



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP-4101-04-03/2013

P/13/057

TEKST UJEDNOLICONY

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

***Tekst dokumentu ujednolicony po rozpatrzeniu zastrzeżeń  
– zgłoszonych do wystąpienia pokontrolnego –  
przez Komisję Rozstrzygającą w Najwyższej Izbie Kontroli***

*(Uchwała Komisji Rozstrzygającej NIK Nr KPK/KPO-415-072/2014 z dnia 27 marca 2014 r.)*

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli P/13/057 – Gospodarowanie wybranymi nieruchomościami Skarbu Państwa.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

Kontrolerzy 1. Joanna Hołowacz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 86865 z dnia 30 lipca 2013 r.  
2. Ryszard Lewiński, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 86887 z dnia 17 października 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-2b)

Jednostka kontrolowana Polski Holding Nieruchomości SA<sup>1</sup>, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27, 00-116 Warszawa

Kierownik jednostki kontrolowanej Pan Artur Lebedziński – Prezes Zarządu od dnia 28 listopada 2013 r. (od dnia 7 września 2013 r. członek Rady Nadzorczej Spółki delegowany do czasowego wykonywania czynności Prezesa Zarządu na 3 miesiące).

W okresie od 18 lipca 2011 r. do 28 sierpnia 2013 r. Prezesem Zarządu był Wojciech Papierak.

(dowód: akta kontroli str. 488)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

**Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>2</sup>, gospodarowanie majątkiem Spółki, natomiast negatywnie w pozostałym zbadanym zakresie.**

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocena została sformułowana na podstawie ustaleń kontroli, w toku której stwierdzono nieprawidłowości, polegające m.in. na:

- niepodjęciu (po konsolidacji) działań w celu określenia liczby umów, które zostały zawarte przez spółki zależne od PHN bez wymaganej zgody MSP,
- nieprzekazaniu Komisji Nadzoru Finansowego<sup>3</sup>, Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA<sup>4</sup> oraz do publicznej wiadomości - informacji o wyniku przeprowadzonego przez jednego z akcjonariuszy audytu dotyczącego roszczeń Skarbu Państwa wobec spółki zależnej od PHN;
- zawarciu przez Spółkę ze spółkami zależnymi umów wsparcia i doradztwa będących faktycznie umowami o zarządzanie, bez wymaganej uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy PHN,
- niesporządzeniu planu rzeczowo-finansowego na 2011 r. stosownie do postanowień Statutu Spółki.

<sup>1</sup> Dalej także: PHN, Grupa PHN lub Spółka.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>3</sup> Dalej: KNF.

<sup>4</sup> Dalej: GPW.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1 Utworzenie PHN, zadania oraz ich realizacja.

Opis stanu  
faktycznego

W dniu 25 marca 2011 r. Minister Skarbu Państwa<sup>5</sup> zawiązał Spółkę Grupa PHN SA o kapitale zakładowym 100 tys. zł. Następnie, w dniu 5 lipca 2011 r., do spółki Minister wniósł udziały i akcje firm Budexpo Sp. z o.o.<sup>6</sup>, Intraco SA<sup>7</sup> oraz Polskiego Holdingu Nieruchomości SA<sup>8</sup>, podwyższając kapitał zakładowy do 40 000 tys. zł. W grudniu 2011 r. do Grupy PHN Minister wniósł ponadto akcje i udziały firm Dalmor SA<sup>9</sup> i Wrocławskiego Centrum Prasowego Sp. z o.o.<sup>10</sup>, podwyższając kapitał zakładowy Spółki do 43 384 tys. zł. Od 25 kwietnia 2012 r. Grupa PHN SA działa pod nazwą Polski Holding Nieruchomości SA.

PHN powołany został w celu zarządzania grupą kapitałową spółek prowadzących działalność w sektorze nieruchomości (zarządzanie nieruchomościami, realizacja projektów deweloperskich), a także spółek, których głównym składnikiem majątku były nieruchomości lub grunty umożliwiające realizację projektów inwestycyjnych. Ministerstwo Skarbu Państwa (MSP) zakładało pośrednią prywatyzację Spółki poprzez sprzedaż jej akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Debiut giełdowy Spółki nastąpił w dniu 13 lutego 2013 r.

Po zakończeniu konsolidacji PHN stał się spółką bezpośrednio lub pośrednio dominującą w stosunku do 16 podmiotów. PHN nie prowadzi bezpośrednio działalności operacyjnej, nie jest też właścicielem nieruchomości, natomiast jego majątek stanowią udziały i akcje spółek zależnych.

Po konsolidacji, portfel nieruchomości grupy kapitałowej PHN obejmował łącznie 178 nieruchomości oraz 1280 ha gruntów, na terenie m.in. Warszawy, Wrocławia, Gdańska i Gdyni.

#### 2 Strategie i plany PHN.

Opis stanu  
faktycznego

We wrześniu 2011 r. Zarząd PHN przedstawił Radzie Nadzorczej *Strategię dla portfela nieruchomości Grupy PHN*. Wskazano w niej, że intencją właściciela Spółki było stworzenie funduszu nieruchomościowego typu REIT<sup>11</sup>, działającego na rynkach nieruchomości komercyjnych, głównie biurowych, handlowych i logistycznych. Przyjęto, że osiągnięcie takiego modelu uwarunkowane będzie restrukturyzacją portfela, w którym dominowały nieruchomości przeznaczone do komercjalizacji lub zbycia oraz o nieuregulowanym stanie prawnym.

W okresie objętym kontrolą Spółka realizowała cele i zadania określone w strategii wieloletniej (do 2021 r.) pn. *W drodze do Ligii Mistrzów*<sup>12</sup>, według której nadrzędnym celem ma być uzyskanie pozycji największej spółki inwestycyjnej na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych w Polsce. Założono przy tym wzrost akty-

<sup>5</sup> Dalej: Minister, Minister SP.

<sup>6</sup> Dalej: Budexpo.

<sup>7</sup> Dalej: Intraco.

<sup>8</sup> Spółka powstała w dniu 22 kwietnia 2011 r. z połączenia firm Dipservice SA, Ton Agro SA, Kaskada Sp. z o.o., Argo SA, COBO Sp. z o.o., Składnica Księgarska Sp. z o.o. Od dnia 30 marca 2012 r. Spółka PHN SA działa pod nazwą Warszawski Holding Nieruchomości SA.

<sup>9</sup> Dalej: Dalmor.

<sup>10</sup> Dalej: WCP.

<sup>11</sup> *Real Estate Investment Trusts* – podmioty o charakterze funduszu inwestycyjnego nabywające istniejące nieruchomości i zarządzające nimi.

<sup>12</sup> Dokument przyjęty w kwietniu 2012 r. Opracowanie wieloletniej strategii i przedłożenie jej do zaopiniowania Radzie Nadzorczej było obowiązkiem statutowym zarządu. Dalej także: *strategia*.

wów netto i maksymalizację stopy zwrotu kapitału dla akcjonariuszy. Zgodnie ze strategią Spółka zamierzała:

- zracjonalizować i zoptymalizować portfel nieruchomości,
- poprawić efektywność działalności w zakresie zarządzania aktywami,
- podnieść efektywność funkcjonowania grupy kapitałowej PHN,
- przeprowadzić restrukturyzację podatkową dla zwiększenia wartości aktywów netto,
- utrzymać konserwatywną strategię finansowania portfela.

(dowód: akta kontroli str. 512-675b, 880, 884-893, 947, 961-964, 1081)

Dokument, na zlecenie Spółki, opracowało konsorcjum firm doradczych za kwotę 479,7 tys. zł brutto.

We wrześniu 2013 r. Spółka przyjęła *Strategię Zarządzania Markami Produktowymi*. Zgodnie z nią, prowadzone są prace nad wydzieleniem dwóch grup nieruchomości, tzw. CITY i HUB. Marka CITY to powierzchnie biurowe w centralnych lokalizacjach, w wysokim standardzie, natomiast marka HUB to obiekty biurowe, logistyczne i handlowe o wysokim standardzie, dobrze skomunikowane z centrum miasta i trasami wylotowymi. Założono dążenie do uzyskania kontaktu z kluczowymi grupami najemców oraz podkreślanie walorów poszczególnych nieruchomości. Koszt zleconego opracowania wyniósł 159,9 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 1278, 1488-1539)

Zgodnie ze Statutem PHN, uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki, w tym m.in. przyjęcie rocznych planów rzeczowo-finansowych. Zarząd zobligowany był do opracowywania takich planów i przedkładania ich Radzie Nadzorczej (RN) – do dnia 15 kwietnia 2012 r. – do zaopiniowania, natomiast po tej dacie – do zatwierdzenia.

Zarząd PHN przyjął plan rzeczowo-finansowy Spółki na 2012 r. w dniu 21 czerwca 2012 r., który został po uwzględnieniu uwag RN, ostatecznie zatwierdzony przez ten organ w dniu 23 lipca 2012 r.

