



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP-4101-04-04/2013

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-415-073/2014 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 86882 z dnia 24 września 2013 r.
2. Ryszard Lewiński, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 86888 z dnia 17 października 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-4)

Jednostka kontrolowana Warszawski Holding Nieruchomości SA¹, ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa

Kierownik jednostki kontrolowanej Pan Artur Lebedziński – Prezes Zarządu od dnia 30 grudnia 2013 r.
W okresie od dnia 13 czerwca 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r. Prezesem Zarządu był Pan Rafał Krzemień, następnie od dnia 1 maja 2012 r. do dnia 28 sierpnia 2013 r. Prezesem Zarządu był Pan Wojciech Papierak. Od dnia 11 października 2013 r. do dnia 29 grudnia 2013 r. obowiązki Prezesa Zarządu pełnił Pan Włodzimierz Stasiak.
(dowód: akta kontroli str. 214-215, 251-253)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości² gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa przez WHN, natomiast negatywnie w pozostałym zbadanym zakresie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Powyższa ocena uwzględnienia działania podejmowane przez Spółkę w celu zarządzania posiadanym zasobem nieruchomości i utrzymania go w należytym stanie.

Stwierdzone nieprawidłowości polegały na:

- niezgłoszeniu Prezydentowi m.st. Warszawy zmiany sposobu użytkowania nieruchomości mieszkaniowych, wskutek czego zaniżono należne opłaty z tytułu wieczystego użytkowania tych nieruchomości o 1 257,8 tys. zł,
- bezpodstawnym pobieraniu przez Zarząd WHN świadczeń dodatkowych,
- zawarciu porozumienia z Ministrem Skarbu Państwa, dotyczącego przeprowadzenia audytu w celu wykazanie prawidłowości obliczenia wielkości potencjalnej szkody Skarbu Państwa.

¹ Dalej: WHN lub Spółka.

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1 Utworzenie WHN i jego działalność wraz ze spółkami zależnymi.

Opis stanu
faktycznego

Spółka, działająca pierwotnie pod firmą Polski Holding Nieruchomości SA, powstała w dniu 22 kwietnia 2011 r. z połączenia (w trybie art. 492 § 1 pkt 2 *ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych*³, spółek: Dipservice SA, Towarzystwo Obrotu Nieruchomościami Agro SA, Kaskada Sp. z o.o., Argo Sp. z o.o., Cobo Sp. z o.o. oraz Składnica Księgarska Sp. z o.o. Do nowej Spółki przekazano majątek łączących się podmiotów. Akcje ówczesnej Spółki PHN SA, w której SP posiadała 91,2% akcji, zostały wniesione do Grupy PHN SA w dniu 5 lipca 2011 r.

Do czasu połączenia Spółka Dipservice zarządzała zasobem nieruchomości świadcząc usługi wynajmu oraz prowadziła ośrodki hotelowo-szkoleniowe. Zależna od Dipservice Spółka Kaskada administrowała budynkiem biurowym o nazwie „Kaskada” w Warszawie. Spółka Ton Agro zarządzała głównie zasobem nieruchomości gruntowych, a jej spółka zależna Agro świadczyła usługi finansowo-księgowe na zlecenie zewnętrznych podmiotów (głównie w branży budowlanej). Spółka Cobo świadczyła usługi wynajmu powierzchni we własnych budynkach w Warszawie, natomiast Składnica Księgarska prowadziła działalność w zakresie handlu książkami. Zgodnie ze Statutem PHN SA, przedmiotem działalności Spółki był m.in. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Od dnia 30 marca 2012 r. dawna Spółka PHN SA działa pod nazwą Warszawski Holding Nieruchomości SA.

(dowód: akta kontroli str. 92, 109)

Portfel nieruchomości WHN.

Opis stanu
faktycznego

Portfel nieruchomości WHN wraz ze spółkami zależnymi obejmował po konsolidacji 168 nieruchomości zabudowanych, w tym biura, wille, mieszkania, hotele, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowy oraz nieruchomości gruntowe. Część nieruchomości gruntowych stanowią grunty rolne, których Spółka wraz z podmiotami zależnymi jest właścicielem lub współwłaścicielem albo użytkownikiem wieczystym.

