



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie

LWA – 4101-030-02/2013
P/13/183

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Tekst ujednoczony

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 57 72, F +48 22 444 57 62
lwa@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/13/183 – Koncepcja wykorzystania stadionów wybudowanych i zmodernizowanych w latach 2007-2012.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Justyna Goszcz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88601 z 20 listopada 2013 r.2. Grzegorz Kapela, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 89314 z 16 grudnia 2013 r. <p>(dowód: akta kontroli tom I str. 1-4)</p>
Jednostka kontrolowana	PL.2012+ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ¹ , Al. Księcia J. Poniatowskiego 1, 03-901 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Marcin Herra – Prezes Zarządu Spółki <p>(dowód: akta kontroli tom I str. 76, 86-87)</p>

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Spółka realizowała obowiązki wynikające z zapisów umowy operatorskiej, jednakże zdaniem NIK, istotną część zadań z zakresu zarządzania – na zasadzie outsourcingu. Zarządzając Stadionem, Spółka wytyczyła sobie cele operacyjne, z których większość została osiągnięta w 2013 r. Uzyskany na koniec roku wynik finansowy był znacznie korzystniejszy od zakładanego w biznesplanie oraz planie zarządzania na 2013 r. [...]²

W związku z trwającym procesem inwestycyjnym Spółka nie dysponowała pełną dokumentacją powykonawczą obiektu, co w sposób znaczący utrudniało bieżące zarządzanie nieruchomością. NIK zwraca uwagę na fakt występowania w nowym obiekcie dużej ilości usterek i opieszale działania generalnego wykonawcy w celu ich usuwania. Tymczasem zaniechania w zakresie napraw mogą przyczynić się do poważnych konsekwencji oraz zwielokrotnienia kosztów, których można uniknąć przy wczesnej interwencji. [...]³

¹ Dalej: PL.2012+ lub Spółka.

² NIK Delegatura w Warszawie dokonała wyłączenia danych stanowiących tajemnicę przedsiębiorcy, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2014 r., poz. 782 ze zm.) w związku z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.). Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³ W przypadku pojawienia się w tekście lub przypisach oznaczenia [...] należy rozumieć, iż z tekstu zostały usunięte dane, które stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.), które zostały usunięte na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2014 r., poz. 782 ze zm.), w interesie przedsiębiorcy.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

3.1 Przygotowanie operatora do sprawowania funkcji zarządcy wielofunkcyjnym obiektem sportowym

Opis stanu faktycznego

Uchwałą z 16 listopada 2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością PL.2012⁴ zmieniło dotychczasową nazwę spółki na PL.2012+ sp. z o.o. oraz przedmiot jej działalności. Przedmiotem działalności Spółki od ww. daty jest m.in. zarządzanie obiektami budowlanymi powstałymi w wyniku realizacji przedsięwzięć EURO 2012, jeżeli za zgodą ministra właściwego do spraw kultury fizycznej i sportu, właściwy podmiot, działając na podstawie art.11 ust. 3 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012⁵, powierzy Spółce zarządzanie tymi obiektami. Kapitał zakładowy PL.2012+ został podniesiony z 2 000 tys. zł do 7 000 tys. zł (20 grudnia 2012 r.) i następnie do 12 000 tys. zł (11 marca 2013 r.).

(dowód: akta kontroli tom I str. 5-100)

Zgodnie z art. 168 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych⁶ wszelkie zmiany dotyczące wysokości kapitału zakładowego oraz liczby i wartości nominalnej udziałów wspólników powinny być zgłoszone przez zarząd Spółki sądowi rejestrowemu w celu wpisania do rejestru lub ujawnienia w aktach rejestrowych. Spółka wprowadziła od 14 stycznia 2013 r. podejmowała działania zmierzające do ujawnienia w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian wynikających z podwyższenia kapitału zakładowego (z 20 grudnia 2012 r., a następnie z 11 marca 2013), jednakże w związku z nieprawidłowym wypełnianiem wniosków dotyczących tych zmian, postępowanie przed sądem rejestrowym zostało zakończone dopiero 29 kwietnia 2013 r.⁷ Postanowieniem z tej daty Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał aktualizacji danych rejestrowych Spółki, dotyczących wysokości kapitału zakładowego oraz ilości i wartości udziałów posiadanych przez wspólnika w rejestrze przedsiębiorstw.

(dowód: akta kontroli tom I str. 101-167)

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 8 lit. b ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych⁸ podstawę opodatkowania stanowi wartość, o którą podwyższony jest kapitał zakładowy. Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych, według ustalonego wzoru, oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, z wyłączeniem przypadków, gdy podatek jest pobierany przez płatnika⁹. W związku z tym, że kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 5 000 tys. zł 20 grudnia 2012 r., termin wpłaty podatku w wysokości 25 tys. zł (0,5% podstawy opodatkowania) upłynął 4 stycznia 2013 r. PL.2012+ dokonała wpłaty podatku wraz z odsetkami (91 zł) po wymaganym przepisami terminie, tj. 14 stycznia 2013 r.

(dowód: akta kontroli tom I str. 275-280)

Minister Sportu i Turystyki umową z 20 grudnia 2012 r. powierzył PL.2012+ zarządzanie Stadionem Narodowym w Warszawie, oddając jej w dzierżawę, na zasadzie wyłączności, nieruchomości oraz Stadion Narodowy w Warszawie, wraz

⁴ Spółka została zawiązana przez działającego w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa Ministra Sportu i Turystyki w 2007 r. w celu prowadzenia, koordynacji i nadzorowania przedsięwzięcia pn. EURO 2012. Jedynym wspólnikiem Spółki jest Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Sportu i Turystyki.

⁵ Dz.U. Nr 173, poz.1219 ze zm.

⁶ Dz.U. z 2013 r., poz. 1030.

⁷ Po złożeniu kompletnego i prawidłowo wypełnionego wniosku.

⁸ Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.

⁹ Art. 10 ust. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych.

z całym wyposażeniem. Podejmując działalność w zakresie zarządzania Stadionem Narodowym (dalej także SN lub Stadion) Spółka nie sporządziła własnej kalkulacji biznesowej, nie przygotowała oraz nie zaprezentowała w Ministerstwie Sportu i Turystyki koncepcji zarządzania obiektem, nie uczestniczyła też w pracach nad biznesplanem przedsięwzięcia.

Dyrektor Operacyjny Spółki wyjaśnił, że do Spółki PL.2012 zwrócono się z zapytaniem, czy podejmie się realizacji zadań związanych z zarządzaniem Stadionem Narodowym w Warszawie, przedstawiając projekt umowy wraz z biznesplanem. Spółka PL.2012 podjęła się tego zadania traktując założenia biznesplanu jako cele finansowe postawione przed operatorem Stadionu na rok 2013 i kolejne. Szczegółowa koncepcja zarządzania Stadionem powstawała od momentu podpisania umowy, a założenia i wynik biznesplanu zostały potwierdzone przez operatora w planie przychodowo-kosztowym na rok 2013, który jest częścią planu zarządzania nieruchomością. Spółka PL.2012 podpisując umowę operatorską wraz z biznesplanem i posiadając wiedzę, że biznesplan został zweryfikowany na zlecenie Narodowego Centrum Sportu sp. z o.o.¹⁰ pod kątem możliwości jego wykonania, potwierdziła gotowość jego realizacji.

