



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi

KRR.411.005.02.2022

Pani  
Karolina Kowalska  
Prezes Zarządu  
Jurajski Agro Fresh Park S.A.  
ul. Mykanowska 8A  
42-240 Kościelec

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli  
z dnia 6 lipca 2023 r.

I/22/005 – Działalność Regionalnego Funduszu Gospodarczego S.A. oraz spółki Jurajski Agro Fresh Park S.A.

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Jurajski Agro Fresh Park Spółka Akcyjna <sup>1</sup> , ul. Mykanowska 8A, 42-240 Kościelec
Kierownik jednostki kontrolowanej	Karolina Kowalska, Prezes Zarządu, od 12 grudnia 2022 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili <sup>2</sup> : Arkadiusz Kulik, Prezes Zarządu, od 3 października 2022 r. do 30 listopada 2022 r.; Marek Manikowski, Prezes Zarządu, od 29 sierpnia 2022 r. do 30 września 2022 r. Marzena Kusio, Prezes Zarządu, od 6 maja 2022 r. do 7 sierpnia 2022 r.; Artur Sokołowski, Prezes Zarządu, od 28 marca 2022 r. do 6 maja 2022 r.; Miroslaw Matyszczak, Prezes Zarządu, od 16 listopada 2020 r. do 17 marca 2022 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Działalność spółki Jurajski Agro Fresh Park S.A. Realizacja wybranych wydatków spółki w latach 2020-2022
Okres objęty kontrolą	Od 16 listopada 2020 r. do 31 grudnia 2022 r. z uwzględnieniem zdarzeń przed i po tym okresie, które miały wpływ na działalność objętą kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>3</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Kontrolerzy	1. Joanna Rogulska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KRR/52/2022 z 13 grudnia 2022 r. 2. Kinga Salach, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KRR/1/2023 z 25 stycznia 2023 r. 3. Artur Wachowiak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KRR/53/2022 z 13 grudnia 2022 r.  (akta kontroli str. 1-3, 5)

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

### OCENA OGÓLNA

Działalność Jurajskiego Agro Fresh Parku S.A. w latach 2020-2022, mająca na celu stworzenie unikalnego, innowatorskiego rynku rolno-spożywczego, będącego równocześnie partnerem i zapleczem dla regionalnych producentów żywności, ograniczyła się przede wszystkim do przygotowywania aktualnych dokumentów strategicznych JAFP S.A. oraz planowania ww. inwestycji. Aktualizacja pierwotnych założeń, w oparciu o które Spółka miała działać, nastąpiła w związku z koniecznością dostosowania jej działalności do zmienionych warunków prowadzenia działalności gospodarczej (m.in. pandemia COVID-19 i jej skutki). Ze względu przede wszystkim na niestabilność składu organu zarządzającego Spółki, zlecenie opracowania kompleksowej dokumentacji przetargowej inwestycji nastąpiło 3 listopada 2022 r. – [...] <sup>5</sup>. Zapytanie ofertowe w zostało opublikowane 1 marca 2023 r. W zapytaniu

<sup>1</sup> Dalej: JAFP S.A. lub Spółka.

<sup>2</sup> W okresie od dnia 18 marca 2022 do dnia 27 marca 2022 oraz od 8 sierpnia do 28 sierpnia 2022 w skład Zarządu nie wchodziła osoba pełniąca funkcję Prezesa Zarządu.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>5</sup> Wyłączono informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej – Dz. U. z 2022 r. poz. 902 tj. w zw. z art. 11 ust. 2 ustawy

oferowanym termin podpisania umowy na wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego głównej inwestycji określono na dzień 12 kwietnia 2023 r., jednak termin ten nie został przez Spółkę zachowany ze względu m.in. na przedłużający się proces weryfikacji złożonych dokumentów i oferentów.

Drugim celem Spółki było współdziałanie w zakresie utworzenia i uczestnictwa w rozwoju i działalności Krajowej Grupy Spożywczej<sup>6</sup>. Od realizacji tego celu ostatecznie odstąpiono, ze względu – przede wszystkim – na zmianę koncepcji działalności ww. Grupy przez jej decydentów.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Spółki w zakresie pozyskiwania przychodów na sfinansowanie jej zadań. Za rok obrotowy 2020/2021 Spółka poniosła stratę netto w wysokości prawie 1 978,6 tys. zł, podczas gdy na koniec 2022 r. wykazano zysk netto w wysokości 60,7 tys. zł pochodzący głównie z tytułu otrzymanych odsetek od lokaty bankowej oraz z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnych.

