



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR – 4101-24-01/2013

P/13/161

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**Tekst jednolity**

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/13/161 – Prywatyzacja i restrukturyzacja spółek branży turystycznej
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie
Kontrolerzy	Antoni Radzięta, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 87971 z dnia 14 października 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1, 2) Wojciech Dudek, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 87972 z dnia 14 października 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 3, 4)
Jednostka kontrolowana	Polskie Tatry Spółka Akcyjna w Zakopanem, ul. Droga do Białego 7c, 34-500 Zakopane (dalej Spółka)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Janusz Tarnowski, od 19 lutego 2009 r. Prezes Zarządu Spółki (dalej Prezes Zarządu). Poprzednio, tj. od 27 czerwca 2008 r. do 10 stycznia 2009 r. Prezesem Zarządu Spółki był Marian Wachta. (dowód: akta kontroli str. 225, 226)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

#### Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie<sup>1</sup>, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zakresie działań restrukturyzacyjnych, podejmowanych w Spółce dla wzrostu jej wartości przed planowaną prywatyzacją.

W latach 2009-2013 (do 30 września) sytuacja finansowa Spółki ulegała systematycznej poprawie. Spółka uzyskała bezpieczny poziom płynności finansowej, a także sukcesywnie regulowano stan prawny nieruchomości. Nie wszystkie jednak zadania określone w Strategii rozwoju spółki na lata 2008-2011 zostały zrealizowane, co w konsekwencji miało wpływ na nieosiągnięcie w pełni zakładanych wyników finansowych. Nie uzyskano bowiem, w tym m.in. z przyczyn niezależnych od Spółki, zakładanych wyników ze sprzedaży usług, a zatem nie osiągnięto głównego celu ekonomicznego przyjętego w Strategii.

Spółka uczestniczyła w działaniach przedprywatyzacyjnych w zakresie zleconym przez Ministerstwo Skarbu Państwa i w tym zakresie NIK nie wnosi uwag.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Działania restrukturyzacyjne Spółki

#### Opis stanu faktycznego

Zadania związane z restrukturyzacją Spółki ujęte zostały w Planie strategicznym Spółki Polskie Tatry S.A. na lata 2007-2012 oraz w Strategii rozwoju Spółki Polskie Tatry S.A. na lata 2008-2011 (dalej Strategia). Dokumenty te zostały przyjęte przez Zarząd Spółki, a także zostały przedstawione do zaopiniowania Radzie Nadzorczej. Na posiedzeniu w dniu 18 sierpnia 2007 r. Rada Nadzorcza krytycznie oceniła założenia Planu strategicznego na lata 2007-2012 i w związku z tym postanowiła nie podejmować uchwały opiniującej ten dokument. Konsekwencją tego było odstąpienie przez Spółkę od realizacji zawartych w nim

<sup>1</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

postanowień. Przesłanką do opracowania Strategii była utrata płynności finansowej i związane z tym żądanie banku finansującego do opracowania i przedłożenia do akceptacji stosownego programu naprawczego. Strategia ta stanowiła podstawę restrukturyzacji zadłużenia bankowego, określonej w umowie z 16 grudnia 2008 r.

(dowód: akta kontroli str. 5-38, 185-187, 299)

Głównym celem Strategii była maksymalizacja wartości przedsiębiorstwa oraz osiągnięcie wysokiej rentowności. Określony w Strategii plan restrukturyzacyjny przewidywał realizację działań marketingowych, finansowych oraz w zakresie organizacji i zarządzania. Nie sporządzono jednak harmonogramu realizacji poszczególnych zadań określonych w Strategii. Według wyjaśnień Prezesa Zarządu została ona opracowana przed objęciem przez niego stanowiska, dlatego nie jest w stanie wyjaśnić przyczyny braku harmonogramu. W załącznikach do Strategii zostały wskazane terminy osiągnięcia planowanych celów ekonomiczno-finansowych, jednak – jak wyjaśnił Prezes - z powodów niezależnych od Spółki uległy one uzasadnionym przesunięciom lub wykreśleniu, co znalazło wyraz w rocznych planach rzeczowo-finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 9-18, 227, 294-296)

Działania naprawcze, określone w Strategii, zostały zmienione w 2010 r. tylko w ten sposób, że zobowiązanie sprawozdawania z realizacji Strategii zastąpiono zobowiązaniem do przedkładania zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółki rocznych planów rzeczowo-finansowych wraz z informacją o planowanych działaniach naprawczych. Uzasadnieniem takiej nowelizacji działań naprawczych była zmiana uwarunkowań na podstawie których sporządzono w 2008 r. Strategię rozwoju Spółki. Prezes Zarządu wyjaśnił, że Strategia była corocznie weryfikowana i jej wynik znajdował odzwierciedlenie w rocznych planach rzeczowo-finansowych.

