



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Olsztynie

LOL – 4101-17-01/2013

P/13/161

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Tekst ujednolicony uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 8 kwietnia 2014 r., rozpatrującej zastrzeżenia z dnia 25 lutego 2014 r.

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie
ul. Artyleryjska 3e, 10-165 Olsztyn
T +48 89 678 82 00, F +48 89 678 82 30
lol@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-69, 10-950 Olsztyn

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 Olsztynie
Kontrolerzy	Barbara Zajdel, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 88614 z dnia 4 listopada 2013 r. Izabela Kowalska – Jasiecka, straszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88615 z dnia 4 listopada 2013 r. Adam Rączkiewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88636 z dnia 17 grudnia 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1-6)
Jednostka kontrolowana	Hotele Olsztyn Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 10-081 Olsztyn, ul. Warszawska 39 (zwana dalej „Spółką”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marek Klat – Prezes Zarządu (zwany dalej „Prezesem”). (dowód: akta kontroli str. 7-9)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie, w latach 2009-2013 (III kwartały).

Uzasadnienie oceny ogólnej

Podstawą tej oceny było opracowanie dokumentów dotyczących działań restrukturyzacyjnych Spółki zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Skarbu Państwa („MSP”) oraz podjęcie przez Spółkę działań restrukturyzacyjnych określonych w tych dokumentach.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły natomiast m.in.:

- podejmowania działań restrukturyzacyjnych z opóźnieniem względem harmonogramu określonego planem naprawczym,
- nieprawidłowego ujęcia czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w aktywach Spółki za lata 2010-2011,
- ustalenia miesięcznego wynagrodzenia dwóm pracownikom kadry kierowniczej w kwotach przekraczających limity ustalone regulaminem wynagradzania, co skutkowało poniesieniem przez Spółkę kosztów w łącznej kwocie 262,02 tys. zł,
- niewłaściwego nadzoru nad gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi Spółki.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zmiany w składzie organów Spółki

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2009-2013 (III kwartały) stanowisko Prezesa Spółki zajmowali:

- Edward Gwoźdź w okresie od 1 września 2008 r. do 3 października 2011 r., odwołany ze stanowiska uchwałą Rady Nadzorczej („Rady”) z powodu

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

nieprzestrzegania przepisów ustawy o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne.

- Adam Sobczak – od 4 października 2011 r. do 3 stycznia 2012 r. jako członek Rady oddelegowany do czasowego pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu.
- Marek Klat – od 4 stycznia 2012 r. w ramach dwóch kadencji (sześciu miesięcy VI kadencji, trwającej od 29 czerwca 2012 r. VII kadencji), powołany w wyniku rozstrzygnięcia postępowań kwalifikacyjnych przeprowadzonych przez Radę. Przystępując do tych postępowań Marek Klat złożył dokumentację, z której wynikało, m.in. że w latach 1995-2011 pełnił funkcję członka Zarządu Oficyny Pomorskiej Sp. o.o.

(dowód: akta kontroli str. 10-24)

2. Ocena działań restrukturyzacyjnych podejmowanych przez Spółkę pod względem przygotowania do skutecznej i efektywnej prywatyzacji

Opis stanu faktycznego

2.1. W latach 2009-2013 (III kwartały) Spółka z inicjatywy Rady opracowała trzy dokumenty określające działania związane z restrukturyzacją, a przyjęto je do realizacji uchwałami Zarządu, tj.:

- Strategię rozwoju Spółki na lata 2009–2013, pozytywnie zaopiniowaną przez Radę 4 kwietnia 2009 r., która obowiązywała do 30 marca 2012 r. i przewidziano w niej m.in. restrukturyzację majątku Spółki i reorganizację wewnętrzną.

(dowód: akta kontroli str. 38-40)

- Program restrukturyzacyjny Spółki na lata 2012-2014, obowiązujący w okresie od 4 listopada 2011 r. do 24 stycznia 2013 r. Program ten był uzupełniany m.in. o sugerowane przez Radę planowane działania Spółki wobec poszczególnych nieruchomości. Dokument ten nie został zaopiniowany przez Radę i o opinię Prezes Marek Klat nie występował. Fakt ten wyjaśnił, tym że przyjął do realizacji dokument opracowany przez p.o. Prezesa Adama Sobczaka, traktując go jako dokument pomocniczy do strategii oraz w jego ocenie dokument ten był bardzo ogólnikowy i nie zawierał konkretnych działań, celem których był „uzdrowienie” Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 38-40, 50-56)

- Strategię Rozwoju Hoteli Olsztyn na lata 2012-2014, obowiązującą od 31 marca 2012 r., która stanowiła aktualizację strategii na lata 2009-2013 oraz uszczegółowienie działań restrukturyzacyjnych wynikających z ww. programu restrukturyzacyjnego zgodnie z zaleceniami Rady (w tym m.in. ujęcia w nim terminów realizacji zadań). Została ona pozytywnie zaopiniowana przez Radę i ujęto w niej zarówno restrukturyzację majątku jak i zmiany organizacyjne.

(dowód: akta kontroli str. 38-40, 46-49)

W obu strategiach zidentyfikowano i sklasyfikowano przyczyny problemów Spółki z uzyskiwaniem rentowności w poszczególnych obiektach hotelowych i rodzajach prowadzonej działalności (w tym m.in. hoteli: „Podgrodzie – Noclegi”, „Czajka – Noclegi”, „Kopernik”, wynajmu: lokali użytkowych i mieszkalnych oraz dzierżawy nieruchomości przy ul. Artyleryjskiej), określono trzy cele strategiczne (w tym m.in. zrównoważony rozwój i maksymalizacja wartości spółki, poprzez restrukturyzację majątku i rozwój bazy hotelowej) oraz zawarto prognozę sprawozdań finansowych na lata 2009-2014. Założeniem strategii była sprzedaż nierentownych lub nisko rentownych składników majątku (m.in. obiektu „Czajka-Noclegi”) i przeznaczenie uzyskanych środków na rozbudowę hotelu „Kopernik” oraz inwestycje w Ośrodku Wypoczynkowym w Ostrowie Pieckowskim. Celem działań restrukturyzacyjnych

było zwiększenie rentowności i wartości Spółki oraz rzetelne jej określenie w celu zaferowania do sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 38-49)

Opis stanu
faktycznego

2.2. W styczniu 2013 r. Spółka została zobowiązana przez MSP do opracowania planu naprawczego. Sporządzony przez Zarząd projekt tego planu był opiniowany przez Radę, która wskazała na konieczność uzupełnienia tego dokumentu m.in. o harmonogram zbywania nieruchomości, koszty i efekty restrukturyzacji. Po uzupełnieniu ww. danych, uchwałą z 25 stycznia 2013 r. Zarząd Spółki przyjął „Plan naprawczy Hotelu Olsztyn Sp. z o.o.” („Plan naprawczy”). Dokument ten jako spełniający wymogi MSP został pozytywnie zaopiniowany przez Radę 28 stycznia 2013 r. Stanowił on uszczegółowienie i uaktualnienie Strategii Rozwoju Spółki na lata 2012-2014 i zawierał m.in.:

- analizę rentowności poszczególnych obiektów Spółki, w tym: wykonanie za 2011 r., przewidywane wykonanie za 2012 r. oraz plany na lata 2013-2014,
- szczegółowy harmonogram działań Spółki w celu sprzedaży nierentownych składników majątku ze wskazaniem konkretnych nieruchomości oraz rodzaju i terminu czynności do wykonania.

Zatwierdzony w styczniu 2013 r. Plan naprawczy został zaktualizowany we wrześniu 2013 r. Inicjatorem zmian była Rada, a przyczyną ich wprowadzenia m.in. błędne ujęcie w harmonogramie sprzedaży dwóch działek położonych w Olsztynie przy ul. Artyleryjskiej stanowiących drogi dojazdowe do działki która nie była ujęta w tym planie. Stosownie do zaleceń Rady, uchwałą z 18 kwietnia 2013 r., Zarząd wprowadził zmiany w ww. planie. Propozycja tych zmian była przedmiotem trzech posiedzeń Rady (od 22 czerwca do 14 września 2013 r.), podczas których Rada kwestionowała m.in. nierealne proponowane terminy realizacji działań jak i nieuwzględnienie wszystkich aktywów przewidzianych do sprzedaży. Po uwzględnieniu ww. sugestii, ponowną uchwałą Zarządu przyjęto aktualizację harmonogramu działań realizacji Programu naprawczego, który 14 września 2013 r. został pozytywnie zaopiniowany przez Radę.