Plan rzeczowo-finansowy grupy kapitałowej PHN na 2013 r. został przyjęty przez Zarząd w dniu 21 lutego 2013 r. i zatwierdzony przez RN w dniu 24 kwietnia 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 11-12, 40-41, 74-75, 110-111, 148-149, 677-783, 963, 1003)

Ustalone  
nieprawidłowości

Zarząd nie opracował planu rzeczowo-finansowego na 2011 r., nie wypełniając w ten sposób obowiązku wynikającego z § 20 ówczesnie obowiązującego Statutu Spółki. Wynikało to z faktu, że Spółka funkcjonowała dopiero od 25 marca 2011 r., a tworzenie jej struktur organizacyjnych miało miejsce w drugiej połowie roku, po wniesieniu do niej aportem pierwszych spółek zależnych w lipcu 2011 r.

W ocenie NIK, okoliczności te odpowiadają wprawdzie stanowi faktycznemu, lecz nie mogą tłumaczyć niedopełnienia przez Zarząd statutowego obowiązku.

(dowód: akta kontroli str. 676, 785, 787)

Ocena częściowa

Pozytywna mimo stwierdzonej nieprawidłowości.

### 3 Racjonalizacja i optymalizacja struktury portfela nieruchomości oraz poprawa efektywności działalności Spółki w zakresie zarządzania aktywami.

Opis stanu faktycznego

W portfelu nieruchomości grupy kapitałowej znajdują się budynki mieszkalne, biurowe, handlowe, wille, hotele, grunty, a także projekty deweloperskie, zarządzane przez spółki zależne PHN, będące ich właścicielami.

Dążąc do realizacji *strategii*, tj. posiadania wyłącznie powierzchni generujących przychody z najmu, sklasyfikowano nieruchomości na trzy grupy: generujące przychody z najmu (do utrzymania w portfelu), przeznaczone na realizację projektów komercyjnych oraz przeznaczone na sprzedaż, jako niezwiązane z docelowym profilem działalności (mieszkaniowe i projekty deweloperskie).

Spółka rozpoczęła realizację programu budowy obiektów najwyższej klasy, a także przebudowy i modernizacji już istniejących, które mają stanowić stabilne źródło przychodów (np. budowa parku logistyczno-przemysłowego we Wrocławiu oraz biurowca Foksal 10A w Warszawie czy przebudowa budynku mieszkalnego przy ul. Rakowieckiej 19 na nowoczesny, w standardzie tzw. klasy A.) Planowana jest budowa biurowca przy ul. Domaniewskiej 37C. Dla części przyszłej powierzchni biurowej udało się już pozyskać najemcę. Spółka zamierza realizować istotne projekty z partnerami biznesowymi w formule *joint venture* (np. wieżowiec PHN Tower w Warszawie oraz projekty w Gdyni, Gdańsku i Łodzi).

*Strategia* zakłada również sprzedaż, w okresie 6-7 lat, nieruchomości niezwiązanych z docelowym profilem działalności, przy czym połowa nieruchomości ma być sprzedana w ciągu 3-4 lat. Spośród 96 nieruchomości przeznaczonych do zbycia, do końca 2013 r. sprzedano pięć za 48,4 mln zł oraz podpisano pięć umów przedwstępnych dla pięciu nieruchomości (łącznie 31,2 mln zł).

Poprawę efektywności zarządzania aktywami Spółka realizuje poprzez podnoszenie standardu nieruchomości (remonty i modernizacje). W 2013 r. wypracowano nowy model umowy najmu, zakładający wyodrębnienie stawki czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych (poprzednio wielkości te traktowano łącznie, co powodowało spory dotyczące rozliczeń). Wycofano się z nierentownej działalności rozładunkowej i chłodniczej, prowadzonej przez spółkę Dalmor.

Systematycznie prowadzona jest restrukturyzacja zatrudnienia, w wyniku której zmniejszono liczbę pracowników z 744 do 220 (stan na 31 grudnia 2013 r.). Docelowo (w okresie do czterech lat) zatrudnienie ma wynieść ok. 100 osób.

(dowód: akta kontroli str. 879, 1081, 1500-1504, 1811)

Ustalono  
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

### 4 Restrukturyzacja podatkowa w celu zwiększenia wartości aktywów netto.

Opis stanu faktycznego

Różnice pomiędzy wartościami podatkowymi i księgowymi nieruchomości zostały wykazane na posiedzeniu RN w dniu 12 września 2011 r., podczas prezentacji przez Zarząd *Strategii dla portfela nieruchomości Grupy PHN*. M.in. wartość rynkowa na dzień 1 stycznia 2011 r. (podstawa ustalenia realnej wartości podatkowej) 14 nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w pierwszej kolejności różniła się od wartości księgowej o 55 978,4 tys. zł (odpowiednio 71 403 tys. zł, wobec

15 424,6 tys. zł). Różnica ta powodowała, że w przypadku sprzedaży nieruchomości powstałaby konieczność zapłacenia podatku dochodowego w wysokości znacznie wyższej niż oczekiwana.

(Dowód: akta kontroli str. 884-893)

W opracowaniu sporządzonym na dzień 11 stycznia 2012 r. przez konsorcjum firm doradczych (na zlecenie MSP) pn. *Optymalny docelowy model biznesowy funkcjonowania skonsolidowanych spółek Grupy PHN S.A.* zaproponowano likwidację spółek-córek i przeniesienie ich aktywów do grupy kapitałowej. Według przywołanego opracowania miało to umożliwić uzyskanie tzw. efektu podatkowego „step-up”, poprzez podniesienie wartości podatkowej środków trwałych, wskutek czego w przyszłości zostałyby podniesione podatkowe koszty amortyzacji, obniżające podstawę opodatkowania, a tym samym zmniejszające wymiar podatku dochodowego.

Także Zarząd Spółki podjął działania zmierzające do opracowania strategii optymalizacji podatkowej. W dniu 31 października 2011 r. otrzymano raport<sup>13</sup>, z którego wynikało, że wartość podatkowa netto nieruchomości, wynikająca z ujętego w księgach rachunkowych historycznego kosztu ich nabycia (533 mln zł), jest znacząco niższa od aktualnej wartości rynkowej tych nieruchomości (2,17 mld zł). W raporcie m.in. został zaproponowany wariant likwidacji spółek zależnych oraz zastosowanie struktury Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego.

W okresie od 7 października 2011 r. do 6 lipca 2012 r. Zarząd PHN korzystał też z usług doradztwa podatkowego innej spółki<sup>14</sup>, obejmującego m.in. analizę możliwości optymalizacji podatkowej spółek grupy kapitałowej w zakresie rozwiązań tzw. „step-up”, opracowanie scenariuszy kreujących zdolność PHN do wypłaty dywidendy, sporządzenie opinii dotyczącej scenariusza likwidacyjnej restrukturyzacji grupy kapitałowej, sporządzenie harmonogramu procesu restrukturyzacji w wariantcie funduszu inwestycyjnego zamkniętego i wariantu likwidacyjnego oraz opracowania prezentacji scenariusza likwidacyjnego.

Powyższe działania były narzędziem realizacji jednego z celów wskazanych w *strategii*, tj. zwiększenia wartości aktywów netto o ok. 400 mln zł. Aby ten cel osiągnąć, należałoby doprowadzić do rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (wykazanej w bilansie za 2011 r. w wysokości 358 mln zł), co było możliwe pod warunkiem przeprowadzenia restrukturyzacji podatkowej<sup>15</sup>. Po jej dokonaniu wartość aktywów netto mogłaby wzrosnąć – jak oszacowano – o ok. 380 mln zł.

(Dowód: akta kontroli str. 517, 584, 590, 2808-3101)

Dla wdrożenia restrukturyzacji podatkowej Zarząd zawarł w dniu 3 sierpnia 2012 r. ze spółką doradztwa podatkowego umowę<sup>16</sup> na realizację projektu przeniesienia, nie później niż do dnia 31 grudnia 2012 r., wszystkich lub niektórych nieruchomości do jednej spółki grupy kapitałowej w taki sposób, żeby w księgach rachunkowych tej spółki nieruchomości te zostały ujęte według wartości rynkowej dla celów podatkowych.

Konkretne czynności miały polegać na zwiększeniu, w drodze czynności cywilnoprawnych, wartości podatkowej nieruchomości w celu wyeliminowania różnicy pomiędzy ich wartością bilansową (księgową), a niższą wartością podatkową, opartą

<sup>13</sup> Za sporządzenie raportu oraz za usługi wykonane w okresie od 11 października 2011 r. do 31 marca 2012 r. Spółce doradczej zapłacono łącznie 198 tys. zł.

<sup>14</sup> Łączny koszt usług to 130,7 tys. zł.

<sup>15</sup> Założenia *restrukturyzacji podatkowej* przyjęto w *strategii*.

<sup>16</sup> Koszt usług to 183,4 tys. zł.

na koszcie historycznym. Efektem zrównania miała być możliwość rozwiązania rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, utworzonej zgodnie z przepisami o rachunkowości, w związku z istnieniem ww. różnicy (wartość bilansowa minus dotychczasowa wartość podatkowa). Wartość rozwiązanej rezerwy zwiększyłaby wynik finansowy, umożliwiając wypłatę dywidendy lub zwiększenie kapitałów własnych spółek grupy kapitałowej, jak założono w *strategii*. Mogłoby to także przyczynić się do zwiększenia wartości akcji PHN.