### III. Opis stanu faktycznego

OBSZAR

#### Działalność spółki Jurajski Agro Fresh Park S.A. Realizacja wybranych wydatków spółki w latach 2020-2022

Opis stanu faktycznego

Spółka została powołana w dniu 16 listopada 2020 r.<sup>7</sup> przez Regionalny Fundusz Gospodarczy S.A. oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Spółkę wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego 4 grudnia 2020 r. Rokiem obrotowym Spółki był rok kalendarzowy, a pierwszy rok obrotowy zakończył się 31 grudnia 2021 r.<sup>8</sup> Kapitał zakładowy Spółki wynosił 140 301 458,00 zł i dzielił się na 140.301.458 wszystkich<sup>9</sup> akcji o wartości nominalnej po 1,00 zł każda. Kapitał zakładowy pokryty został:

- wkładem niepieniężnym wniesionym przez RFG S.A., tj.:
  - know-how o wartości 5 200,0 tys. zł netto (6 396,0 tys. zł brutto) w postaci wartości niematerialnych i prawnych obejmujących:
    1. „Studium możliwości zagospodarowania i wykorzystania komercyjnego terenu inwestycyjnego w Gminie Rędziny – Budowa Giełdy Towarowo-Handlowej Hurtu Rolno-Spożywcze”,
    2. Prawa do domen internetowych; podlegające przeniesieniu majątkowe prawa autorskie do korzystania i eksploatacji na wszelkich polach z opracowanego utworu audio-wizualnego obejmującego prezentację inwestycji (film reklamowy),
    3. Koncepcje projektowe architektoniczno-budowlane wraz ze szczegółowymi rozwiązaniami w zakresie technologii i funkcjonalności (Program Funkcjonalno-Użytkowy<sup>10</sup>).
  - nieruchomościami o łącznej powierzchni<sup>11</sup> 51,68 ha;

z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji – Dz. U. z 2022 r. poz. 1233 tj., Wyłączenie dokonane przez NIK w interesie JAFFP S. A.

<sup>6</sup> Dalej: KGS.

<sup>7</sup> Akt notarialny z dnia 16 listopada 2020 r. Rep. A Nr 6536/2020 ze zm. (dalej: akt założycielski).

<sup>8</sup> Dalej: rok obrotowy 2020/2021

<sup>9</sup> RFG S.A. posiadający akcje imienne serii A1 (uprzywilejowane, tj. na jedną akcję przypadając dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu) oraz KOWR posiadający akcje imienne serii A2 (nieuprzywilejowane).

<sup>10</sup> Dalej: PFU.

<sup>11</sup> W skład gruntów wchodziły nieruchomości położone w województwie śląskim, w powiecie częstochowskim, w gminie Rędziny, w miejscowości Kościelec, obręb 0006 Kościelec Lotnisko, oznaczone jako działki: nr 723/1 i 723/4 o łącznej powierzchni 14,7625 ha, na których planowana jest główna inwestycja oraz działki nr 727/1, 727/3, 727/5, 727/6 oraz 727/7, o łącznej powierzchni 36,9174 ha.

- wkładem pieniężnym wniesionym przez RFG S.A. w kwocie 30 467,7 tys. zł.
- wkładem niepieniężnym wniesionym przez KOWR, tj. nieruchomościami o łącznej powierzchni<sup>12</sup> 216,56 ha.

RFG S.A. przysługiwało 33,40% akcji w łącznej liczbie akcji spółki, które biorąc pod uwagę ich uprzywilejowanie co do głosu, dawały wspólnikowi 50,08% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. KOWR przysługiwało 66,60% akcji, które dawały wspólnikowi 49,92% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki składał się z trzech osób<sup>13</sup>, zaś Rada Nadzorcza z pięciu członków<sup>14</sup>. Tryb działania Zarządu określał *Regulamin Zarządu Spółki Jurajski Agro Fresh Park Spółka Akcyjna*<sup>15</sup>.

Spółka miała charakter spółki celowej, a przedmiot jej działalności został określony w § 4 ust. 1 Statutu i obejmował:

- stworzenie unikalnego, innowatorskiego rynku rolno – spożywczego, będącego równocześnie partnerem i zapleczem dla regionalnych producentów żywności<sup>16</sup>;
- współdziałanie w zakresie utworzenia i uczestnictwa w rozwoju i działalności „Krajowej Grupy Spozywczej”.

(akta kontroli str. 6-115, 121)

W odniesieniu do współdziałania Spółki w zakresie utworzenia i uczestnictwa w rozwoju działalności KGS Zarząd Spółki poinformował m.in., że na etapie zawiązywania Spółki zakładano aktywne działanie w ramach KGS oraz, że ówczesne założenia KGS zakładały skupianie wokół siebie podmiotów takich jak rynki hurtu rolno-spożywczego, działające w modelu konwencjonalnym. Ponadto Zarząd wyjaśnił, że KGS została powołana dopiero w dniu 28 kwietnia 2022 r., a zakres jej działalności nie wpisywał się w zakres działalności Spółki. Zarząd wyjaśnił również, że Spółka widzi perspektywę realizacji celu wskazanego w treści Statutu, jednak będzie to możliwe dopiero w przypadku, w którym zakres działalności KGS i JAFP S.A. będzie zbieżny.

(akta kontroli str. 8, 41, 1107-1113)

Wkład niepieniężny w postaci wartości niematerialnych i prawnych (know-how) wniesiony przez RFG S.A. do JAFP S.A. obejmował m.in. Studium oraz koncepcje projektowo architektoniczno - budowlane wraz ze szczegółowymi rozwiązaniami w zakresie technologii i funkcjonalności.