(dowód: akta kontroli str. 57-80)

Opis stanu
faktycznego

2.3. W badanym okresie zadania restrukturyzacyjne określone w obu strategiach, i Planie naprawczym Spółka realizowała w następujący sposób:

- 1) W Strategii Rozwoju Spółki na lata 2009-2013 dla pięciu zadań restrukturyzacyjnych w niej ujętych nie wskazano szczegółowych terminów ich realizacji. Spośród ww. zadań, w okresie obowiązywania ww. dokumentu (od 4 kwietnia 2009 r. do 30 marca 2012 r.) w ramach:
 - Reorganizacji wewnętrznej wykonano dwa zadania, tj. uproszczono strukturę organizacyjną Spółki oraz zredukowano zatrudnienie o osiem osób (z 52 osób zatrudnionych wg stanu na 1 stycznia 2009 r. do 44 osób na 31 grudnia 2011 r.).
 - Restrukturyzacji majątku – nie wykonano żadnego z trzech zadań, tj. analizy prawnej i finansowej umów dzierżawy i najmu, harmonogramu zbycia nierentownych elementów majątku oraz nie uruchomiono procedury sprzedażowej nieruchomości w miarę wygasania umów dzierżawy i najmu (w tym m.in. mieszkań przy ul. Mroza i Hozjusza, w przypadku, których umowy najmu rozwiązano odpowiednio w latach 2007-2008).

Jako przyczynę braku realizacji tych działań ówczesny Dyrektor Spółki wyjaśnił, że nie zna przyczyn niepodjęcia ww. działań w okresie od kwietnia 2009 r. do kwietnia 2010 r. Podał również, że w kwietniu 2010 r. ówczesny Prezes Edward Gwoździć poinformował go, że ze względu na uruchomioną przez MSP procedurę wyceny majątku Spółki nie będą podejmowane działania sprzedażowe. Nie

została mu jednak przedstawiona w tym zakresie żadna pisemna informacja z MSP zobowiązująca Spółkę do zaniechania działań restrukturyzacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 81-94)

Odpowiedzialny za realizację działań restrukturyzacyjnych w latach 2009-2011 (do 3 października) ówczesny Prezes Edward Gwoździński dwukrotnie wezwany do złożenia zeznań w charakterze świadka nie zgłosił się na przesłuchanie.

(dowód: akta kontroli str.95-97)

2) W Strategii Rozwoju Hoteli Olsztyn na lata 2012-2014 na 2012 r. zaplanowano realizację dziewięciu zadań, z których:

- Siedem - wykonano zgodnie z wytycznymi, a dotyczyło to m.in. rozbudowy Hotelu „Kopernik”, w tym stworzenia zaplecza rekreacyjnego i przygotowania dokumentacji na wykonanie adaptacji na hotel budynku przy ul. Warszawskiej 39, objęcia przez Prezesa Spółki obowiązków dyrektora Spółki oraz likwidacji stanowiska kierownika restauracji.
- Odstąpiono od realizacji zadania dotyczącego budowy wiaty w Ośrodku Wypoczynkowym w Ostrowie Pieckowskim za kwotę 30,0 tys. zł m.in. ze względu na konieczność przesunięcia środków na likwidację awarii (pęknięcie kotłów ciepłych) w obiekcie Podgrodzie Noclegi.
- Nie zrealizowano w 2012 r. zakładanej redukcji stanowisk kierowniczych o jeden etat.

Prezes Marek Klat wyjaśnił, że osoba zajmująca stanowisko przeznaczone do redukcji przebywała w 2012 r. na długoterminowym zwolnieniu (łącznie 108 dni). Podał również, że po jej powrocie ze zwolnienia (5 października 2012 r.) ustnie proponował jej objęcie stanowiska kierownika ds. handlowych (stanowisko w tym czasie nie było obsadzone), a z pisemną propozycją wystąpił dopiero 15 stycznia 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 81-84, 90-94)

Ustalone
nieprawidłowości

Opis stanu
faktycznego

3) W Planie naprawczym w okresie III kwartałów 2013 r. założono scalenie stanowisk kierowniczych oraz podjęcie działań zmierzających do sprzedaży 20 nieruchomości (tym m.in. złożenie kompletnych wniosków do Zgromadzenia Wspólników o wyrażenie zgody na sprzedaż i przeprowadzenie przetargów). Spółka terminowo zrealizowała zakładane zmiany organizacyjne. Natomiast w zakresie restrukturyzacji majątkowej, spośród 20 nieruchomości ujętych w ww. planie:

- Działania podjęto w stosunku do 18 nieruchomości, tj. w odniesieniu do:
 - sześciu nieruchomości – rozstrzygnięto wynikiem pozytywnym przetargi na ich zbycie za łączną kwotę 5.494,46 tys. zł, a dotyczyło to m.in. Ośrodka Wypoczynkowego w Pieckach o pow. 8,48 ha oraz pięciu nieruchomości położonych w Olsztynie o łącznej pow. 1,71 ha,
 - pięciu nieruchomości – przeprowadzono od jednego do trzech przetargów, które z uwagi na brak nabywców nie zostały rozstrzygnięte, w tym min. m.in. działek niezabudowanych położonych w miejscowości Murawki gmina Zalewo (pow. 3,35 ha) oraz nieruchomości w Olsztynie : obiektu hotelowego „Czajka-Noclegi” przy ul. Kołobrzeskiej (pow. gruntu 0,22 ha, budynków - 2,57 tys. m²),
 - pięciu lokali mieszkalnych położonych w Olsztynie - złożono wnioski do Zgromadzenia Wspólników o wyrażenie zgody na ich zbycie,
 - dwóch działek niezabudowanych (nr 1/147, 1/87) położonych w Olsztynie przy ul. Artyleryjskiej – w lutym 2013 r. wystąpiono do Rady o zaopiniowanie wniosków o wyrażenie zgody na ich zbycie. Rada zakwestionowała sprzedaż

tych nieruchomości z uwagi na fakt, że stanowiły one drogi dojazdowe do działki, która nie była przeznaczona do sprzedaży (nr 1/85).

- Nie podjęto natomiast działań w odniesieniu do dwóch lokali mieszkalnych położonych w Olsztynie nr 23 przy ul. Hozjusza i nr 9 przy ul. Turowskiego (planowano wystąpienie o uzyskanie zgody na ich sprzedaż w kwietniu i sierpniu 2013 r.). Przyczyną braku ww. działań według Prezesa Marka Kłata były głównie trwające od kwietnia do września 2013 r. prace nad aktualizacją harmonogramu Planu naprawczego.

(dowód: akta kontroli str. 57-80, 90-94, 98-110)

Ustalone
nieprawidłowości

Złożenie do Zgromadzenia Wspólników 11 wniosków o wyrażenie zgody na sprzedaż 12 nieruchomości, z opóźnieniem wynoszącym od 13 dni (wnioski dotyczyły działek m.in. niezabudowanych w Murawkach, Ośrodka Wypoczynkowego w Pieckach, pięciu działek położonych w Olsztynie – złożone je 13 marca 2013 r. zamiast 28 lutego 2013 r.) do 20 dni (wnioski o wyrażenie zgody na sprzedaż czterech lokali mieszkalnych – w dniu 20 marca 2013 r. zamiast 28 lutego 2013 r.). Opóźnienia te miały wpływ na termin uzyskania zgody od ww. organu, jak również przeprowadzenie pierwszych przetargów na zbycie nieruchomości.

Marek Klat Prezes Zarządu, opóźnienia w złożeniu wniosków wyjaśnił m.in. błędami formalno-prawnymi i brakami w dokumentacji przygotowywanej przez Zarząd do zaopiniowania Radzie Nadzorczej.

(dowód: akta kontroli str. 60-80, 90-92, 98-106)

Opis stanu
faktycznego

2.4. W okresie III kwartałów 2013 r. Spółka, po uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników, stosownie do §16 ust. 2 umowy Spółki, przeprowadziła pięć postępowań przetargowych na zbycie jedenastu nieruchomości o pow. 13,83 ha, w tym część zabudowanych budynkami o pow. 8,3 tys. m². Analiza dokumentacji wszystkich postępowań wykazała, że przeprowadzono je zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargu na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji². Stwierdzono bowiem, że obwieszczenia o przetargu zawierały wszystkie wymagane dane (§4 ust. 1), zamieszczano je w dziennikach o zasięgu ogólnopolskim oraz na stronie internetowej Spółki (§3 ust. 1 i 2), a cena zbycia nie była niższa od ceny wywoławczej (§11).

