



**Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji**

Warszawa, dnia 11 października 2010 r.

tekst ujednolicony

**Pan
Krzysztof Żabiński
Zarządca
Stołecznego Przedsiębiorstwa Handlu
Wewnętrznego w Warszawie**

P/10/047
KGP-4101-05-04/2010

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹ (dalej *ustawa o NIK*), Najwyższa Izba Kontroli² przeprowadziła w Stołecznym Przedsiębiorstwie Handlu Wewnętrznego w Warszawie³, kontrolę realizacji prywatyzacji bezpośredniej przez wojewodów w latach 2007 – I półrocze 2010 r.

W związku z ustaleniami przedstawionymi w protokole kontroli, podpisanym w dniu 15 września 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli - Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji, stosownie do art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Zarządcy niniejsze *Wystąpienie*.

1. W latach 2007-2009 w SPHW nie podejmowano działań zmierzających do prywatyzacji bezpośredniej Przedsiębiorstwa. Żaden z czterech zarządców SPHW nie występował w tym okresie do Wojewody Mazowieckiego z inicjatywą komercjalizacji przedsiębiorstwa, przewidzianej w art. 3 ust. 3 pkt 6 *ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji*⁴. Do złożenia wniosku do Ministra Skarbu Państwa o komercjalizację na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, Zarządca SPHW został

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji.

³ Dalej SPHW lub Przedsiębiorstwo.

⁴ Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.

zobowiązany przez Wojewodę Mazowieckiego w dniu 1 lutego 2010 r.⁵ Wniosek o przekształcenie Przedsiębiorstwa w spółkę prawa handlowego poprzez komercjalizację został złożony w dniu 27 kwietnia 2010 r.

W powyższym okresie następowało natomiast stopniowe pogarszanie się wyników ekonomiczno-finansowych Przedsiębiorstwa. W 2009 r. w porównaniu do 2006 r. przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług zmniejszyły się z 58 mln zł do 47,8 mln zł, tj. o 17,6%. Zysk na działalności operacyjnej zmalał w tym czasie aż o 94,8%, tj. z 4 250 tys. zł do 221 tys. zł, przy czym w 2007 r. Przedsiębiorstwo odnotowało stratę na działalności operacyjnej w kwocie 218 tys. zł. W latach tych SPHW osiągnęło wprawdzie zysk netto w wysokości kolejno 4 469 tys. zł, 6 150 tys. zł, 3 301 tys. zł, 1 tys. zł, niemniej jednak relatywnie wysokie kwoty zysku netto wykazane w latach 2007-2008 były głównie efektem zwolnienia w 2007 r. z poręczenia kredytu oraz odzyskania w 2008 r. należności z tytułu pożyczki udzielonej Zakładom Budownictwa Mostowego.

2. W okresie objętym kontrolą SPHW nie osiągnęło wyników ekonomiczno-finansowych założonych w programach na rok 2008 i 2009.

2.1. Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na sposób doboru wykonawców prac remontowych i rewitalizacji salonów meblowych. Przeprowadzenie remontu nowo otworzonego sklepu w Toruniu za cenę 500 tys. zł powierzono firmie Handlowo-Produkcyjnej „Lux” Adolfa Plewy, od której wynajęto ten lokal. Podany przez Pana Zarządcę argument⁶, że firma „Lux” brała udział w budowie całego obiektu i posiadała doskonałą znajomość jego specyfiki, gwarantującą rzetelne i szybkie wykonanie zleconych prac nie można uznać za wystarczający. Z kolei wykonanie prac projektowych i nadzoru autorskiego w sklepach meblowych za cenę 445,5 tys. zł powierzono firmie Designlab, zarekomendowanej przez wykładowcę z Akademii Sztuk Pięknych w Warszawie, którego słuchaczami były osoby tworzące tę firmę. W obydwu przypadkach SPHW zrezygnowało z wyboru wykonawców w trybie konkurencyjnym.