(dowód: akta kontroli str. 311, 313-316, 318-320)

Zarząd Spółki sporządzał sprawozdania obrazujące postępy w zakresie realizacji Strategii, zatwierdzane przez Radę Nadzorczą Spółki, zgodnie z obowiązkiem określonym przez Ministerstwo Skarbu Państwa w piśmie z 18 marca 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 40-78)

Wykonując dyspozycje zawarte w piśmie Ministerstwa Skarbu Państwa z 18 marca 2010 r. w sprawie przedstawienia działań naprawczych Spółka przesłała Strategię rozwoju Spółki na lata 2008-2011, a także sukcesywnie wywiązywała się z obowiązku przedstawiania Ministerstwu sprawozdań z realizacji działań naprawczych. Ponadto Spółka udzielała Ministerstwu informacji i wyjaśnień dotyczących stopnia realizacji działań naprawczych.

(dowód: akta kontroli str. 40, 41, 43-78, 142-180)

W okresie objętym kontrolą (styczeń 2009 - wrzesień 2013) nie zostały przeprowadzone kontrole zewnętrzne realizacji restrukturyzacji Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 306)

Przedmiotem realizacji zadań restrukturyzacyjnych były m.in.:

- Wdrożenie systemu centralnej rezerwacji usług, przebudowa strony internetowej Spółki, zwiększenie działań promocyjnych poprzez umieszczenie ogłoszeń w prasie, uruchomienie kanałów dystrybucji poprzez portale internetowe (Booking.com i hrs.com), rozsyłanie ofert do klientów grupowych wraz z wprowadzeniem systemu sprzedaży pakietów konferencyjnych we wszystkich obiektach, uruchomienie usług SPA oraz wprowadzenie nowej oferty biletów rodzinnych i poza sezonem do Aquaparku.
- Wprowadzenie w 2009 r. jednoosobowego Zarządu oraz stanowiska dyrektora ds. sprzedaży i marketingu podlegającego bezpośrednio Zarządowi, redukcja zatrudnienia, zmiana systemu wynagradzania kierownictwa poszczególnych obiektów Spółki poprzez obniżenie podstawy i wprowadzenie premii zadaniowej uzależnionej od osiągniętych wyników, ograniczenie liczby podmiotów świadczących usługi na rzecz Spółki, uproszczenie procedur przy zakupie towarów, objęcie szkoleniem z zakresu hotelarstwa i gastronomii grupy pracowników; oddanie w dzierżawę karczmy Biały Potok z przejściem pracowników przez nowego pracodawcę w trybie art. 23<sup>1</sup> ustawy

z 26 czerwca 1974 r. Kodeks Pracy<sup>2</sup> jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa. W 2009 r. zmniejszono zatrudnienie o 53 etaty, tj. o 21 %, zatrudniając na dzień 31 grudnia 2009 r. 194 osoby (193,5 etatu). Na dzień 31 grudnia 2012 r. zatrudnienie zmalało do 180 osób (178 etatów). Zatrudnienie średnioroczne w 2009 r. wynosiło (w przeliczeniu na etaty) 228,63 etatu, a w 2012 r. 171,96 etatu.