Uwagi dotyczące
badanej
działalności

Spółka w okresie od 26 marca do 25 września 2013 r. czterokrotnie prowadziła postępowania przetargowe na zbycie nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Kołobrzeskiej 32A, podając cenę 2.988,00 tys. zł, wynikającą z wyceny sporządzonej 7 lutego 2012 r. W zaktualizowanym natomiast w styczniu 2013 r. operacie szacunkowym wartość tej nieruchomości określono na kwotę 2.176,00 tys. zł. W tej sytuacji zdaniem NIK uzasadnione było zwrócenie się do Zgromadzenia Wspólników o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości za niższą cenę niż 2.988,00 tys. zł.

Prezes Marek Klat podał, że zakupem nieruchomości przy ul. Kołobrzeskiej 32A zainteresowanych było kilku potencjalnych oferentów. Przyczynę niewystępowania do Zgromadzenia Wspólników o ponowną zgodę na sprzedaż nieruchomości po zaktualizowanej cenie, wyjaśnił natomiast długotrwałą procedurą.

(dowód: akta kontroli str. 111-121, 268-270)

Opis stanu
faktycznego

2.4.1. W wyniku badania dokumentacji w zakresie remontu i modernizacji i zbycia Ośrodka Wypoczynkowego w Ostrowie Pieckowskim ustalono, m.in. że:

- Spółka przejęła ten ośrodek w dniu 20 kwietnia 2010 r. po zakończeniu 10 letniej umowy dzierżawy,

² Dz. U. Nr z 2007 r., Nr 27, poz. 177 ze zm.

- w latach 2010-2012 Spółka poniosła nakłady na środki trwałe w wysokości 1.247,15 tys. zł (w 2010 r.: 350,56 tys. zł, w 2011 r.: 712,54 tys. zł, w 2012 r.: 184,05 tys. zł), a dotyczyły one m.in.: robót budowlanych kuchni oraz jej wyposażenia, wymiany pokrycia dachowego, modernizacji pawilonów oraz domków letniskowych,
- rozpoczęta w 2011 r. działalność ośrodka wygenerowała stratę, która wyniosła 231,26 tys. zł (przy osiągniętych przychodach 460,71 tys. zł), a za 2012 r. – 234,85 tys. zł (602,48 tys. zł),
- w przyjętym przez Zarząd Spółki i pozytywnie zaopiniowanym przez Radę planie rzeczowo-finansowym na 2013 r. ujęto tę nieruchomość jako przeznaczoną do sprzedaży, a w uzasadnieniu decyzji podano m.in. nierentowną działalność w tym obiekcie,
- w dniu 5 czerwca 2013 r. Spółka uzyskała zgodę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników na sprzedaż nieruchomości za cenę nie niższą niż 2.434,00 tys. zł (wycena ze stycznia 2013 r.),
- w wyniku przeprowadzonego w sierpniu 2013 r. przetargu, Spółka w dniu 14 października 2013 r. sprzedała nieruchomość za cenę wynikającą z operatu szacunkowego podmiotowi, który do końca 2009 r. nieruchomość tę dzierżał.

(dowód: akta kontroli str. 122-143)

Wyjaśniając przyczyny sprzedaży Ośrodka Wypoczynkowego w Ostrowie Pieckowskim Prezes Marek Klat podał m.in., że pomimo poniesienia nakładów inwestycyjnych i podjęcia szeregu działań marketingowych obiekt ten w latach 2011-2012 przynosił straty (od 36,5% do 39,1% wyniku całej Spółki). Załamanie rynku turystycznego na Mazurach, mierny potencjał ośrodka (wyłączony z użytkowania jeden pawilon z uwagi na nieopłacalność remontu), przy jednoczesnym znacznym obciążeniu bieżącego wyniku kosztami poniesionymi w okresie rewitalizacji, nie pozwalały na osiągnięcie dodatniego wyniku na działalności podstawowej i w związku z tym podjęto decyzję o jego sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 207-209)

Opis stanu faktycznego

2.5. W badanym okresie Spółka nie była kontrolowana przez zewnętrzne organy kontrolne w zakresie realizacji działań restrukturyzacyjnych ujętych w strategiach rozwoju i Planie naprawczym. W okresie tym monitoring ww. działań prowadzony był przez Radę i MSP. W wyniku analizy dokumentacji z posiedzeń Rady oraz kwartalnych informacji o Spółce przekazywanych do MSP ustalono m.in., że:

- na posiedzeniach Rady Prezes informował o bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, w tym m.in. prezentował jej wyniki wyjaśniając przyczyny spadku przychodów ze sprzedaży i uzyskiwania ujemnego wyniku finansowego oraz przedstawiał podjęte przez Spółkę działania restrukturyzacyjne,
- wg kwartalnych informacji przekazywanych przez Spółkę do MSP sytuacja finansowa w poszczególnych kwartałach nie ulegała pogorszeniu,
- Rada nie podejmowała działań dyscyplinujących Zarząd Spółki, co uzasadniała m.in. nieprzekroczeniem wskaźnika przyrostu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w poszczególnych okresach sprawozdawczych,
- w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 maja 2013 r. organ właścicielski nie zlecał Radzie szczegółowych zadań do realizacji, natomiast w czerwcu i sierpniu 2013 r. organ ten zlecił Radzie nadzór nad Spółką w zakresie wykonania uchwał w sprawie zbycia siedmiu nieruchomości, w tym m.in. nieruchomości położonych w Olsztynie przy ul. Jacka Kuronia oraz w Ostrowie Pieckowskim.

(dowód: akta kontroli str. 144-150)

W 2013 r. Rada przygotowała i przekazała do MSP trzy kwartalne sprawozdania z realizacji wprowadzonego od stycznia 2013 r. Planu naprawczego. W dokumentach tych podano m.in.: zrealizowane przez Spółkę działania

restrukturyzacyjne i dokonano oceny terminów ich realizacji względem harmonogramu ujętego w ww. planie, analizę zidentyfikowanych zagrożeń w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości (w tym m.in. wydłużające się procedury ich sprzedaży i w związku z tym ponoszenie kosztów ich utrzymania). W I kwartale 2013 r. Rada opiniując przedłożone przez Zarząd wnioski dotyczące zgody na sprzedaż nieruchomości wskazała błędy w harmonogramie planu naprawczego i zobowiązała Zarząd do sporządzenia jego korekty.

(dowód: akta kontroli str. 151-162)

Opis stanu
faktycznego

2.6. W latach 2010-2013 (III kwartały) w stosunku do 2009 r. sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki ulegała stopniowemu pogarszaniu. Analiza danych zawartych w sprawozdaniach finansowych Spółki za ww. lata wykazała w zakresie:

a) Rachunku zysków i strat:

- Przychody ze sprzedaży netto za lata 2010-2012 wykazywały tendencje spadkowe w stosunku do 2009 r. I tak za 2010 r. wyniosły one 4.232,70 tys. zł, tj. mniej o 11,1% niż w 2009 r. (4.760,97 tys. zł), za 2011 r. – 4.671,52 tys. zł – spadek o 1,9%, w 2012 r. uzyskano kwotę 4.565,95 tys. zł, stanowiącą 95,9% poziomu z 2009 r. Należy przy tym zaznaczyć, że za III kwartały 2013 r. w stosunku do analogicznego okresu 2012 r. również odnotowano 20,1% spadek przychodów (z 3.670,93 tys. zł w 2012 r., do 2.933,51 tys. zł w 2013 r.).
- Strata ze sprzedaży na koniec 2012 r. wyniosła -1.025,06 tys. zł i w stosunku do 2009 r. (- 141,23 tys. zł) zwiększyła się ponad siedmiokrotnie. Za lata 2010-2011 uzyskano ujemny wynik ze sprzedaży wynoszący odpowiednio: -641,71 tys. zł i -1.009,40 tys. zł, zaś za III kwartały 2013 r. strata wyniosła -1.101,25 tys. zł i była wyższa o 54,0% od uzyskanej za ten sam okres 2012 r. (-715,29 tys. zł).
- Wynik netto na koniec 2012 r. wyniósł -738,18 tys. zł w stosunku do lat poprzednich uległ również pogorszeniu (za lata 2009-2010 uzyskano zysk netto odpowiednio w kwotach 10,05 tys. zł i 56,44 tys. zł, a za 2011 r. stratę netto -1.043,99 tys. zł). Stratę netto w wysokości -320,48 tys. zł odnotowano także na koniec września 2013 r. (za ten okres w 2012 r. strata wyniosła -535,72 tys. zł). Należy przy tym zaznaczyć, że w ww. okresach zmniejszenie straty netto następowało wskutek uzyskiwania przez Spółkę wysokich pozostałych przychodów operacyjnych (m.in. ze sprzedaży majątku trwałego i otrzymywanych odszkodowań) jak i przychodów finansowych (głównie z odsetek od lokat bankowych). Wielkość tych przychodów stanowiła od 8,1% do 19,2 % rocznych przychodów ze sprzedaży. Najwyższe przychody uzyskano w 2010 r. i wyniosły one 814,42 tys. zł (w tym operacyjne 496,45 tys. zł i finansowe 317,97 tys. zł), zaś najniższe w 2011 r. i wyniosły one 377,42 tys. zł (odpowiednio: 110,64 tys. zł i 266,78 tys. zł). Ponadto za III kwartały 2013 r. z ww. tytułów uzyskano przychody w łącznej kwocie 795,46 tys. zł (27,1% przychodów ze sprzedaży). Były to głównie zyski ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 590,79 tys. zł (zaliczki uzyskane ze sprzedaży sześciu nieruchomości, w tym m.in. Ośrodka Wypoczynkowego w Ostrowie Pieckowskim, nieruchomości gruntowych w Olsztynie).

b) Bilansów:

- Spadek wartości aktywów ogółem z 17.947,02 tys. zł na koniec 2009 r. do 16.206,60 tys. zł na koniec 2012 r., wynikający głównie ze znacznego zmniejszenia (o 40,8%) wartości krótkoterminowych aktywów finansowych – środków pieniężnych (z 6.141,57 tys. zł w 2009 r. do 3.637,08 tys. zł w 2012 r.). Odnotowano wprawdzie w ww. okresie wzrost innych pozycji bilansowych jednakże nie był on wystarczający aby pokryć spadek stanu ww. aktywów obrotowych. I tak w przypadku:

- aktywów trwałych – wzrost o kwotę 609,14 tys. zł (o 5,3%), tj. z 11.570,09 tys. zł w 2009 r. do 12.179,23 tys. zł na koniec 2012 r., a przyczyną tego było dodatnie saldo zmian pomiędzy poniesionymi nakładami inwestycyjnymi a sprzedażą, likwidacją i umorzeniem środków trwałych jak również zwiększeniem innych rozliczeń międzyokresowych (wynikającym z przeksięgowania nakładów na łączną kwotę 895,02 tys. zł poniesionych m.in. na remont obiektów z pozycji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów do pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych),
- należności krótkoterminowych – wzrost o 22,88 tys. zł, tj. o 11,0% (z 207,31 tys. zł w 2009 r. do 230,19 tys. zł w 2012 r.).
- Na koniec września 2013 r. stwierdzono dalszy spadek wartości aktywów ogółem do kwoty 15.836,58 tys. zł (o 2,3% w stosunku do stanu z końca 2012 r.). Przyczyną tego było zarówno zmniejszenie o kwotę 359,14 tys. zł (o 3,2%) wartości środków trwałych wskutek ich sprzedaży i umorzenia jak i stanu środków pieniężnych o 155,87 tys. zł.
- Zmniejszenie stanu kapitału własnego z 14.953,39 tys. zł z 2009 r. do 13.643,66 tys. zł na koniec 2012 r., tj. o 1.291,73 tys. zł (o 8,6%). Spadek kapitału własnego w ww. okresie wynikał zarówno z nierozliczonego wyniku ujemnego jaki Spółka osiągnęła przed 2009 r. (-364,66 tys. zł) jak również z poniesienia strat za lata 2010-2012. W 2010 r. nastąpiło wprawdzie podniesienie kapitału podstawowego Spółki o kwotę 423,00 tys. zł jednakże nie było ono wystarczające do pokrycia strat z lat ubiegłych.
- W przypadku pozostałych znaczących pozycji pasywów na koniec 2012 r. w porównaniu z 2009 r. odnotowano:
 - wzrost rezerw na zobowiązania o kwotę 191,81 tys. zł (o 20,3%) wynikający przede wszystkim ze zwiększenia stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z 874,43 tys. zł do 1.056,83 tys. zł,
 - spadek zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 391,66 tys. zł (o 64,7%), tj. z 605,71 tys. zł na koniec 2009 r. do 214,05 tys. zł na koniec 2012 r., który wynikał m.in. z przeniesienia w 2010 r. równowartości wniesionych gruntów przez Skarb Państwa (434,00 tys. zł) na kapitał podstawowy.
- Na koniec września 2013 r. w porównaniu do stanu z końca 2012 r. kapitał własny uległ zmniejszeniu o bieżący ujemny wynik finansowy (-320,47 tys. zł), stan rezerw na zobowiązania został utrzymany na niezmiennym poziomie, wzrosły zaś zobowiązania krótkoterminowe o 12,5 % m.in. z powodu wzrostu funduszy specjalnych (obowiązkowe odpisy na Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych).

(dowód: akta kontroli str. 118, 163-188)

W sprawie przyczyn pogarszającej się sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki w badanym okresie, Dyrektor Finansowy Główny Księgowy, podał m.in., że:

- spadek przychodów ze sprzedaży był m.in. następstwem kryzysu gospodarczego jak i brakiem działań inwestycyjnych i modernizacyjnych zmierzających do zwiększenia potencjału usługowego obiektów hotelowych, co wpłynęło na obniżenie atrakcyjności świadczonych usług (niekorzystna relacja ceny do jakości), odpływ klientów i utratę pozycji rynkowej,
- rosnąca strata ze sprzedaży była m.in. pochodną spadku sprzedaży i wysokich kosztów utrzymania i obsługi nadmiernego i wyeksploatowanego majątku, w tym głównie kosztów stałych trudnych do racjonalizowania, a hamulcem w ograniczaniu kosztów (m.in. podatków, opłat, amortyzacji) był uruchomiony w 2010 roku proces prywatyzacyjny, uniemożliwiający sprzedaż elementów zbędnego majątku,

- zmniejszenie zasobów środków pieniężnych w Spółce wiąże się w głównej mierze z finansowaniem ponoszonych przez Spółkę strat oraz przedsięwzięć modernizacyjno-odtworzeniowych, przede wszystkim zrealizowanych w Ośrodku Wypoczynkowym w Ostrowie Pieckowskim.

(dowód: akta kontroli str. 205-206)

Opis stanu faktycznego

2.6.1. Analiza pozycji aktywów: krótkoterminowych i długoterminowych pozostałych rozliczeń międzyokresowych kosztów ujętych w bilansach Spółki za lata 2009-2012 wykazała, że:

- Na koniec lat 2010-2011 w pozycji aktywów „pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowych kosztów” wykazano odpowiednio kwoty:
 - 361,42 tys. zł – na koniec 2010 r., z czego 78,94 tys. zł rozliczono jako koszty 2011 r., zaś kwota 282,48 tys. zł stanowiła koszty do rozliczenia w okresie powyżej roku,
 - 923,79 tys. zł – na koniec 2011 r., z czego 113,87 tys. zł przypisano do kosztów roku 2012 r., a kwota 809,92 tys. zł stanowiła zaktywowane koszty przypadające do rozliczenia po upływie 2012 r.
- Na koniec 2012 r. w pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowych kosztów” wykazano kwotę 149,12 tys. zł natomiast w pozycji „długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” kwotę 901,89 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 166-167, 172, 174,177, 189-202)

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³:

- jednostki dokonują czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych (art. 39 ust.1),
- przez aktywa trwałe - rozumie się przez to aktywa jednostki, które nie są zaliczane do aktywów obrotowych (art. 3 ust. 1 pkt 13),
- przez aktywa obrotowe - rozumie się przez to tę część aktywów jednostki, które w m.in. przypadku rozliczeń międzyokresowych - trwają nie dłużej niż 12 miesięcy od dnia bilansowego (art. 3 ust. 1 pkt 18 lit. d).