W skład portfela Spółki weszło 35 nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Do dnia 31 grudnia 2013 r. Spółka oddała dwie spośród tych nieruchomości w wyniku prawomocnych wyroków sądowych orzekających o ich zwrocie byłym właścicielom. W stosunku do jednej nieruchomości Spółka nabyła natomiast prawo użytkowania wieczystego.

Spółka zidentyfikowała w swoim portfelu 91 nieruchomości (o łącznej wartości rynkowej 628,2 mln zł⁴), niezwiązane z jej docelowym profilem działalności (logistyka, wynajem powierzchni biurowej w najwyższym standardzie etc.) i podjęła decyzję o ich sprzedaży. Do końca 2013 r. sprzedano cztery nieruchomości⁵ za 22,8 mln zł oraz podpisano umowy przedwstępne dla pięciu nieruchomości (31,2 mln zł).

Przychody Spółki z najmu w latach 2011-2013 wyniosły łącznie 261,6 mln zł, w tym od najemców z sektora publicznego łącznie 33,8 mln zł. Otrzymane dotacje do gruntów rolnych wyniosły w latach 2011-2012 ok. 1,4 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 98-108, 116-146, 337-345, 564)

³ Dz. U. z 2013 r., poz. 1030. Dalej: *ksh*.

⁴ Wycena na dzień 30 września 2012 r.

⁵ W tym dwie przed 30 września 2012 r.

Remonty i modernizacje nieruchomości.

Opis stanu
faktycznego

Na podstawie przeglądów stanu nieruchomości oraz wniosków najemców, Spółka sporządzała plany remontów i modernizacji nieruchomości.

Prace remontowe prowadzone były przez wykonawców na podstawie zleceń w oparciu o roczne umowy ramowe (ze stałymi wykonawcami) lub w oparciu o umowy zawierane doraźnie.

Na podstawie ustaleń dokonanych podczas wizji lokalnych, wykonawca zobowiązany był przygotować kosztorys ofertowy w oparciu o zasady ustalone w umowie ramowej. W umowach ustalano wynagrodzenie ryczałtowe, wynikające z kosztorysu ofertowego albo przyjmowano, że rozliczenie nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego oraz obmiaru robót. Dokonując odbioru oceniano jakość i terminowość wykonania prac. W umowach zastrzegano kary za odstąpienie od umowy oraz za zwłokę w wykonaniu prac.

W latach 2011-2013 łączne koszty robót remontowych i modernizacyjnych wyniosły ok. 35 mln zł.

Kontroli poddano 29 zleceń i umów na wykonanie prac remontowych. Nie stwierdzono nieprawidłowości pod względem ich legalności i gospodarności.

(dowód: akta kontroli str. 5-91, 436-452, 467-537, 564)

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

Najem budynków mieszkalnych na cele biurowe.

Opis stanu
faktycznego

Spośród 75 budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobie WHN, 42 budynki lub ich części⁶ wynajmowane były na cele biurowe. Z tytułu ich najmu Spółka uzyskała w 2011 r. 17 298,8 tys. zł, w 2012 r. – 17 745,3 tys. zł, natomiast do dnia 31 sierpnia 2013 r. – 11 417,5 tys. zł⁷.

Dla siedmiu nieruchomości wynajmowanych na cele biurowe Spółka ponosiła opłaty z tytułu wieczystego użytkowania części działki gruntu, na której znajduje się budynek, w wysokości 3% ceny nieruchomości gruntowej (zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸).

W ośmiu przypadkach, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, Spółka nie otrzymała decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o wymiarze takiej opłaty. Dwie nieruchomości wynajmowane na cele biurowe stanowią własność Spółki, a dla jednej nieruchomości wniesiono opłatę jednorazową w dniu nabycia prawa wieczystego użytkowania (art. 76 ust. 2 *uogn*).