(dowód: akta kontroli tom II str. 152-153, tom III str. 2-109)

PL.2012+ podjęła się realizacji zadania zarządzania SN podpisując umowę dzierżawy i powierzenia zarządzania Stadionem Narodowym w Warszawie (dalej także umowa dzierżawy i zarządzania lub umowa operatorska). Dyrektor Operacyjny Spółki wyjaśnił, że zespół Spółki PL.2012, już w czasie koordynacji procesu przygotowań, złożony był z doświadczonych specjalistów reprezentujących obszary biznesowe kluczowe także z punktu widzenia zarządzania areną wielofunkcyjną, jaką jest Stadion Narodowy. Były to obszary takie jak: zarządzanie, w tym projektowe, marketing, promocja, komunikacja, IT i nowoczesne technologie, inżynieria i nadzór nad inwestycjami, sprzedaż, bezpieczeństwo imprez masowych, organizacja imprez masowych i finanse. Ponadto koordynując i kontrolując przygotowania do turnieju EURO 2012, Spółka PL.2012 zebrała doświadczenia z większości stadionów europejskich, analizując zakres, formułę, efektywność i specyfikę europejskich aren wielofunkcyjnych, co pozwoliło stworzyć bank wiedzy skutecznego zarządzaniem takimi obiektami, jak SN. Powyższe, zdaniem Dyrektora Operacyjnego Spółki, umożliwiło sprawne przejście z funkcji koordynatora przygotowań do EURO 2012 do funkcji operatora SN.

(dowód: akta kontroli tom II str. 187-188)

Po zmianie przedmiotu działalności Spółki wprowadzono zmiany w jej strukturze organizacyjnej poprzez wyodrębnienie dwóch obszarów:

- Prezesa Zarządu, do zadań którego należało zarządzanie realizacją funkcji biznesowych Spółki oraz dbanie o jej reputację i wizerunek¹¹,
- członka Zarządu, który wykonywał zadania związane z eksploatacją, bezpieczeństwem, zapewnieniem wsparcia dla operacyjnej działalności Spółki oraz rozwojem systemów wspierających zarządzanie SN¹².

(dowód: akta kontroli tom I str. 168-178)

[...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 460-510)

[...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 456-458, tom II str. 1-13, 19)

¹⁰ Narodowe Centrum Sportu, dalej także NCS.

¹¹ Obszar Prezesa Zarządu: rozwój biznesu B2B, centrum konferencyjne i imprezy okolicznościowe, partnerstwa korporacyjne, organizacja wydarzeń stadionowych, komunikacja i PR, jakość organizacji i zarządzania.

¹² Obszar członka Zarządu: bezpieczeństwo, eksploatacja i inwestycje, operacyjne zarządzanie firmą, IT.

[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 210-211, 357-360)

PL.2012+ opracowała Strategię marki SN (przyjętą przez Zarząd 12 kwietnia 2013 r.) jako nowoczesnego obiektu multifunkcyjnego, zawierającą m.in. wizję, misję oraz cele SN. Założenia strategii znalazły odzwierciedlenie w Mapie drogowej operatora Stadionu Narodowego oraz planie zarządzania nieruchomością na 2013 r. Mapa drogowa Spółki na 2013 r. zawierała listę kluczowych projektów i procesów oraz ich kamienie milowe (punkty podsumowujące kluczowe etapy realizacji projektów) określone w czasie.

Ponadto opracowana została przez Spółkę Polityka partnerstw korporacyjnych, określająca zasady i procedury wyboru partnerów korporacyjnych [...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 281-434, tom III str. 149-305)

PL.2012+ nie miała opracowanej polityki CSR¹³ (Społeczna Odpowiedzialność Biznesu). W planie zarządzania na 2013 r. stwierdzono, że opracowanie i wdrożenie polityki CSR¹⁴ jest niezbędne w przedsiębiorstwie realizującym cele ogólnospołeczne (UOiG). Opracowanie koncepcji, według której podmiot, na etapie budowania strategii działania, uwzględnia interesy społeczne i ochronę środowiska, a także relacje z różnymi grupami interesariuszy, umożliwia pełniejszą realizację potrzeb społecznych. Ważne jest nie tylko spełnienie wszystkich wymogów formalnych i prawnych oraz osiągnięcie optymalnych efektów gospodarczych.

(dowód: akta kontroli tom III str. 212-214, 361-364, 482)

Dyrektor Spółki ds. Komunikacji wyjaśnił, między innymi, że w Strategii marki Stadionu Narodowego, opracowanej w 2013 przez PL.2012+, opisane zostały obszary związane z CSR i potencjałem społecznym SN. Spółka podejmowała szereg działań z zakresu CSR, wśród których najważniejszy był projekt „Wspólny Narodowy”, realizowany w ramach partnerstwa trzech podmiotów: Fundacji Rozwoju Kultury Fizycznej, Spółki PL.2012+ oraz Instytutu Socjologii Uniwersytetu Warszawskiego. Do projektu zaproszone zostały organizacje pozarządowe z Pragi-Północ, Pragi-Południe i Śródmieścia. Jako rezultat projektu powstał specjalny raport, w którym zebrano wszystkie wnioski wygenerowane z procesu konsultacji społecznych. Opracowanie to, oraz wnioski z wielu innych działań i projektów realizowanych w 2013 r. będzie podstawą do rozwoju i aktualizacji strategii CSR Stadionu Narodowego w 2014.

(dowód: akta kontroli tom II str. 75, 78-81)

Zadania związane z utrzymaniem obiektu oraz świadczeniem innych usług, należących do jej zakresu działania, Spółka zlecała podmiotom zewnętrznym w drodze umów. Umowy te dotyczyły obszarów bezpieczeństwa (m.in. ochrona obiektu), dostawy mediów, utrzymania i eksploatacji oraz finansów i usług prawnych. Przy wyborze wykonawców tych usług Spółka stosowała następujące procedury: ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych¹⁵, regulamin udzielania zamówień na usługi i dostawy w PL.2012 sp. z o.o.¹⁶, a następnie regulamin zaciągania zobowiązań, udzielania zamówień na usługi i dostawy oraz zatwierdzania dokumentów finansowych w PL.2012+ sp. z o.o.¹⁷

(dowód: akta kontroli tom I str. 168-274)

¹³ CSR – Corporate Social Responsibility.

¹⁴ Która zostanie opracowana w ciągu najbliższego roku.

¹⁵ Dz.U. z 2013 r., poz. 907 ze zm. Dalej: ustawa pzp.

¹⁶ Zał. Nr 1 do uchwały Zarządu Spółki nr 01/02/2012.

¹⁷ Uchwała nr 2/07/2013 Zarządu Spółki PL.2012+ sp. z o.o. z 5 lipca 2013 r.

[...]