Ustalone nieprawidłowości

Spółka niezgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 18 lit. d ustawy o rachunkowości wykazała krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowych kosztów w bilansie sporządzonym na koniec:

- 2010 r. zawyżono tę pozycję o kwotę 282,48 tys. zł, która to stanowiła nakłady finansowe poniesione na remont Ośrodka Wypoczynkowego w Pieckach. Z uwagi na przyjęty 5-letni okres rozliczenia tych kosztów powinny one być wykazane w aktywach trwałych jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.
- 2011 r. zawyżono tę pozycję o kwotę 809,92 tys. zł, która dotyczyła kosztów remontów: Ośrodka Wypoczynkowego w Pieckach (656,18 tys. zł), „Hotelu Kopernik” (141,65 tys. zł) i obiektu hotelowego „Czajka – Noclegi” (12,09 tys. zł). Koszty te jako przypadające do rozliczenia w okresie powyżej roku od dnia sporządzenia bilansu za 2011 r. stanowiły długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i powinny być wykazane w aktywach trwałych zamiast w obrotowych.

Dyrektor Finansowy – Główny Księgowy, błędny sposób ujmowania rozliczeń międzyokresowych w sprawozdaniu finansowym za 2010 oraz za 2011 r. wyjaśnił, niedokonaniem wskutek niedopatrzania stosownej korekty po wygenerowaniu bilansów z systemu finansowo-księgowego.

(dowód: akta kontroli str. 166-167, 174,1 189-204)

³ Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.

2.6.2. W oparciu o dane z bilansów i rachunku zysków i strat za badane lata wyliczono wskaźniki finansowe. W wyniku analizy tych wskaźników ustalono, że:

- W latach 2009-2010 nastąpił wzrost wskaźników rentowności sprzedaży, aktywów i kapitału własnego wynikający ze wzrostu w ww. okresie zysku netto z 10,05 tys. zł do 56,44 tys. zł. W pozostałych okresach objętych badaniem odnotowano ujemne wartości tych wskaźników spowodowane startą, przy czym najniższe ich wartości wystąpiły w 2011 r.
- W całym badanym okresie wskaźniki płynności znacznie przewyższały normy przyjęte do kontroli (nadpłynność), a główną ich przyczyną był wysoki stan środków pieniężnych w stosunku do niskich zobowiązań krótkoterminowych. I tak m.in. wskaźnik płynności: pierwszego stopnia (norma 0,2) był wyższy od 31,31 punktów za 2009 r. do 14,26 za III kwartały 2013 r., zaś wskaźnik drugiego stopnia (norma 0,7- 1,0) – wyższy odpowiednio od 9,48 do 14,29.
- We wszystkich analizowanych okresach wskaźniki zadłużenia aktywów i kapitału własnego miały znacznie niższe wartości od obowiązujących norm. Przyczyną tego był niski udział kapitałów obcych w źródłach finansowania wynoszący od 3,4% w 2009 r. do 1,6% na koniec września 2013 r.

Szczegółowe dane dotyczące wskaźników w odniesieniu do norm przyjętych do celów kontroli przedstawiono w poniższym zestawieniu:

WSKAŹNIKI		LATA					
		2009	2010	2011	2012	2013 (III kw.)	
RENTOWNOŚCI	1	ROS (rentowności sprzedaży)	0,21%	1,33%	-22,35%	-16,17%	-10,92%
	2	ROA (rentowności aktywów)	0,06%	0,32%	-6,13%	-4,55%	-2,02%
	3	ROE (rentowności kapitału własnego)	0,07%	0,37%	-7,26%	-5,41%	-2,41%
PŁYNNOŚCI	1	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 0,2)	10,14	31,51	17,86	16,99	14,46
	2	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 0,7 – 1,0)	10,48	32,54	19,11	18,07	15,29
	3	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 1,2 – 2,0)	10,53	34,83	23,05	18,82	15,66
ZADŁUŻENIA	1	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57 – 0,67)	0,03	0,01	0,01	0,01	0,02
	2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	0,04	0,01	0,02	0,02	0,02

(dowód: akta kontroli str. 165-169, 174-176)

W sprawie działań podejmowanych w Spółce w celu poprawy sytuacji ekonomiczno-finansowej, w tym m. in. wzrostu przychodów ze sprzedaży, spadku kosztów i poprawy rentowności Prezes Marek Klat podał, że w ww. zakresie w latach 2009-2012 przeprowadzono restrukturyzację zatrudnienia, utworzono komórkę organizacyjną – biuro handlowe, a od stycznia 2013 r. realizowany jest Plan naprawczy. Podał również, że Spółka prowadzi szereg działań reklamowych i marketingowych, w tym m.in. wprowadzono politykę cenową (w tym rabaty dla stałych klientów), stosowano marketing bezpośredni (m.in. wysyłano specjalne oferty do klientów, którzy korzystali z produktów firmy, ankietowano klientów firmy korzystających z oferty poszczególnych obiektów oraz reklamowano usługi (w gazetach regionalnych i branżowych, na portalach turystycznych).

(dowód: akta kontroli str. 207-209)

Opis stanu faktycznego

2.6.3. W wyniku analizy danych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata 2011-2012 oraz za III kwartały 2013 r. ustalono, że w Spółce wystąpiły ryzyka związane z brakiem rentowności, co przejawiało się powstawaniem straty zarówno ze sprzedaży jak i z działalności operacyjnej. Skutkiem tego było postępujące zmniejszenie udziału kapitału własnego w źródłach finansowania zarówno w 2012 r. jak i w 2013 r. I tak na koniec:

- 2012 r. w porównaniu do 2011 r. odnotowano wyższy (o 0,7%) spadek przychodów ze sprzedaży (o 2,3%) niż kosztów sprzedanych towarów i usług wraz z kosztami ogólnego zarządu (o 1,6%), co skutkowało poniesieniem straty na działalności operacyjnej.
- Września 2013 r. wykonano przychody ze sprzedaży w kwocie 2.933,51 tys. zł, które stanowiły 64,2% przychodów z 2012 r. (79,9% przychodów z września 2012 r.), zaś ww. koszty w łącznej kwocie 4.034,76 tys. zł stanowiły 92,0% ich poziomu z 2012 r. W wyniku tego strata na sprzedaży na koniec badanego okresu wyniosła -1.101,25 tys. zł i była wyższa o 7,4% od uzyskanej za rok poprzedni (zmniejszenie straty na działalności operacyjnej na koniec września 2013 r. wynikało m.in. ze sprzedaży majątku trwałego).

Należy przy tym zaznaczyć, że w okresie od 29 sierpnia do 3 grudnia 2013 r. w związku ze sprzedażą nieruchomości za kwotę 5.949,46 tys. zł (do dnia 30.09.2012 r. przychody z tego tytułu wyniosły 655,60 tys. zł) ryzyko związane z poniesieniem straty na koniec 2013 r. zostało w znacznym stopniu ograniczone.

(dowód: akta kontroli str. 119, 210)

Opis stanu faktycznego

2.6.4. W latach 2009-2012 koszty wynagrodzeń wzrosły o 8,1% (z 1.933,56 tys. zł w 2009 r. do 2.090,27 tys. zł w 2012 r., a w okresie III kwartałów 2013 r. wyniosły 1.644,57 tys. zł. W strukturze tych kosztów największy udział stanowiły wynagrodzenia ze stosunku pracy (w 2009 r.: 1.644,07 tys. zł, tj. 85,0% ogółu tych kosztów, w 2012 r.: 1.498,29 tys. zł – 77,5%, a w okresie III kwartałów 2013 r.: 1.214,22 tys. zł, 62,8%) oraz z tytułu umów zleceń (odpowiednio: 173,31 tys. zł – 9,0%, 444,50 tys. zł – 21,3% i 337,06 tys. zł – 20,5%).