(Dowód: akta kontroli str. 1825-1925)

Podniesienie wartości podatkowej nieruchomości, które nie zostaną zakwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych miało spowodować zwiększenie kwot odpisów amortyzacyjnych, a w konsekwencji obniżenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych. Z tytułu sprzedaży podmiotom zewnętrznym (spoza grupy kapitałowej) nieruchomości poddanych restrukturyzacji, podatek dochodowy byłby niższy niż przy sprzedaży bez przeprowadzenia restrukturyzacji.

Zarząd zdecydował o restrukturyzacji grupy kapitałowej poprzez wniesienie nieruchomości w formie aportu do spółek komandytowo-akcyjnych, a następnie ich sprzedaży do nowych spółek z o.o., zależnych od PHN. Wniesienie własności składników majątkowych do spółek komandytowo-akcyjnych (dalej także SKA), które nie mają osobowości prawnej, zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 3c *ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych*<sup>17</sup>, nie stanowi przychodu takich spółek, a tym samym jest zwolnione z opodatkowania. W wyniku zakupu nieruchomości przez nowoutworzone spółki z o.o. od spółki komandytowo-akcyjnej zrównane zostaną wartości podatkowe nieruchomości z ich wartościami księgowymi (które będą odpowiadać cenom zakupu).

Dochód podatkowy powstający w spółce komandytowo-akcyjnej (różnica między ceną sprzedaży, a niższą wartością podatkową wniesionych wcześniej aportem nieruchomości) jest opodatkowany dopiero po podjęciu uchwały walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy. Jest to specyficzna właściwość spółek SKA. PHN nie planowała jednak wypłaty dywidendy ze spółek komandytowo-akcyjnych, lecz zamierzała przekształcić je w spółki z o.o.

(Dowód: akta kontroli str. 3178-3208)

Zarząd PHN, w dniu 12 lipca 2013 r., przyjął projekt etapowej zmiany struktury grupy kapitałowej. Pierwszym etapem było wniesienie aportem do spółki komandytowo-akcyjnej przedsiębiorstwa Intraco, a także wybranych nieruchomości należących do WHN i Budexpo. W drugim etapie, zrealizowano sprzedaż części nieruchomości ze spółki komandytowo-akcyjnej do spółek celowych.

W ramach restrukturyzacji podatkowej zrealizowano zakładaną sprzedaż do spółki celowej nieruchomości przy ul. Foksal w Warszawie. W dniu 17 lutego 2012 r. PHN zawiązał spółkę PHN Foksal sp. z o.o. W tym samym dniu przedstawiciele obu spółek zawiązali spółkę PHN Foksal Sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (dalej: Foksal SKA), w której PHN Foksal Sp. z o.o. stał się komplementariuszem, a PHN akcjonariuszem. W dniu 17 kwietnia 2012 r. nastąpiło podniesienie kapitału zakładowego Foksal SKA (50 tys. zł) o 26 193 tys. zł, poprzez wniesienie przez WHN aportu w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nim trzech budynków, a także m.in. praw majątkowych do dzieł wytworzonych w ramach koncepcji projektowanego tam nowego budynku biurowego. W dniu 31 października 2013 r. Foksal SKA dokonała sprzedaży na rzecz Spółki

---

<sup>17</sup> Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 ze zm.

PHN Foksal Sp. z o.o. prawa użytkowania gruntu przy ul. Foksal wraz z dwoma budynkami (przy ul. Foksal 10 i Aleksandra Krywulka 7). W dniu 20 grudnia 2013 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowano przekształcenie spółki PHN Foksal Sp. z o.o. SKA w spółkę PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o., natomiast przekształcenie spółki PHN SA SKA w spółkę PHN 3 Sp. z o.o. – w dniu 30 grudnia 2013 r.

W dniu 12 czerwca 2012 r. spółka doradztwa podatkowego przedstawiła zleconą pracę pt. *Wstępny schemat restrukturyzacji z wykorzystaniem SKA*. Na jej podstawie Zarząd w dniu 28 czerwca 2012 r. zaprezentował *RN Sugerowany scenariusz restrukturyzacji i planowane działania w zakresie optymalizacji podatkowej w grupie kapitałowej PHN S.A.*

W dniu 3 sierpnia 2012 r. PHN podpisał z tą samą spółką umowę o świadczenie doradztwa podatkowego obejmującego przedstawienie generalnej koncepcji projektu, sporządzenie analizy podatkowej, asystę podatkową przy wdrażaniu projektu (przeniesienie, nie później niż do dnia 31 grudnia 2012 r. wszystkich lub niektórych nieruchomości do spółki z grupy zleciodawcy w taki sposób, że nieruchomości te ujęte będą w księgach rachunkowych według ich wartości rynkowej dla celów podatkowych).

(Dowód: akta kontroli str. 1002-1005, 1203, 1825-1834, 1837-1856, 2482-2575)

W ramach realizacji tej umowy, w dniu 6 sierpnia 2012 r., zawieszono spółkę Verbis 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna, której komplementariuszem była spółka Verbis 3 Sp. z o.o., a akcjonariuszem spółka świadcząca usługę doradztwa podatkowego. W dniu 22 października 2012 r. nastąpiła zmiana statutu, w tym nazwy spółki Verbis 3 Spółka Komandytowo-Akcyjna na Polski Holding Nieruchomości S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna (dalej: PHN SKA). W tym samym dniu nastąpiła sprzedaż przez spółkę świadcząca usługę doradztwa akcji PHN SKA na rzecz WHN S.A., który stał się akcjonariuszem spółki PHN S.A. SKA oraz sprzedaży wkładów przez spółkę Verbis 3 Sp. z o.o. na rzecz PHN.

W dniu 14 sierpnia 2013 r. podwyższono kapitał zakładowy PHN SKA poprzez wniesienie aportu w postaci przedsiębiorstwa spółki Intraco SA, o wartości 169,5 mln zł (m.in. nieruchomości przy ul. Smoleńskiego 1,2,4; ul. Lektykarska 25, 29; ul. Stawki 2), a w dniu 1 października 2013 r. poprzez wniesienie przez WHN SA aportu w postaci 30 nieruchomości o łącznej wartości 611,5 mln zł oraz przez Bude-xpo, o wartości 90,2 mln zł.

(Dowód: akta kontroli str. 1206-1214, 1360, 1366, 2406-2481)

W dniach od 30 października 2013 r. do 29 listopada 2013 r. nastąpiła sprzedaż, wniesionych do PHN SKA nieruchomości, na rzecz nowej spółki zależnej od PHN, o nazwie PHN SPV X sp. z o.o. Wartość sprzedanych nieruchomości brutto to 781,7 mln zł.

(Dowód: akta kontroli str. 1201-1204, 1253-1256, 1364, 1367, 2561-2804)

Po tych transakcjach PHN, w sprawozdaniu finansowym sporządzonym za trzy kwartały 2013 r., wykazał rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 78,3 mln zł (w czwartym kwartale 2013 r. miało nastąpić rozwiązanie dalszej rezerwy w wysokości 28,8 mln zł).

(Dowód: akta kontroli str. 3181-3204)

Ustalono  
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

Utworzenie spółek PHN SKA i Foksal SKA, wniesienie do nich aportu oraz szybka sprzedaż tych nieruchomości do spółek celowych, miało na celu tylko i wyłącznie podniesienie wartości podatkowych tych nieruchomości. Świadczy o tym fakt, że



kilka nieruchomości, pomimo już zawartych przedwstępnych umów sprzedaży, zostało wniesionych do spółek komandytowo-akcyjnych. M.in. nieruchomość Smoleńskiego oraz Humańska 13 zostały sprzedane, a nieruchomość Łagów ma zostać sprzedana w pierwszej połowie 2014 r. Zmniejszenie kwoty podatku w związku ze sprzedażą tych trzech nieruchomości wyniesie 5,1 mln zł. Efekt zmiany struktury organizacyjnej PHN można było wprowadzić uzyskując bez tworzenia spółek komandytowo-akcyjnych, ale przenoszenie majątku w postaci aportu niestanowiącego zorganizowanej części przedsiębiorstwa między spółkami z o.o. lub akcyjnymi byłoby opodatkowane na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, a więc niekorzystne dla PHN.

W wyniku restrukturyzacji podatkowej, poprzez rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego PHN uzyskała za trzy kwartały 2013 r., zysk skonsolidowany w wysokości 69,2 mln zł, zamiast straty w wysokości 7,7 mln zł. Zysk ten, po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2013, może zostać wypłacony w postaci dywidendy lub przekazany na kapitał zapasowy, co może wpłynąć na zwiększenie wartości akcji PHN. Wzrost taki miałby istotne znaczenie, zwłaszcza w kontekście planowanego, drugiego etapu prywatyzacji Spółki.

Ujemnym aspektem optymalizacji podatkowej jest potencjalne zmniejszenie, w okresie kilku lub kilkunastu lat, dochodów budżetu państwa w wysokości co najmniej 78,3 mln zł z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Ten potencjalny dochód byłby jednak obciążony dużą niepewnością z uwagi na to, że zaistniałby tylko w przypadku, gdyby nastąpiła sprzedaż wszystkich nieruchomości poddanych optymalizacji podatkowej.