Kontrolą objęto dwa postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na świadczenie kompleksowej obsługi infrastruktury technicznej SN w Warszawie na łączną kwotę 5 469,4 tys. zł. Obie umowy PL.2012+ zawarła z firmą FBS: najpierw 15 lutego na kwotę 196,3 tys. zł w trybie zamówienia z wolnej ręki, a następnie 4 marca 2013 r. na kwotę 5 273,1 tys. zł w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego. Wybór trybu – art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz art. 67 ust. 1 pkt 3 ustawy pzp – uzasadniono faktem, iż usługi objęte tym zamówieniem były niezbędne dla funkcjonowania SN do czasu wyboru docelowego wykonawcy, w trwającym od 19 grudnia 2012 r. przetargu nieograniczonego. Umowa z 4 marca 2013 r. została zawarta na okres 36 miesięcy i dotyczyła kompleksowej obsługi technicznej obiektu, zwłaszcza w zakresie: utrzymania ruchu, systematycznej wymiany materiałów eksploatacyjnych, przeglądów i konserwacji, usuwania usterek i awarii, nadzoru nad podwykonawcami zamawiającego, usuwania awarii i zagrożeń.

(dowód: akta kontroli tom II str. 15-18, tom III str. 11-12, tom IV str. 1-53)

Zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy pzp zamawiający niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego powinien zamieścić ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych lub przekazać ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej¹⁸.

Ustalono, że w postępowaniu prowadzonym w trybie z wolnej ręki, ogłoszenie o udzieleniu zamówienia zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych 31 stycznia 2014 r., tj. prawie rok po zawarciu umowy z wykonawcą, natomiast ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego przekazano Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej 20 maja 2013 r., tj. po dwóch miesiącach od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.

(dowód: akta kontroli tom IV str. 13, 232-254)

Dyrektor Organizacyjny wyjaśnił, że przepisy ustawy pzp nie określają terminu w jakim takie informacje muszą być przekazane. Ustawodawca nie określił również żadnych sankcji z tytułu nieprzekazania ogłoszenia o zawarciu umowy do odpowiedniego publikatora. W lutym 2013 r. Spółka była w początkowym okresie organizacji nowo przejętych zadań, co wymagało przeprowadzenia w krótkim okresie znacznej ilości postępowań o zamówienie publiczne, przez nowo tworzony zespół pracowników. W konsekwencji doszło do przeoczenia.

(dowód: akta kontroli tom II str. 185-186)

Odnosząc się do powyższego wyjaśnienia należy podkreślić, że ustawodawca posłużył się w przepisie art. 95 ust. 1 ustawy pzp zwrotem "niezwłocznie" rezygnując z określenia terminu liczonego w dniach. Tym samym zamawiający zobowiązany jest najszybciej jak to jest możliwe (niezwłocznie), po zawarciu umowy do zamieszczenia ogłoszenia o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych.

W art. 2.10 umowy operatorskiej PL.2012+ zobowiązała się do zamieszczenia, we wszystkich umowach związanych z funkcjonowaniem SN, klauzuli o cesji takiej umowy na Ministerstwo Sportu i Turystyki (dalej MSiT) lub osobę trzecią¹⁹, bez potrzeby uzyskania zgody drugiej strony umowy.

¹⁸ Jeżeli wartość zamówienia lub umowy ramowej jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8, zamawiający niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego albo umowy ramowej zamieszcza ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych. Jeżeli wartość zamówienia albo umowy ramowej jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8, niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego albo umowy ramowej, zamawiający przekazuje ogłoszenie o udzieleniu zamówienia Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej.

¹⁹ To jest inną jednostkę finansów publicznych, inną spółkę Skarbu Państwa lub inny podmiot zależny od Skarbu Państwa.

Analiza treści umów z firmą FBS wykazała, że umowa z 15 lutego 2013 r. nie zawierała takiej klauzuli.

Wg wyjaśnień Dyrektora Operacyjnego, umowa ta zawarta została na okres przejściowy, do rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego. Krótki okres jej obowiązywania i brak zgody podmiotu, z którym prowadzone były negocjacje, był powodem braku tej klauzuli w umowie. W przypadku umowy zawartej po rozstrzygnięciu przetargu zapis dotyczący cesji został zawarty.

Zadania związane z utrzymaniem obiektu, Spółka realizowała również na podstawie pięciu umów zawartych w latach 2011–2012 i przejętych od NCS na zasadzie cesji praw. Umowy dotyczyły m.in. kompleksowych usług sprzątnia, konserwacji dźwigów i schodów ruchomych, odśnieżania dachu.

(dowód: akta kontroli tom II str. 14-18, 186, tom III str. 11-12, tom IV str. 1-8, 39)

Analizą objęto ponadto realizację umów na rzecz PL.2012+ przez podmioty zewnętrzne w obszarze zarządzania [...]

– na łączną kwotę 73,6 tys. zł za określenie warunków składania przez PL.2012+ zleceń na wykonanie projektów graficznych oraz sposobu ich realizacji, wykonanie projektów oznaczeń graficznych, stanowiących spójny system identyfikacji wizualnej na SN, raportu dotyczącego potencjału i optymalnego wykorzystania przestrzeni reklamowej SN;

– na kwotę 441,8 tys. zł za świadczenie usług prawnych:

[...]

- 30 sierpnia 2013 r. umowa zawarta do 31 grudnia 2015 r. w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego (wynagrodzenie 593 tys. zł brutto).

(dowód: akta kontroli tom IV str. 54-183, 255-267, tom VI str. 360-361)

Przepisy ustawy pzp wymagają, na etapie czynności przygotowawczych, poprzedzających wszczęcie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, ustalenia przez zamawiającego wartości zamówienia (art. 32, 34 i 35). Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy pzp podstawą ustalenia wartości zamówienia jest całkowite szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy, bez podatku od towarów i usług, ustalone przez zamawiającego z należytą starannością. Jednocześnie w myśl art. 32 ust. 2 ustawy pzp zamawiający nie może w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy dzielić zamówienia na części lub zaniżać jego wartości.

Dyrektor Operacyjny Spółki wyjaśnił między innymi, że od 1 stycznia 2013 r. zmienił się zakres prowadzonej przez Spółkę działalności. Skala jak i zakres koniecznych usług księgowych w styczniu 2013 r. nie były możliwe do oszacowania ponieważ zamawiający nie dysponował materiałem porównawczym z lat ubiegłych, z powyższych względów w trybie pilnym podpisana została umowa z 9 stycznia 2013 r. Zakres usług księgowych ukształtował się po przyjęciu, 30 czerwca 2013 r., planu zarządzania nieruchomością, co umożliwiło dokonanie opisu przedmiotu zamówienia zgodnie z wymogami art. 29 ust. 1-3 ustawy pzp i zamawiający już 13 lipca 2013 r. ogłosił przetarg nieograniczony na przedmiotowe usługi. Ponieważ zamawiający nie był w stanie przewidzieć ilości oraz zakresu potrzeb w obrębie przedmiotu zamówienia w pierwszym półroczu 2013 r., powstała sytuacja, w której zamawiający był uprawniony do podziału zamówienia na części, nie naruszając przepisów ustawy pzp. W takiej sytuacji nie jest bowiem możliwe i zarazem konieczne sumowanie wartości udzielonych interwencyjnie zamówień, choćby były tego samego rodzaju, w celu zbadania, czy nie zachodzi niedozwolony podział zamówienia, gdyż w istocie będziemy mieli do czynienia z odrębnymi zamówieniami w rozumieniu przepisów ustawy pzp, a w szczególności art. 32-35 w związku z art. 29 ust. 1-3.