Studium zawierało m.in. :

- analizy charakterystyki regionu i sektorów gospodarczych w zakresie powiązanych z planowanym przedsięwzięciem;
- zakres działalności i usługi świadczone przez JAFP oraz opracowania i analizy możliwych do zastosowania modeli biznesowych;
- analizy uwarunkowań prawnych;
- analizy struktury organizacyjnej planowanej spółki wraz ze strukturą kadrową;

<sup>12</sup> W skład gruntów wchodziły nieruchomości położone w województwie śląskim, powiecie częstochowskim, gminie Mykanów, miejscowości Lubojenka, obręb Lubojenka Majątek oznaczone jako działki: nr 19/42, 19/49, 19/51, 3/9, o łącznej powierzchni 128,3699 ha oraz nieruchomości położone w Częstochowie w województwie śląskim, w powiecie Miasto Częstochowa, obręb Rząsawa, oznaczone jako działki nr 250/3, 276/3, 286/1, 355/1, 44/4, 591/3, 32/8 o łącznej powierzchni 88,1901 ha.

<sup>13</sup> RFG S.A. jest uprawniony do powołania i odwoływania dwóch Członków Zarządu, zaś KOWR jednego Członka Zarządu.

<sup>14</sup> RFG S.A. jest uprawniony do powołania i odwoływania dwóch członków Rady Nadzorczej, zaś KOWR trzech członków Rady Nadzorczej.

<sup>15</sup> Stanowiący załącznik nr 1 do uchwały nr 1/1//2020 Zarządu Jurajskiego Agro Fresh Parku S.A. z dnia 10 grudnia 2020 r. (dalej: Regulamin Zarządu).

<sup>16</sup> Dalej także: rynek, główna inwestycja, JAFP.

- analizy w zakresie programu funkcjonalno - użytkowego dla terenu inwestycji wraz z analizą oddziaływania na środowisko, kosztów inwestycji i planu operacyjnego dla usług;
- branding, marketing i promocja JAFP;
- analizy ryzyk ekonomicznych oraz analizy finansowe i ekonomiczne;
- rozwiązania organizacyjne wraz z harmonogramami wdrażania.
- załączniki do wybranych obszarów opracowania uszczegóławiające dany zakres (m.in. działania z zakresu marketingu, analiz finansowych).

W Studium określono [...]⁵.

W Studium określono m.in., [...]⁵.

(akta kontroli str. 615-640)

Ponadto w celu uszczegółowienia informacji zawartych w Studium, Spółka zleciła podmiotom zewnętrznym następujące opracowania:

- *Plan Marketingowy*<sup>17</sup>, stanowiący dokument o charakterze strategicznym, w którym zdefiniowano [...]⁵. Na opracowanie dokumentu Spółka wydatkowała [...]⁵.
- *Program wykorzystania potencjału Lubojenka*<sup>18</sup>, kompleksowe opracowanie dotyczące wniesionych przez KOWR gruntów w Lubojence, [...]⁵. W związku z wykonaniem opracowania Spółka wydatkowała kwotę [...]⁵.
- *Strategia na lata 2022 – 2026*<sup>19</sup>, która zawierała m.in. [...]⁵. Za opracowanie ww. dokumentu Spółka zapłaciła Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości [...]⁵. W *Strategii na lata 2022-2026* [...]⁵. Ze względu na [...]⁵ sporządzony został Suplement do *Strategii na lata 2022-2026*, w którym określono [...]⁵. W ww. Suplemencie do *Strategii na lata 2022-2026* opracowane zostały [...]⁵.

(akta kontroli str. 641-712)

Dopiero [...]⁵, podczas kontroli NIK, Zarząd podjął formalną decyzję<sup>20</sup> o wyborze wariantu 3 realizacji inwestycji [...]⁵.

(akta kontroli str. 1376-1389, 1499-1505, 1511-1512)

Wydatki poniesione przez Spółkę w związku z realizacją głównej inwestycji wyniosły łącznie [...]⁵, w tym:

- [...]⁵ na kompleksowe przygotowanie wniosków, ich złożenie oraz uzyskanie od odpowiednich podmiotów niezbędnych warunków technicznych/uzgodnień w celu doprowadzenia mediów dla głównej inwestycji<sup>21</sup>. W związku z realizacją umowy Wykonawca złożył wymagane wnioski<sup>22</sup>, w wyniku których Spółka: [...]⁵;
- [...]⁵ na wykonanie projektu budowlanego wraz z projektami wykonawczymi dla przebudowy linii średniego napięcia dla głównej inwestycji, polegającego na

<sup>17</sup> Na podstawie umowy [...]⁵ zawartej w dniu 11 lutego 2021 r. pomiędzy JAFP S.A. a EPRD Biuro Polityki Gospodarczej i Rozwoju Regionalnego Sp. z o.o. której przedmiotem było opracowanie planu marketingowego dla inwestycji Rynku Hurtu Rolno-Spożywczego realizowanej przez Jurajski Agro Fresh Park S.A. [...]⁵

<sup>18</sup> Na podstawie umowy nr [...]⁵ zawartej w dniu 11 lutego 2021 r. pomiędzy JAFP S.A. a EPRD Biuro Polityki Gospodarczej i Rozwoju Regionalnego Sp. z o.o. której przedmiotem było opracowanie programu wykorzystania potencjału gospodarczego terenu o powierzchni 128 ha położonego w Gminie Mykanów jako części bazy produkcyjnej dla Rynku Hurtu Rolno Spożywczego, realizowanego przez Spółkę Jurajski Agro Fresh Park S. A.

