



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Olsztynie

LOL.410.005.06.2023

Pani  
Iwona Mazurkiewicz  
Prezes  
Kamienny Ogród Holiday Park sp. z o.o.  
w Starych Sadach 4B  
11-730 Stare Sady

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/073 – Wsparcie rozwoju turystyki ze środków Programu Przedsiębiorcza Polska Wschodnia -  
Turystyka

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Kamienny Ogród Holiday Park sp. z o.o. w Starych Sadach 4B,11-730 Stare Sady (dalej: „Spółka”, „pożyczkobiorca”) <sup>1</sup> .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zarząd <sup>2</sup> (od 24 stycznia 2018 r.) w składzie: Iwona Mazurkiewicz – Prezes Zarządu Spółki (dalej: „Prezes”) i Maciej Mazurkiewicz – członek Zarządu Spółki.
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja umowy pożyczki na wsparcie rozwoju turystyki Polski Wschodniej.
Okres objęty kontrolą	Lata 2016-2023 (I kwartał). Dla realizacji celów kontroli mogą być wykorzystane dane i dokumenty z okresu wcześniejszego i późniejszego w zakresie związanym z przedmiotem kontroli.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>3</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie.
Kontroler	Henryk Dykty główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/52/2023 z 12 kwietnia 2023 r.  (akta kontroli str. 1)

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

<b>OCENA OGÓLNA</b>	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie realizację przez Spółkę przedsięwzięcia dotyczącego infrastruktury działającej w branży turystycznej, realizowanego przy pomocy instrumentu finansowego Konsorcjum ECDF S.A. oraz Mega Sonic S.A. <sup>5</sup>
Uzasadnienie oceny ogólnej	Ocenę tę uzasadnia przeznaczenie udzielonego wsparcia, zgodnie z Regulaminem udzielenia pożyczek oraz wnioskiem o przyznanie pożyczki, na przedsięwzięcie określone w Strategii Inwestycyjnej Przedsiębiorcza Polska Wschodnia – Turystyka, na finansowanie w celu stymulowania m.in. mikroprzedsiębiorstw działających w branży turystycznej oraz okołoturystycznej w Polsce Wschodniej. Spółka wykorzystwała przekazane środki zgodnie z zawartą umową i w pełni zrealizowała przedsięwzięcie. Poniesione przez Spółkę w 2018 r. wydatki na zakup domków rekreacyjnych na wynajem zostały należycie udokumentowane i rozliczone w terminie określonym w dokumentach pożyczki. Otrzymane wsparcie osiągnęło spodziewane efekty wskazane we wniosku o udzielenie pożyczki, tj. przyczyniło się do poszerzenia oferty i podniesienia jakości oferowanych usług w branży turystycznej.

<sup>1</sup> [Kamienny Ogród Holiday Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością](#), KRS 0000714995. Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpis do rejestru: 24.01.2018.(OI. VIII NS-rej. KRS/1397/18/95).

<sup>2</sup> Do składania oświadczeń w imieniu Spółki był upoważniony każdy z członków Zarządu samodzielnie.

<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> Fundusz Pożyczkowy MEGA ECDF powstał na mocy porozumienia konsorcjum zawartego w dniu 22 sierpnia 2017 r. pomiędzy ECDF Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu ul. Kobylińska 3, a MEGA SONIC Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

#### Realizacja umowy pożyczki na wsparcie rozwoju turystyki Polski Wschodniej

Opis stanu faktycznego

1. W ramach Strategii Inwestycyjnej Przedsiębiorcza Polska Wschodnia – Turystyka, z przeznaczeniem na finansowanie w celu stymulowania m.in. mikroprzedsiębiorstw działających w branży turystycznej oraz okoturystycznej w Polsce Wschodniej, Spółka realizowała w latach 2016-2023 (I kwartał) jedną inwestycję pn. „6 luksusowych domków rekreacyjnych na wynajem w Kamiennym Ogrodzie koło Mikołajek, Mazury”. Umowa o udzielenie pożyczki<sup>6</sup> została zawarta 26 lutego 2018 r. Wartość inwestycji ogółem wyniosła 560 tys. zł, w tym wartość wsparcia z pożyczki w kwocie 500 tys. zł i udziale własnym w kwocie 60 tys. zł. Wartość poniesionych do końca 2023 r. (I kwartał) wydatków wyniosła 560 tys. zł, a realizację inwestycji, w zakresie wskazanym w §3 ust. 1 umowy, zakończono 21 sierpnia 2018 r.