(dowód: akta kontroli tom II str. 107-110)

[...]

Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁰ obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem. Inwestor, oddając do użytkowania obiekt budowlany, przekazuje właścicielowi lub zarządcy obiektu dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą. Przekazaniu podlegają również inne dokumenty i decyzje dotyczące obiektu, a także, w razie potrzeby, instrukcje obsługi i eksploatacji: obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem²¹.

Obowiązek przechowywania dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej oraz innych dokumentów i decyzji, dotyczących obiektu, dotyczy ww. podmiotów w okresie istnienia obiektu²².

PL.2012+ nie była w posiadaniu dokumentacji technicznej związanej z budynkiem biurowym oraz całości dokumentacji powykonawczej SN. Spółka nie dysponowała m.in. protokołem odbioru obiektu i instrukcją jego eksploatacji. Spółka dysponowała dokumentacją techniczną dotyczącą płyty Stadionu Narodowego, w tym analizą dotyczącą możliwych statycznych obciążeń boiska.²³ Dokumentacja powykonawcza była nadal w posiadaniu NCSR sp. z o.o.²⁴ i była uzupełniana w związku z trwającym procesem rozliczeń z Generalnym Wykonawcą.

(dowód: akta kontroli tom II str. 64-70, tom III str. 465, tom V str. 1-26)

W momencie przejścia zarządzania obiektem przez PL.2012+ na Stadionie znajdowały się niezagospodarowane powierzchnie (tzw. powierzchnie deweloperskie)²⁵, których wykończenie i komercjalizacja stanowić miały ostatni etap realizacji inwestycji. PL.2012+ zdecydowała o przeprowadzeniu tej fazy inwestycji we współpracy z podmiotem zewnętrznym, wybranym w trybie przetargu ograniczonego, po przeprowadzeniu dialogu konkurencyjnego. W ramach zamówienia Spółka oczekiwała od wykonawcy realizacji trzech modułów: wypracowania strategii zagospodarowania powierzchni, pozyskania najemców oraz zarządzania powierzchniami i umowami najmu. Z wnioskami o udział w przetargu wystąpiły dwa konsorcja, z których jedno złożyło ofertę. Nie została ona przyjęta przez PL.2012+, ponieważ cena realizacji zamówienia przewyższała kwotę, którą zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia. W związku z tym 6 listopada 2013 r. przetarg został, na podstawie art. 93 ust. 1 pkt 4 ustawy pzp, unieważniony.

(dowód: akta kontroli tom I str. 511-523, tom IV str. 269-307)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie NIK stwierdziła następujące nieprawidłowości:

Wydatkując duże kwoty na finansowanie usług zewnętrznych, w tym na usługi prawnicze, PL.2012+ popełniła błędy w postępowaniu wnioskowym w sądzie rejestrowym, nie dotrzymała terminu uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych. Ponadto umowa z 15 lutego 2013 r. zawarta z firmą FBS nie zawierała klauzuli o jej cesji na Ministerstwo Sportu i Turystyki (dalej MSiT) lub osobę trzecią.

²⁰ Dz.U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.

²¹ Art. 60 Prawa budowlanego.

²² Art. 63 Prawa budowlanego.

²³ PL.2012+ na podstawie umowy z Politechniką Warszawską z lipca 2013 r. w oparciu o przeprowadzone przez pracowników PW badania, pozyskała opinię naukowo-badawczą obciążeń dynamicznych płyty Stadionu.

²⁴ Narodowe Centrum Sportu Rozliczenia sp. z o.o.

²⁵ Powierzchnie zlokalizowane na 4 kondygnacjach: poziom 1 (ok. 2 700 m²), poziom +1 (ok. 6 900 m²), poziom +2 (ok. 4 500 m²), poziom +4 (ok. 1 300 m²).

Uwagi dotyczące
badanej działalności

1. Podejmując się z dniem 1 stycznia 2013 r. realizacji zarządzania Stadionem Narodowym Spółka PL.2012+ nie była w pełni przygotowana pod względem kadrowym i organizacyjnym. Zasoby kadrowe Spółki, w początkowym okresie jej działalności, uległy zasadniczym zmianom. [...] oraz specjaliści z innych firm, z kompetencjami niezbędnymi do realizacji zadań Spółki. Nie kwestionując konieczności zatrudnienia w Spółce osób posiadających odpowiednie kwalifikacje NIK zwraca uwagę, że konieczność ta wynikała między innymi z braku doświadczenia kadry Spółki we wcześniejszej realizacji tego typu zadań.
2. [...]
3. nie dysponowała, choć podkreślić należy, iż z przyczyn od siebie niezależnych, kompletną dokumentacją powykonawczą, niezbędną zarządcy do prawidłowej eksploatacji obiektu.
4. [...]
5. Kontrola wykazała również, że Spółka nie posiadała koncepcji zagospodarowania przestrzeni deweloperskich, a zorganizowany pod koniec roku przetarg na wyłonienie firmy świadczącej usługi doradcze i zarządzania w tym zakresie, nie został rozstrzygnięty.

3.2 Realizacja umowy o zarządzanie Stadionem Narodowym

Opis stanu
faktycznego

[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 1-109)

MSiT protokołem zdawczo-odbiorczym z 31 stycznia 2013 r. (realizując zapis art. 2.3 umowy operatorskiej) formalnie przekazało PL.2012+ w posiadanie nieruchomości gruntową (dwie działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 387 990 m²), Stadion Narodowy wraz z całym wyposażeniem oraz wszelką infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w szczególności: drogi, sieci energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłownicze, wodno-kanalizacyjne, jak też parkingi, obiekty małej architektury i inne obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości zgodnie z dokumentacją projektową oraz budynek biurowy. Wykaz przekazanych środków trwałych – nieruchomości²⁶ zawierał sześć obiektów przyjętych do użytkowania do 1970 r., budynek warsztatowy z 2004 r. oraz dwie działki z 2011 r. [...]

(dowód: akta kontroli tom V str. 1-16)

PL.2012+ przekazała do MSiT uwagi do protokołu zdawczo-odbiorczego informując, że zidentyfikowała kilkadziesiąt usterek, które w jak najszybszym czasie powinny być usunięte, aby operator mógł właściwie i zgodnie z planowanymi zadaniami prowadzić działalność. [...]

(dowód: akta kontroli tom V str. 121-128)

[...]