Spółka zawarła umowy zlecenia i umowy o dzieło z 35 osobami w 2009 r., 36 | w 2010 r., 65 w 2011 r., 64 w 2012 r. i 52 do końca września 2013 r., a przedmiotem tych umów było m.in. usługi kelnerskie, sprzątnięcia, prace w Ośrodku Wypoczynkowym w Ostrowie Pieckowskim. Badaniem szczegółowym objęto dokumentację dotyczącą 51 umów zawartych z 10 osobami (najwyższe kwoty zleceń) na realizację usług o łącznej wartości 227,13 tys. zł stanowiącej 12,5% ogółu kosztów badanego okresu. W wyniku analizy ww. dokumentacji ustalono, m.in. że dotyczyły one m.in. malowania pokoi hotelowych, administrowania portalem internetowym Spółki, nadzoru budowlanego, a ich terminowe wykonanie potwierdzili pracownicy Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 211-216)

Wzrost kosztów umów zleceń w latach 2010-2012 w stosunku do 2009 r. Prezes Marek Klat wyjaśnił, tym że wynikał on głównie z uruchamiania (od 2010 r.) i rozpoczęcia działalności (w 2011 r.) w Ośrodku Wypoczynkowym w Ostrowie Pieckowskim. Podał również, że w ww. okresie zmniejszono zatrudnienie osób na umowy o pracę, a w zamian zawierano umowy zlecenia, co w jego ocenie było dla Spółki dużo tańsze (na umowę o pracę zatrudniono jedynie kierownika ośrodka).

(dowód: akta kontroli str. 207-209)

Opis stanu faktycznego

2.6.5. Według obowiązującego w Spółce w latach 2009-2013 regulaminu wynagradzania⁴ maksymalna kwota wynagrodzenia brutto dla pracowników kadry kierowniczej wynosiła 7,0 tys. zł. Regulamin ten nie przewidywał zwiększenia wynagrodzeń ponad ten limit w związku z powierzeniem dodatkowych obowiązków. Analiza wynagrodzeń 16 pracowników kadry kierowniczej Spółki wykazała, że miesięczne wynagrodzenia tych pracowników, w badanym okresie wynosiły od 3,5 tys. zł do 12,0 tys. zł brutto, przy czym w przypadku dwóch spośród nich (12,5 %) przekraczały limit przewidziany ww. regulaminem.

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowości polegające na określeniu w umowach o pracę dwóch pracowników kadry kierowniczej, tj. Dyrektora oraz Dyrektora Finansowego – Głównego Księgowego wynagrodzeń miesięcznych brutto w kwotach wyższych od przewidzianych regulaminem wynagradzania, tj.:

- Dyrektorowi – dwoma aneksami do umowy o pracę (podpisanymi w imieniu Spółki przez ówczesnego Prezesa Edwarda Gwoźdźcia), zwiększono wynagrodzenie miesięczne: od 1 lutego 2009 r. z kwoty 7.000,00 zł do 9.000,00 zł, a następnie od 18 sierpnia 2009 r. do kwoty 12.000,00 zł. Zwiększenia wynagrodzenia uzasadniano powierzeniem dodatkowych obowiązków, tj. obowiązków: P.O. Dyrektora Hotelu Kopernik oraz prokurenta Spółki.
- Dyrektorowi Finansowemu – dwoma aneksami do umowy o pracę (jeden z nich podpisał Edward Gwoźdź, zaś drugi Prezes Marek Klat) zwiększono wynagrodzenie miesięczne: od 1 stycznia 2011 r. z kwoty 7.000,00 zł do 10.000,00 zł, a następnie od 12 stycznia 2012 r. do kwoty stanowiącej równowartość 2,95 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, tj. do kwoty 11.121,00 zł w roku 2012 r. oraz 11.432,28 zł w 2013 r.

Podwyższenie wynagrodzeń ww. dwóch pracowników ponad ustalony regulaminem wynagradzania limit, w okresie od 1 lutego 2009 r. do 30 września 2013 r., przyczyniło się do zwiększenia kosztów Spółki z tego tytułu ogółem o 262.020,53 zł.

(dowód: akta kontroli str. 108-110, 217-267, 273-296)

Według wyjaśnień Prezesa Marka Kłata przyczyną podwyższenia wynagrodzenia Dyrektora Finansowego Spółki w styczniu 2012 r. ponad limit określony obowiązującym regulaminem wynagradzania było mylne przeświadczenie, że regulamin ten dopuszcza maksymalne wynagrodzenie na tym stanowisku w kwocie równoważnej trzykrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat z zysku w IV kwartale roku poprzedniego. Taka treść wynikała z załącznika do regulaminu wynagradzania wiszącego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółki. Niezwłocznie po stwierdzeniu, że w Spółce obowiązuje regulamin określający niższy próg wynagrodzeń, tj. do 7.000,00 zł, powołał 30 marca 2012 r. komisję ds. zmiany regulaminu wynagradzania, a 15 września 2012 r. jego projekt przedstawił radzie nadzorczej. Z uwagi na niezyskanie opinii zakładowej organizacji związkowej „NSZZ Solidarność” – długotrwałe przebywanie na zwolnieniu przewodniczącej ww. związku, Rada nie zaopiniowała ww. projektu.

(dowód: akta kontroli str. 268-272)

Opis stanu faktycznego

2.6.6. W latach 2009-2013 (III kwartały) Spółka posiadała cztery samochody służbowe, tj.: Opel Vectra (od 24 maja 2007 r. do 24 września

⁴ Wprowadzony uchwałą zarządu nr 02/10/2007 z 5 października 2007 r. zmieniony aneksem nr 1 z 5 maja 2008 r. do uchwały zarządu.

2010 r.), Mitsubishi Colt (od 3 grudnia 2009 r. do 1 czerwca 2012 r.), Mitsubishi Colt (od 26 listopada 2009 r.) oraz Mitsubishi Lancer (od 23 maja 2012 r.).

Zasady korzystania z samochodów służbowych Spółki (m.in. dotyczące prawidłowej eksploatacji i odpowiedzialności za uszkodzenie) wprowadzono zarządzeniem Prezesa Zarządu z 18 maja 2012 r. w sprawie instrukcji użytkowania samochodu służbowego przeznaczonej dla osób, którym powierza się ten pojazd. W ww. dokumencie nie określono zasad codziennego ewidencjonowania przez pracowników korzystania z samochodów służbowych.

Pracownicy Spółki pisemnie potwierdzali zapoznanie z ww. zarządzeniem w okresie od 17 października do 8 listopada 2012 r., tj. po upływie ponad pięciu miesięcy od wejścia w życie tego dokumentu.

Karty drogowe prowadzono w Spółce dla dwóch samochodów służbowych, tj. począwszy od 23 sierpnia 2013 r. - Mitsubishi Colt oraz od 4 września 2013 r. - Mitsubishi Lancer.

(dowód: akta kontroli str. 297-320)

Z wyjaśnień Prezesa Marka Klata wynikało m.in., że:

- Po objęciu w styczniu 2012 r. stanowiska prezesa Spółki zorientował się, że kwestia używania samochodów służbowych pozostawała nieuregulowana. Prace nad zarządzeniem w tej sprawie podjął w lutym 2012 r., a czynności związane m.in. z analizą stanu prawnego wpłynęły na wydłużenie terminu wydania ww. zarządzenia.
- W zarządzeniu z maja 2012 r. nie określił zasad codziennego ewidencjonowania korzystania z pojazdów służbowych przez pracowników Spółki, gdyż na etapie opiniowania tego dokumentu przez prawników Spółki uzyskał informację, że nie ma wymogów prawnych obligujących do wprowadzenia takiego stopnia szczegółowości regulacji. Wprowadzenie kart drogowych pod koniec sierpnia 2013 r. wynikało natomiast z sugestii Rady.
- Zapoznanie indywidualne pracowników Spółki z ww. zarządzeniem należało do obowiązków Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych Inwestycji.

(dowód: akta kontroli str. 321-323)

Z zeznań Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych i Inwestycji wynikało, że przyczyną zapoznania pracowników z ww. zarządzeniem, po upływie ponad pięciu miesięcy od jego wejścia w życie, było opóźnienie w przekazaniu instrukcji przez kancelarię prawną, gdyż nastąpiło to prawdopodobnie w październiku 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 324-325)

W okresie objętym kontrolą w Spółce zawarto z 18 pracownikami umowy o używanie samochodu prywatnego do celów służbowych, przy czym na koniec lipca 2013 r. obowiązywały umowy z ośmioma pracownikami. W umowach tych określono m.in. kwoty miesięcznego ryczałtu i limit kilometrów (od 300 do 500 km) oraz zasady obniżania ww. ryczałtu za dni robocze: nieobecności w miejscu pracy, przebywania w delegacji służbowej trwającej co najmniej osiem godzin oraz nie dysponowania pojazdem do celów służbowych (1/22 kwoty ryczałtu za każdy dzień).