W odniesieniu do 24 nieruchomości wynajmowanych na cele biurowe Spółka wносиła opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalone według wskaźnika w wysokości 1%, czyli takiej, jaka przewidziana jest w *uogn* dla nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkalne.

Opłaty poniesione dla następujących 15 nieruchomości: Brukselska 7; Ceglowska 38; Czarnieckiego 10; Łowicka 39a; Łowicka 44; Skrzetuskiego 17a; Królowej Marysieńki 11; Kubickiego Jakuba 5, 9, 11, 13; Marconich 6, 8, 11; Wiktorii Wiedeń-

⁶ Bez nieruchomości wynajmowanych ambasadom.

⁷ W przypadku nieruchomości wielolokalowych kwoty z najmu obejmują przychody z całej nieruchomości (nie tylko z części biurowej).

⁸ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. Dalej: *uogn*.

skiej 17 wyniosły łącznie 628,9 tys. zł. W przypadku uiszczenia opłaty według stawki 3%, kwota ta wyniosłaby 1 886,7 tys. zł.

W pozostałych dziewięciu przypadkach nieruchomości wynajmowane na biura znajdowały się w budynkach wielolokalowych. Spółka nie przedstawiła kwot opłat wnoszonych za poszczególne lokale wykorzystywane na cele inne niż mieszkaniowe.

(dowód: akta kontroli str. 314-316, 336, 564)

Ustalone
nieprawidłowości

Spółka nie dokonała zgłoszenia Prezydentowi m.st. Warszawy zmiany sposobu użytkowania nieruchomości – z mieszkalnego na biurowy (naruszenie art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁹) i korzystała z tych obiektów w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem. W konsekwencji Spółka uiszczała zaniżone opłaty z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu, na którym nieruchomości te są posadowione.

Problem ten został zidentyfikowany i opisany w Prospekcie emisyjnym PHN, z którego wynika także, że Spółka nie utworzyła rezerwy finansowej na ewentualne roszczenia, uznając, że ryzyko nałożenia kar na Spółkę jest niskie, a ich potencjalna wysokość nie jest możliwa do wiarygodnego oszacowania.

Zarząd WHN wyjaśnił¹⁰, że nie dokonano dotychczas wymaganego zgłoszenia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, ze względu na potrzebę dokładnego zinventaryzowania wszystkich powierzchni, którymi dysponuje WHN oraz sposobu ich użytkowania, a także opracowania docelowej strategii w tym zakresie. Zarząd wyjaśnił także, że prowadzone są w tym zakresie stosowne czynności, a po ich zakończeniu uaktualnione zostaną zgłoszenia o sposobie korzystania z poszczególnych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 317, 567-570)

Ocena częściowa

Negatywna.

2 Spółki zależne.

Opis stanu
faktycznego

Spółki Warton Sp. z o.o., Agroman Sp. z o.o. i Investon Sp. z o.o. nie zostały w 2011 r. objęte procesem połączenia (konsolidacji) i zostały podmiotami zależnymi WHN.

Przedmiotem działalności powstałej w 1997 r. Spółki Agroman jest planowanie, przygotowanie, realizacja inwestycji mieszkaniowych. Spółka Investon powołana została w 2000 r. dla stworzenia i zarządzania siecią tzw. hoteli ekonomicznych. Przedmiotem działalności Spółki Warton miało być natomiast świadczenie usług doradztwa w przebiegu procesów inwestycyjnych oraz pośrednictwa kredytowego. Obecnie Spółka ta zajmuje się natomiast gospodarowaniem gruntami rolnymi.

Podmiotami zależnymi od WHN są także: Kaskada Service Sp. z o.o., Wrocław Industrial Park Sp. z o.o., PHN Foksal Sp. z o.o. oraz Port Okrzei Sp. z o.o. (poprzez Spółkę Agroman).

Spółka Kaskada Service nie prowadzi działalności operacyjnej, natomiast Spółkę Wrocław Industrial Park Sp. z o.o. zawiązano wraz z firmą Segro w celu budowy nowoczesnego obiektu magazynowo-logistycznego we Wrocławiu. Do Spółki tej WHN wniósł aportem nieruchomość gruntową, na której zlokalizowano inwestycję, a Segro – wkład pieniężny. Obie strony posiadają po 50% udziałów w tym podmiocie.