Innym niekorzystnym aspektem restrukturyzacji podatkowej jest ryzyko podatkowe<sup>18</sup>, tj. ryzyko uznania optymalizacji przez organy podatkowe za działanie pozorne, którego celem jest podniesienie wartości podatkowej wybranych nieruchomości, bez uiszczenia podatku dochodowego. W celu minimalizacji powyższego ryzyka, poszczególne spółki grupy kapitałowej PHN, biorące udział w restrukturyzacji podatkowej, uzyskiwały indywidualne interpretacje podatkowe.

(Dowód: akta kontroli str. 1857-1887, 1926-2405, 3178-3204, 3209-3329, 3393-3786)

#### Ocena cząstkowa

Pozytywna.

## 5 Umowy z kontrahentami.

Opis stanu faktycznego

PHN w okresie od 1 stycznia 2011 do 31 sierpnia 2013 r. zawarł 168 umów. Dotyczyły one przede wszystkim doradztwa prawnego i podatkowego, badania sprawozdań finansowych, przygotowań grupy do procesu oferowania akcji w ramach IPO<sup>19</sup>, a także spraw organizacyjnych spółki i konsolidacji pożyczek.

Ustalone nieprawidłowości

W dniu 17 lipca 2011 r. pomiędzy PHN a firmą wynajmującą samochody zawarta została umowa generalna najmu krótkoterminowego pojazdów, za kwotę 11 070 zł miesięcznie. Przedmiotem najmu był samochód Toyota Land Cruiser 150. Za użytkowanie samochodu w okresie niespełna czterech miesięcy firma wynajmująca wystawiła cztery faktury na łączną kwotę prawie 38,9 tys. zł. W ocenie NIK, najem auta był działaniem niegospodarnym, biorąc pod uwagę koszty leasingu innych samochodów osobowych, ponoszone przez Spółkę w następnych miesiącach po rozwią-

<sup>18</sup> Ryzyko opisane w opracowaniu *Podatkowe konsekwencje restrukturyzacji z wykorzystaniem SKA*. Ożóg Podatki Finanse Prawo, 31 sierpnia 2012 r.

<sup>19</sup> Initial Public Offering – pierwsza publiczna oferta.

zaniu wyżej wymienionej umowy najmu. Wynosiły one od 432,44 zł do 1 255,57 zł netto miesięcznie za jeden samochód.

(dowód: akta kontroli str. 792, 1792-1798, 4265-4272)

#### Ocena cząstkowa

Pozytywna mimo stwierdzonej nieprawidłowości.

## 6 Spółki zależne.

Opis stanu  
faktycznego

Włączone do grupy kapitałowej PHN w 2011 r. spółki WHN, Budexpo, Intraco, WCP i Dalmor stały się spółkami bezpośrednio zależnymi od PHN. Zostały one uznane przez RN za tzw. *Istotne Spółki Zależne Bezpośrednio*, natomiast Agroman, PHN Foksal Sp. z o.o. SKA, Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. i Port Okrzei Sp. z o.o. – za *Istotne Spółki Zależne Pośrednio*.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 6 września 2013 r. do grupy istotnych spółek zależnych bezpośrednio włączono PHN SA SKA.

(dowód: akta kontroli str. 169, 1008, 1011, 1182, 1205)

W okresie od 11 do 17 października 2013 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowano 12 spółek celowych (SPV). Zgodnie z uchwałą RN z dnia 24 października 2013 r., jedenaście spośród nich uznano za *Istotne spółki bezpośrednio zależne* od PHN, natomiast spółkę PHN Foksal Sp. z o.o. za zależną pośrednio. Powyższy status spółki miały otrzymać z dniem nabycia nieruchomości od PHN SA SKA lub od PHN Foksal Sp. z o.o. SKA.

(dowód: akta kontroli str. 1181, 1201-1204, 1257, 1421-1422)

## 7 Umowy o zarządzanie.

Opis stanu  
faktycznego

Zarząd PHN w dniu 18 stycznia 2012 r., podjął uchwałę w sprawie zwrócenia się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie pomiędzy PHN, jako spółką dominującą, a PHN, Intraco i Budexpo jako spółkami zależnymi oraz innymi podmiotami, w których PHN posiada bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 50 % udziałów lub akcji albo w inny sposób kontroluje bezpośrednio lub pośrednio działalność operacyjną.

Zarząd wskazał, że zadaniem Spółki jest m.in. konsolidacja aktywów spółek zależnych m.in. w celu zoptymalizowania kosztów operacyjnych, podniesienie efektywności wykorzystania kadr oraz realizacja wspólnej strategii wzrostu wartości wszystkich spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej. Środkiem do osiągnięcia tego celu miała być konsolidacja zarządzania spółkami na podstawie umowy, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 15 września 2000 r. *Kodeks spółek handlowych*<sup>20</sup>.

Założenia umowy przewidywały m.in. świadczenie usług zarządzania nieruchomościami, w tym rozwojem projektów, zarządzanie techniczne i komercyjne nieruchomościami oraz pośrednictwo w ich nabywaniu i sprzedaży. Ponadto, PHN miałyby prowadzić działania PR, marketing, obsługę prawną, kadrowo-płacową, rachunkową i podatkową, teleinformatyczną, administracyjno-gospodarczą spółek zależnych, a także prowadzenie audytów oraz kontroling. Projekt przewidywał też zasady wynagradzania PHN za świadczone usługi zarządzania.

<sup>20</sup> Dz. U. z 2013 r. poz., 1030. Dalej: *ksh*.

Rada Nadzorcza, uchwałą z dnia 25 stycznia 2012 r., pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu do Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie RN zarekomendowała Zarządowi kontynuowanie prac nad ostatecznym projektem umowy.

(dowód: akta kontroli str. 921, 923, 926, 933)

Zawarcie umów o zarządzanie spółkami zależnymi wymaga, zgodnie z art. 393 pkt 7 Ksh, uchwały WZ, które w przypadku PHN, do końca 2013 r. uchwały takiej nie podjęło.

Uchwałami Nr 11/07/2012 i 12/07/2012 z dnia 11 lipca 2012 r. Zarząd, pomimo braku uchwały WZ, postanowił o podpisaniu z pięcioma spółkami zależnymi (Agroman, WCP, Dalmor, Budexpo i Intraco) umów w zakresie wsparcia w obszarze rachunkowości i finansów oraz o zawarciu umowy o świadczenie na rzecz PHN usług księgowych przez WHN. Ponadto, uchwałą Nr 16/07/2012 z dnia 17 lipca 2012 r. Zarząd postanowił o podpisaniu z niektórymi spółkami należącymi do grupy kapitałowej umów o świadczenie usług doradztwa i wsparcia (dla tzw. zachowania jednolitych standardów) w obszarach:

- prowadzenia najmu oraz sprzedaży powierzchni oraz zarządzania nieruchomościami (ze spółkami Agroman, WCP, Dalmor, Budexpo, Intraco oraz PHN Foksal Sp. z o.o. SKA),
- realizacji strategii wykorzystania i zarządzania aktywami inwestycyjnymi oraz bieżącego zarządzania aktywami (Agroman, WCP, Dalmor, Budexpo i Intraco);
- prac związanych z przygotowaniem i realizacją projektów inwestycyjnych, a w szczególności przygotowania założeń planowanych przedsięwzięć oraz ich oceny, prac planistyczno-koncepcyjnych dla zadań inwestycyjnych, przygotowania dokumentacji inwestycji, realizacji i wykonawstwa inwestycji oraz przekazania jej do eksploatacji, monitorowania realizacji inwestycji oraz przygotowywania okresowych sprawozdań, współpracy z podmiotami i instytucjami uczestniczącymi w procesie inwestycyjnym (Dalmor, Budexpo i Intraco);
- przygotowania i realizacji projektów komercyjnych na nieruchomościach, a w szczególności opracowywania wieloletnich i rocznych planów realizacji projektów komercyjnych, przygotowania założeń biznesowych, planowania i koordynacji wszelkich prac koncepcyjnych i analitycznych zmierzających do optymalizacji projektów komercyjnych z punktu widzenia organizacyjnego, prawnego i finansowego, prac związanych z zarządzaniem i optymalizacją projektu, prac zmierzających do pozyskiwania kontrahentów i doradców, negocjacji i przygotowania umów związanych z komercjalizacją projektów oraz monitorowania ich realizacji, inicjowania tworzenia spółek celowych, monitorowania realizacji projektów i przygotowania okresowych sprawozdań, współpracy z jednostkami organizacyjnymi spółek w zakresie finansowania, komercjalizacji, aspektów prawnych i technicznych projektów oraz uzyskiwania zgód organów, koordynacji współpracy z interesariuszami projektów komercyjnych realizowanych na rzecz spółek (Dalmor, Budexpo i Intraco);
- prowadzenia przez spółki strategii komunikacyjnej oraz nadzoru nad jej realizacją, komunikacji z mediami w celu zapewnienia rzetelnej informacji o działalności spółki oraz kreowania pożądanego wizerunku, komunikacji marketingowej w tym prowadzenia kampanii reklamowych i innych działań promocyjnych oraz opracowywania zasad komunikacji zewnętrznej i wewnętrznej w sytuacjach kryzysowych (Agroman, WCP, Dalmor, Budexpo, Intraco i WHN);
- bieżącej obsługi prawnej (prowadzenie prac związanych z wyborem kancelarii prawnej oraz przygotowania odpowiednich umów oraz nadzoru i koordynacji prac świadczonych przez kancelarię i koordynowania tych prac); zapewnienia odpo-

wiednich zasad i standardów obsługi organów spółek (zapewnienie uczestnictwa w posiedzeniach organów, nadzoru nad przygotowaniem uchwał organów oraz regulaminów organów); koordynacji spraw prowadzonych przed sądami i organami (Agroman, WCP, Dalmor, Budexpo, Intraco i PHN Foksal Sp. z o.o. SKA);