W celu zapewnienia prawidłowego zarządzania SN Spółka miała do 15 kwietnia 2013 r. przygotować i przedstawić MSiT plan zarządzania nieruchomością (dalej PZN) zawierający m.in. szczegółowy plan przychodów i kosztów z podziałem na działalność komercyjną i usługi w ogólnym interesie gospodarczym oraz plan ponoszenia istotnych nakładów, w tym remontów kapitałowych i przebudów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania SN. 15 kwietnia 2013 r. Zarząd Spółki przyjął PZN w 2013 r.²⁷ oraz przekazał dokument Ministrowi Sportu i Turystyki oraz Radzie Nadzorczej do opiniowania. Kolejną wersję PZN,

²⁶ Stanowiący załącznik nr 1 do protokołu zdawczo-odbiorczego.

²⁷ Uchwała nr 1/04/2013 Zarządu Spółki PL.2012+sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z 15 kwietnia 2013 r. w przedmiocie przyjęcia Planu Zarządzania Nieruchomością oraz Stadionem Narodowym w Warszawie.

po uwzględnieniu zgłoszonych uwag, Spółka przekazała Ministerstwu 24 maja 2013 r., a następnie, po zgłoszeniu przez MSiT ostatecznego stanowiska w sprawie tego projektu, jego wersję ostateczną przyjęła 12 czerwca 2013 r. W późniejszym okresie PZN nie był aktualizowany.

(dowód: akta kontroli tom III str. 1-43, str. 110-146)

Plan zarządzania nieruchomością na 2013 r. opierał się na przyjętej przez PL.2012+ Mapie Drogowej na 2013 r. Mapa Drogowa na 2013 r. określała stan na koniec 2013 r. jaki Spółka zamierzała osiągnąć w poszczególnych obszarach, aby zrealizować długoterminowe cele strategiczne. Stan ten został określony poprzez 21 celów operacyjnych, z których do końca 2013 roku 16 zostało zrealizowanych w całości, trzy częściowo oraz dwa nie zostały zrealizowane.

Plan kosztów i przychodów na 2013 r.²⁸ opracowany został w dwóch wariantach i [...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 435-455,

tom II str. 86-94, tom III str. 1-109,149—307,tom VI str. 351)

Dyrektor Operacyjny Spółki wyjaśnił między innymi, że wszystkie przeprowadzone wydarzenia UOiG w 2013 r. były niebiletowane i darmowe dla uczestników, społeczeństwa i wszystkich chętnych, którzy chcieli w nich uczestniczyć. Zgodnie ze Strategią marki SN Spółka w pierwszym roku zarządzania obiektem szczególnie pracowała nad wizerunkiem nieruchomości jako miejsca otwartego dla wszystkich, łączącego prestiż z dostępnością. Celem było m.in. zapoznanie społeczeństwa z ofertą Stadionu i przekazanie pozytywnego komunikatu o dostępności tego miejsca.

(dowód: akta kontroli tom II str. 95)

Spółka w 2013 r. zrealizowała najmniejszą wymaganą umową operatorską liczbę imprez masowych w ogólnym interesie gospodarczym. MSiT nie występowało z inicjatywą przeprowadzenia innych imprez, których organizacja nie wymagałaby uiszczania czynszu na rzecz PL.2012+²⁹. [...]

(dowód: akta kontroli tom III str.2-68)

Dyrektor Operacyjny Spółki wyjaśnił, że rozwiązania zawarte w umowie operatorskiej są zgodnie z prawem unijnym, tj. Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym. Rekompensata może być wypłacana przez właściwy podmiot (powierający wykonywanie UOiG), ale stosownie do art. 5 ust. 4 in fine ww. Decyzji dane państwo członkowskie może postanowić, że zyski z działalności wykraczającej poza zakres usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym powinny zostać przeznaczone w całości lub w części na finansowanie tychże. Taka konstrukcja jest przyjęta w omawianej sprawie, [...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 111-112)

[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 227-249)

Dyrektor Operacyjny w sprawie braku wydzielenia tych kosztów w biznesplanie wyjaśnił, że Spółka otrzymała biznesplan w formie załącznika do umowy dzierżawy i powierzenia zarządzania Stadionem Narodowym w Warszawie.[...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 97)

²⁸ Plan Zarządzania Nieruchomością oraz Stadionem Narodowym w Warszawie w 2013 roku pkt 7.

²⁹ Art. 3.2 umowy operatorskiej.

[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 149-307)

Dyrektor Operacyjny Spółki wyjaśnił między innymi, że w miesiącach maj/czerwiec 2013 r. rozmowy z Ministerstwem Środowiska dotyczyły pełnego zaangażowania się Stadionu Narodowego w przygotowanie Konferencji Klimatycznej COP19, tj.[...] Ministerstwo Środowiska, w trakcie rozmów, podjęło decyzję o zleceniu Spółce tylko części ww. prac, w tym zleceniu budowy i aranżacji płyty Stadionu oraz organizacji samej Konferencji podmiotowi zewnętrznemu. Zawarta umowa z Ministerstwem Środowiska dotyczyła wynajmu powierzchni na Stadionie Narodowym wraz ze świadczeniami dodatkowymi (serwisami). Tym samym zarówno przychody jak i koszty uległy zmniejszeniu. Obsługę eventową Konferencji realizował inny podmiot.

Spółka przygotowała symulację funkcjonowania komercyjnego Stadionu Narodowego w całym 2013 roku, [...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 97-99)

[...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 99-100)

Zaplanowano organizację 17 dużych wydarzeń komercyjnych (i tyle zrealizowano).

[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 149-307)

Dyrektor Operacyjny wyjaśnił między innymi, że [...] W przypadku PZPN przychód z łóż biznesowych z meczów należy do danej federacji tudzież współpracującej z nią agencji. [...] Bez dodatkowych inicjatyw, badań rynku etc. perspektywiczna sprzedaż i rozwijanie tego segmentu biznesu jest niemożliwe. Stąd też wykonano np. analizę dot. rynku VIP Hospitality w Polsce, badanie potrzeb klientów, przedziałów cenowych dla poszczególnych produktów, jak również wąskiej strategii marketingowej dopasowanej do określonych grup docelowych. [...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 84-85)

Ponadto Spółka w kontrolowanym okresie ponosiła koszty związane z jej funkcjonowaniem, tj.[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 149-307)

Spółka stosowała wariant porównawczy rachunku zysków i strat, wynik ze sprzedaży korygowany był o różnicę pomiędzy wysokością uzyskanych przychodów i kosztów operacyjnych (zysk/strata z działalności operacyjnej), wynik z działalności finansowej (zysk/strata z działalności gospodarczej) oraz wynik zdarzeń nadzwyczajnych (zysk/strata brutto).

(dowód: akta kontroli tom VI str. 1-69)

W dniu przejęcia przez PL.2012+ zarządzania, na SN znajdowało się 35,6 tys. m² powierzchni przeznaczonych na działalność komercyjną, w tym:

- 19,1 tys. m² powierzchni wykończonych, do których należały powierzchnie: tzw. konferencyjne (Centrum Konferencyjne) – 4,1 tys. m², tzw. handlowe – 1,2 tys. m², tzw. gastronomiczne – 5,2 tys. m², łóże i powierzchnie tzw. biznesowe – 8,7 tys. m²,
- 16,5 tys. m² powierzchni niewykończonych (tzw. strefa deweloperska) z przeznaczeniem na biura, które w listopadzie 2013 r. zostały zaadaptowane na potrzeby konferencji COP19.