⁹ Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.

¹⁰ Pismo znak 320/OP/KW/14 z dnia 23 stycznia 2014 r.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Spółka Port Okrzei Sp. z o.o. została utworzona w 2012 r. w celu realizacji projektu deweloperskiego (budowa budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym) na niezabudowanej nieruchomości przy ul. Okrzei 18 w Warszawie. We wrześniu 2013 r. WHN wystawił jednak tę nieruchomość do sprzedaży.

Zarządy dwóch spółek zależnych (Warton Sp. z o.o. i Kaskada Service Sp. z o.o.) nie doprowadziły do zmiany wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym, ujawniających rzeczywistych wspólników spółek.

W dniu 9 stycznia 2014 r. w KRS, w danych Spółki Warton Sp. z o.o., w pozycji 7 „Dane wspólników” wykazana była Spółka Ton Agro SA, która została wykreślona z KRS w sierpniu 2011 r. Wpis dla Spółki Kaskada Service Sp. z o.o. zawierał w tym samym miejscu informację, że wspólnikiem jest Spółka Kaskada Sp. z o.o., która także została wykreślona z KRS w sierpniu 2011 r. W obydwu przypadkach w KRS – jako wspólnik – powinien być wpisany WHN.

Zarząd WHN wyjaśnił¹¹, że aktualnie trwają prace nad zmianą stosownych umów spółek, a po ich zakończeniu wpisy w KRS zostaną uaktualnione.

(dowód: akta kontroli str. 453-466, 567-570)

Ocena cząstkowa

Pozytywna.

3 Umowy zawarte ze spółkami grupy kapitałowej PHN dotyczące zarządzania nieruchomościami.

Opis stanu
faktycznego

W celu zapewnienia jednolitych zasad związanych z realizacją strategii wykorzystania i zarządzania aktywami inwestycyjnymi spółek grupy kapitałowej PHN i wsparcia w procesie bieżącego zarządzania aktywami, WHN zawarł z Intraco, Agroman, PHN Foksal Sp. z o.o. SKA, Port Okrzei Sp. z o.o. oraz Budexpo umowy o świadczenie na ich rzecz usług pośrednictwa, polegających na zbywaniu nieruchomości, których te spółki są właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi. Z tytułu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży którejkolwiek z nieruchomości WHN miał otrzymać za całość świadczonych usług wynagrodzenie w wysokości odpowiednio: 1,5%; 1-2%; 1%; 1%; 1% od ceny sprzedaży nieruchomości netto.

Do dnia 31 grudnia 2013 r. WHN nie otrzymał żadnego wynagrodzenia z tytułu powyższych umów.

W celu zapewnienia przez WHN wsparcia spółkom Intraco i Budexpo w dniu 11 lipca 2013 r. zawarto umowy na świadczenie usługi polegającej na prowadzeniu czynności związanych z pracami remontowo-budowlanymi, w tym pomocy przy wyborze wykonawców robót remontowo-budowlanych, zapewnieniu nadzoru inspektorów budowlanych, dokonywaniu odbiorów robót oraz pomoc w rozliczeniu nakładów materiałowych, sprzętowych i robocizny w realizowanych robotach.

Za świadczone usługi spółki zobowiązały się do uiszczenia wynagrodzenia w wysokości 5% wartości netto kontraktu, do której była przypisana usługa nadzoru. W 2013 r. wpływy WHN z tego tytułu wyniosły 15,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 346-399, 564)

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena cząstkowa

Pozytywna.

¹¹ Ibidem.

4 Roszczenia Skarbu Państwa.

Opis stanu
faktycznego

W Prospekcie emisyjnym PHN SA napisano m.in., że *Warszawski Holding Nieruchomości może być adresatem roszczeń odszkodowawczych ze strony Skarbu Państwa*¹². 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 SA w 2011 r. utworzył na zaspokojenie ewentualnych roszczeń rezerwę w kwocie 4,9 mln zł¹³.