- Sprzedaż w 2010 r. nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Jagiellońskiej w Zakopanem za kwotę 13 328 tys. zł poprzedzona zgodą Rady Nadzorczej na dokonanie transakcji. Uzyskane środki rozdysponowano zgodnie z umową z 16 grudnia 2008 r. dotyczącą restrukturyzacji zadłużenia oraz umową z 18 sierpnia 2010 r. o ustanowieniu kaucji, zawartymi z Bankiem Ochrony Środowiska<sup>3</sup>. Po aprobacie Rady Nadzorczej 8 000 tys. zł zostało przeznaczone na spłatę zobowiązań kredytowych wraz z odsetkami wynikających z umowy z BOŚ, 1 967 tys. zł na zapłatę należnego podatku dochodowego, a pozostałą kwotę 3 361 tys. zł zdeponowano na rachunku kaucji z przeznaczeniem na sfinansowanie prac remontowych w budynkach hotelowych. W latach 2010-2011 zrealizowano prace remontowe w grupie obiektów położonych w Dolinie Białego, pensjonacie Antałówka, w hotelu Tatry oraz w obiektach Aquaparku. Bank udzielił Spółce kredytu obrotowego w wysokości 1 200 tys. zł na sfinansowanie bieżących potrzeb. Zgodnie z aneksem nr 6 z 21 lutego 2011 r. do umowy restrukturyzacyjnej kredyt ten został zamknięty oraz ograniczono zabezpieczenia hipoteczne na nieruchomościach Spółki tytułem umowy kredytowej do nieruchomości na których znajdują się Aquapark i zespół obiektów Antałówka.
- Sprzedaż w 2010 r. nieruchomości niezabudowanej położonej przy ul. Jagiellońskiej w Zakopanem o powierzchni 22 m<sup>2</sup> za kwotę 22 tys. zł, została poprzedzona zgodą Rady Nadzorczej. Uzasadnieniem sprzedaży był fakt, iż działka ze względu na swoją powierzchnię i kształt nie nadawała się do wykorzystania gospodarczego.
- Wypowiedzenie umowy dzierżawy Zajazdu w Kuźnicach ze względu na niewywiązywanie się dzierżawcy ze zobowiązań oraz zawarcie ugody sądowej, zgodnie z którą Spółka miała otrzymać całość należności w kwocie 232 tys. zł. Efektem tych działań było objęcie tej nieruchomości we władanie i przeprowadzenie remontu o wartości 795 tys. zł, a następnie otwarcie w 2011 r. działalności gastronomicznej.
- Renegocjacje umów dzierżawy ze względu na niekorzystne dla Spółki zapisy dotyczące kosztów. Zmiany odnosiły się do umów dzierżawy: kempingu pod Krokwią, kortu tenisowego na terenie zespołu pensjonatów Białe Potok, budynku noclegowo-gastronomicznego Jaworzynka w Kuźnicach; wyciągu narciarskiego na Polanie Zgorzelisko przy Hotelu Tatry.

Ponadto w tej grupie działań w ograniczonym zakresie zmniejszono zapotrzebowanie na energię ciepłą oraz energię elektryczną, a także przystosowano Hotel Tatry do wymogów bezpieczeństwa pożarowego.

(dowód: akta kontroli str. 59-141, 235, 269, 270, 280, 289,290)

W planach rzeczowo-finansowych Spółki na lata 2009-2011 uwzględniono założenia i cele zawarte w Strategii. W opisie do planu rzeczowo-finansowego Spółki na 2013 r. Zarząd Spółki zaznaczył, że przy opracowaniu planu uwzględniono kontynuację oszczędnościowej polityki finansowej ujętej w Strategii. Ponadto, w planie tym uwzględniono m.in. utrzymanie poziomu kosztów oraz wzrost wartości sprzedaży o 4,5% w stosunku do roku poprzedniego. W poszczególnych latach Spółka utrzymywała planowany poziom kosztów na poszczególne lata, a w szczególności koszty ogółem działalności w stosunku do kosztów planowanych stanowiły: 96% w 2009 r., 93% w 2010 r. oraz 95% w latach 2011-2012.

(dowód: akta kontroli str. 227-261, 269-275)

Wydatki na wynagrodzenia pracowników Spółki były mniejsze od zaplanowanych, a ich wielkość systematycznie malała. Średnia miesięczna płaca w Spółce w 2009 r. wynosiła 2 103 zł, a w 2012 r. 2 165 zł.

W latach 2009-2007 Rada Nadzorcza liczyła 5 członków. Ich wynagrodzenie w Spółce w latach 2009, 2010, 2011, 2012 oraz za trzy kwartały 2013 r. wynosiło brutto ogółem odpowiednio: 140 tys. zł, 145 tys. zł, 149 tys. zł, 157 tys. zł, 122 tys. zł.

<sup>2</sup> Dz. U. z 1998 r., nr 21, poz. 94 ze zm.