Ustalone
nieprawidłowości

Analiza oświadczeń o używaniu pojazdu prywatnego do celów służbowych złożonych przez ośmiu pracowników i kart drogowych samochodów służbowych za sierpień i wrzesień 2013 r. wykazała, że dwóch pracowników w trzech oświadczeniach (18,8 % zbadanych) nie pomniejszyło kwoty ryczałtu za dni, w których przebywając w delegacji lub nie dysponując pojazdem prywatnym do celów służbowych korzystali z pojazdów służbowych Spółki.

Ogółem Spółka wypłaciła tym pracownikom kwotę ryczałtu o 57,00 zł wyższą od należnej.

Z treści zeznań złożonych przez ww. pracowników wynikało, że błędy te popełnili wskutek przeoczenia.

(dowód: akta kontroli str. 326-386, 386-389)

Prezes Marek Klat, który podpisał rozliczenia finansowe na ww. oświadczeniach wyjaśnił, że nie wiedział o błędach zawartych w ww. oświadczeniach. Wskazał, przy tym, że rozliczenia powinny być zweryfikowane przez pracownika ds. kadr pod względem merytorycznym.

Z wyjaśnień Dyrektora Finansowego – Głównego Księgowego, który również podpisał rozliczenia finansowe na ww. oświadczeniach wynikało m.in., że:

- nie miał dostępu do delegacji pracowników, ani też do kart pojazdów służbowych, które znajdowały się w tych pojazdach, dlatego nie mógł zweryfikować ww. oświadczeń,
- adnotacje pracownika kadr na ww. oświadczeniach miały charakter akceptacji merytorycznej, co oznaczało że pracownik ten zweryfikował wszystkie okoliczności mające wpływ na wysokość ryczałtu.

Z wyjaśnień specjalisty ds. kadr i płac, która zamieściła na ww. oświadczeniach adnotacje o treści: „zgodnie z umową o używanie samochodu do celów służbowych” wynikało m.in., że:

- do jej obowiązków nie należała weryfikacja oświadczeń o używaniu pojazdów do celów służbowych pod względem prawidłowości rozliczenia, a jedynie ustalenie czy na podstawie umowy ze Spółką danemu pracownikowi przysługuje ryczałt za korzystanie z samochodu prywatnego,
- nie mając dostępu do kart drogowych samochodów służbowych i wiedzy, który z pracowników z nich korzysta nie mogła podjąć się weryfikacji oświadczeń.

(dowód: akta kontroli str. 207-209, 344-345, 354-356, 390-398)

Opis stanu faktycznego

2.6.7. W badanych latach Spółka była właścicielem dziewięciu lokali mieszkalnych położonych w Olsztynie o łącznej powierzchni 698,63 m². Lokale te były przedmiotem najmu i z tego tytułu Spółka uzyskała w 2009 r. zysk w kwocie 214,82 zł zaś w pozostałych okresach stratę, i tak: w 2010 r. – 454,70 zł, w 2011 r. – 309,15 zł, w 2012 r. – 2.718,73 zł, a za III kwartały 2013 r. – 11.058,80 zł.

W umowach najmu zawarto zapisy dotyczące opłat ponoszonych przez najemców, i tak:

- W siedmiu umowach (zawartych w latach 1996-2007 m.in. z kadrą profesorską Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie) ustalono opłaty składające się z czynszu najmu (pokrywającego m.in. koszty amortyzacji i ubezpieczenia) oraz kosztów eksploatacyjnych (m.in: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody). W przypadkach tych Spółka nie ponosiła kosztów energii elektrycznej i gazu, ponieważ umowy na ich dostawę zawarli najemcy.
- W dwóch umowach zawartych w 2010 r. z pracownikami Spółki ustalono opłatę miesięczną w wysokości 500 zł stanowiącą koszty eksploatacyjne (m.in. centralne ogrzewanie, zużycie wody), podlegające rozliczeniu w okresach rocznych, a w przypadkach gdy przekroczą one ww. opłatę najemca będzie zobowiązany do ich pokrycia wg wartości realnych wykazanych fakturami.

(dowód: akta kontroli str. 399-411)

Badaniem szczegółowym objęto dokumentację dotyczącą:

- dwóch umów najmu zawartych z pracownikami Spółki, tj. 7 maja 2010 r. z kierownikiem Hotelu Kopernik (na najem lokalu nr 7 przy ul Mroza) oraz w dniu 20 kwietnia 2010 r. z ówczesnym Dyrektorem Spółki Markiem Klatem (lokalu nr 10 przy ul. Hozjusza w okresie od kwietnia 2010 r. do 30 listopada 2011 r.),

- kosztów eksploatacyjnych lokalu nr 23 przy ul. Hozjusza ponoszonych przez Spółkę w okresie od 1 listopada 2012 r. do 30 września 2013 r.

W wyniku badania ustalono m.in., że:

- Przed wynajęciem lokalu nr 7 przy ul. Mroza Spółka podejmowała działania zmierzające do jego wynajęcia podmiotom zewnętrznym (m.in. dwa ogłoszenia w prasie lokalnej). Prezes Marek Klat wyjaśnił, że na dwukrotnie opublikowane w prasie ogłoszenia o zamiarze wynajęcia ww. lokalu nie było zainteresowania. W tym czasie o najem lokalu zwrócił się pracownik Spółki. Ówczesny Prezes Edward Gwoźdź zdecydował, że lepszym rozwiązaniem było wynajęcie mieszkania pracownikowi niż utrzymywanie pustostanu. Ogłoszeń prasowych nie zamieszczano natomiast w przypadku lokalu nr 10 przy ul. Hozjusza. Przyczyną tego, według wyjaśnień Prezesa Marka Kłata, był spór z poprzednim najemcą, który zwrócił się do Spółki o zwrot kosztów poniesionych przez niego (m.in. na trwałą zabudowę kuchni) i dopóki nie został on rozwiązany nie można było wynajmować tego mieszkania.
- W okresie od stycznia 2009 r. do marca 2010 r. Spółka, bez pisemnej umowy, udostępniała Markowi Kłatowi lokal nr 10 przy ul. Hozjusza. Spółka obciążyła tego najemcę kosztami eksploatacyjnymi wynikającymi z rachunków otrzymywanych ze wspólnoty mieszkaniowej. Nie obciążyła natomiast kosztami energii elektrycznej i gazu w łącznej kwocie 290,95 zł (zużycie odpowiednio: 408 kWh i 3m³).

Prezes Marek Klat wyjaśnił, że tymczasowo korzystał z tego lokalu pokrywając koszty eksploatacyjne wynikające z rachunków przedstawianych przez Spółkę. Na zawarcie umowy najmu miał obietnicę ówczesnego Prezesa, który twierdził, że chwilowo nie może zawrzeć umowy najmu. Stąd też za ustnym porozumieniem korzystał z lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 399-429)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1) W dwóch przypadkach pomimo, że faktyczne (roczne) koszty eksploatacyjne były wyższe od uiszczanych przez najemców opłat miesięcznych o 1.301,90 zł Spółka nie wystąpiła do nich o pokrycie tej różnicy, pomimo że przewidywały to umowy najmu (za lokal nr 7 przy ul. Mroza zapłacono 20.207,19 zł zamiast 20.500,00 zł), a za lokal nr 10 przy ul. Hozjusza (zapłacono 990,91 zł zamiast 2.000,00 zł).

(dowód: akta kontroli str. 406-411, 419-448)

Prezes Marek Klat wyjaśnił, że przyczyną nierozliczania w okresach rocznych kosztów eksploatacyjnych lokalu nr 7 przy ul. Mroza w sposób określony postanowieniami umowy najmu zawartej z kierownikiem Hotelu „Kopernik” było niedopatrzenie pracowników księgowości. Sprawę nieregulowania należności na rzecz Spółki za okres, gdy sam był najemcą lokalu, wyjaśnił, że nie otrzymywał takich rozliczeń od Spółki.

Dwóch pracowników księgowości wyjaśniło, że nie otrzymało takiego polecenia od przełożonych, a bezpośrednio nie wynikało to z ich zakresów obowiązków.

Dyrektor Finansowy – Główny Księgowy wyjaśnił m.in., że uważał, że osoba prowadząca sprawy dotyczące umów najmu lokali zajmuje się również rozliczeniami wynikającymi z tych umów.