<sup>19</sup> Na podstawie umowy z dnia 30 grudnia 2021 r. zawartej pomiędzy Jurajskim Agro Fresh Parkiem S.A., a POLINVEST Sp. z o.o., której przedmiotem było sporządzenia opracowania pod nazwą „Strategia Jurajskiego Agro Fresh Parku S.A. na lata 2022-2026” [...]⁵.

<sup>20</sup> Uchwała nr [...]⁵ Zarządu Jurajskiego Agro Fresh Parku Spółka Akcyjna z dnia [...]⁵.

<sup>21</sup> Na podstawie umowy zawartej w dniu [...]⁵.

<sup>22</sup> Dotyczące: [...]⁵.

przebudowie linii średnich napięć, które były w kolizji z zamierzeniem inwestycyjnym<sup>23</sup>. W związku z realizacją umowy uzyskano uzgodnienia, ekspertyzy i zezwolenia niezbędne w celu usunięcia kolizji z istniejącą siecią elektroenergetyczną linii średniego napięcia 15kV na terenie budowy hal i budynku biurowego<sup>24</sup> oraz decyzję o pozwoleniu na budowę przebudowy kolizji z siecią 15kV;

- [...] na opracowanie dokumentacji środowiskowej dla głównej inwestycji<sup>25</sup>. W związku z realizacją umowy uzyskano decyzję stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla budowy rynku, wydaną przez Wójta Gminy Rędziny w dniu [...]<sup>26</sup>;
- [...] na wycinkę drzew i krzewów, uporządkowanie oraz przygotowanie terenu, na którym ma znajdować się główna inwestycja;
- [...] na przebudowę sieci 15 kV w celu usunięcia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącą siecią elektroenergetyczną, realizowanej jako prace przygotowawcze w ramach budowy rynku;

(akta kontroli str. 1807-2080)

W *Planie rzeczowo-finansowym na rok 2021 r.*<sup>26</sup> [...] Spółka jednak dopiero 3 listopada 2022 r. zawarła umowę<sup>27</sup>, której przedmiotem było opracowanie kompleksowej dokumentacji przetargowej, w tym SIWP<sup>28</sup> wraz z opisem przedmiotu zamówienia, określającego niezbędny zakres prac przedprojektowych, projektowych, wymaganych opinii, uzgodnień i decyzji formalno-prawnych wraz z ustaleniem planowanych kosztów zadania dla potrzeb przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia na wykonanie pełnej dokumentacji projektowej dla głównej inwestycji oraz [...] wraz z uzyskaniem ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji. Ponadto umowa obejmowała [...]. W wyniku zawarcia przedmiotowej umowy w dniu 1 marca 2023 r. opublikowano<sup>29</sup> zapytanie ofertowe dotyczące sporządzenia i dostarczenia projektu architektoniczno – budowlanego dla inwestycji pod nazwą „Budowa Jurajskiego Agro Fresh Parku wraz z towarzyszącą infrastrukturą”. Powyższe zapytanie [...].

Zarząd wyjaśnił m.in., że w toku prac nad zapytaniem ofertowym podjęto decyzję [...]. Ponadto w zapytaniu ofertowym Spółka nie określiła terminów realizacji przedmiotu umowy. Jak wyjaśnił Zarząd: „*Termin realizacji przedmiotu umowy jest elementem konkurencji pomiędzy oferentami i jednym z kryteriów oceny ofert. Termin zostanie ustalony w toku postępowania obejmującego wybór najkorzystniejszej oferty.*”

W zapytaniu ofertowym Spółka określiła termin podpisania umowy na wykonanie projektu architektoniczno – budowlanego głównej inwestycji na dzień 12 kwietnia 2023 r., jednak termin ten nie został przez Spółkę zachowany. Pismem<sup>30</sup> z dnia 13 kwietnia 2023 r. Zarząd wyjaśnił, że „*Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie podpisano umowy z żadnym podmiotem, z uwagi na trwającą procedurę oceny i wyboru najkorzystniejszej oferty, wydłużoną z powodu trwających weryfikacji obiektów referencyjnych oferentów w terenie oraz konieczność uzyskania niezbędnych zgód korporacyjnych (...).*”

<sup>23</sup> Na podstawie umowy zawartej w dniu [...].

<sup>24</sup> W dniu 7 czerwca 2022 r. Spółka podpisała umowę z Generalnym Wykonawcą. W dniu [...] Wykonawca podpisał protokół z odbioru końcowego robót.

<sup>25</sup> Na podstawie umowy zawartej w dniu [...].

<sup>26</sup> Uchwała nr [...].

<sup>27</sup> Wartość umowy określono na [...].

<sup>28</sup> Specyfikacja Istotnych Warunków Postępowania.