(dowód: akta kontroli tom II str. 136-137)

W celu realizacji prac adaptacyjnych/aranżacyjnych na potrzeby Konferencji Klimatycznej, Spółki PL2012+ sp. z o.o. oraz Narodowe Centrum Sportu Rozliczenia

sp. o.o. zawarły umowy o wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej oraz prac budowlano-montażowych. Udział ww. umowach Spółki NCS R wynikał z faktu, iż Spółka ta, zgodnie z umową zawartą z MSiT, zobowiązana była między innymi do zakończenia inwestycji polegającej na budowie Stadionu Narodowego, w tym wykończenia jego powierzchni. Łączne wynagrodzenie za należyte wykonanie umów ustalone zostało na poziomie 21,93 mln zł netto, w tym PL.2012+ miała zapłacić 10,91 mln zł, a NCS R 11,02 mln zł. Wydatki NCS R dotyczyły wykończenia powierzchni SN, a wydatki PL2012+ miały charakter kosztowy i służyły osiągnięciu przychodów z tytułu krótkoterminowej umowy najmu zawartej z Ministerstwem Środowiska.

(dowód: akta kontroli tom II str. 96-97, tom V str. 54-112)

W wyniku prac adaptacyjnych pomieszczenia wyposażono w instalacje: elektryczną, przeciwpożarową, SSP, tryskaczową, kontroli dostępu, sanitarną, wentylacyjną, hydrantową, infrastrukturę teleinformatyczną (okablowanie infrastrukturalne, sieć komputerowa, wi-fi oraz na poziomie P01 (powierzchnie biurowe) i poziomie P02 instalację klimatyczną. Nie zamontowano sufitów podwieszanych, pod sufitem widoczne były instalacje. Wykończone zostały ściany pomieszczeń, na podłodze położono wykładzinę. Pomieszczenia gastronomiczne wyposażone zostały w stoliki, krzesła i barek³⁰. Ewentualne dodatkowe koszty uzależnione będą od sposobu wykorzystania pomieszczeń. Spółka jest w trakcie przygotowania do procesu ich komercjalizacji. Pomieszczenia te wykorzystano podczas organizacji konferencji klimatycznej COP 19, obecnie nie są wykorzystywane.

(dowód: akta kontroli tom V str. 113-114)

[...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 437-455, tom II str. 157-182)

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Prawo budowlane oraz z umowy operatorskiej przeprowadzono w 2013 r. dwie kontrole³¹ okresowe stanu technicznego SN. Kontrolujący uznali, że obiekt znajduje się w dobrym stanie technicznym, nie stwarza żadnych zagrożeń bezpieczeństwa ludzi ani mienia i może być dalej bezpiecznie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem. Dalsza bezpieczna eksploatacja budynku wymaga niezbędnych konserwacji bieżących oraz zgłaszania do wykonawcy, w ramach gwarancji i rękojmi, ewentualnych usterek wynikłych w trakcie eksploatacji obiektu.

(dowód: akta kontroli tom V str. 17-53)

PL.2012+ nie sporządziła w 2013 r. planu remontów i modernizacji, pomimo że w art. 3.9 umowy operatorskiej przewidziano jego opracowanie. W PZN na 2013 r. Spółka potwierdziła, iż jest w trakcie ustalania takiego planu, ale w sprawozdaniu z wykonania PZN za I półrocze 2013 r. PL.2012+ poinformowała, że stworzenie planu remontów i modernizacji nastąpi w 2014 r., po przeprowadzeniu (do 31 grudnia 2013 r.) oceny istniejących systemów i instalacji technicznych SN i utworzeniu listy krytycznych dla funkcjonowania i realizacji celów (biznesowych oraz wizerunkowych) instalacji i systemów obiektu, wraz z określonymi ryzykami związanymi z ich funkcjonowaniem. Plan remontów znajdzie swoje odzwierciedlenie w budżecie na 2014 r.

(dowód: akta kontroli tom III str. 1-43, 206, 350)

Zgodnie z art. 6.3 umowy operatorskiej Spółka jest zobowiązana do utworzenia Funduszu Inwestycyjnego, po zakończeniu pierwszego roku obrotowego, czyli począwszy od 2014 r. Jednakże w raporcie z wykonania PZN za I półrocze 2013 r.

³⁰ Protokół oględzin z 14 stycznia 2013 r.

³¹ Pierwsza kontrola 27-28 maja 2013 r. i druga 23-24 października 2013r.

PL.2012+ winna zamieścić informację na temat ryzyka wystąpienia niedoborów środków na funduszu inwestycyjnym w stosunku do planowanych istotnych nakładów wraz z planem pozyskania dodatkowych środków z prowadzonej działalności na pokrycie tych niedoborów. Wyjaśniając przyczynę braku takiej informacji w raporcie, Dyrektor Operacyjny stwierdził, że zarówno biznesplan jak i budżet nie zakładały zawiązania funduszu inwestycyjnego w pierwszym roku działalności operatora, nie odniósł się natomiast do braku w sprawozdaniu informacji o ryzyku wystąpienia ww. niedoboru.

(dowód: akta kontroli tom II str. 83, tom III str. 25)

PL.2012+ zawarła 30 stycznia 2013 r. porozumienie z MSiT oraz NCS R w sprawie przekazania dokumentacji związanej z SN, w wyniku którego Spółka otrzymała zawarte umowy na świadczenie usług związanych z utrzymaniem obiektu. Strony ustaliły, że w przypadku gdy do wykonywania umowy operatorskiej przez PL.2012+ niezbędna okaże się dokumentacja dotycząca nieruchomości (inna niż przekazana), NCS R zobowiązuje się niezwłocznie ją udostępnić³². [...]

Jednym z zadań Spółki, wymienionych w PZN na 2013 r., było uporządkowanie dokumentacji SN oraz uzgodnienie z NCS R zakresu odpowiedzialności wykonania gwarancji, kontaktów z Generalnym Wykonawcą, ponoszenia kosztów w razie ewentualnych sporów. W ramach realizacji tego zadania Spółka 15 kwietnia 2013 r. zawarła porozumienie w sprawie zasad współpracy z NCS R, na podstawie którego pracownicy mają dostęp do dokumentacji³³ będącej w posiadaniu NCS R. Dokumentacja ta, w związku z niezakończonym procesem inwestycyjnym, jest cały czas uzupełniana i będzie sukcesywnie przekazywana operatorowi. [...] W ramach zawartych umów Spółka zapewniła wykonanie czynności serwisowych tożsamyh z przeglądami gwarancyjnymi.

(dowód: akta kontroli tom II str.34, 145, tom III str. 350-351, tom V str. 27-33)

Umową zawartą 4 marca 2013 r. zlecono firmie zewnętrznej obsługę techniczną infrastruktury znajdującej się na SN. W załączniku do umowy została wyspecyfikowana lista instalacji (24 pozycje) wyłączonych z przeglądów gwarancyjnych prowadzonych przez tę firmę, za które odpowiedzialni byli dostawcy/wykonawcy poszczególnych systemów. Do zadań firmy, w tym przypadku, należało monitorowanie harmonogramów przeglądów oraz bieżące prace konserwacyjne tych urządzeń i instalacji.