<sup>3</sup> Zwanego dalej BOŚ

(dowód: akta kontroli str. 282, 291-293)

W latach 2009-2012 Spółka dokonywała analizy rentowności sprzedaży w obiektach: Aquaparku, Antałówki, Doliny Białego, Hotelu Tatry oraz Karczmy Białe Potok i Zajazdu w Kuźnicach. W każdym roku wynik ujemny uzyskano z działalności w Aquaparku (od 382 tys. zł w 2009 r., 807 tys. zł w 2010 r. do 475 tys. zł w 2012 r.) i w Hotelu Tatry (22 tys. zł w 2009 r., 142 tys. zł w 2010 r., 341 tys. zł w 2011 r., 502 tys. zł w 2012 r.). Z działalności Karczmy Białe Potok w 2009 r. i Zajazdu w Kuźnicach w latach 2011-2012 wykazano ujemny wynik finansowy, wahający się w przedziale od 35 tys. zł do 142 tys. zł. Od października 2009 r. Karczma została wydzierżawiona podmiotowi zewnętrznemu. Z tytułu dzierżawy nieruchomości w objętych kontrolą latach uzyskiwano wyniki dodatnie, wahające się w przedziale od 155 tys. zł w 2009 r. do 556 tys. zł w 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 262-264)

Sytuację ekonomiczno-finansową Spółki w latach 2009-2012 oraz za trzy kwartały 2013 r. charakteryzują następujące wskaźniki:

WSKAŹNIKI*			Lata				
			2009	2010	2011	2012	2013 3 kwartały
R E N T O W N O Ś Ć	1	ROS (wskaźnik rentowności sprzedaży – norma 3-8)	-3,31%	31,85%	-1,05%	-2,49%	10,38%
	2	ROA (wskaźnik rentowności majątku – norma 5-8)	-0,87%	12,03%	-0,25%	-0,60%	2,12%
	3	ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego – norma 15-25)	-3,43%	32,06%	-0,66%	-1,54%	5,10%
P Ł Y N N O Ś Ć	1	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 1,2 – 2,0)	0,51	1,89	1,50	1,39	3,44
	2	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 1,0)	0,42	1,80	1,42	1,33	3,25
	3	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 0,1 – 0,2)	0,31	0,48	0,87	0,86	2,41
Z A D Ł U Ż E N I E	1	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57-0,67)	0,76	0,67	0,62	0,61	0,58
	2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	2,94	1,66	1,61	1,55	1,4

(dowód: akta kontroli str. 209, 265, 266)

Przedstawione w tabeli wskaźniki wykazują tendencję poprawy wyników ekonomicznych, ale w analizowanym okresie jedynie wskaźnik zadłużenia aktywów mieści się w granicach normy uznawanej za prawidłową. Wysokie wskaźniki rentowności, a także wskaźniki płynności 1 i 2 stopnia za 2010 r. uzyskano wskutek sprzedaży nieruchomości, realizowanej w ramach restrukturyzacji majątkowej. Płynność finansowa w stosunku do 2009 r. uległa istotnej poprawie, a stan środków finansowych na 31 grudnia 2012 r. (ponad 3,3 mln zł) oraz na dzień 30 września 2013 r. (ponad 4,9 mln zł) wskazuje na osiągnięcie tzw. nadpłynności finansowej.

(dowód: akta kontroli str. 209, 248, 249, 258, 259, 273, 274)

Prezes Zarządu wyjaśnił, że Spółka gromadzi środki pieniężne w taki sposób, aby zagwarantować sobie bezpieczeństwo płynności finansowej z uwzględnieniem sezonowości i ponoszonych kosztów stałych oraz realizacji w terminie swoich comiesięcznych

zobowiązań finansowych. Prowadzona w tym zakresie polityka daje możliwości tworzenia w niezbędnej wysokości rezerwy środków, które mają być przeznaczone na konkretne zaplanowane przedsięwzięcia rozwojowe, a przede wszystkim na budowę wysokowydajnej pompy ciepła w Aquaparku i przebudowę części hotelowej Zajazdu Kuźnice.