- bieżącej obsługi organów spółek, procesów zakupowych, zapewnienia floty samochodów służbowych, realizacji wspólnej polityki ubezpieczeniowej, zapewnienia usług operatora telefonii komórkowej i mobilnego Internetu (docelowo wspólnego dla grupy), zapewnienia obsługi IT i wdrożenia zasad polityki bezpieczeństwa informacji i ochrony danych osobowych (Agroman, WCP, Dalmor, Budexpo, Intraco i PHN Foksal Sp. z o.o. SKA).
- spraw dotyczących zarządzania zasobami ludzkimi, w tym m.in. planowania i prowadzenia gospodarki funduszem płac i funduszem nagród, nadzoru nad realizacją obowiązkowych badań lekarskich, współpracy z urzędami skarbowymi oraz ZUS, projektowania i nadzoru nad realizacją systemów motywacyjnych dla pracowników (Agroman, Dalmor, Budexpo, Intraco).

W powyższych 44 umowach (bez umowy z WHN), podpisywanych w okresie od 11 lipca 2012 r. do 16 października 2012 r., określono – odrębnie dla każdej spółki – wynagrodzenie ryczałtowe na rzecz PHN za ustaloną z góry liczbę godzin. Kwoty tego wynagrodzenia zawierały się w przedziale od 300 zł za jedną godzinę miesięcznie (PHN Foksal Sp. z o.o. SKA umowa dotycząca obsługi prawnej) do 45 tys. zł za 150 godzin (WHN – umowa dotycząca strategii komunikacyjnej).

W 2012 r. Spółka osiągnęła przychody z usług zarządzania podmiotami zależnymi w kwocie 2,5 mln zł, a w 2013 r. – 3,8 mln zł.

Ustalone  
nieprawidłowości

Zakres rzeczowy powyższych umów, aczkolwiek deklaratywnie dotyczący tylko wsparcia, doradztwa i nadzoru, w ocenie NIK, faktycznie wyczerpuje przesłanki określające umowę o zarządzanie, o której mowa w art. 7 Ksh. Zawarcie takiej umowy, zgodnie z art. 393 pkt 7 Ksh, wymagało uchwały Walnego Zgromadzenia, której jednak Zarząd PHN nie uzyskał. Zgodnie z art. 17 §1 Ksh, jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę, ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna.

Zdaniem Zarządu<sup>21</sup> zawarte umowy o doradztwo, wsparcie i nadzór pomiędzy PHN a spółkami zależnymi są umowami świadczenia określonych usług i w żadnej mierze nie są umowami o zarządzanie, do których stosuje się regulacje Ksh. Z tego też względu nie występowano o zgodę WZ.

(dowód: akta kontroli str. 1072,1540-1542, 3798-3799)

Ocena częściowa

Negatywna.

## 8 Zasiadanie przez członków Zarządu PHN w organach spółek zależnych.

Opis stanu  
faktycznego

W przyjętym przez Zarząd w kwietniu 2012 r. dokumencie *Zasady sprawowania nadzoru właścicielskiego nad spółkami Grupy Kapitałowej Grupa PHN SA* ustalono m.in. zasady powoływania członków rad nadzorczych spółek. Zgodnie z *Zasadami*, PHN, korzystając z praw korporacyjnych, powołuje samodzielnie lub zapewnia sobie wpływ na kształtowanie składu rad nadzorczych spółek grupy kapitałowej. Do peł-

<sup>21</sup> Pismo znak BP/SZ/60/2014 z dnia 17 stycznia 2014 r.

nienia funkcji członków rad nadzorczych w spółkach grupy, powoływani są: członkowie Zarządu Spółki, dyrektorzy oraz zastępcy dyrektorów biur, prezesi oraz członkowie zarządów spółek zależnych, a także inne osoby (w uzasadnionych przypadkach).

(dowód: akta kontroli str. 1351, 1722-1781)

NWZ PHN, korzystając z pełnomocnictwa Ministra Skarbu Państwa z dnia 20 czerwca 2011 r. do wykonywania praw z akcji WHN<sup>22</sup>, w dniu 28 lipca 2011 r. odwołało dotychczasowy skład Rady Nadzorczej WHN, powołując do jej nowego składu, jako przewodniczącego, członka Zarządu PHN Pana Wojciecha Papieraka<sup>23</sup>. Z tytułu pełnienia tej funkcji pobierał on (od dnia 28 lipca 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r.) jednokrotność przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS (dalej: przeciętne wynagrodzenie)<sup>24</sup>.

W okresie od 17 sierpnia 2011 r. do 14 lutego 2013 r. Pan Wojciech Papierak był też przewodniczącym Rady Nadzorczej Agroman pobierając z tego tytułu w okresie styczeń-czerwiec 2012 r. czterokrotność przeciętnego wynagrodzenia. Łącznie z tytułu zasiadania w radach nadzorczych spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej PHN, wynagrodzenie Pana Wojciecha Papieraka wyniosło 123,2 tys. zł.

Członkowie Zarządu PHN Panowie Paweł Laskowski-Fabisiewicz, Sławomir Frąckowiak oraz Rafał Krzemień, w okresie od dnia 17 sierpnia 2011 r. do 14 lutego 2013 r., byli członkami Rady Nadzorczej Agroman z wynagrodzeniem w wysokości czterokrotności przeciętnego wynagrodzenia. Łącznie z tego tytułu otrzymali w okresie styczeń-czerwiec 2012 r. wynagrodzenie w wysokości 271,4 tys. zł (3 x 90,5 tys. zł). W pozostałym okresie pełnienia tej funkcji wynagrodzenia nie pobierali.

W dniu 14 marca 2012 r. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej PHN z wnioskiem o udzielenie członkom Zarządu zgody oraz o zatwierdzenie zajmowania stanowisk w organach spółek zależnych i pobieranie wynagrodzenia.

Na żądanie Rady Nadzorczej Zarząd (*in gremio*) przedłożył wyjaśnienia związane z dotychczasowym zasiadaniem w organach spółek należących do grupy kapitałowej bez stosownej takiej zgody. Według Zarządu, zasiadanie w organach spółek zależnych nie może narazić na szkodę spółki PHN, gdyż za spółkę konkurencyjną nie uznaje się spółki należącej do grupy kapitałowej. Zdaniem Zarządu powołanie członków Zarządu PHN w skład organów spółek zależnych bez zgody Rady Nadzorczej PHN jest ważne, gdyż nie stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

Uchwałą Nr 33/07/2012, która weszła w życie z dniem 9 lipca 2012 r., Rada Nadzorcza PHN wyraziła zgodę na pobieranie przez członków zarządu PHN wynagrodzenia z tytułu zajmowania stanowisk w zarządzie WHN, jednocześnie nie wyrażając zgody na pobieranie jakichkolwiek wynagrodzeń z tytułu członkostwa w innych organach spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej.

(dowód: akta kontroli str. 488-491, 965-966, 951-954, 1012)

---

<sup>22</sup> Ówczynie działającego pod nazwą PHN SA.

<sup>23</sup> Pan Wojciech Papierak był Prezesem Zarządu PHN SA od dnia 18 lipca 2011 r.

<sup>24</sup> Zgodnie z art. 15 *ustawy kominowej* informacje o wynagrodzeniu osób podlegających przepisom tej ustawy oraz o nagrodach rocznych, świadczeniach dodatkowych i odprawach są jawne i nie podlegają ochronie danych osobowych ani tajemnicy handlowej.

## 9 Umowy najmu zawierane przez spółki grupy kapitałowej PHN.

Opis stanu faktycznego

W *Prospekcie emisyjnym PHN* zatwierdzonym przez KNF w dniu 18 stycznia 2013 r. napisano m.in. (...) Skuteczność lub ważność niektórych czynności prawnych dokonanych przez spółki z Grupy może być kwestionowana. (...) część umów najmu zawieranych przez spółki wchodzące w skład Grupy kapitałowej, jest nieważna z mocy prawa. Spółki te w okresie w którym były państwowymi osobami prawnymi, nie występowały do Ministra Skarbu Państwa, o uzyskanie zgody na dokonanie czynności prawnej, o której mowa w art. 5a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa<sup>25</sup>, tj. zgody na dokonanie czynności prawnej, w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych o wartości rynkowej przekraczającej równowartość kwoty 50 000 euro. Umowy zawarte bez uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa są nieważne z mocy prawa.

Przekazane przez Zarząd PHN SA do MSP zestawienie<sup>26</sup> obejmuje ponad dwa tysiące umów zawartych przez spółki z grupy PHN SA, przy czym w przypadku spółek WHN SA, Budexpo Sp. z o.o. i Intraco SA podano tylko zbiorcze zestawienia zawartych umów.