<sup>29</sup> Na stronie internetowej JAFP : <https://www.jafp.pl/aktualnosci/budowa-jafp> [dostęp 28 marca 2023 r.]

<sup>30</sup> BZ/90/2023

(akta kontroli str. 239-330, 1490, 1505-1520, 1532-1533b, 1822-1833, 1887-1894, 2394-2400)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

1. Zarząd podjął formalną decyzję dotyczącą wyboru wariantu realizacji głównej inwestycji, [...]⁵, co przyczyniło się do opóźnień związanych z budową inwestycji, skutkujących m.in. brakiem uzyskania pozwolenia na budowę do dnia zakończenia kontroli.

(akta kontroli str.1499-1504, 1507, 1514)

Zarząd wyjaśnił m.in., że „(...) działania Zarządu RFG S.A. zmierzające do zawiązania spółki JAFP S.A. zbiegły się w czasie z całkowitą transformacją sytuacji na świecie w postaci ogólnoswiatowej pandemii, która gruntownie zmieniła warunki prowadzenia działalności gospodarczej: wpłynęła na sytuację ekonomiczną, odbiła się na zachwianiu łańcuchów dostaw, cenach strategicznych materiałów (np. stali) i surowców jak również przyczyniła się do zmiany zwyczajów konsumenckich oraz zapotrzebowania na poszczególne płody rolne (...)” Ponadto Zarząd wyjaśnił m.in., że „(...) założenia leżące u podstaw Master Planu, wymagały aktualizacji, a Zarząd Spółki, bezpośrednio po jej zawiązaniu, nie posiadał optymalnej wiedzy niezbędnej do podjęcia tak ważnej i strategicznej decyzji, określającej kierunek działań zmierzających do realizacji docelowej inwestycji. Podjęcie takiej decyzji mogło nastąpić dopiero po sporządzeniu zaktualizowanych analiz, które zostały opracowane m.in. w ramach dokumentu Strategii JAFP S.A. na lata 2022 – 2026 oraz pozostałych dokumentów, w tym „Planu Marketingowego dla inwestycji Jurajski Agro Fresh Park S.A.” i „Programu wykorzystania terenu gospodarczego o powierzchni 126 ha położonego w Gminie Mykanów jako część bazy produkcyjnej dla Jurajskiego Agro Fresh Parku” (...)”

(akta kontroli str. 1307-1314)

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela wyjaśnień Spółki, że opracowanie Programu wykorzystania potencjału Lubojenka było niezbędne do podjęcia decyzji o wyborze modelu/wariantu, ponieważ zakres przedmiotowy ww. programu nie był związany z budową rynku oraz nie zawierał założeń związanych z jej realizacją. Program wykorzystania potencjału Lubojenka stanowił odrębną koncepcję zagospodarowania terenów wniesionych do Spółki przez KOWR, [...]⁵.

Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli zlecenie w 2021 r. opracowania dotyczącego wykorzystania terenów będących przedmiotem Programu wykorzystania potencjału Lubojenka i wydatkowanie w związku z tym kwoty [...]⁵, było działaniem przedwczesnym, o czym świadczy również fakt, [...]⁵.

(akta kontroli str. 331-376, 641-656, 1495, 2394-2400)

Ponadto Zarząd wyjaśnił m.in., że „(...) kolejni Prezesi Zarządu powołani z założenia na krótki okres czasu, jako cel stawiali sobie przede wszystkim zapewnienie bieżącego funkcjonowania Spółki, a nie podejmowanie kluczowych decyzji strategicznych. Z tego względu, decyzja dotycząca wyboru wariantu realizacji inwestycji została odłożona do momentu powołania docelowego Zarządu Spółki (...)” Zarząd wyjaśnił również, że: „(...) Do dnia 16 stycznia 2023 roku, (...) Zarząd nie posiadał zdolności do podejmowania ważnych uchwał.”

(akta kontroli str. 1165-1169, 1307-1314)

2. Spółka 3 listopada 2022 r., tj. prawie dwa lata od zawiązania, zleciła sporządzenie kompleksowej dokumentacji przetargowej, pomimo, że w *Planie rzeczowo-finansowym na rok 2021* założono, że [...]⁵. W okresie objętym kontrolą Spółka cztery razy przekazała za pośrednictwem RFG S.A. do Ministerstwa Aktywów Państwowych, informacje<sup>31</sup> o aktualnym stanie zaawansowania projektu, według stanu na dzień: 14 lutego 2022 r., 30 kwietnia 2022 r., 31 maja 2022 r., 18 listopada 2022 r., [...]⁵.

(akta kontroli str. 137, 156-157, 190-192, 239-330, 1261-1273, 1490-1492)

W świetle powyższego w dniu 26 stycznia 2023 r. Zarząd JAFP S.A. wyjaśnił m.in., że „(...) Z uwagi na zmiany w składzie osobowym Zarządu, mające wpływ na wypracowanie docelowej koncepcji realizacji inwestycji, terminy wykonania poszczególnych jej etapów zostały przekroczone. W związku z tym, Zarząd JAFP S.A. został zobowiązany przez Radę Nadzorczą Spółki do zaktualizowania harmonogramu inwestycji. W październiku 2022 roku powstała robocza wersja ww. harmonogramu- z zastrzeżeniem, iż jego realizacja będzie ściśle zależać od ustabilizowania sytuacji Spółki (...)” [...]⁵.