(dowód: akta kontroli tom IV str. 35-53, tom V 129-130)

Dokumentem, którego w sposób szczególny brakowało operatorowi SN, wg wyjaśnień Dyrektora Operacyjnego, była instrukcja eksploatacji obiektu Stadion Narodowy. PL.2012+ była w posiadaniu tylko instrukcji cząstkowych do elementów Stadionu, np. dach, płyta. Spółka nie dysponowała kompletnym dokumentem zawierającym wykaz wszystkich elementów infrastruktury podlegającej konserwacji, określającym czas/termin/harmonogram takiej konserwacji, jak też określającym szczegółowe warunki gwarancji. Instrukcja taka dla całego obiektu będzie mogła powstać po zakończeniu sporu z Generalnym Wykonawcą, jako finalny dokument wchodzący w skład dokumentacji powykonawczej.

W zakresie zgodności dokumentacji powykonawczej, do której Spółka ma dostęp, ze stanem faktycznym instalacji i urządzeń Stadionu, Dyrektor ds. eksploatacji i inwestycji wyjaśnił, że w większości przypadków stwierdzono pełną zgodność tej dokumentacji ze stanem faktycznym. Zdarzyły się jednak przypadki, kiedy brak jest dokumentacji powykonawczej lub też istniejąca dokumentacja nie jest zgodna ze stanem faktycznym. Niezgodność taka jest wykrywana przy okazji czynności

³² Porozumienie zostało zawarte w wyniku realizacji regulacji art. 18.3 umowy operatorskiej.

³³ W tym powykonawczej.

serwisowych lub naprawczych³⁴. Przypadki niezgodności ze stanem faktycznym są zgłaszane NCS R w celu dokonania niezbędnych korekt.

(dowód: akta kontroli tom II str. 130-132)

[...]

(dowód: akta kontroli tom II str. str. 44-60, 190, tom III str. 206, 351, 479, tom V str. 115-120)

PL.2012+ zgodnie z art. 4.5 umowy operatorskiej sporządziła sprawozdanie półroczne z wykonania PZN (dokument z 15 sierpnia 2013 r.). [...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 308- 448)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

1. Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z umowy operatorskiej Spółka przygotowała i przedstawiła w MSiT, plan zarządzania nieruchomością, zawierający m.in. szczegółowy plan przychodów i kosztów, z podziałem na działalność komercyjną oraz usługi w ogólnym interesie gospodarczym. Opierał się on na przyjętej przez PL.2012+ Mapie Drogowej na 2013 r. Z zaplanowanych 21 celów operacyjnych na koniec 2013 roku 16 zostało zrealizowanych w całości, trzy częściowo a dwa nie zostały zrealizowane. [...]
2. W 2013 r. na Stadionie zorganizowano trzy imprezy w ogólnym interesie gospodarczym, czyli minimalną ich liczbę, określoną umową operatorską. Przedsięwzięciem, które zdominowało działalność Spółki w 2013 r. była organizacja Konferencji Klimatycznej. [...]
3. Spółka zapewniła przeprowadzenie niezbędnych przeglądów obiektów SN oraz podejmowała działania w przypadku stwierdzenia awarii i usterek. Brak pełnej dokumentacji dotyczącej SN, w tym powykonawczej utrudniał PL.2012+ zarządzanie obiektem.

3.3 Efekty osiągnięte przez Spółkę w wyniku umowy o zarządzanie

Opis stanu
faktycznego

Wybierając wariant porównawczy rachunku zysków i strat Spółka zobowiązana była do sporządzenia sprawozdania finansowego w układzie wskazanym w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³⁵. Koszty ewidencjonowane były w księgach rachunkowych Spółki według ich rodzajów. Ponadto zgodnie z art. 6.2 umowy operatorskiej PL.2012+ zobowiązana była do prowadzenia wyodrębnionej ewidencji kosztów i przychodów działalności w ogólnym interesie gospodarczym, działalności komercyjnej oraz kosztów Spółki. W przyjętym w PL.2012+ planie kont³⁶ wydzielone zostały konta wynikowe, umożliwiające przypisanie poszczególnych kosztów i przychodów do wskazanych w umowie typów działalności. Koszty ponoszone przez PL.2012+ należące do kategorii kosztów wspólnych (związane z działalnością w więcej niż jednym z obszarów) rozliczane były z wykorzystaniem kluczy rozliczeniowych.

(dowód: akta kontroli tom III str. 1-43, tom VI str. 1-69)

[...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 481-510, tom VI str. 330-358)

[...]

³⁴ Przykładem takiej niezgodności może być np. dokumentacja dotycząca instalacji sanitarnej w łożu platynowej i sąsiadujących (niezgodność w zakresie lokalizacji instalacji i rodzaju użytych w niej elementów).

³⁵ Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.

³⁶ Uchwała Zarządu Spółki nr 03/09/2013 z 11 września 2013 r. w przedmiocie aktualizacji Planu Kont oraz zasad księgowania

(dowód: akta kontroli tom VI str. 330-358)

Analiza 30 dowodów źródłowych (faktur VAT dokumentujących przychody oraz koszty) wraz z ich opisem, dekretacją oraz dokumentami rozliczeniowymi, dokumentujących ponoszone przez Spółkę koszty oraz uzyskane przychody (w okresie I-X 2013 r.), wykazała, że PL.2012+, zgodnie z metodologią wskazaną w umowie operatorskiej, dokonywała podziału poniesionych kosztów, w sposób umożliwiający wyliczenie wyniku finansowego dla poszczególnych typów działalności [...]

(dowód: akta kontroli tom VI str. 70-294)

[...]

(dowód: akta kontroli tom VI str. 351-353)

Dyrektor Operacyjny wyjaśnił między innymi, że w roku 2013 Spółka przygotowała i wdrażała długofalową Strategię Marki Stadionu Narodowego oraz przyjęła Politykę Partnerstw Korporacyjnych Stadionu Narodowego w Warszawie. Wysłano ponad 200 sprofilowanych pism do liderów rynku w różnych branżach, przedstawiając im ofertę oraz możliwości związane ze Stadionem Narodowym oraz zorganizowano tzw. biznes-miksery dla kilkudziesięciu firm, które zostały uznane za głównych kandydatów do rozmów. Spółka poddała się też weryfikacji niezależnych podmiotów zagranicznych oraz krajowych, w celu potwierdzenia wartości praw marketingowych po pierwszych miesiącach swojej działalności³⁷ [...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 100-101)

[...]