Pośrednikiem finansowym od stycznia 2018 r. do 23 sierpnia 2018 r. było Konsorcjum ECDF S.A.<sup>7</sup> oraz Mega Sonic S.A. W dniu 24 sierpnia 2018 r. Spółka została poinformowana przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) o rozwiązaniu z Konsorcjum umowy i wstąpieniu przez BGK w prawa pożyczkodawców wynikające z powyższej umowy pożyczki.

(akta kontroli str. 2-7)

2. Z wniosku o udzielenie pożyczki i umowy udzielenia pożyczki wynikało, że inwestycja realizowana przez Spółkę polegała na zakupie sześciu domków rekreacyjnych z montażem i wykonaniem w nich prac wykończeniowych oraz zakupem i montażem wyposażenia. Poza tym należało (przy udziale również środków własnych) wykonać przyłącze energetyczne i wodno-kanalizacyjne, doprowadzić media do powyższych domków, oświetlić teren i parking, przygotować miejsca postojowe na parkingu oraz plac zabaw dla dzieci, a także wykonać prace ogrodowe.

Celem inwestycji było utworzenie nowych miejsc pracy<sup>8</sup>, poszerzenie oferty produktów i usług i/lub wydłużenie sezonu turystycznego oraz budowa i rozbudowa obiektów noclegowych. Zgodnie z zapisami regulaminu<sup>9</sup>, planowana inwestycja przeznaczona została na wspierania działalności turystycznej i okoturystycznej.

(akta kontroli str. 9-23 i 145-179)

3. Wniosek o udzielenie pożyczki Pożyczkobiorca złożył 18 stycznia 2018 r. Analiza dokumentacji złożonej wraz z wnioskiem wykazała, że był on kompletny i zawierał wszystkie wymagane przez pośrednika finansowego załączniki, w tym m.in.:

- zaświadczenia o niezaleganiu w ZUS i US (nie starsze niż 1-miesiąc na moment podpisywania pożyczki),
- zaświadczenia o wpisie do CEiDG<sup>10</sup> lub KRS i umowę spółki,
- informacje na temat zabezpieczenia, w tym: PIT osoby fizycznej za 2016 r., hipoteki (nr KW, akt notarialny własności nieruchomości),
- kopię umów kredytowych z harmonogramami spłat,

<sup>6</sup> Umowa pożyczki na Rozwój Turystyki nr 4/ECDF-MS/WMPRT/036. Po przejściu od ECDF projektu przez BGK nadano numer PW18-05809.

<sup>7</sup> Fundusz Pożyczkowy MEGA ECDF powstał na mocy porozumienia konsorcjum zawartego w dniu 22 sierpnia 2017 r. pomiędzy ECDF Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu ul. Kobylińska 3, a MEGA SONIC Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

<sup>8</sup> Od 2018 r. do zakończenia kontroli NIK Spółka utrzymywała zatrudnienie określone w umowie (jeden pracownik na umowę o pracę oraz jeden pracownik sezonowy na umowę zlecenie).

<sup>9</sup> Regulamin udzielania pożyczek przez Konsorcjum Funduszu Pożyczkowego MEGA ECDF.

<sup>10</sup> Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej.

- prognozę przychodów i kosztów działalności na okres spłaty pożyczki (biznes plan),
- formularz informacji niezbędnych przy ubieganiu się o pomoc de minimis,
- oświadczenie wnioskodawcy o otrzymanej pomocy de minimis,
- historię rachunków bankowych wnioskodawcy i poręczycieli (wyciągi z kont bankowych za ostatnie sześć miesięcy),
- kopie dokumentów tożsamości pożyczkobiorcy lub osób zarządzających,
- oświadczenie o spełnieniu kryteriów MŚP,
- oświadczenie o nienakładaniu się finansowania,
- wypisy z rejestrów gruntów i mapy podziału nieruchomości,
- CV Prezes i członka Zarządu i odpis skróconego aktu małżeństwa.

Pośrednik finansowy nie wymagał uzupełnienia wniosku, co wskazuje, że uznał go za kompletny.