Pracownik odpowiedzialny za sprawdzanie, rozliczanie oraz wystawianie faktur dla najemców, tj. specjalista ds. administracji i obsługi sekretariatu wyjaśnił, że nie dokonywał rocznych rozliczeń kosztów eksploatacyjnych ponieważ uważał, że

należy to do obowiązków działu księgowości. Nie otrzymał polecenia służbowego by dokonywać takich rozliczeń.

(dowód: akta kontroli str. 271-272, 390-391, 406-411, 449-457)

2) W umowach z najemcami lokali nr: 7 ul. Mroza i 10 przy ul. Hozjusza Spółka nie zobowiązała ich do poniesienia kosztów energii elektrycznej i gazu. Spółka poniosła koszty tych mediów w kwotach: 6.295,20 zł (za okres od maja 2010 r. do września 2013 r. za lokal przy ul. Mroza) i 244,36 zł (za okres od maja do sierpnia 2010 r. za lokal przy ul. Hozjusza).

Prezes Marek Klat wyjaśnił, że był przeświadczony o prawidłowości treści umowy i należywym zabezpieczeniu w niej interesów Spółki i nie analizował jej pod kątem zasad rozliczania się Spółki z najemcą tytułem odpłatności za energię elektryczną i gaz. Umowa najmu lokalu mieszkania została zawarta wg obowiązującego szablonu, który został opracowany przez kancelarię obsługującą Spółkę i jej Zarząd.

(dowód: akta kontroli str. 271-272, 406-411, 458-498)

3) Brak należytego nadzoru nad dwoma lokalami mieszkalnymi, które były użytkowane mimo rozwiązania umów z najemcami oraz ich komisijnego przejęcia przez Spółkę. I tak:

- w lokalu nr 10 przy ul. Hozjusza (rozwiązanie umowy z dniem 1 grudnia 2011 r.) w latach 2012-2013 stwierdzono zużycie 31 m³ wody i 1.364 kWh energii elektrycznej, za co Spółka poniosła opłaty w łącznej kwocie 1.399,31 zł,
- w lokalu nr 23 przy ul. Hozjusza (rozwiązanie umowy z dniem 31 października 2012 r.), w 2013 r. stwierdzono zużycie wody energii elektrycznej za łączną kwotę 479,03 zł (odpowiednio: 4 m³ i 553 kWh).

(dowód: akta kontroli str. 409-417, 419-429, 499-521)

Z zeznań Z-cy Dyrektora ds. Technicznych odpowiedzialnego za administrowanie obiektami Spółki i nadzór nad kosztami bieżącymi wynika, że w przypadku:

- lokalu nr 10 zużycie wody i energii elektrycznej wskazuje na to, że lokal był zamieszkiwany, ponieważ poprzedni najemca nie zwrócił kluczy do mieszkania. Nie otrzymywał informacji z działu księgowości o ponoszonych kosztach za energię elektryczną oraz za zużycie wody. „Z informacji przekazywanych w Spółce lokal ten zamieszkiwał Marek Klat”.
- Lokalu nr 23 – nie ma wiedzy by ktoś mieszkał w tym lokalu, natomiast przyczyną zużycia wody mogło być malowanie mieszkania, które zleciła Spółka w styczniu 2013 r. jak i awarie instalacji wodnej sierpniu lub wrześniu 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 388-389, 522-533, 547-548)

Według zeznań kierownika Hotelu Kopernik, uczestniczącego w komisji dokonującej odbioru od Marka Klata mieszkania nr 10 przy ul. Hozjusza w dniu 1 grudnia 2011 r., członkowie komisji nie otrzymali od niego kluczy do ww. lokalu.

(dowód: akta kontroli str. 534)

Z zeznań byłego pracownika Spółki – Kierownika Biura Zarządu Spółki do dnia 31 sierpnia 2013 r. wynikało, że Marek Klat mieszkał w lokalu nr 10 przy ul. Hozjusza od kwietnia 2010 r. do pierwszego kwartału 2013 r. Po tym okresie przeprowadził się do mieszkania nr 23 położonego przy ul. Hozjusza. W przeprowadzce uczestniczyli zatrudnieni w Spółce konserwatorzy.

(dowód: akta kontroli str. 535-540)

Trzej konserwatorzy Spółki zeznali, że w I kwartale 2013 r. uczestniczyli w przeprowadzce Prezesa Spółki z lokalu mieszkalnego nr 10 do lokalu nr 23 położonych przy ul. Hozjusza. W ramach tej przeprowadzki przenosili wyposażenie m.in. meble.

(dowód: akta kontroli str. 541-546)

Prezes Marek Klat wyjaśnił, że od stycznia 2012 r. nie mieszkał w Olsztynie i w okresie tym prawie codziennie dojeżdżał do pracy z Gdańska.

(dowód: akta kontroli str. 207-209)

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Ocena
częstkowa

Opis stanu
faktycznego

3. Ocena przygotowań do prywatyzacji

3.1. W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2013 r. w ramach przygotowań do prywatyzacji Spółka podjęła działania restrukturyzacyjne w zakresie:

- zmian organizacyjnych, w tym m.in. uproszczono strukturę organizacyjną oraz zmniejszono zatrudnienie o 10 osób (z 52 w 2009 r. do 42 w 2013 r.),
- sytuacji majątkowej, w tym m.in:
 - w 2010 r. uporządkowano stan prawny nieruchomości niezabudowanej położonej w Murawkach (gmina Zalewo), którą Spółka otrzymała od Skarbu Państwa w kwietniu 2006 r., a w 2010 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał o kwotę 434,00 tys. zł w związku z wniesieniem wkładu niepieniężnego w postaci ww. nieruchomości,
 - w 2013 r. przeprowadzono postępowania przetargowe, w wyniku których zbyto sześć nieruchomości na łączną kwotę 5.494,46 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 81-83, 111-115, 119, 549, 551)

3.2. W zakresie realizacji działań przedprywatyzacyjnych ustalono, że w badanym okresie:

- Spółka nie uczestniczyła przy tworzeniu planów prywatyzacji oraz nie zawierała umów związanych z prywatyzacją i nie ponosiła również kosztów w ww. zakresie. Realizowała jedynie wytyczne otrzymywane z MSP dotyczące m.in. przygotowywania informacji dla wybranego przez Ministerstwo doradcy prywatyzacyjnego,
- MSP zawarło dwie umowy na wykonanie analizy prawnej i ekonomicznej Spółki, w tym m. in. oszacowania jej wartości (w kwietniu 2010 r. i sierpniu 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 550-551)

MSP ogłosiło trzy przetargi na zbycie udziałów Spółki w dniach: 18 listopada 2011 r., 27 lutego i 21 sierpnia 2012 r. za cenę odpowiednio: 39,3 mln zł, 34,6 mln zł i 29,4 mln zł. Na żaden z przetargów nie zgłosili się oferenci.

Prezes Marek Klat podał, że nie posiada wiedzy na temat roli organów Spółki w sprawach związanych z procesem przedprywatyzacyjnym, w tym m.in. inicjatora tego procesu i opiniowania projektu prywatyzacji. Podał również, że zgodnie z posiadaną przez Spółkę dokumentacją z posiedzeń Rady w latach 2009-2013 (III kw.) ww. sprawy nie były przedmiotem obrad.

(dowód: akta kontroli str. 55-56, 550)

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Ocena
częstkowa

Wnioski
pokontrolne

IV. Wnioski

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 Kontroli⁵, wnosi o:

⁵ Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

1. Zapewnienie terminowej realizacji działań restrukturyzacyjnych określonych w Planie naprawczym.
2. Określanie w umowach o pracę wynagrodzeń pracowników Spółki w granicach kwot przewidzianych regulaminem wynagradzania.
3. Wyeliminowanie przypadków rozliczania przez pracowników przyznanego ryczałtu za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych w sposób niezgodny z zawartymi umowami.
4. Zwiększenie nadzoru nad wykorzystaniem lokali mieszkalnych Spółki m.in. w celu wyeliminowania przypadków bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych Spółki.
5. Zgodne z warunkami umów najmu rozliczanie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych.
6. Dokonanie zmiany umowy zawartej z pracownikiem Spółki na najem lokalu mieszkalnego w celu zobowiązania go do ponoszenia kosztów energii elektrycznej i gazu.
7. Podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania od pracowników Spółki nieopłaconych przez nich kosztów eksploatacyjnych związanych z wynajmem lokali przy ul. Hozjusza i ul. Mroza.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Olsztyn, dnia 12 maja 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie
Dyrektor

.....
podpis