(dowód: akta kontroli tom I str. 438)

[...] W wyniku zawartej 14 czerwca 2013 r. z Ministerstwem Środowiska umowy najmu powierzchni i otoczenia Stadionu Narodowego w Warszawie³⁸ w okresie od 2 października do 5 grudnia 2013 r. dla zorganizowania i przeprowadzenia od 11 listopada do 24 listopada 2013 r. 19 sesji Konferencji Stron Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie Zmian Klimatu³⁹, [...] Zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych⁴⁰ do przychodów nie zalicza się pobranych wpłat lub zarachowanych należności na poczet dostaw towarów i usług, które zostaną wykonane w następnych okresach sprawozdawczych. Audytor sporządzający raport z przeglądu ksiąg Spółki na 30 czerwca 2013 r. wskazał, że istnieją przesłanki do zastosowania przez Spółkę przywołanego przepisu w przypadku umów najmu, co znajduje potwierdzenie w wydawanych przez organa podatkowe interpretacjach. Ponadto zasugerował Spółce wystąpienie o indywidualną interpretację podatkową, w celu potwierdzenia prawidłowości określenia momentu powstania obowiązku podatkowego, w związku z zawieraniem przez Spółkę umowami najmu. Spółka wystąpiła do organu podatkowego o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej dopiero w styczniu 2014 r.

(dowód: akta kontroli tom II str. 116-123, tom IV str. 184-231, tom VI, str. 295-304, 351-353)

[...]

(dowód: akta kontroli tom II str. 102-103, tom IV str. 184-231, tom VI str. 353)

[...]

(dowód: akta kontroli tom VI str. 351)

³⁷ Jej wynikiem były raporty: Amsterdam Arena oraz Sponsoring Insight.

³⁸ Umowa zmieniona aneksem z 2 października 2013 r.

³⁹ COP19.

⁴⁰ Dz.U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 ze zm.

Dyrektor operacyjny Spółki wyjaśnił między innymi, że podczas tworzenia planu przychodów i kosztów stanowiącego wkład do PZN punktem wyjścia opracowania zarówno strony przychodowej jak i kosztowej była analiza i weryfikacja założeń poczynionych w biznesplanie. W przypadku kategorii "niedużych wydarzeń" przygotowano kompleksową ofertę sprzedażową wraz ze szczegółowym, ambitnym planem sprzedaży. [...]

(dowód akta kontroli tom II str. 82-83)

Spółka podejmowała różnorodne działania, takie jak organizacja: wycieczek po Stadionie, wystawy „Świat Wielkiego Futbolu”, imprez okolicznościowych np. „Zagraj na Stadionie Narodowym”. Oferta wycieczkowa spotkała się z dużym zainteresowaniem co bezpośrednio przełożyło się na wzrost frekwencji [...].

(dowód: akta kontroli tom II str. 85, tom VI str. 351)

Zgodnie z art. 11.4 umowy operatorskiej PL.2012+ była zobowiązana do przekazywania MSiT⁴¹, informacji dotyczących nieruchomości, niezbędnych do wyliczenia prawidłowej wartości podatku od nieruchomości⁴². W tym celu Spółka w załączeniu do pisma z 14 stycznia 2013 r.⁴³ przekazała MSiT deklarację na podatek od nieruchomości na 2013 r. z wypełnioną częścią C, zawierającą podstawy opodatkowania, stawki oraz kwotę podatku. Zgodnie z tą deklaracją podstawę opodatkowania stanowiły grunty (387 990 m²) oraz budynki (128 144 m²), a kwota podatku wyniosła 3 265,7 tys. zł. W deklaracji na 2014 r. dane dotyczące przedmiotu opodatkowania nie uległy zmianie⁴⁴. W obu deklaracjach w podstawie opodatkowania nie ujęto budowli. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego 31 stycznia 2013 r. MSiT oddało, z dniem 1 stycznia 2013 r., Spółce w posiadanie SN wraz z nieruchomością, wszelką infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w szczególności drogi, sieci energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłownicze, wodno-ściekowe, kanalizacyjne, jak też parkingi, obiekty małej architektury i inne obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości, zgodnie z dokumentacją projektową.

W opinii technicznej w sprawie ustalenia parametrów wiodących obiektu, w kontekście przepisów prawa budowlanego i przepisów o podatkach i opłatach lokalnych⁴⁵, stwierdzono, że zakres budowy i konstrukcji budowli (np. nawierzchni dróg, placów parkingowych, ciągów pieszo-jezdnymi, ogrodzenia i bram) powinien być szczegółowo określony, zarówno rzeczowo jak i wartościowo, po ich wykonaniu.

(dowód: akta kontroli tom III str. 1-43 tom VI str. 305-328)

Dyrektor Operacyjny wyjaśnił między innymi, że deklaracje na podatek od nieruchomości zostały wypełnione zgodnie z posiadaną wiedzą, z uwzględnieniem zapisów protokołu zdawczo-odbiorczego z 31 stycznia 2013 roku, umowy dzierżawy i powierzenia zarządzania Stadionem Narodowym w Warszawie, innych dokumentów, a także właściwych stawek z uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy (Uchwała Nr LXX/1830/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 7 listopada 2013 opublikowana w Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego z 26 listopada 2013 r., poz. 12260).

(dowód: akta kontroli tom II str. 113-115)

Zgodnie z umową dzierżawy i zarządzania (art.11.4) Spółka ponosi pełną odpowiedzialność za terminowość i rzetelność przekazywanych danych, niezbędnych do wyliczenia prawidłowej wartości podatku od nieruchomości oraz za

⁴¹ W terminie do 31 grudnia każdego roku poprzedzającego rok.

⁴² Koszty podatku od nieruchomości ponosi MSiT..

⁴³ Nr CEO/6/2013.

⁴⁴ Deklaracja przekazana MSiT wraz z pismem z 30 grudnia 2013 r. Nr EI/222/2013.

⁴⁵ Opinia sporządzona przez uprawnionego rzeczoznawcę w lipcu 2011 r.

ewentualną szkodę z tytułu odsetek naliczonych wobec MSiT, a także, w przypadku rozstrzygnięcia ustalającego inny wymiar podatku od nieruchomości, do zapłacenia kary umownej.[...]

(dowód: akta kontroli tom III str. 1-42, tom VI str. 329)

Uwagi dotyczące badanej działalności

1. Spółka w 2013 r. osiągnęła znacznie lepszy wynik finansowy niż zakładany w biznesplanie oraz w PZN. [...] Pozytywnie należy ocenić inicjatywy Spółki w zakresie organizacji wycieczek po Stadionie, które oprócz korzystnego efektu ekonomicznego, w sposób istotny przyczyniają się do popularyzacji obiektu.
2. [...]
3. [...]

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 art. 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁴⁶, wnosi o:

- 1) zintensyfikowanie działań w celu wzrostu przychodów komercyjnych i poprawy wyniku finansowego,
- 2) wyeliminowanie przypadków nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno-prawnych,
- 3) ustalanie właściwego, optymalnego dla Spółki, terminu zapłaty podatku dochodowego od osób prawnych (w szczególności od dochodów związanych z umowami najmu), w ramach istniejących możliwości prawnych,
- 4) zamieszczanie we wszystkich zawieranych umowach zapisów o cesji praw z nich wynikających na rzecz podmiotów wskazanych w umowie operatorskiej,
- 5) [...]

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 Warszawie.

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 wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 18 marca 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Warszawie

⁴⁶ Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