W dniu 8 lutego 2018 r. Spółka otrzymała rekomendację udzielenia pożyczki, zaś warunki transakcji w niej zawarte podpisała Prezes. Spółka 26 lutego 2018 r. (po 31 dniach od złożenia kompletnego wniosku) podpisała z pośrednikiem finansowym umowę o udzieleniu pożyczki. Środki finansowe w kwocie 500 tys. zł przelano na rachunek Spółki w dniu 27 lutego 2018 r.

(akta kontroli str. 9-179)

**4.** Planowane wydatki w ramach projektowanego przedsięwzięcia wyszczególnione we wniosku i umowie pożyczki wyniosły ogółem 560 tys. zł, w tym: 500 tys. zł (89,3%) stanowiła pożyczka oraz 60 tys. zł (10,7%) wkład własny.

Koszty kwalifikowane do finansowania ze środków pożyczki były związane z celami przedsięwzięcia. Wsparcie wydatkowano na:

- zakup sześciu domków rekreacyjnych z montażem – 360 tys. zł,
- prace wykończeniowe wewnątrz, zakup i montaż wyposażenia sześciu domków rekreacyjnych – 90 tys. zł,
- infrastrukturę (wykonanie przyłącza energetycznego i wodno-kanalizacyjnego, doprowadzenie mediów do sześciu domków rekreacyjnych, oświetlenie terenu i parkingu, przygotowanie miejsc postojowych na parkingu, urządzenie placu zabaw dla dzieci, wydzielenie z istniejącego sadu części ogrodowej na potrzeby inwestycji – 50 tys. zł; część tych prac wykonano ze środków własnych w kwocie 60 tys. zł.

(akta kontroli str. 9-179)

**5.** Harmonogram realizacji przedsięwzięcia został ujęty w biznes planie opracowanym 15 stycznia 2018 r., stanowiącym załącznik do wniosku o pożyczkę. Przewidywał on rozpoczęcie realizacji inwestycji po podpisaniu umowy o pożyczkę w lutym 2018 r., co zostało potwierdzone zawartą umową o roboty budowlane w dniu 28 lutego 2018 r.<sup>11</sup> Zgodnie z tą umową wykonanie i montaż domków miał nastąpić nie później niż na 75 dni kalendarzowych od wejścia wykonawcy na teren budowy. Kolejna umowa<sup>12</sup> na roboty budowlane dotyczyła budowy, w terminie od 11 do 27 czerwca 2018 r., przyłącza wodno-kanalizacyjnego dla nieruchomości.

Z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych w marcu i kwietniu 2018 r. rozpoczęcie prac fundamentowych nastąpiło dopiero 11 kwietnia 2018 r. Sytuacja ta wpłynęła na przesunięcie terminów wykonania prac instalacyjnych i wykończeniowych

<sup>11</sup> Umowa o roboty budowlane nr 4/02/18 zawarta 28 lutego 2018 r. zawarta pomiędzy NED Spółka z o.o. z siedzibą w Mrągowie a Kamiennym Ogrodem.

<sup>12</sup> Umowa o roboty budowlane nr 11/06/18 zawarta 11 czerwca 2018 r. z firmą Paweł Bartczak z siedzibą w Soltmanach z aneksem nr 1 z 11 czerwca 2018 r.

przez podwykonawców, co doprowadziło do przesunięcia realizacji inwestycji do 21 sierpnia 2018 r.

Opóźnienie związane z wejściem wykonawców na teren budowy uniemożliwiło Spółce rozpoczęcie wynajmu domków z końcem czerwca 2018 r. Brak przychodów spowodował ujemny bilans finansowy dla Spółki.

W związku z brakiem przychodów, pismem z dnia 30 lipca 2018 r. Spółka zwróciła się do ECDF o rozłożenie stałych rat w kwocie 9,26 tys. zł na 11 rat kapitałowych po 4,6 tys. zł, pozostałe 42 raty po 10,46 tys. zł i jedną ostatnią w styczniu 2023 r. w kwocie 10,08 tys. zł. Powyższe zmiany nie naruszały zapisów w umowie pożyczki, dlatego proponowany harmonogram spłat został przyjęty przez pośrednika finansowego bez aneksu do umowy.