2.2. Działaniem nierzetelnym, w ocenie Najwyższej Izby Kontroli, było wykorzystywanie przez Pana Zarządcę samochodu służbowego, bez prowadzenia ewidencji jego przebiegu. Zdaniem NIK, niezamieszczenie w *Umowie zlecenia o zarządzanie* wyraźnych postanowień

⁵ Pismo znak SPN.I.7022-19-1/10.

⁶ Wyjaśnienia Zarządcy Pana Krzysztofa Żabińskiego dla kontrolera NIK zawarte w piśmie z 29 lipca 2010 r.

o obowiązku ewidencjonowania sposobu wykorzystania tego samochodu, na co wskazywał Pan Zarządca⁷, nie może stanowić wystarczającego uzasadnienia zaniechania prowadzenia takiego rejestru. W ocenie NIK, do stwierdzenia, że samochód był wykorzystywany w celach służbowych niezbędne jest ewidencjonowanie jego przebiegu.

2.3. Działaniem niecelowym było utrzymywanie spółki Emilia Export Sp. z o.o., utworzonej przez SPHW w 2002 r., mimo iż do czasu zakończenia niniejszej kontroli nie podjęła ona działalności. Stwierdzono przy tym, że od 2003 r. władze tej spółki nie przekazywały do sądu rejestrowego sprawozdań finansowych, czym naruszano postanowienia art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁸. Na nieprawidłowość tę zwrócił uwagę Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Warszawa Śródmieście w 2008 r., wzywając Prezesa i Główną Księgową Spółki Emilia Export Sp. z o.o. do osobistego stawienia się w Urzędzie w celu wyjaśnienia powyższej sytuacji⁹.

3. Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na wybrany przez SPHW kierunek rozwoju w zakresie podjęcia wspólnych przedsięwzięć ze spółką NDI SA, polegających na zorganizowaniu, wybudowaniu i zarządzaniu kompleksami biurowymi/mieszkalnymi na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Cybernetyki 2, ul. Racjonalizacji 7 i ul. Konstruktorskiej 7, których SPHW jest użytkownikiem wieczystym. Zdaniem NIK, treść postanowień zawartych w umowach z NDI SA rodzi ryzyko niepowodzenia tych przedsięwzięć.

3.1. W maju i czerwcu 2010 r. Zarządca Przedsiębiorstwa zawarł z NDI SA i nowo utworzonymi spółkami celowymi 10 umów, a mianowicie: z NDI SA – trzy umowy wspólników i towarzyszące im trzy umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością („Cybernetyki” Sp. z o.o., „Konstruktorska” Sp. z o.o. oraz „Racjonalizacji” Sp. z o.o.), a także z NDI SA i z ww. spółkami – trzy umowy deweloperskie oraz umowę z NDI SA i spółką „Racjonalizacji” Sp. z o.o., określającą warunki zawarcia przyszłej umowy o generalne wykonawstwo projektu na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Racjonalizacji 7. W załącznikach do umów deweloperskich określono wartość projektów na łączną kwotę 1 032,7 mln zł, z tego: *Projekt Cybernetyki-Biura* na sumę 667,2 mln zł, *Projekt Konstruktorska-Biura* na kwotę 165,6 mln zł oraz *Projekt Racjonalizacji-Mieszkania*, na kwotę 199,9 mln zł, w tym wartość nieruchomości w wysokości kolejno 51 mln zł,

⁷ Wyjaśnienia Zarządcy Pana Krzysztofa Żabińskiego dla kontrolera NIK zawarte w piśmie z 29 lipca 2010 r.