Praktyka w powyższym zakresie, w spółkach grupy kapitałowej PHN była niejednolita. Na przykład Spółka Dalmor, w dniu 8 grudnia 2008 r., wystąpiła do Ministra Skarbu Państwa o wyrażenie zgody na zawarcie umowy wynajmu pomieszczeń lokali użytkowych w budynku należącym do tej spółki. Wartość rynkowa przedmiotu umowy określona została jako procent wartości całej nieruchomości, a wartość powierzchni wynajmowanej na 2,6 mln zł. Z tytułu umowy Dalmor miał uzyskiwać roczny przychód w kwocie 386,8 tys. zł netto. Minister Skarbu Państwa, w dniu 25 marca 2009 r., wyraził zgodę na dokonanie tej czynności prawnej.

Ustalone nieprawidłowości

Zarząd PHN nie podjął działań w celu ustalenia, na które z umów zawartych przez spółki wchodzące w skład grupy kapitałowej, nie uzyskano wymaganej zgody Ministra Skarbu Państwa.

Zgodnie z przyjętą przez MSP metodologią ustalania wartości umów dotyczących rozporządzania składnikami aktywów trwałych o wartości rynkowej przekraczającej równowartość kwoty 50 tys. euro, w przypadku np. umów najmu, przez wartość rynkową przedmiotu rozporządzenia, należy rozumieć wartość rynkową składnika aktywów trwałych, objętą treścią czynności prawnej rozporządzającej.

Do szczegółowej kontroli NIK wybrano w sposób celowy 14 umów zawartych przez spółki zależne PHN<sup>27</sup>. Tylko w jednym, przedstawionym powyżej przypadku, spółka uzyskała wymaganą zgodę Ministra SP, a w drugim zgoda taka nie była wymagana, ze względu na nieprzekraczającą progu wartość umowy. W odniesieniu do pięciu umów, dokonanie stosownej oceny nie było możliwe, ze względu na nieaktualność wyceny nieruchomości<sup>28</sup>, zaś w siedmiu przypadkach zawarte umowy – w ocenie

<sup>25</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 1224. Dalej *ustawa o zasadach wykonywania uprawnień SP*.

<sup>26</sup> Pismo PHN SA Nr BP/KW/1403/2013 z 4 listopada 2013 r.

<sup>27</sup> W tym 10 umów najmu o najwyższej wartości czynszu spośród 145 umów zawartych przez INTRACO SA i obowiązujących w latach 2009-2011, jedną umowę najmu zawartą przez DALMOR SA oraz trzy umowy najmu o najwyższej wartości czynszu spośród 86 zawartych przez Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o. i obowiązujących w okresie objętym kontrolą.

<sup>28</sup> Wycena dokonana w okresie ponad 12 miesięcy przed datą zawarcia umowy.

NIK – są nieważne z mocy prawa, ze względu na brak wymaganej zgody Ministra SP na ich zawarcie (art. 5a ust. 2 *ustawy o wykonywaniu uprawnień SP*).

Są to:

1. Umowa z dnia 10 maja 2011 r. zawarta przez Intraco, której przedmiotem był najem przez kontrahenta 315m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz sześciu miejsc garażowych. Wartość przedmiotu rozporządzenia – 2 299,7 tys. zł<sup>29</sup>. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 196,4 tys. zł;
2. Umowa z dnia 14 września 2010 r. zawarta przez Intraco, której przedmiotem był wynajem 595,5m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Wartość przedmiotu rozporządzenia – 4 347,4 tys. zł. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 197,5 tys. zł;
3. Umowa z dnia 31 października 2008 r. zawarta przez Intraco, której przedmiotem był wynajem 1 429,27m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz czterech miejsc garażowych. Pierwszą umowę zawarto na okres do 31 października 2010 r. W dniu 24 września 2010 r. podpisano aneks Nr 1, na mocy którego umowa została przedłużona do 31 grudnia 2015 r. Wartość przedmiotu rozporządzenia<sup>30</sup> – 10 434,4 tys. zł. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 198,7 tys. zł;
4. Umowa z dnia 27 maja 2010 r. zawarta przez Intraco, której przedmiotem był wynajem 572,5 m<sup>2</sup> biurowej. Wartość przedmiotu rozporządzenia – 4 179,6 tys. zł. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 205 tys. zł;
5. Umowa z dnia 12 marca 2007 r. zawarta przez Intraco., której przedmiotem był wynajem 167m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. W dniu 26 kwietnia 2010 r. podpisano aneks Nr 1, na mocy którego umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz zwiększono powierzchnię najmu do 182 m<sup>2</sup>. Wartość przedmiotu rozporządzenia<sup>31</sup> – 1 328,7 tys. zł. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 193,8 tys. zł;
6. Umowa z dnia 13 stycznia 2006 r. zawarta przez Intraco, której przedmiotem był wynajem 3 786,92m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Pierwszą umowę zawarto na okres do 31 stycznia 2011 r. W dniu 1 lipca 2010 r. podpisano aneks Nr 4, na mocy którego umowa została przedłużona do 31 stycznia 2016 r. Wartość przedmiotu rozporządzenia<sup>32</sup> – 27 646,4 tys. zł. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 195,6 tys. zł;
7. Umowa z dnia 27 maja 2010 r. zawarta przez WCP, której przedmiotem był wynajem 168,64m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Wartość przedmiotu rozporządzenia – 731,3 tys. zł<sup>33</sup>. Równowartość kwoty 50 tys. euro na dzień podpisania umowy – 198,1 tys. zł.

---

<sup>29</sup> Wartość przedmiotu rozporządzenia ustalono szacunkowo na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej w związku z podniesieniem kapitału zakładowego PHN SA poprzez wniesienie aportem akcji spółek Dalmor i WCP w 2011 r. W odniesieniu do umów zawartych przez Intraco SA wartość nieruchomości przy ul. Stawki 2 w Warszawie, według szacunku na dzień 1 stycznia 2011 r. wynosiła 152 836 000 zł. Powierzchnia użytkowa w budynku – 20 935 m<sup>2</sup>. Wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 7 300,50 zł.

<sup>30</sup> Na dzień podpisania Aneksu Nr 1.

<sup>31</sup> Na dzień podpisania aneksu Nr 1.

<sup>32</sup> Na dzień podpisania aneksu Nr 4.

<sup>33</sup> Wartość przedmiotu rozporządzenia ustalono szacunkowo na podstawie wyceny wartości nieruchomości na dzień 30 września 2011 r. Wartość rynkowa nieruchomości – 18 400 000 zł. Powierzchnia użytkowa – 4 243 m<sup>2</sup>. Wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – 4 336,55 zł.

W okresie zawierania tych umów wymienione wyżej spółki były jednoosobowymi spółkami Skarbu Państwa albo spółkami zależnymi ze 100% udziałem jednoosobowej spółki SP, a więc państwowymi osobami prawnymi. Nie zachodziły przy tym okoliczności wyłączające konieczność uzyskiwania zgody, o których mowa w art. 5a ust. 3 pkt 2 ustawy o wykonywaniu uprawnień SP. Z tego względu NIK nie podziela przedstawionej przez Zarząd opinii prawnej z dnia 15 stycznia 2013 r., wskazującej na brak konieczności uzyskiwania zgód przez spółki grupy kapitałowej PHN.

Z wyjaśnień Zarządu<sup>34</sup> wynika, że prawdopodobną przyczyną niewystępowania spółek o zgodę były m.in. problemy interpretacyjne art. 5a ustawy o wykonywaniu uprawnień SP oraz ze względu na charakter prowadzonej bieżącej działalności gospodarczej polegającej na najmie powierzchni powodujący, że każdorazowe występowanie o zgodę spowodowałoby paraliż działalności operacyjnej i brak możliwości świadczenia usług. Zarządy spółek, wobec faktu, że umowy działały prawidłowo i żaden z najemców nie kwestionował ich legalności, nie podejmowały prób renegotjacji w obawie, że próba zawarcia nowych umów spowodowałaby straty po stronie spółek, wskutek prawdopodobnego podjęcia przez najemców próby renegotjacji stawek czynszu.

(dowód: akta kontroli str. 1806, 3798)

Ocena cząstkowa

Negatywna.

## 10 Roszczenia Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

W Prospekcie emisyjnym PHN napisano m.in. *Czynniki ryzyka – Warszawski Holding Nieruchomości może być adresatem roszczeń odszkodowawczych ze strony Skarbu Państwa*<sup>35</sup>. Ryzyko tych roszczeń wynika z nieprawidłowego ustalenia liczby akcji dla pracowników spółek, w wyniku połączenia których powstał WHN SA, wskutek nieprawidłowej wyceny majątku tych spółek. PHN w 2011 r. utworzył na zaspokojenie ewentualnych roszczeń rezerwę w kwocie 4,9 mln zł<sup>36</sup>.