W dniu 15 maja 2013 r. zawarte zostało porozumienie¹⁴ pomiędzy WHN reprezentowanym przez Zarząd, a Skarbem Państwa reprezentowanym przez Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Skarbu Państwa, dotyczące dokonania oceny przez zewnętrznego audytora (wybranego przez MSP) prawidłowości obliczenia potencjalnej szkody Skarbu Państwa na kwotę 4,9 mln zł (tj. oceny czy pokryje ona potencjalne roszczenia Skarbu Państwa wobec WHN). Podczas zawierania porozumienia 91,2% akcji WHN należało do PHN SA, natomiast 0,58% do SP.

Wyniki audytu zostały przedstawione WHN w dniu 21 sierpnia 2013 r.¹⁵ Skarb Państwa natomiast w dniu 22 listopada 2013 r. wystosował do WHN wezwanie do zapłaty z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej Skarbowi Państwa w kwocie 5 875 tys. zł wraz z odsetkami od dnia 24 października 2011 r. w kwocie 1 588,2 tys. zł¹⁶. W odpowiedzi na to wezwanie Spółka wniosła w dniu 12 grudnia 2013 r. do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek zawiązanie Ministra Skarbu Państwa do próby ugodowej, proponując wydanie Skarbowi Państwa 102 780 akcji.

(dowód: akta kontroli str. 400, 467-472)

Ustalone
nieprawidłowości

Porozumienie z dnia 15 maja 2013 r. zawarte zostało z naruszeniem przepisów Ksh, które nie dopuszczają indywidualnej kontroli spraw spółki przez akcjonariuszy, a jedynie dają akcjonariuszom prawo do uzyskiwania określonych informacji (art. 428-429 Ksh). Jednocześnie zgodnie z dyspozycją art. 428 § 7 ksh Zarząd zobowiązany był do ujawnienia na piśmie, w dokumentacji przedkładanej najbliższemu WZ, informacji udzielonych akcjonariuszowi poza WZ wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Z obowiązku tego Zarząd WHN SA byłby zwolniony tylko w sytuacji podania do wiadomości publicznej informacji przekazanych akcjonariuszowi. W okresie od rozpoczęcia czynności audytowych odbyły się cztery WZ, na których Zarząd nie dopełnił obowiązku określonego w art. 428 § 7 ksh. Informacja o wynikach audytu nie została również przedstawiona na stronach internetowych WHN SA.

(dowód: akta kontroli str. 409, 567-570)

Ocena częściowa

Negatywna.

5 Wynagrodzenia Zarządu.

Umowy o pracę.

Opis stanu
faktycznego

Zgodnie z § 24 Statutu ówczesnego PHN SA, uchwalonego w dniu 18 kwietnia 2011 r. zasady wynagradzania i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu miało ustalać Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej (dalej RN) z zastrzeżeniem przepisów *ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o zasadach wynagradzania osób*

¹² Prospekt emisyjny PHN str. 36.

¹³ Ibidem str. 81.

¹⁴ Dalej: porozumienie.

¹⁵ Pismo MSP znak MSP/DNW/5184/13.

¹⁶ Wg stanu na 21 listopada 2013 r.

*kierujących niektórymi podmiotami prawnymi*¹⁷. Wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu miał określać Minister Skarbu Państwa w drodze oświadczenia.

W skład pierwszego Zarządu powołano w dniu 18 kwietnia 2011 r. Panów Rafała Krzemienia, Sławomira Frąckowiaka i Pawła Laskowskiego-Fabisiewicza, bez wyznaczenia Prezesa Zarządu. Dwie pierwsze z wymienionych osób były wynagradzane na podstawie umów o pracę zawartych w dniu 6 października 2009 r. z Dip-service (poprzednie miejsce pracy) – odpowiednio w wysokości sześciokrotności przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS¹⁸, oraz krotności 5,5 przeciętnego wynagrodzenia. Trzeci członek Zarządu otrzymywał wynagrodzenie na podstawie umowy o pracę z dnia 30 czerwca 2009 r., zawartej z TON Agro (sześciokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia).