(akta kontroli str. 1261, 1268, 1488-1490)

W związku z opublikowaniem 1 marca 2023 r. zapytania ofertowego Zarząd wyjaśnił, że „Opracowanie zaktualizowanego, realnego do wykonania harmonogramu, obejmującego tzw. „kamienie milowe” inwestycji, będzie możliwe dopiero po wyłonieniu Wykonawcy prac projektowych i zawarciu umowy.”

(akta kontroli str. 1506, 1514, 1857-1892)

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą wartość aktywów Spółki ogółem wynosiła: 139 083,5 tys. zł na koniec roku obrotowego 2020/2021 oraz 138 659,2 tys. zł na koniec roku obrotowego 2022. Aktywa trwałe stanowiły odpowiednio 65,77% wartości aktywów ogółem na koniec 2021 r. oraz 66,50% na koniec 2022 r. Największy udział w tej grupie miały rzeczowe aktywa trwałe: 85 896,0 tys. zł na koniec roku obrotowego 2020/2021 oraz [...]⁵ na koniec roku obrotowego 2022.

Wartość aktywów trwałych w kontrolowanym okresie zwiększyła się głównie w wyniku wzrostu wydatków o [...]⁵ na środki trwałe w budowie. Udział aktywów obrotowych w aktywach ogółem na koniec roku obrotowego 2020/2021 r. wyniósł 27,04%, a na koniec roku obrotowego 2022 – 33,50%. Stan środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych Spółki wyniósł odpowiednio: 37 392,4 tys. zł na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 45 819, 8 tys. zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

(akta kontroli str. 384, 395, 399, 428, 430)

Spółka za rok obrotowy 2020/2021 poniosła stratę netto w wysokości 1 978,6 tys. zł. Na wielkość straty netto za rok obrotowy 2020/2021 wpłynęły m.in. koszty<sup>32</sup> związane z utworzeniem Spółki w łącznej kwocie [...]⁵. Za rok obrotowy 2022 JAFP S.A. wykazał zysk netto w wysokości 60,7 tys. zł netto. Do uzyskania przez Spółkę dodatniego wyniku finansowego przyczyniły się m.in. przychody z tytułu otrzymanych odsetek od lokaty bankowej w wysokości 1 186,2 tys. zł oraz przychody z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnych w wysokości 532,0 tys. zł.

<sup>31</sup> Raportowanie odbywało się według wystandaryzowanego szablonu, obejmującego informacje na temat osiągnięcia przez projekt kolejnych „kamieni milowych”.

<sup>32</sup> Podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy Spółki w wysokości [...]⁵, taksa notarialna w wysokości [...]⁵ oraz podatek VAT – [...]⁵.



(akta kontroli str. 377, 400-401, 431)

[...]⁵.

W okresie objętym kontrolą Spółka osiągnęła przychody<sup>33</sup> netto w kwocie:

- 117,7 tys. zł za rok obrotowy 2020/2021, w tym 117,6 tys. zł stanowiły przychody z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnych;
- 1 810,2 tys. zł za rok obrotowy 2022, w tym 532,0 tys. zł stanowiły przychody z tytułu dzierżawy nieruchomości rolnych, a 1 186,2 tys. zł stanowiły przychody z tytułu otrzymanych odsetek od lokaty bankowej.

Koszty<sup>34</sup> działalności operacyjnej poniesione przez Spółkę wyniosły 2 096, 4 tys. zł za rok obrotowy 2020/2021 oraz 1 747,2 tys. zł za rok obrotowy 2022 r., w tym:

- wynagrodzenia za rok obrotowy 2020/2021 – 762,1 tys. zł (36,35% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 962,9 tys. zł (55,11% ogółu);
- usługi obce za rok obrotowy 2020/2021 – 254,7 tys. zł (12,15% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 251,3 tys. zł (14,38% ogółu);
- amortyzacja za rok obrotowy 2020/2021 – 62,3 tys. zł (2,97% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 101,0 tys. zł (5,78% ogółu);
- zużycie materiałów i energii za rok obrotowy 2020/2021 – 123,7 tys. zł (5,90% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 45, 4 tys. zł (2,60% ogółu);
- podatki i opłaty za rok obrotowy 2020/2021 – 742,0 tys. zł (35,40% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 115,0 tys. zł (6,58% ogółu);
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia za rok obrotowy 2020/2021 – 130,2 tys. zł (6,21% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 218,5 tys. zł (12,51% ogółu);
- pozostałe koszty rodzajowe za rok obrotowy 2020/2021 – 21,5 tys. zł (1,03% ogółu), za rok obrotowy 2022 – 53,1 tys. zł (3,04% ogółu).

(akta kontroli str. 377, 379-381, 385-386, 400-401, 431)

Na koniec roku obrotowego 2020/2021 wartości niematerialne i prawne<sup>35</sup> wyniosły 5 575,0 tys. zł, a na koniec roku obrotowego 2022 - [...]⁵. W skład WNIp wchodziły know-how, [...]⁵.