(akta kontroli str. 87-92, 180-188 i 243-258)

**6.** Zakres zrealizowanych zadań był zgodny z zakresem finansowania i przeznaczeniem pożyczki określonym we wniosku o udzielenie pożyczki. Wykonano je w pełnym zakresie. Wsparcie zostało przeznaczone na określone przedsięwzięcia, wpisujące się w branżę turystyczną. Nie było przypadków odstępstwa od zatwierdzonych i zaplanowanych zadań. Prace zakończono do 21 sierpnia 2018 r.

Przeprowadzone w dniu 25 maja 2023 r., w obecności pani Prezes, oględziny wykazały zgodność wykonanych prac z projektami. Ustalono, że:

- na działkach o numerach 34/29, 34/30 i 34/31 posadowionych było sześć drewnianych domków rekreacyjnych o identycznej architekturze, rozmiarze oraz wyposażeniu, w tym: pomieszczenie kuchenne, dwie sypialnie, łazienka z wc,
- każdy z domków był podobnie wykończony i zamontowano w każdym z nich podobne wyposażenie, w tym m.in.: aneks kuchenny, stolik w kuchni z czterema krzeselkami, po dwa łóżka w sypialniach, lampki nocne, telewizor w części kuchennej, stolik z krzeselkami przed wejściem do domku oraz dwoma fotelami wypoczynkowymi i zestawem grillowym,
- do wszystkich sześciu domków doprowadzono media, w tym przyłącza energetyczne i wodno-kanalizacyjne (woda ciepła i zimna, prąd, internet),
- wykonano oświetlenie terenu wokół domków,
- przygotowano miejsca postojowe na parkingu i jego oświetlenie,
- urządzono plac zabaw dla dzieci,
- wyodrębniono z istniejącego sadu część ogrodową na potrzeby inwestycji.

(akta kontroli str. 9-23, 162-179 i 243-261)

**7.** Przed rozpoczęciem inwestycji Spółka zawiadomiła 29 stycznia 2017 r. Starostwo Powiatowe w Mrągowie o zamiarze przystąpienia z dniem 28 lutego 2018 r. do wykonania robót budowlanych czterech parterowych budynków rekreacji indywidualnej niewymagających pozwolenia na budowę. Kolejne zgłoszenie o budowie dwóch podobnych budynków dokonano w dniu 15 marca 2018 r. z dniem rozpoczęcia od 6 kwietnia 2018 r. Do zgłoszenia dołączono wymagane dokumenty, w tym m.in. oświadczenie o właścicielu nieruchomości i posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością, projekt zagospodarowania działki, wypisy gruntu oraz rysunki domków. Starostwo Powiatowe nie wniosło sprzeciwu do zgłoszeń. Jak wyjaśniła Prezes, w związku z trudnymi warunkami atmosferycznymi, do realizacji robót przystąpiono z dwumiesięcznym opóźnieniem, tj. 11 kwietnia 2018 r.

(akta kontroli str. 262-295)

**8.** Spółka w dniu 21 sierpnia 2023 r. przekazała do pośrednika finansowego prawidłowo sporządzone rozliczenie z udzielonej pożyczki, w terminie wskazanym w umowie, tj. do 180 dni od dnia uruchomienia całości pożyczki (27 lutego 2018 r.). Dokumentacja rozliczeniowa zawierała m.in.: zestawienie faktur wraz z ich kopiami oraz potwierdzeniami zapłaty za te faktury i potwierdzeniem wykonania usług, udokumentowane wydatkowanie środków w odpowiednim terminie, kopię umów o roboty budowlane, oświadczenie Spółki o nienakładaniu się finansowania, a także kopię zawiadomienia o cesji praw z umów ubezpieczenia i kopię polis ubezpieczeniowych.

(akta kontroli str. 189-242 i 300)

**9.** Przedsiębiorca składał pośrednikowi finansowemu wszelkie wymagane informacje i sprawozdania. Zgodnie z umową, za lata 2018-2022 przekazał pośrednikowi finansowemu m.in.: kopie sprawozdań finansowych, kopie polis ubezpieczeniowych na domki z cesją na ECDF (2018 r.) oraz na BGK (lata 2019-2024), wraz z potwierdzeniem zapłaty składek, CIT-2, CIT-8 oraz UPO CIT.