Uchwałą Nr 6/I/2011 z dnia 17 maja 2011 r. RN WHN zwróciła się z wnioskiem do WZ o ustalenie wysokości wynagrodzenia miesięcznego wszystkich członków Zarządu na poziomie sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

Na posiedzeniach WZ w dniach 5, 14 i 28 lipca oraz 18 sierpnia 2011 r. nie przewidziano w porządku obrad kwestii wynagrodzenia Zarządu i nie podjęto uchwał w tym zakresie.

Z dniem 13 czerwca 2011 r. RN powierzyła funkcję Prezesa Zarządu dotychczasowemu członkowi Zarządu Panu Rafałowi Krzemieniowi.

RN w dniu 22 sierpnia 2011 r. (już po wejściu Spółki do Grupy PHN SA), uchwałami Nr 27/I/2011 i 28/I/2011, wystąpiła do WZ o ustalenie wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu oraz dwóch członków Zarządu za okres od 15 lipca do 31 sierpnia 2011 r., w wysokości czterokrotności przeciętnego wynagrodzenia. W uzasadnieniu wskazano, że z chwilą wniesienia akcji ówczesnego PHN do Grupy PHN SA organem właściwym do ustalenia wynagrodzenia miesięcznego Prezesa Zarządu jest Walne Zgromadzenie, a nie Minister SP w drodze oświadczenia (art. 6 ust. 2 *ustawy kominowej*). Ponadto, w tym samym dniu, RN podjęła uchwały w sprawie rozwiązania umów z 2009 r. za porozumieniem stron z dniem 31 sierpnia 2011 r. RN postanowiła także, że dalsze pełnienie funkcji członków Zarządu powinno być nieodpłatne.

(dowód: akta kontroli str. 147-168, 210-212, 248-250)

Nadzwyczajne WZ w dniu 24 sierpnia 2011 r. ustaliło wynagrodzenie członków Zarządu, w tym Prezesa, w wysokości odpowiadającej czterokrotności przeciętnego wynagrodzenia za okres od 15 lipca do 31 sierpnia 2011 r. Ponadto ustalono – zgodnie z postanowieniem RN – że członkowie Zarządu Spółki, będący jednocześnie członkami Zarządu ówczesnej Grupy PHNSA, od dnia 1 września 2011 r. pełnić będą funkcje w Zarządzie Spółki bez wynagrodzenia.

Uchwałą Nr 30/I/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r. RN WHN zwróciła się z wnioskiem do WZ o ustalenie wysokości wynagrodzenia miesięcznego Prezesa i członków Zarządu na poziomie 3,9-krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Rada Nadzorcza ponownie wnioskowała też o ustalenie zasad wynagradzania.

¹⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 254, dalej: *ustawa kominowa*. 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.

¹⁸ Dalej: przeciętne wynagrodzenie.

Nadzwyczajne WZ Spółki uchwałą Nr 4 z dnia 29 czerwca 2012 r. ustaliło wynagrodzenie miesięczne Prezesa Zarządu oraz członków Zarządu zgodnie z wnioskiem RN i określiło zasady ich wynagradzania¹⁹. Ustalono też (uchwała Nr 5 z tego samego dnia), że każdemu z członków Zarządu Spółki mogą być przyznane nagrody roczne oraz świadczenia dodatkowe z tytułu zatrudnienia.

