień 1 września 2013 r. – 8 680 142,67 zł). Budynki, lokale oraz obiekty inżynierii lądowej i wodnej reprezentowały wartość bilansową, odpowiednio na koniec i początek roku obrotowego, 106 164 741,09 zł i 106 826 168,50 zł, zaś środki trwałe w budowie – 3 774 400,98 zł i 3 974 315,65 zł. Zaliczki na środki trwałe w budowie na koniec roku obrotowego 2013/2014 wyniosły 13 150 zł (przy jednoczesnym braku wartości tej pozycji na początek roku obrotowego). FWP Sp. z o.o. na początek i koniec roku obrotowego nie posiadała nieruchomości w ramach inwestycji długoterminowych.

Łączna powierzchnia gruntów objętych prawem własności FWP Sp. z o.o. na koniec roku obrotowego 2013/2014 wynosiła 69 473 mkw. (wartość bilansowa prawa własności tych gruntów – 4 758 732,72 zł). Stanowiło to 124,4% łącznej powierzchni gruntów (tj. 55 860 mkw.), których prawo własności (o ówczesnej wartości rynkowej 1 077 721 zł) – jako składników przedsiębiorstwa jednostki organizacyjnej Fundusz Wczasów Pracowniczych – wniesione zostało do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r.¹⁰⁵.

Łączna powierzchnia gruntów objętych prawem wieczystego użytkowania przez FWP Sp. z o.o. na koniec roku obrotowego 2013/2014 wynosiła 170 113 mkw.¹⁰⁶. (wartość bilansowa prawa użytkowania wieczystego tych gruntów – 3 788 979,73 zł¹⁰⁷). Stanowiło to 28,6% łącznej powierzchni gruntów (tj. 594 981 mkw.), których prawo użytkowania wieczystego (o ówczesnej wartości rynkowej 12 126 232 zł) – jako składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – wniesione zostało do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie wskazanej umowy z dnia 24 listopada 1997 r.

¹⁰⁵ Umowa zawarta w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 1997 r. Rep. A 7828/97 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie. Sprostowanie przedmiotowej umowy dokonane zostało w protokole zawartym w akcie notarialnym z dnia 26 listopada 2004 r. Rep. A 11667/2004 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Janusza Marmaja w Warszawie.

¹⁰⁶ W załączniku do bilansu za rok obrotowy 2013/2014 (załącznik nr 5, tabela nr 2) FWP Sp. z o.o. wskazała, iż powierzchnia gruntów użytkowanych wieczysto według stanu na koniec roku obrotowego (tj. na dzień 31 sierpnia 2014 r.) wynosi 174 122 mkw. Jak wskazał Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o. w wyjaśnieniach w piśmie z dnia 12 października 2015 r. (znak: P/1181/15), w bilansie za rok obrotowy 2013/2014 w Oddziale – ZDW Łądek-Zdrój zawyżono powierzchnię gruntów użytkowanych wieczysto o 7 109 mkw., zaś w Oddziale ZDW – Jarnołtówek zaniżono tę powierzchnię o 3 100 mkw.; błędne dane poprawiono w bilansie za rok obrotowy 2014/2015.

¹⁰⁷ W załączniku do bilansu za rok obrotowy 2013/2014 (załącznik nr 5, tabela nr 2) FWP Sp. z o.o. wskazała, iż wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów według stanu na koniec roku obrotowego (tj. na dzień 31 sierpnia 2014 r.) wynosi 6 016 836,05 zł. Jak wskazał Prezes Zarządu FWP Sp. z o.o. w wyjaśnieniach w piśmie z dnia 12 października 2015 r. (znak: P/1181/15), w tabeli nr 2 załącznika nr 5 do bilansu za rok obrotowy 2013/2014 wartość gruntów użytkowanych wieczysto podana została w wartości początkowej i nie można jej porównywać z wartością pozycji bilansowej II.1a. Grunty własne (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu), a łączna wartość bilansowa prawa użytkowania wieczystego gruntów na dzień 31 sierpnia 2014 r. wynosiła 3 788 979,73 zł. Wyjaśnienie powyższe podlegało uwzględnieniu albowiem suma łącznych wartości prawa własności i prawa użytkowania wieczystego gruntów na dzień 31 sierpnia 2014 r., tj. odpowiednio kwoty 4 758 732,72 zł i ww. kwoty 3 788 979,73 zł, stanowiła kwotę 8 547 712,45 zł (co odpowiadało faktycznej wartości pozycji bilansowej II.1a. Grunty własne (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu).