(dowód: akta kontroli str. 308-310)

Dane finansowe Spółki za lata 2009-2012 r. wskazują na spadek przychodów ze sprzedaży oraz brak rentowności sprzedaży. Przyczyną spadku przychodów ze sprzedaży usług były w głównej mierze coraz większe problemy Spółki w zakresie efektywnej konkurencji na rynku usług hotelowo-gastronomicznych. Jakkolwiek Spółka wykazała za trzy kwartały 2013 r. zysk netto w wysokości 1 563 tys. zł; wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów za trzy kwartały 2013 r. wyniosła 84,4% w porównaniu do wyniku za 2012 r., a zysk operacyjny zwiększył się o 113,6%, to jednak należy jednak mieć na uwadze fakt, że takie porównanie może być niemiernodajne, gdyż czwarty kwartał jest okresem o najmniejszym natężeniu ruchu turystycznego w Zakopanem i okolicach. Ponoszone straty są pochodną zobowiązania długoterminowego w postaci kredytu bankowego zaciągniętego w 2006 r. na dokończenie inwestycji Aquapark w Zakopanem. Kwota zobowiązań długoterminowych wyniosła bowiem w 2011 r. 25 843 tys. zł, a w 2012 r. 23 995 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 144-251, 232-275)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

W Strategii stwierdzono brak spójności pomiędzy poszczególnymi zadaniami rzeczowymi, a możliwościami pozyskania niezbędnych środków finansowych do ich realizacji. W szczególności dotyczyło to instalacji pomp ciepła i baterii solarnych w obiektach Spółki oraz zmiany zagospodarowania nieruchomości przy ul. Żeromskiego oraz dostosowania Hotelu Tatry do wymogów sieci franczyzowej.

Niewykonanie instalacji pomp ciepła i baterii solarnych Prezes Zarządu wyjaśnił tym, że zadanie to nie było uwzględnione w projekcji finansowej Strategii z uwagi na niepełną identyfikację koniecznych nakładów oraz skalę przyszłych korzyści. Spółka jest obecnie na etapie opracowania studium wykonalności dla realizacji zadania pn. „Wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych (powietrze/woda) poprzez montaż pomp ciepła w Aquaparku”. Niedokonanie zmiany zagospodarowania nieruchomości przy ul. Żeromskiego wynikało natomiast z braku środków finansowych na ten cel, a ponadto w Strategii nie wskazano zmiany zagospodarowania tego terenu.

(dowód: akta kontroli str. 220-224)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Ponadto niektóre działania naprawcze nie zostały zrealizowane zgodnie z założeniami, a w szczególności:

- Spółka nie mogła zrealizować drugiego wariantu zagospodarowania nieruchomości na Polanie Zgorzelisko, który zakładał wniesienie Hotelu Tatry w formie aportu do spółki z udziałem inwestora zewnętrznego. W ocenie Prezesa Zarządu utworzenie nowej spółki zależnej byłoby działaniem niesprzyjającym zamierzeniom Ministerstwa Skarbu Państwa z uwagi na rozpoczęte w 2010 r. postępowanie prywatyzacyjne.
- Ze względu na upadłość spółki budującej hotel w sąsiedztwie Aquaparku nie doszło do uzyskiwania 200 tys. zł miesięcznych przychodów z tytułu zawartej umowy z tym inwestorem.
- Nie wynegocjowano z BOŚ zmniejszenia marży kredytowej oraz wydłużenia okresu kredytowania. Prezes Zarządu wyjaśnił, że pomimo prowadzonych negocjacji nie uzyskano zgody na obniżenie marży kredytowej, a Zarząd Spółki odstąpił od negocjowania wydłużenia okresu kredytowania uznając, że wydłużenie okresu byłoby niekorzystne dla Spółki.
- Wprawdzie nie uzyskano umorzenia części podatku za 2008 r. od nieruchomości przynależnej do Aquaparku (zaległość wynosiła 650 tys. zł), to jednak uzyskano zgodę Burmistrza Miasta Zakopanego na przesunięcie terminów zapłaty tych zobowiązań, bez naliczania karnych odsetek, a także na przesunięcia terminów zapłaty rat bieżących zobowiązań z tytułu podatku od wszystkich nieruchomości Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 13-18, 59-78, 220-224)

W Strategii zakładano, że w latach 2009 – 2012:

- a) przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi będą stanowić co najmniej kwotę od 21 543 tys. zł w 2009 r. do 24 491 tys. zł w 2012 r., podczas gdy osiągnięto przychody odpowiednio w wysokości 19 451 tys. zł (90,3%) i 17 185 tys. zł (70,2% zakładanej wielkości).
- b) Spółka miała osiągać zyski netto w kwotach od 438 tys. zł za 2009 r. do 2 179 tys. zł za 2012 r., podczas gdy strata za 2009 r. wyniosła -694 tys. zł, a za 2012 r. -449 tys. zł. Jedynie za 2010 r. osiągnięto dodatni wynik 9 531 tys. zł, ale uzyskano go głównie wskutek sprzedaży części nieruchomości.

Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że nieosiągnięcie planowanych przychodów wiązało się m.in. spadkiem zainteresowania usługami turystycznymi w Aquaparku oraz mniejszym niż zakładano wykorzystaniem miejsc w obiektach hotelowych.

(dowód: akta kontroli str. 21-27, 235-237, 244-247, 254-257, 269-272)

Organy Spółki podjęły działania w celu ograniczenia kosztów działalności. Kondycja finansowa Spółki poprawiła się nie tylko w wyniku renegotjacji umowy kredytowej i ograniczenia kosztów działalności, ale także m.in. w wyniku pozbywania się części majątku Spółki. Działania te pozwoliły na zachowanie płynności finansowej oraz bieżące regulowanie zobowiązań kredytowych. Równocześnie NIK zwraca uwagę na wciąż niezadawalającą skuteczność działań zmierzających ku zwiększeniu efektywności sprzedaży usług w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Zauważyć także należy, iż mimo posiadania niskiego standardu bazy hotelowo-gastronomicznej jej wykorzystanie za okres 9 miesięcy (od stycznia do września) w latach 2009-2013 średnio sięgało blisko 50% i było znacząco wyższe od wykorzystania miejsc noclegowych w obiektach zbiorowego zakwaterowania na terenie gminy Zakopane i gminy Bukowina Tatrzańska. Na szczególną uwagę przy tym zasługuje najwyższy stopień wykorzystania miejsc w Hotelu Tatry, co wskazuje na wyjątkową atrakcyjność jego usytuowania, mimo jego technicznego zużycia.

(dowód: akta kontroli str. 145, 150, 158, 159, 369)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Spółki w zakresie działań restrukturyzacyjnych.

## 2. Przygotowanie do prywatyzacji

Opis stanu faktycznego

W latach 2009-2011 Spółka realizowała Strategię uwzględniającą działania restrukturyzacyjne, mające na celu m.in. przygotowanie do prywatyzacji. W 2009 r. Zarząd Spółki rozpoczął prace związane z inwentaryzacją i weryfikacją majątku nieruchomego będącego własnością lub pozostającego w użytkowaniu Spółki, wyjaśniając przypadki braków w obowiązujących ewidencjach oraz rozbieżności pomiędzy ewidencją gruntów a wpisami w księgach wieczystych. We wrześniu 2013 r. trwały postępowania w stosunku do trzech działek o łącznej powierzchni 0,4233 ha, a na termin ich zakończenia Spółka nie miała wpływu. Ponadto w 2012 r. Spółka dokonała sprostowań błędnych zapisów w akcie notarialnym z 1993 r., odnoszących się do posiadanych nieruchomości.

Spółka dokonała także weryfikacji 95% umów najmu i dzierżawy nieruchomości, stanowiących własność Spółki, zmieniając zapisy dla niej niekorzystne lub zapisy nieprzystające do aktualnych realiów efektywnego gospodarowania majątkiem trwałym. W latach 2009, 2010, 2011 i 2012 Spółka uzyskiwała przychody z dzierżawy majątku w kwotach odpowiednio: 496,0 tys. zł, 969,4 tys. zł, 927,3 tys. zł, 896,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 212-219, 235, 244, 254, 269, 302-305, 381-384)

Spółka nie posiadała planu prywatyzacji, ani też nie dysponowała analizą prawną i ekonomiczną dla potrzeb prywatyzacji. Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił, że w Spółka została ujęta w Planie prywatyzacji na lata 2012-2013, opublikowanym na stronie internetowej Ministerstwa Skarbu.

(dowód: akta kontroli str. 195, 198)

Ministerstwo Skarbu Państwa wnosilo o udział w działaniach przedprywatyzacyjnych, a w szczególności o udostępnianie wskazanym podmiotom danych i materiałów dotyczących Spółki. W szczególności Zarząd Spółki został poinformowany:

- pismem z 4 maja 2011 r. o zawarciu umowy pomiędzy Skarbem Państwa, a Konsorcjum (lider Access 2 Sp. z o.o. w Warszawie), której przedmiotem było sporządzenie oszacowania wartości Spółki, analiza sytuacji prawnej majątku Spółki oraz Memorandum informacyjnego Spółki, a także przygotowanie i obsługa procesu zbywania osobom trzecim akcji Spółki,
- pismem z 1 marca 2012 r. o zleceniu doradcy prywatyzacyjnemu wykonania aktualizacji oszacowania wartości Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 189, 190)