(dowód: akta kontroli str. 256-259)

We wszystkich umowach o pracę, w § 9 pkt 1 zapisano, że członkowi Zarządu mogą zostać przyznane świadczenia dodatkowe z tytułu zatrudnienia, w tym świadczenia bytowe, socjalne, komunikacyjne, ubezpieczenia majątkowe i osobowe – inne bądź wyższe niż ustalone w regulaminach wynagradzania, zakładowych i ponadzakładowych układach zbiorowych pracy oraz w odrębnych przepisach, zgodnie z wykazem świadczeń dodatkowych oraz trybem ich przyznawania określonych przez Prezesa Rady Ministrów w drodze rozporządzenia z dnia 21 stycznia 2003 r. w sprawie szczegółowego wykazu świadczeń dodatkowych, które mogą być przyznane osobom kierującym niektórymi podmiotami prawnymi oraz trybu ich przyznawania²⁰. Maksymalna wysokość świadczeń dodatkowych przyznanych członkowi zarządu w ciągu roku nie może przekroczyć dwunastokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia przyjętego dla ustalenia wynagrodzenia miesięcznego (§ 9 pkt 2).

(dowód: akta kontroli str. 169-189)

W 2012 r. pięcioosobowy już Zarząd WHN (Panowie Wojciech Papierak, Rafał Krzemień, Sławomir Frąckowiak, Włodzimierz Stasiak oraz Paweł Laskowski-Fabisiewicz) otrzymał łącznie z tytułu świadczeń dodatkowych 226 189,80 zł (5 x 45 237,96 zł). Środki te wypłacane były w listopadzie i grudniu 2012 r. Za 2013 r. łączna wartość świadczeń dodatkowych wyniosła 232 521 zł (5 x 46 504,20 zł). Wypłacono je w lutym, marcu i kwietniu 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 189-206)

Ustalone
nieprawidłowości

Wypłata przez Spółkę członkom Zarządu świadczeń dodatkowych nie miała stosownej podstawy.

Wszystkie umowy o pracę z członkami Zarządu zawierały jedynie zapis, że członkom Zarządu **mogą być** przyznane świadczenia dodatkowe, bez stwierdzenia, że faktycznie zostały przyznane oraz bez określenia ich rodzaju i konkretnej wysokości.

Według wyjaśnień²¹ Dyrektora Biura Zasobów Ludzkich WHN Spółka wypłacała świadczenia dodatkowe na podstawie zapisów § 9 pkt 1 i 2 umów o pracę z członkami Zarządu. Zarząd²² stwierdził natomiast w wyjaśnieniach, że świadczenia dodatkowe zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą, bez wskazania jednak stosownej uchwały RN. W dniu 24 stycznia 2014 r., a więc dopiero następnego dnia po złożeniu przez Zarząd wyjaśnień w powyższej sprawie, RN podjęła uchwałę Nr 3/I/2014 w sprawie warunków zatrudnienia członków Zarządu Spółki. Uchwałą tą RN w związku z dostrzeżoną niespójnością treści umów Członków Zarządu Spółki z treścią umów o pracę zawartych z Polskim Holdingiem Nieruchomości SA, wobec intencji funkcjonowania jednolitych (...) umów o pracę obu tych spółek (...), postanowiła zatwierdzić członkom Zarządu WHN, którzy sprawowali funkcje od dnia 1

¹⁹ Zgodnie z uchwałą WZ wynagrodzenie powinno być iloczynem wskaźnika krotności oraz kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

²⁰ Dz. U Nr 14, poz. 139.

²¹ E-mail z dnia 21 listopada 2013 r. od dyrektora Biura Zasobów Ludzkich za pośrednictwem Dyrektora Biura Zarządu o treści: Spółka wypłacała ww. świadczenia dodatkowe na podstawie zapisów § 9 pkt 1 umów o pracę z członkami zarządu w wysokości 12 miesięcznych wynagrodzeń – zatem według punktu 2 § 9 mówiącego o dopuszczalnej wysokości tych świadczeń. Zapisy § 9 w obu jego punktach są identyczne we wszystkich umowach o pracę członków zarządu.

²² Pismo znak 320/OP/KW/14 z dnia 23 stycznia 2014 r.

lipca 2012 r. do dnia podjęcia uchwały, dokonane w tym okresie wypłaty świadczeń dodatkowych. Jednocześnie RN upoważniła Przewodniczącą RN do zawarcia stosownych aneksów do umów o pracę z członkami Zarządu WHN, które weszłyby w życie z dniem podpisania, z mocą od dnia zawarcia umowy o pracę.