Jak wynika zatem z powyższego, łączna powierzchnia gruntów objętych prawem własności lub prawem użytkowania wieczystego FWP Sp. z o.o. (zabudowanych i niezabudowanych), na koniec roku obrotowego 2013/2014, tj. na dzień 31 sierpnia 2014 r., wynosiła 239 586 mkw. (tj. 2395,86 arów lub 23,96 hektarów). Stanowi to 36,8% łącznej powierzchni gruntów (tj. 650 841 mkw.), których prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego (o ówczesnej wartości rynkowej 13 203 953 zł) – jako składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – wniesione zostało do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie wskazanej umowy z dnia 24 listopada 1997 r.

(dowód: akta kontroli str. 180-217, 668-678, 2040, 2050, 2348-2351, 2389-2391)

Według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., w oparciu o przedłożone NIK przez FWP Sp. z o.o. zestawienie środków trwałych znajdujących się w posiadaniu spółki zawierające dane wstępne do bilansu za rok obrotowy 2014/2015¹⁰⁸, FWP Sp. z o.o. posiadała prawo własności gruntów (zabudowanych i niezabudowanych) wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków o wartości księgowej 38 802 tys. zł¹⁰⁹, spośród której 36 455 tys. zł (tj. 94,0%) stanowiło wartość księgową aktywów FWP Sp. z o.o., które – jako składniki przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – wniesione zostały do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r. Wartość księgowa, według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., prawa użytkowania wieczystego gruntów (zabudowanych i niezabudowanych) przez FWP Sp. z o.o. wraz z własnością posadowionych na nich budynków wynosiła 76 840 tys. zł, spośród której kwota 39 625 tys. zł (tj. 51,6%) odnosiła się do aktywów FWP Sp. z o.o. wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach ww. aportu. Łącznie więc prawo własności i użytkowania wieczystego gruntów wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków wniesionych do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu i posiadanych przez FWP Sp. z o.o. według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., w oparciu o przedłożone dane wstępne do bilansu za rok obrotowy 2014/2015, reprezentowało wartość księgową 76 081 tys. zł, co stanowiło 65,8% wartości prawa własności i użytkowania wieczystego gruntów wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków ogółem posiadanych przez FWP Sp. z o.o. na ten dzień (115 642 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 562, 575-580, 3112-3120)

Według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., w oparciu o przedłożone NIK w dalszym toku kontroli dane ze wstępnej wersji bilansu za rok obrotowy 2014/2015¹¹⁰, FWP Sp. z o.o. posiadała grunty (zabudowane i niezabudowane) objęte prawem własności o łącznej powierzchni 69 473 mkw. i wartości bilansowej 4 758 732,72 zł. Powierzchnia ta stanowiła 124,4% łącznej powierzchni gruntów (tj. 55 860 mkw.), których prawo własności (o ówczesnej wartości rynkowej 1 077 721 zł) – jako składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – wniesione zostało do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie wskazywanej umowy z dnia 24 listopada 1997 r. Na powyższych gruntach posiadanych przez FWP Sp. z o.o. według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r. posadowione były objęte prawem własności FWP Sp. z o.o. budynki o wartości 32 006 822,94 zł., co stanowi – wraz

¹⁰⁸ Zestawienie przedłożone przez Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. przy piśmie z dnia 24 września 2015 r. (znak: P/1171/15) w załączniku nr 2. Korekty do zestawienia przedłożone przez Prezesa Zarządu FWP Sp. z p.o. pismem z dnia 27 października 2015 r. (znak: P/1339/15).

¹⁰⁹ Kwota ta obejmuje również wartość budynków i innych zabudowań objętych prawem własności FWP Sp. z o.o. posadowionych na gruntach dzierżawionych przez FWP Sp. z o.o. (vide: dalsza część wystąpienia).

¹¹⁰ Zestawienie przedłożone przez Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. przy piśmie z dnia 12 października 2015 r. (znak: P/1181/15), sporządzone przez FWP Sp. z o.o. wedle wzoru zestawienia opracowanego przez NIK, zawierające dane ze wstępnej wersji bilansu za rok obrotowy 2014/2015. Korekty do zestawienia przedłożone przez Prezesa Zarządu FWP Sp. z p.o. pismem z dnia 27 października 2015 r. (znak: P/1339/15).

z powyżej wskazaną wartością prawa do gruntów – łączną kwotę 36 765 555,66 zł¹¹¹.