Prezes Zarządu pismem z 16 sierpnia 2011 r. poinformował Ministerstwo Skarbu Państwa, że po zakończeniu zbierania przez Konsorcjum danych o Spółce, Zarząd podpisał i przekazał wszystkie wymagane oświadczenia, których treść była zgodna ze stanem faktycznym i prawnym. Prezes zastrzegł jednak, że oświadczenia te nie mogą stanowić potwierdzenia zgodności informacji zawartych w opracowanych przez wykonawcę ostatecznych analizach przedprywatyzacyjnych, bowiem Zarząd Spółki nie otrzymał takich analiz.

(dowód: akta kontroli str. 191, 192, 195, 197, 198)

Pismem z 18 kwietnia 2013 r. Ministerstwo Skarbu Państwa zwróciło się do Zarządu Spółki o opinię na temat poprawności dokonanej analizy sytuacji Spółki, w szczególności pod względem wiarygodności, aktualności i kompletności wykorzystanych danych źródłowych na temat aktualnej i prognozowanej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki. Odpowiadając na to pismo Zarząd Spółki pismem z 23 kwietnia 2013 r., poinformował Ministerstwo, że:

- 9 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała od firmy Acces 2 opracowanie pn. „Memorandum informacyjne – Polskie Tatry S.A.” wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r., które zostało odesłane doradcy prywatyzacyjnemu 14 kwietnia 2013 r. z naniesionymi poprawkami,
- Zarząd Spółki nie otrzymał ostatecznej wersji (uwzględniającej naniesione poprawki) oraz że dokument, który otrzymano, nie zawierał informacji o prognozowanej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, zatem w tym zakresie nie było możliwe dokonanie oceny dostarczonego opracowania.

(dowód: akta kontroli str. 204, 205)

Pismami z 10 stycznia 2012 r. oraz 16 lipca 2013 r. Ministerstwo Skarbu Państwa poinformowało Prezesa Zarządu, że w ramach prowadzonego w trybie negocjacji procesu prywatyzacji Spółki, Minister Skarbu Państwa podjął decyzję o dopuszczeniu do dalszego etapu prywatyzacji Spółki wskazane podmioty, które miały możliwość przeprowadzić ograniczone badanie Spółki. W dokumencie pn. Zakres i procedury ograniczonego badania Spółki Ministerstwo określiło m.in.: termin badania, spis dokumentów oraz informacji, które Spółka może udostępnić do badania przez wskazane podmioty. Przedmiotowe badania zostały przeprowadzone w Spółce w latach 2012-2013 przez potencjalnych inwestorów.

(dowód: akta kontroli str. 188, 193, 194)

W latach 2009-2013 (do września) Spółka nie zawierała żadnych umów związanych z prywatyzacją i nie dokonywała żadnych zleceń w jakiegokolwiek innej formie na usługi dotyczące prywatyzacji.

(dowód: akta kontroli str. 195, 198, 199)

Organy Spółki nie były inicjatorem prywatyzacji Spółki. Działania takie podejmowało jedynie Ministerstwo Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 207, 229)

W informacji na temat sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki - sporządzonej 9 grudnia 2012 r. dla Departamentu Nadzoru Właścicielskiego Ministerstwa Skarbu Państwa – Prezes Zarządu poinformował, że w 2012 r. Zarząd Spółki nie podejmuje żadnych nowych działań w zakresie działań restrukturyzacyjnych Spółki, uzasadniając ten fakt rozpoczętym z końcem 2011 r. procesem prywatyzacyjnym Spółki.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że rozpoczęty proces prywatyzacyjny stanowił przeszkodę w dalszych działaniach restrukturyzacyjnych pomimo, że założenia określone programem naprawczym nie zostały w pełni zrealizowane i Spółka w dalszym ciągu uzyskiwała ujemny wynik finansowy. Ponadto, dalsze działania restrukturyzacyjne, obejmujące tzw. miękkie obszary, nie miały sensu i nie przyniosłyby oczekiwanej poprawy ponieważ Spółce jest potrzebny duży „zastrzyk” finansowy dla przeprowadzenia niezbędnych modernizacji i odtworzenia zużytego majątku.