(akta kontroli str. 395, 428)

[...]⁵.

(akta kontroli str. 1453-1454, 1459-1460, 1462-1468)

Wydatki Spółki stanowiące przychody Zarządu oraz Rady Nadzorczej wyniosły łącznie [...]⁵.

(akta kontroli str. 717-718)

Spółka zatrudniała<sup>36</sup> łącznie [...]⁵.

Na pełny etat zatrudnieni byli: [...]⁵.

<sup>33</sup> Dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020/2021 r. oraz ze sprawozdania finansowego za rok 2022 sporządzonego w dniu 31 marca 2023 r. przez Zarząd Spółki.

<sup>34</sup> Dane pochodzące ze sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020/2021 r. oraz ze sprawozdania finansowego za rok 2022 zatwierdzonego w dniu 31 marca 2023 r. przez Zarząd Spółki.

<sup>35</sup> Dalej: WNIp.

<sup>36</sup> Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Na pół etatu zatrudnieni byli: [...]<sup>5</sup>.

(akta kontroli str. 138, 159)

Zakresy obowiązków szczegółowych ustalonych przez pracodawcę oraz zakres obowiązków ogólnych wynikających z art. 100 Kodeksu pracy<sup>37</sup>, określono w zakresach obowiązków poszczególnych pracowników.

(akta kontroli str. 160-188)

W okresie od 16 listopada 2020 r. do 31 grudnia 2022 r. koszty Spółki z tytułu wynagrodzeń pracowników oraz osób świadczących usługi cywilnoprawne wyniosły łącznie [...]<sup>5</sup>.

(akta kontroli str. 1274-1275)

Spółka nie posiadała w ramach struktury organizacyjnej działu prawnego. Usługi w tym zakresie świadczyły podmioty zewnętrzne. [...]<sup>5</sup>.

Koszty usług prawnych poniesione przez Spółkę w okresie objętym kontrolą wyniosły [...]<sup>5</sup>, w tym koszty świadczenia stałej obsługi prawnej wyniosły [...]<sup>5</sup>, a koszty świadczenia usług Inspektora Ochrony Danych Osobowych wyniosły [...]<sup>5</sup>.

(akta kontroli str. 967-1106, 1475, 1480-1481)

W okresie objętym kontrolą Spółka poniosła łączne wydatki na reklamę w wysokości [...]<sup>5</sup>.

(akta kontroli str. 1474, 1480)

[...]<sup>5</sup>.

(akta kontroli str. 1108, 1112-1113)

W Spółce opracowano „Regulamin Zamówień dostaw i usług w Jurajskim Agro Fresh Parku S.A.”<sup>38</sup>, w którym określono procedury udzielania zamówień.

Zgodnie z § 26 ust. 2 pkt 4 – 6 Statutu do kompetencji Rady Nadzorczej należało udzielanie Zarządowi zgody na:

- zawarcie umowy o usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, jeżeli wysokość wynagrodzenia przewidzianego łącznie w tej umowie lub innych umowach zawieranych z tym samym podmiotem za świadczone usługi przekracza 200 000,00 zł netto w stosunku rocznym;
- zmiany umowy o usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, podwyższającej wynagrodzenie powyższej kwoty 200 000,00 zł netto;
- zawarcie umowy o usługi prawne, usługi marketingowe, usługi w zakresie stosunków międzyludzkich (public relations) i komunikacji społecznej oraz usługi doradztwa związanego z zarządzaniem, w których maksymalna wysokość wynagrodzenia nie jest określona.

Spółka nie stosowała przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. prawo zamówień publicznych<sup>39</sup>. Zarząd wyjaśnił m.in., że „(...) JAFP S.A. nie należy do sektora finansów publicznych, a więc nie jest zmagającym publicznym w rozumieniu art. 4

<sup>37</sup> Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy, Dz. U. z 2022 r. poz. 1510, ze zm.

<sup>38</sup> Przyjęty uchwałą nr [...]<sup>5</sup>. Regulamin został zmieniony Uchwałą nr [...]<sup>5</sup>.

<sup>39</sup> Dz. U. z 2022 poz. 1710 ze zm.

*ust 1 PZP. Spółki nie można również zakwalifikować do art. 4 ust. 2 PZP, ponieważ jako spółka prawa handlowego posiadająca osobowość prawną nie jest państwową jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej. JAFP S.A. nie może być również zakwalifikowany do art. 4 ust. 3 PZP, ponieważ nie posiada łącznie wszystkich wskazanych cech, tj. nie został utworzony w celu zaspakajania potrzeb w interesie ogólnym – powszechnym, które nie mają charakteru przemysłowego ani handlowego, a dla uznania podmiotu za „podmiot prawa publicznego” kryteria określone w art. 2 ust. 1 pkt 4 dyrektywy 2014/24/UE powinny wystąpić kumulatywnie. Ponadto JAFP S.A. nie należy do związku podmiotów, o których mowa w art. 4 pkt 1 lub 2 ustawy PZP lub podmiotów, o których mowa w art. 4 pkt 3 ustawy PZP.”*

(akta kontroli str. 194-218, 1474-1480)

W okresie objętym kontrolą Spółka korzystała ze świadczenia zewnętrznych usług księgowych. [...]⁵.