W dniu 15 maja 2013 r. zawarte zostało porozumienie<sup>37</sup> pomiędzy WHN reprezentowanym przez zarząd<sup>38</sup>, a Skarbem Państwa reprezentowanym przez podsekretarza stanu w MSP, dotyczące oceny przez zewnętrznego audytora prawidłowości obliczenia potencjalnej szkody Skarbu Państwa na kwotę 4,9 mln zł (czy pokryje ona potencjalne roszczenia Skarbu Państwa wobec WHN). Podczas zawierania porozumienia 91,2% akcji WHN należało do PHN, a 0,58% do SP.

Wyniki audytu, przeprowadzonego przez audytora wybranego przez MSP, zostały przedstawione WHN w dniu 21 sierpnia 2013 r.<sup>39</sup>

Jak wynika z wyjaśnień<sup>40</sup> Zarządu PHN, fakt przeprowadzenia audytu w WHN przez akcjonariusza nie został podany do publicznej wiadomości, gdyż – zdaniem Zarządu – informacje jakie uzyskało MSP, nie miały statusu informacji poufnych w rozumieniu art. 154 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi<sup>41</sup>, natomiast porozumienie z akcjonariuszem (MSP) zawarto bez uchwały WZ, gdyż – zdaniem Zarządu – nie była ona wymagana.

<sup>34</sup> Pismo znak BP/SZ/60/2014 z dnia 17 stycznia 2014 r.

<sup>35</sup> Prospekt emisyjny PHN str. 36.

<sup>36</sup> Ibidem str. 81.

<sup>37</sup> Dalej: porozumienie.

<sup>38</sup> Wojciech Papierak – Prezes Zarządu, Sławomir Frąckowiak – Wiceprezes Zarządu.

<sup>39</sup> Pismo MSP znak MSP/DNW/5184/13.

<sup>40</sup> Pismo znak BP/SZ/60/2014 z dnia 17 stycznia 2014 r.

<sup>41</sup> Dz. U. z 2010 Nr 211, poz. 1384. Dalej: *uoif*.



PHN, jako spółka notowana na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych SA od dnia 13 lutego 2013 r., podlega przepisom *uoif* oraz *ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych*<sup>42</sup>. Zgodnie z przepisami art. 56 i następnych *uoif* PHN, jako spółka publiczna, zobowiązany jest do równoczesnego przekazywania organowi nadzoru finansowego, spółce prowadzącej rynek regulowany oraz do publicznej wiadomości informacji poufnych, w rozumieniu art. 154 *uoif*, czyli wszystkich, które po takim przekazaniu mogłyby w istotny sposób wpłynąć na cenę akcji.

Minister Skarbu Państwa, w dniu 22 listopada 2013 r.<sup>43</sup> wystosował do WHN wezwanie do zapłaty z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej Skarbowi Państwa w związku z nieprawidłowościami w wycenach spółek w procesie połączenia – w kwocie 5 875 tys. zł wraz z odsetkami od dnia 24 października 2011 r. w kwocie 1 588,2 tys. zł<sup>44</sup>. W odpowiedzi na to wezwanie spółka wniosła w dniu 12 grudnia 2013 r. do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek o zawezwanie Ministra Skarbu Państwa do próby ugodowej, proponując wydanie Skarbowi Państwa 102 780 akcji PHN<sup>45</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 1807-1808, 4027-4034)

Ustalone  
nieprawidłowości

PHN, jako spółka publiczna, zobowiązana był – stosownie do przepisów art. 56 i następnych *ustawy o ofercie publicznej* – do przekazania Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA oraz do publicznej wiadomości informacji o wynikach przeprowadzonego audytu. Wyniki tego audytu mogły wpłynąć na notowania akcji PHN, w związku z informacją o możliwości wystąpienia przez Skarb Państwa z roszczeniami do WHN, czyli spółki która wchodzi w skład grupy kapitałowej PHN. Dlatego też informacja o wynikach audytu była informacją poufną w rozumieniu art. 154 *uoif*.

(dowód: akta kontroli str.3796-3797 )

Ocena częściowa

Negatywna.

## 11 Rachunek wyników.

Opis stanu  
faktycznego

Grupa kapitałowa PHN uzyskała w 2012 r. zysk z wynajmu nieruchomości w wysokości 69,5 mln zł, tj. o 34,7% wyższy od osiągniętego w roku 2011. Było to wynikiem przede wszystkim obniżenia w 2012 r. kosztów utrzymania nieruchomości o 19,6% w stosunku do 2011 r. przy praktycznie tym samym poziomie przychodów z tego tytułu.

Na działalności deweloperskiej w 2012 r. poniesiono stratę w wysokości 0,7 mln zł, w przeciwieństwie do 2011 r., w którym odnotowano zysk w wysokości 21,5 mln zł. Przyczyną był spadek przychodów w stosunku do 2011 r. o 25%, przy jednoczesnym wzroście kosztów o 21,6%.

Wynik na pozostałej działalności w 2012 r. był ujemny i wyniósł 2,7 mln zł, podczas gdy w 2011 r. był dodatni (3,2 mln zł). Było to wynikiem większej dynamiki spadku przychodów (o 74,9%) niż spadku kosztów (50,4%).

<sup>42</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 185 ze zm. Dalej: *ustawa o ofercie publicznej*.

<sup>43</sup> Znak DBiF-KZ-323-2/13.

<sup>44</sup> Wg stanu na dzień 21 listopada 2013 r.

<sup>45</sup> Tj. liczbę akcji, którą SP powinien był dodatkowo objąć przy prawidłowo ustalonym parytecie wymiany.

Strata na działalności operacyjnej w 2012 r. wyniosła 232,5 mln zł i była wyższa o 25,1% w stosunku do roku 2011 (185,8 mln zł). Na wysokość straty miały wpływ wymienione powyżej przyczyny, a także wzrost o 89,8% kosztów z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w stosunku do roku 2011.

Całkowita strata w 2012 r. wyniosła 183,6 mln zł i była wyższa o 16,6% niż w 2011 r.

Grupa kapitałowa uzyskała w latach 2011- 2012 ujemną rentowność majątku (odpowiednio -6,2% i -8,1%). Wskaźniki rentowności kapitału własnego również były ujemne (- 7,1% i - 9%).

(Dowód: akta kontroli str. 3330-3346 )

Za trzy kwartały 2013 r. grupa kapitałowa uzyskała zysk z najmu w wysokości 55,4 mln zł. Zysk na działalności deweloperskiej wyniósł w tym okresie 7 mln zł.

Po trzech kwartałach 2013 r. grupa kapitałowa poniosła stratę na działalności operacyjnej w wysokości 14,3 mln zł. Zysk netto z działalności finansowej za trzy kwartały wyniósł natomiast 3,5 mln zł.

Wynik netto za trzy kwartały 2013 r. to zysk w wysokości 69,4 mln zł. Istotny wpływ na ten wynik miało rozwiązanie rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości 7 mln zł w drugim kwartale i 85,4 mln zł w trzecim kwartale 2013 r.

(Dowód: akta kontroli str.3347-3392)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

W sprawozdaniu z działalności grupy kapitałowej za rok obrotowy 2012 Zarząd wskazał m.in., że rentowność majątku wyniosła 0,4% w roku 2011 i 1,2% w roku 2012, a rentowność kapitałów własnych odpowiednio 0,5% i 1,5%. Do wyliczenia tych wskaźników zarząd użył jednak – zamiast kategorii ekonomicznej zysk (strata) netto – tzw. „Skorygowanego EBITDA”. Wskaźnik ten Zarząd zdefiniował, jako standardowy EBITDA (czyli zysk przed pomniejszeniem o odsetki od zaciągniętych kredytów, podatek dochodowy, umorzenia i amortyzację), jednak bez uwzględnienia kosztów IPO, kosztów reorganizacji, restrukturyzacji, odpraw dla zwalnianych pracowników oraz rezerwy na odszkodowania z tytułu nieterminowo oddanych lokali i napraw gwarancyjnych. NIK nie kwestionuje użycia wskaźnika „Skorygowanego EBITDA”, gdyż w międzynarodowych standardach sprawozdawczości finansowej nie ma w ogóle definicji EBITDA.

NIK zwraca jednak uwagę, że dokonanie wyliczenia wskaźników rentowności majątku i kapitałów własnych, w sposób odmienny od najczęściej stosowanej formuły, spowodowało faktyczne „przemilczenie” niekorzystnych wartości tych wskaźników, wskazujących na pogarszającą się rentowność grupy kapitałowej.

W sytuacji gdyby Spółka nie rozwiązała w III kwartale 2013 r. rezerw z tytułu podatku odroczonego w związku z wniesieniem aportu do spółki zależnej, strata netto działalności kontynuowanej za trzy kwartały 2013 r. wyniosłaby co najmniej 7,7 mln zł. Spółka poprzez optymalizację podatkową poprawiła więc, w sposób istotny, wynik swojej działalności.

(Dowód: akta kontroli str. 1288-1340,3181-3204)

## 12 Umowy o pracę Zarządu.

Opis stanu  
faktycznego

W akcie zawiązania Spółki PHN określono, że zasady wynagradzania i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie, na wniosek Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem przepisów *ustawy kominowej*<sup>46</sup>.