Powyższe nieruchomości znajdowały się w ośmiu następujących miejscowościach: 1) Międzyzdroje (łączna powierzchnia gruntów i/lub niezabudowanych: 514 mkw., łączna wartość prawa do gruntów i posadowionych na nich budynków, jeśli występowały: 1 143 743,00 zł), 2) Mielno (odpowiednio: 22 949 mkw. oraz 17 174 986,48 zł), 3) Muszyna (odpowiednio: 2 188 mkw. oraz 601 629,54 zł), 4) Krynica-Zdrój (odpowiednio: 3 457 mkw. oraz 6 885 721,46 zł), 5) Wisła (odpowiednio: 8 526 mkw. oraz 736 222,13 zł), 6) Łądek-Zdrój (odpowiednio: 2 594 mkw. oraz 861 768,44 zł), 7) Kudowa-Zdrój (odpowiednio: 2 909 mkw. oraz 4 564 471,20 zł), 8) Spała (odpowiednio: 26 336 mkw. oraz 4 797 013,41 zł).

FWP Sp. z o.o., według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., posiadała grunty (zabudowane i niezabudowane) objęte prawem użytkowania wieczystego o łącznej powierzchni 161 829 mkw. i wartości bilansowej 3 578 380,57 zł. Powierzchnia ta stanowiła 27,2% łącznej powierzchni gruntów (tj. 594 981 mkw.), których prawo użytkowania wieczystego (o ówczesnej wartości rynkowej 12 126 232 zł) – jako składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – wniesione zostało do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na podstawie wskazywanej umowy z dnia 24 listopada 1997 r. Na powyższych gruntach posiadanych przez FWP Sp. z o.o. według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r. posadowione były objęte prawem własności FWP Sp. z o.o. budynki o wartości 73 259 814,75 zł, co stanowi – wraz z powyżej wskazaną wartością prawa do gruntów – łączną kwotę 76 838 195,32 zł.

Powyższe nieruchomości znajdowały się w 13 następujących miejscowościach: 1) Międzyzdroje (łączna powierzchnia gruntów i/lub niezabudowanych: 11 147 mkw., łączna wartość prawa do gruntów i posadowionych na nich budynków, jeśli występowały: 9 655 360,14 zł), 2) Niechorze (odpowiednio: 29 556 mkw. oraz 3 710 627,09), 3) Jastrzębia Góra (odpowiednio: 2 590 mkw. oraz 1 743 326,00 zł), 4) Krynica-Zdrój (odpowiednio: 3 879 mkw. oraz 2 962 307 zł), 5) Zakopane (odpowiednio: 10 638 mkw. oraz 28 942 289,83 zł), 6) Łądek-Zdrój (odpowiednio: 8 468 mkw. oraz 5 006 579,96 zł), 7) Międzygórze (odpowiednio: 5 100 mkw. oraz 488 734,34 zł), 8) Polanica-Zdrój (odpowiednio: 5 713 mkw. oraz 3 424 703,47 zł), 9) Szczawno-Zdrój (odpowiednio: 2 872 mkw. oraz 481 707,99 zł), 10) Duszniki-Zdrój (odpowiednio: 5 632 mkw. oraz 565 165,49 zł), 11) Jarnołtówek (odpowiednio: 44 700 mkw. oraz 14 567 682,26 zł), 12) Szklarska Poręba (odpowiednio: 23 431 mkw. oraz 3 250 440,94 zł), 13) Karpacz (odpowiednio: 8 103 mkw. oraz 2 039 271,25 zł).

Łącznie więc FWP Sp. z o.o., według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r., posiadała grunty (zabudowane i niezabudowane) objęte prawem własności lub prawem użytkowania wieczystego w 18 miejscowościach o łącznej powierzchni 231 302 mkw. (tj. 2313,02 arów lub 23,13 hektarów) i wartości bilansowej 8 337 113,29 zł. Powierzchnia ta stanowi 35,5% łącznej powierzchni gruntów (tj. 650 841 mkw.), których prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego (o ówczesnej wartości rynkowej 13 203 953 zł) – jako składników przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych – wniesione zostało do FWP Sp. z o.o. w ramach aportu na

¹¹¹ W zestawieniu przedłożonym przez Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. przy piśmie z dnia 12 października 2015 r. (znak: P/1181/15), sporządzonym przez FWP Sp. z o.o. wedle wzoru zestawienia opracowanego przez NIK, w części obejmującej grunty objęte prawem własności wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków, FWP Sp. z o.o. ujęła również nieruchomości w Rucianem-Nidzie, co do których wskazano, iż grunt jest przedmiotem umowy dzierżawy, zaś budynki objęte są prawem własności FWP Sp. z o.o. Okoliczności w zakresie ww. umowy dzierżawy ustalone zostały uzupełniając na podstawie danych zawartych w zestawieniach przedłożonych przez Prezesa FWP Sp. z o.o. przy piśmie z dnia 24 września 2015 r. (znak: P/1171/15) – zestawienie II, poz. 8-20 oraz pisma Prezesa Zarządu FWP Sp. z o.o. z dnia 27 października 2015 r. (znak: P/1339/15) Na tej podstawie skorygowano łączną wartość budynków posadowionych na gruntach objętych prawem własności i w konsekwencji łączną wartość bilansową budynków i prawa do gruntów *in minus* o kwotę 2 037 810 zł.

podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r.¹¹². Na powyższych gruntach posiadanych przez FWP Sp. z o.o. według stanu na dzień 31 sierpnia 2015 r. posadowione były objęte prawem własności FWP Sp. z o.o. budynki o wartości bilansowej 105 266 637,69 zł, co stanowi – wraz z powyżej wskazaną wartością prawa do gruntów – łączną kwotę 113 603 750,98 zł.¹¹³ FWP Sp. z o.o. posiadała ponadto w Rucianem-Nidzie budynki objęte prawem własności o wartości 2 037 810 zł posadowione na gruntach dzierżawionych.

(dowód: akta kontroli str. 180-217, 562, 575-581, 668-678, 2040, 2050, 2348-2351, 2389-2391, 3112-3120)

IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, iż uchwalona przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 11 września 2015 r. *ustawa o uprawnieniach do mienia Funduszu Wczasów Pracowniczych*, wykonująca wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 czerwca 1998 r., usuwa problem braku regulacji ustawowej dotyczącej uprawnień do składników przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. Funduszu Wczasów Pracowniczych (stanowiących jego mienie).

Uchwalona ustawa, przy zastosowaniu przyjętych w niej rozwiązań i instrumentów, ma zapewnić nabycie uprawnień do mienia Funduszu Wczasów Pracowniczych – mającego służyć zaspokajaniu potrzeb społecznych, w tym pracowników, w zakresie wypoczynku – wszystkim reprezentatywnym organizacjom związkowym, tj. w myśl powołanej przez Trybunał Konstytucyjny w ww. wyroku zasady sprawiedliwości społecznej wyrażonej w art. 2 *Konstytucji RP*.

Najwyższa Izba Kontroli wskazuje, iż dla skutecznego wykonania ww. ustawy po jej wejściu w życie koniecznym jest współdziałanie organów FWP Sp. z o.o. z nowymi właścicielami (wspólnikami) w postaci reprezentatywnych organizacji związkowych oraz sprawne i terminowe zrealizowanie przewidzianych w ustawie czynności.

Najwyższa Izba Kontroli podnosi jednak również, iż sposób wykonywania uprawnień do mienia Funduszu Wczasów Pracowniczych – po wejściu w życie ustawy winien być zgodny z zasadami ochrony praw słusznie nabytych i nie może naruszać rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹¹⁴, wnosi o:

1. powstrzymanie się od zawierania jakichkolwiek umów mających na celu sprzedaż lub obciążenie nieruchomości stanowiących składniki przedsiębiorstwa Funduszu Wczasów Pracowniczych, wniesionych do FWP Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 24 listopada 1997 r. – do czasu wejścia w życie *ustawy z dnia 11 września 2015 r. o uprawnieniach do mienia Funduszu Wczasów*

¹¹² Umowa zawarta w akcie notarialnym z dnia 24 listopada 1997 r. Rep. A 7828/97 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Zenona Marmaja w Warszawie. Sprostowanie przedmiotowej umowy dokonane zostało w protokole zawartym w akcie notarialnym z dnia 26 listopada 2004 r. Rep. A 11667/2004 sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Janusza Marmaja w Warszawie.

¹¹³ Por. przypis nr 111. Na wskazanej w nim podstawie skorygowano łączną wartość budynków i w konsekwencji łączną wartość bilansową budynków i prawa do gruntów *in minus* o kwotę 2 037 810 zł. Kwota ta reprezentująca wartość budynków posadowionych na gruntach dzierżawionych została wskazana odrębnie.

¹¹⁴ Dz. U. z 2015 r., poz. 1096.

Pracowniczych i odbycia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników FWP Sp. z o.o., o którym mowa w art. 4 ust. 6 tej ustawy,

2. rozważenie odstępowania od uchwalania dywidend w sytuacji uzyskania przez spółkę w danym roku obrotowym ujemnego wyniku finansowego z podstawowej działalności operacyjnej,
3. regulowanie przez FWP Sp. z o.o. zobowiązań w terminach niepozwalających na naliczanie przez wierzycieli odsetek umownych lub ustawowych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby Kontroli.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 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, dnia 19 listopada 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji

Dyrektor
Sławomir Grzelak

/-/

.....
podpis

Kontrolerzy
Jan Szczerba
doradca prawny

/-/

.....
podpis

Filip Byczkowski
inspektor kontroli państwowej
/-/

.....
podpis