Koszty z tytułu zawartych umów poniesione przez Spółkę w okresie objętym kontrolą wyniosły [...]⁵.

(akta kontroli str. 1107-1164, 2411)

W okresie objętym kontrolą Spółka prowadziła działalność w pomieszczeniach biurowych zlokalizowanych w Częstochowie, a siedzibą Spółki zgodnie z aktem założycielskim był Kościelec. W związku z dzierżawą/najmem pomieszczeń biurowych w okresie objętym kontrolą Spółka zawarła następujące umowy: [...]⁵.

W okresie objętym kontrolą łączne koszty związane z dzierżawą pomieszczeń biurowych w Częstochowie wyniosły [...]⁵. Koszty związane z najmem pomieszczenia biurowego w Kościelcu w okresie od grudnia 2020 r. do marca 2023 r. wyniosły [...]⁵.

Zarząd wyjaśnił m.in., że z uwagi na fakt, iż w pierwszym etapie działalności Spółka korzystała z zasobów kadrowych RFG S.A., a wybrani pracownicy RFG S.A. zostali zatrudnieni na pół etatu w JAFP S.A., wynajem pomieszczeń biurowych w jak najmniejszej odległości od siedziby RFG S.A. był uzasadniony. Ponadto z wyjaśnień Zarządu wynika, że (...) oferta w zakresie wynajmu powierzchni biurowej w Kościelcu, w żaden sposób nie odpowiada na potrzeby pracy Spółki (...). Zarząd JAFP S.A. podjął decyzję o wynajęciu niewielkiego lokalu przy ul. Mykanowskiej w celu umożliwienia organizacji spotkań z potencjalnymi kontrahentami (dzierżawcami) lub wykonawcami prac związanych z zagospodarowaniem terenów należących do JAFP S.A. Lokal ten nie jest jednak wystarczający do prowadzenia działalności (...).

(akta kontroli str. 1170-1174)

W okresie objętym kontrolą Spółka, poza działalnością ujętą w akcie założycielskim podejmowała również inne działania, w tym:

- w dniu 8 sierpnia 2022 r. Spółka zawarła umowę na dostawę i instalację dwóch sztuk konstrukcji reklamowych, 19x6 m wraz z drukiem i montażem banerów reklamowych obejmujących trzy powierzchnie reklamowe. Konstrukcje reklamowe zostały odebrane przez Spółkę w dniu [...]⁵.
- w dniu 21 października 2022 r. Spółka złożyła do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (dalej: ARiMR) wniosek o [...]⁵.  
Zarząd wyjaśnił m.in., że [...]⁵.

(akta kontroli str. 1509, 1519, 1521-1525)

- Spółka została partnerem kierunku studiów „Produkcja i marketing żywności” realizowanych na Uniwersytecie im Jana Długosza w Częstochowie (dalej: Uniwersytet), jako największy w Polsce integrator sektora rolno-spożywczego<sup>40</sup>. Na okoliczność informacji opublikowanej na stronie internetowej Uniwersytetu w brzmieniu: „największy w Polsce integrator sektora rolno – spożywczego” Zarząd wyjaśnił, m.in. że „(...) treść zamieszczonej przez Uniwersytet informacji nie była Spółce znana i nie była przez Spółkę w jakikolwiek sposób autoryzowana. W związku z powyższym, JAFP S.A. wystąpi o wyjaśnienie wskazanej kwestii do władz uczelni.”

akta kontroli str. 1517, 1525a-1527)

Uwaga dotycząca  
badanej  
działalności

W ocenie NIK obecny etap działalności JAFP S.A., nie wskazywał na fakt, aby Spółka była największym w Polsce integratorem sektora rolno-spożywczego. Zdaniem NIK, Spółka powinna zweryfikować informacje zamieszczone na stronie internetowej Uniwersytetu w zakresie zasad współpracy z uczelnią.

## IV. Wnioski

Najwyższa Izba Kontroli, nie formułuje wniosków pokontrolnych.

---

<sup>40</sup> Zgodnie z informacją zawartą na stronie internetowej Uniwersytetu: <http://www.wnspt.ujd.edu.pl/articles/view/produkcja-i-marketing-zywnosci-studia-inzynierskie-ujd-czestochowa> [dostęp 30 marca 2023 r.]

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Warszawa, 21 kwietnia 2023 r.

Kontrolerzy  
Joanna Rogulska  
Specjalista kontroli państwowej

*/-/*  
*podpis*

Kinga Salach  
Specjalista kontroli państwowej

*/-/*  
*podpis*

Artur Wachowiak  
Specjalista kontroli państwowej

*/-/*  
*Podpis*

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Rolnictwa  
i Rozwoju Wsi  
p. o. Dyrektora  
Marek Adamiak

*/-/*  
*podpis*

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonał Marek Adamiak, p.o. Dyrektora Departamentu Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Najwyższej Izbie Kontroli