(dowód: akta kontroli str. 144, 145, 176, 177, 311, 316)

W związku z zamknięciem przez Ministra Skarbu procesu prywatyzacji Spółki oraz mając na uwadze pogarszającą się sytuację ekonomiczno-finansową 9 maja 2013 r. Prezes Zarządu zwrócił się do Ministerstwa Skarbu Państwa z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie zamiaru przystąpienia do opracowania i wdrożenia planu dalszego rozwoju Spółki. W piśmie tym zaznaczono, że dzięki rygorystycznej polityce ograniczenia kosztów Spółka posiada bezpieczny poziom płynności finansowej, jednak bez podjęcia proponowanego kształtu rozwoju dalsza jej działalność będzie coraz bardziej ograniczona. Główne założenia programu opierałyby się na przeprowadzeniu inwestycji rozbudowy Aquaparku i obiektów hotelarskich, a pozyskanie środków na ten cel jest możliwe wyłącznie poprzez sprzedaż tej części mienia, która z powodu braku dużych środków nie może być zmodernizowana, a tym bardziej rozbudowana i w obecnym stanie rzeczy generuje ogromne straty. Takim majątkiem są nieruchomości na Polanie Zgorzelisko.

W odpowiedzi na powyższe pismo Ministerstwo Skarbu Państwa poinformowało, że 28 maja 2013 r. ukazało się ogłoszenie w sprawie zaproszenia do negocjacji na zbycie pakietu akcji Skarbu Państwa. Dlatego też zasadne byłoby odbycie spotkania celem omówienia spraw Spółki i aby podjęcie jakichkolwiek działań wykraczających poza zakres zwykłego zarządu, było uprzednio konsultowane z Departamentem Prywatyzacji i Nadzoru Właścicielskiego Ministerstwa Skarbu Państwa. Jednak 19 listopada 2013 r. Minister Skarbu Państwa poinformował, że został zamknięty, bez rozstrzygnięcia, proces prywatyzacji Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 267-269, 270, 370)

Uwagi dotyczące badanej działalności

Decyzja o zamknięciu w dniu 19 listopada 2013 r. prowadzonego postępowania prywatyzacyjnego, bez rozstrzygnięcia, wg Prezesa Zarządu, stwarza możliwość odbycia spotkania z większościowym akcjonariuszem celem omówienia dalszych działań związanych ze Spółką. NIK zwraca uwagę, że wstrzymanie restrukturyzacji w sytuacji generowania strat w działalności Spółki w konsekwencji zmniejsza jej wartość ewidencyjną, a zatem zmniejsza szansę na uzyskanie korzystnej ceny za akcje Spółki. Ponadto, obecne zużycie techniczne obiektów Spółki sukcesywnie zmniejsza możliwości poprawy pozycji Spółki na lokalnym rynku usług.

(dowód: akta kontroli str. 311, 312, 316)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej Spółki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację zadań przedprywatyzacyjnych zleconych przez Ministra Skarbu Państwa.

### 3. Realizacja wniosku pokontrolnego

Opis stanu faktycznego

W kwietniu 2009 r. Delegatura NIK w Krakowie przesłała Zarządowi Spółki wystąpienie po kontroli zakończonej w I kwartale 2009 r., z wnioskiem o realizację przedsięwzięć zaplanowanych w Strategii. Pismem z 20 kwietnia 2009 r. Prezes Spółki poinformował NIK, iż Strategia jest w fazie realizacji.

W wyniku niniejszej kontroli ustalono, że Strategia nie została zrealizowana w pełnym zakresie. Do najważniejszych niezrealizowanych przedsięwzięć zalicza się niepodniesienie atrakcyjności turystycznej Hotelu Tatry. Przyczynami braku realizacji niektórych zadań był niedobór środków finansowych oraz wstrzymywanie działań restrukturyzacyjnych z powodu prowadzonego postępowania prywatyzacyjnego.

## IV. Wnioski

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 Kontroli<sup>4</sup>, wnosi o:

1. Określenie aktualnej pozycji rynkowej Spółki oraz wyznaczenie kierunków dalszego rozwoju.
2. Kontynuowanie działań w celu zapewnienia rentowności świadczonych usług oraz umocnienia pozycji rynkowej Spółki.

## 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 Delegatury NIK w Krakowie.

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.

Niniejszy tekst wystąpienia został sporządzony z uwzględnieniem zmian zawartych w uchwale Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej NIK z dnia 12 marca 2014 r.

Kraków, dnia        marca 2014 r.

---

<sup>4</sup> Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.