⁸ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

13,3 mln zł i 22,3 mln zł. Zdaniem NIK, ryzyko niepowodzenia tych przedsięwzięć związane jest z kwestią gwarancji dotyczących źródeł sfinansowania tych inwestycji. W wyjaśnieniach¹⁰ Pan Zarządca wskazuje, iż źródłem finansowania tych inwestycji mają być głównie kredyty, planowane dla ww. projektów kolejno w wysokości: 491,2 mln zł, 117,4 mln zł i 105 mln zł, tj. łącznie w kwocie 713,6 mln zł. Z ww. wyjaśnień Pana Zarządcy, jak i postanowień umów wspólników wynika, że udział SPHW w poszczególnych projektach ogranicza się do wniesienia do spółek celowych wkładów niepieniężnych w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, niemniej jednak nie został rozwiązany problem udzielenia gwarancji dla zaciągnięcia tak wysokich kredytów. W umowach wspólników postanowiono wprawdzie, że finansowanie przedsięwzięć ma zapewnić NDI SA, jednakże umowy kredytowe z bankiem finansującym zawierają spółki celowe. Problem udzielenia gwarancji kredytowych wynika z faktu, iż zarówno SPHW jak i NDI SA, nie dysponują odpowiednimi środkami na realizację tych inwestycji. Wartość aktywów netto SPHW w 2009 r. wynosiła bowiem 53 497,9 tys. zł, zaś NDI SA wykazała w bilansie za 2008 r. aktywa netto w wysokości 41 848,8 tys. zł¹¹.

3.2. NIK zwraca również uwagę na znaczące różnice w wycenie dwóch nieruchomości mających stanowić aport SPHW do spółek „Cybernetyki” Sp. z o.o., „Konstruktorska” Sp. z o.o. Według wycen sporządzonych, na zlecenie Przedsiębiorstwa, przez p. Janusza Różyckiego – rzeczoznawcę i biegłego sądowego, wartość nieruchomości przy ul. Cybernetyki 2 i ul. Konstruktorskiej 7 wynosiła odpowiednio 135,7 mln zł (wycena z dnia 2 października 2008 r.) oraz 51,7 mln zł (wycena z dnia 15 lutego 2008 r.). Natomiast w załącznikach do umów deweloperskich określono wartość tych nieruchomości na podstawie wycen wykonanych przez firmę King Sturge, wskazaną przez NDI SA, na poziomie kolejno 51 mln zł i 13,3 mln zł, tj. w wysokości niższej odpowiednio: o 84,7 mln zł (o 62,4%) i o 38,4 mln zł (o 74,3%). Wyceny wykonane przez firmę King Sturge sporządzone zostały w lutym i kwietniu 2009 r. Wprawdzie w umowach wspólników postanowiono, że wartość tych nieruchomości zostanie powtórnie ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na trzy miesiące przed przewidywanym terminem podwyższenia kapitału zakładowego spółek celowych, jednak przewidziano, że będzie to wartość nie niższa niż ustalona w budżetach projektów według ww. wycen firmy King Sturge.

⁹ Pismo znak: 1435-FS-06/2191/2008 z dnia 13 sierpnia 2008 r.

¹⁰ Pismo z dnia 16 sierpnia 2010 r.

¹¹ Monitor Polski „B” Nr 719 z 2010 r. (Nr KRS 0000138784).

4. Biorąc pod uwagę powyższe oceny i uwagi, na podstawie art. 60 ust. 2 *ustawy o NIK*, Najwyższa Izba Kontroli przedstawia następujące wnioski:

- 1) Doprecyzowanie w porozumieniu z NDI SA zasad udzielania gwarancji dla źródeł finansowania projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych (wyłączenie SPHW).
- 2) Ewidencjonowanie przebiegu samochodów służbowych.
- 3) Podjęcie decyzji, co do dalszego istnienia Emilia Export Sp. z o.o.

Najwyższa Izba Kontroli – Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, zwraca się do Pana Zarządcy o nadesłanie – w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia – informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub o przyczynach niepodjęcia tych działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, przysługuje Panu Zarządcy prawo zgłoszenia do dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji NIK – w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego – umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków, zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której wyżej mowa, liczy się – stosownie do art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK* – od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie powyższych zastrzeżeń.

Dyrektor
Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa
i Prywatyzacji

(-)Andrzej Otrębski