(dowód: akta kontroli str. 169-188, 207-208)

Ocena częściowa

Negatywna

Nagrody roczne.

Opis stanu
faktycznego

RN, uwzględniając duży wkład pracy w utworzenie ówczesnej Spółki PHN SA (obecnie WHN SA), uchwałą Nr 22/I/2011 z dnia 5 lipca 2011 r. wystąpiła do Ministra Skarbu Państwa o przyznanie byłemu Prezesowi Zarządu Spółki Dipservice Panu Rafałowi Krzemieniowi (w dacie uchwały – członkowi Zarządu ówczesnego PHN SA) nagrody rocznej za okres od dnia 1 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2010 r., w wysokości dwukrotności przeciętnego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przyznanie nagrody.

W dniu 24 sierpnia 2011 r. Nadzwyczajne WZ przyznało tę nagrodę podnosząc jej wysokość do trzykrotności przeciętnego wynagrodzenia w 2010 r.

W dniu 5 lipca 2011 r. RN wystąpiła do Ministra SP o przyznanie nagrody rocznej za rok obrotowy 2010 r. Panu Pawłowi Laskowskiemu-Fabisiewiczowi – byłemu Prezesowi Zarządu spółki TON Agro w wysokości jednego przeciętnego wynagrodzenia w roku poprzedzającym przyznanie nagrody. W odpowiedzi na ten wniosek Minister wskazał, że organem właściwym do przyznania takiej nagrody jest w tym przypadku RN. Uchwałą Nr 25/I/2011 z dnia 22 sierpnia 2011 r. RN przyznała nagrodę, podnosząc jej wysokość do trzykrotności przeciętnego wynagrodzenia w 2010 r.

Jednocześnie uchwałą Nr 26/I/2011 z dnia 22 sierpnia 2011 r. RN przyznała nagrodę roczną za rok obrotowy 2010 byłemu Wiceprezesowi Zarządu TON Agro w wysokości trzykrotności przeciętnego wynagrodzenia w 2009 r.

(dowód: akta kontroli str. 216-247)

Nadzwyczajne WZ WHN w dniu 29 czerwca 2012 r. ustaliło m.in., że członkom Zarządu, w zależności od osiągniętych wyników finansowych lub stopnia realizacji innych zadań, może być przyznana nagroda roczna w wysokości nieprzekraczającej trzykrotności ich przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w roku poprzedzającym przyznanie nagrody. Prezesowi Zarządu nagrodę przyznaje WZ na umotywowany wniosek RN, zaś członkom Zarządu - RN na umotywowany wniosek Zarządu.

Walne Zgromadzenie w dniu 29 czerwca 2012 r. przyznało Prezesowi Zarządu nagrodę za 2011 r., w maksymalnej dopuszczalnej wysokości, a RN, na wniosek Zarządu, uchwałami Nr 28/I/2012 oraz 29/I/2012 z dnia 15 czerwca 2012 r. przyznała trzem członkom Zarządu nagrody za 2011 r., również w maksymalnej wysokości.

W 2013 r. nagrody za rok 2012, również w maksymalnej wysokości, otrzymali również trzej członkowie Zarządu - na podstawie uchwał RN Nr 28/06/2013, 29/06/2013 oraz 30/06/2013 z dnia 5 czerwca 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 254-255, 260-267, 268-309)

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*²³, wnosi o:

- 1) zgłoszenie do właściwego organu administracji publicznej zmiany sposobu użytkowania nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych na cele biurowe;
- 2) dokonanie zwrotu przez Zarząd WHN równowartości bezpodstawnie pobranych świadczeń dodatkowych;
- 3) wyegzekwowanie zgłoszenia przez władze spółek Warton Sp. z o.o. i Kaskada Service Sp. z o.o. do Krajowego Rejestru Sądowego aktualnych danych o wspólnikach tych spółek.

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

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.

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 29 kwietnia 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji

Dyrektor

Sławomir Grzelak

/ - /

.....
podpis

²³ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.