(akta kontroli str. 286-295 i 301-425)

**10.** Z powodu pandemii Covid-19 (ograniczenia w funkcjonowaniu branży turystycznej) Pożyczkobiorca dwukrotnie wnioskował do BGK o okresowe zawieszenie spłat rat pożyczki. W dniu 24 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła z BGK aneks 1 do umowy pożyczki wprowadzający okres sześciomiesięcznego zawieszenia spłat rat kapitałowych i ustalający nowy ostateczny termin spłaty pożyczki na 25 lipca 2023 r. Aneks nr 2 do umowy pożyczki zawarto 20 maja 2021 r., wprowadzając okres zawieszenia spłat rat pożyczki w maju i czerwcu 2021 r. i ustalając nowy ostateczny termin spłaty pożyczki na 25 września 2023 r. Jak wyjaśniła Prezes, oba okresy zawieszenia spłaty rat pożyczki przyczyniły się do utrzymania poziomu zatrudnienia w latach 2020-2021 i później (jeden pracownik zatrudniony na umowę o pracę i jeden pracownik sezonowy na umowę zlecenie).

(akta kontroli str. 426-453)

**11.** Pożyczkobiorca prowadził wyodrębnioną ewidencję księgową wszystkich operacji księgowych i bankowych przeprowadzonych w ramach przedsięwzięcia, umożliwiającą identyfikację zdarzeń gospodarczych w ramach realizowanej inwestycji oraz pożyczki.

(akta kontroli str. 93-94, 286-295 i 303-309)

**12.** Pożyczkę wykorzystano zgodnie z celem, na który została udzielona. Cel ten Spółka osiągnęła poprzez osiągnięcie zaplanowanych wskaźników wynikających z uzyskanego wsparcia, w tym: poszerzenie oferty produktów i usług i/lub wydłużenie sezonu turystycznego, budowę obiektów turystyczno-noclegowych oraz utworzenie nowych miejsc pracy<sup>13</sup>.

Budowa sześciu domków wypoczynkowo-noclegowych dała możliwość przedłożenia oferty i świadczenia usług na wysokim poziomie. Dało to również możliwość poszerzenia oraz wydłużenia sezonu turystycznego. Wskaźniki te zostały zrealizowane i utrzymane w okresie wskazanym w umowie. Efekty te zaczęto osiągać od 2019 r., oferując wypoczynek w sześciu domkach letniskowych z infrastrukturą zewnętrzną, przeznaczonych do prowadzenia usług noclegowych. Pożyczka zapewniła płynność firmy i utrzymanie rozpoczętej działalności gospodarczej. Poza tym, od 2018 r. do zakończenia kontroli NIK, jak oświadczyła Prezes, Spółka utrzymywała zatrudnienie jednego pracownika na umowę o pracę oraz jednego pracownika sezonowego na umowę zlecenie.

(akta kontroli str. 162-179 i 454-455)

<sup>13</sup> Spełnienie wymogu załącznika nr 3 do umowy pożyczki, w którym w pkt I ust. 7 stwierdza się, że jednym z podstawowych parametrów pożyczki jest utworzenie nowych miejsc pracy.

13. W okresie objętym kontrolą przedstawiciel pośrednika finansowego ECDF S.A. przeprowadził, w dniu 13 sierpnia 2018 r., kontrolę w siedzibie Spółki. Zakres kontroli obejmował stopień realizacji inwestycji i weryfikację poprawności wykonywania obowiązków wynikających z umowy o pożyczkę, w tym weryfikację udokumentowania wydatkowania środków z Instrumentu Finansowego zgodnie z celem wskazanym w umowie o pożyczkę. Jak wyjaśniła Prezes po powyższej kontroli Spółka nie otrzymała żadnego dokumentu pokontrolnego.

(akta kontroli str. 456-462)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

## IV. Uwagi i wnioski

Wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków pokontrolnych.

## 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 Delegatury NIK w Olsztynie. 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.

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.

Olsztyn, 28 czerwca 2023 r.

Kontroler  
Henryk Dykty  
Główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
p.o. Dyrektor Delegatury  
w Olsztynie  
Piotr Górny

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

L:\TEKSTY WYSTAPIEN\2023\LOL-  
410-005-06-2023-P-23-073-  
Kamienny Ogród.docx