W dniu 16 kwietnia 2012 r. WZ postanowiło o zmianie treści Statutu PNH. Do czasu, gdy SP był jedynym akcjonariuszem Spółki, zasady wynagradzania członków Zarządu i wysokość ich wynagrodzenia określało Walne Zgromadzenie, przy czym wynagrodzenie Prezesa Zarządu miało być ustalane w drodze oświadczenia przez organ uprawniony do reprezentowania SP, z zastrzeżeniem przepisów *ustawy kominowej*. W okresie, w którym Skarb Państwa posiada ponad 50% lecz mniej niż 100% akcji Spółki, zasady wynagradzania i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu, w tym jego Prezesa, określa Walne Zgromadzenie.

Na podstawie uchwał Nr 22/07/2011 i Nr 24/07/2011 z dnia 1 lipca 2011 r. RN złożyła do WZ wnioski o ustalenie wysokości wynagrodzenia miesięcznego dla Prezesa Zarządu PHN i członków zarządu w wysokości sześciokrotności przeciętnego wynagrodzenia. Ponadto uchwałą Nr 26/07/2011 z dnia 15 lipca 2011 r. RN zwróciła się z wnioskiem do WZ o ustalenie zasad wynagradzania dla członków Zarządu.

Oświadczeniem z dnia 16 lipca 2011 r., Minister Skarbu Państwa, jako WZ, ustalił (od dnia 18 lipca 2011 r.) wynagrodzenie Prezesa Zarządu PHN jako równowartość sześciokrotności przeciętnego wynagrodzenia. NWZ Spółki w dniu 16 sierpnia 2011 r. ustaliło natomiast miesięczne wynagrodzenie członków zarządu jako równowartość krotności pięć i osiem dziesiątych przeciętnego wynagrodzenia. Uchwała weszła w życie z mocą obowiązującą od dnia 15 lipca 2011 r.

Rada Nadzorcza uchwałą Nr 20/06/2011 z dnia 20 czerwca 2011 r. udzieliła pełnomocnictwa przewodniczącemu Rady Nadzorczej do zawarcia umowy o pracę z Prezesem Zarządu PHN, natomiast uchwałą Nr 25/07/2011 z dnia 15 lipca 2011 r. pełnomocnictwa do zawarcia umów z członkami Zarządu.

Umowę o pracę z Prezesem Zarządu przewodniczący RN zawarł od dnia 18 lipca 2011 r. na czas nieokreślony, z wynagrodzeniem w wysokości wskazanej w oświadczeniu Ministra SP). Przyznane mu także zostały świadczenia z tytułu dodatkowego ubezpieczenia osobowego.

(dowód: akta kontroli str. 3-175, 894-899, 1446-1448)

Ustalone  
nieprawidłowości

1. Umowy o pracę z trzema członkami zarządu opatrzone są datą wcześniejszą niż data uzyskania przez przewodniczącego Rady Nadzorczej pełnomocnictwa do zawarcia z nimi takich umów, a także wcześniejszą niż data ustalenia przez WZ wysokości i zasad wynagradzania członków Zarządu. I tak:
  - umowy o pracę z Panami: Rafałem Krzemieniem i Pawłem Laskowskim-Fabisiewiczem noszą datę 1 czerwca 2011 r. (zawarto je na czas nieokreślony od dnia 1 czerwca 2011 r.),
  - umowa o pracę z Panem Sławomirem Frąckowiakiem ma datę 20 czerwca 2011 r. (zawarta na czas nieokreślony od dnia 20 czerwca 2011 r.).
2. Spółka wypłacała osobom wymienionym w *tiret* pierwszym wynagrodzenie począwszy od 1 czerwca 2011 r. (osobie wymienionej w *tiret* 2 od 20 czerwca 2011 r.), pomimo, że kwota wynagrodzenia, zgodnie z uchwałą WZ, mogła zo-

<sup>46</sup> Ustawa z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi (Dz.U. z 2013 r., poz. 254 ze zm.).

stać ustalona została dopiero od dnia 15 lipca 2011 r. Wynagrodzenie za okres od dnia 1 czerwca do dnia 15 lipca 2011 r. dla Panów Rafała Krzemienia i Pawła Laskowskiego-Fabisiewicza wyniosło po ok. 30 tys. zł, natomiast dla Pana Sławomira Frąckowiaka (od dnia 20 czerwca do dnia 15 lipca 2011 r.) – ok. 17 tys. zł.

W powyższych trzech umowach o pracę ustalono, że członkom Zarządu przysługuje 5,8-krotność przeciętnego wynagrodzenia, pomimo iż uchwała WZ określająca wysokość wynagrodzenia została podjęta dopiero w dniu 16 sierpnia 2011 r.

W umowie o pracę z Panem Pawłem Laskowskim-Fabisiewiczem (opatrzone datą dnia 1 czerwca 2011 r.) wskazano, że jest on wiceprezesem Zarządu, podczas gdy został on powołany na tę funkcję przez RN dopiero w dniu 20 czerwca 2011 r.

W jednobrzmiących wyjaśnieniach złożonych w dniu 17 stycznia 2014 r. przez Panów Rafała Krzemienia i Pawła Laskowskiego-Fabisiewicza stwierdzili oni, że umowy o pracę podpisali po dniu 15 lipca 2011 r. i nie są im znane okoliczności w jakich umowy opatrzone zostały datą 1 czerwca 2011 r., gdyż nie oni byli autorami stosownych dopisków (data naniesiona została pismem odręcznym).

W wyjaśnieniach tych obydwaj członkowie Zarządu stwierdzili też, że Uchwała RN Nr 25/07/2011 r., stanowiąca podstawę „reprezentowania Grupy PHN przez jej pełnomocnika” obejmowała datę 1 czerwca 2011 r. jako dzień, od którego zawarte są umowy o pracę. Przywołana w wyjaśnieniach Uchwała RN Nr 25/07/2011 r. nie zawiera żadnej wzmianki o dacie, z którą miały być zawarte umowy o pracę.

(dowód: akta kontroli str. 872, 1425-1445, 1809, 1814-1815, 1448, 3790-3792)

Negatywna.

Ocena częściowa

### 13 Nagrody roczne.

Opis stanu faktycznego

NWZ w dniu 16 sierpnia 2011 r. ustaliło m.in., że członkom Zarządu, w zależności od osiągniętych wyników finansowych Spółki oraz realizacji innych zadań, może być przyznana nagroda roczna w wysokości nieprzekraczającej trzykrotności ich przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego, osiągniętego w roku poprzedzającym przyznanie nagrody. Nagrodę Prezesowi Zarządu PHN miał przyznawać Minister Skarbu Państwa w drodze oświadczenia, na umotywowany wniosek RN, natomiast dla członka Zarządu – Rada Nadzorcza.

Uchwałą Nr 21/04/2013 z dnia 24 kwietnia 2013 r. RN, biorąc pod uwagę sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe i stopień realizacji zadań wynikających ze *strategii*, wystąpiła z wnioskiem do WZ o przyznanie Prezesowi Zarządu PHN nagrody rocznej za rok obrotowy 2012, w wysokości 3-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przyznanie nagrody. WZ w dniu 26 czerwca 2013 r. przyznało tę nagrodę we wnioskowanej wysokości.

(dowód: akta kontroli str. 1449-1459)

Uchwałami Nr 28/06/2013, 29/06/2013, 30/06/2013 z dnia 5 czerwca 2013 r. oraz uchwałą Nr 35/07/2013 z dnia 5 lipca 2013 r. RN przyznała członkom Zarządu nagrody roczne za 2012 r. w wysokości 3-krotności przeciętnego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przyznanie nagrody.

(dowód: akta kontroli str. 1162-1167, 1174, 1460-1487)

Nie stwierdzono.

Pozytywna.

Ustalono  
nieprawidłowości

Ocena częściowa

## 14 Realizacja obowiązków PHN jako jednoosobowej spółki Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

Stosownie do postanowień kolejnych Statutów (obowiązujących od dnia 25 marca 2011 r. do 15 kwietnia 2012 r.) Skarb Państwa jako akcjonariusz uprawniony był m.in. do otrzymywania informacji o Spółce w formie sprawozdania kwartalnego; informacji o wszelkich istotnych zmianach w finansowej i prawnej sytuacji spółki; zawiadamiania o zwołaniu WZ, kopii wszystkich uchwał RN oraz otrzymywania kopii informacji przekazywanych ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych o udzielonych poręczeniach i gwarancjach, na podstawie art. 34 *ustawy z dnia 8 maja 1997 r. o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne*<sup>47</sup>. Powyższe obowiązki były wypełniane.

(dowód: akta kontroli str. 3-175, 1066, 1341-1343)

Ustalone  
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

## 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 Kontroli*<sup>48</sup> wnosi o:

- 1) przekazanie Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA oraz do publicznej wiadomości informacji o wynikach audytu dotyczącego roszczeń Skarbu Państwa wobec WHN;
- 2) doprowadzenie do zgodności z obowiązującymi przepisami kwestii faktycznych umów o zarządzanie, zawartych przez PHN ze spółkami zależnymi oraz umów najmu nieruchomości, zawartych przez spółki zależne bez zgody Ministra Skarbu Państwa.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby 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 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

<sup>47</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 657.

<sup>48</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

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, dnia 17 kwietnia 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Gospodarki,  
Skarbu Państwa i Prywatyzacji

Dyrektor  
Sławomir Grzelak

/ - /

.....

*podpis*