



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP.410.6.4.2023

Pani
Aneta Wodyk

Prezes Zarządu
PHH Hotele sp. z o.o.
ul. Żwirki i Wigury 1J
00-906 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/015 – Funkcjonowanie grupy kapitałowej Polski Holding Hotelowy

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	PHH Hotele sp. z o.o., ul. Żwirki i Wigury 1J, 00-906 Warszawa ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Od dnia 15 marca 2023 r. funkcję Prezesa PHH Hotele pełni Aneta Wodyk. Poprzednio funkcję kierownika jednostki pełnili: w okresie od 15 kwietnia 2022 r. do 27 lutego 2023 r. Urszula Bąkowska-Morawska, w okresie od 27 maja 2019 r. do 14 kwietnia 2022 r. Gheorghe Marian Cristescu, w okresie od 1 lutego 2019 r. do 26 maja 2019 r. Mariusz Mazepus, w okresie od 1 sierpnia 2018 r. do 31 stycznia 2019 r. Damian Pietrzyk.
Zakres przedmiotowy kontroli	Działalność spółki i jej wyniki finansowe, w tym inwestycje modernizacyjne w obiektach hotelowych, uzyskanie, wykorzystanie i rozliczanie środków finansowych otrzymanych od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. ² na ten cel, realizacja inwestycji i ich efekty.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2023 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji.
Kontrolerzy	1. Andrzej Sowiński, doradca ekonomiczny, legitymacja służbowa nr 21407. 2. Małgorzata Kornaga, główny specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr KGP/58/2023 z dnia 11 października 2023 r.

(akta kontroli str. 1-2)

¹ Dalej także: PHH Hotele lub Spółka.

² Dalej także: PHH lub PHH sp. z o.o.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623. dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Działalność Spółki w kontrolowanym okresie była zgodna z przyjętą strategią grupy kapitałowej PHH. Program inwestycyjny, z wyłączeniem części działań przygotowawczych do rozpoczęcia inwestycji, był realizowany zgodnie z warunkami umowy pożyczki, którą Spółka otrzymała od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. ze środków, jakimi Skarb Państwa dokapitalizował PHH. Spółka w okresie objętym kontrolą wykorzystwała środki pochodzące z tej pożyczki zgodnie z tą umową. Nierzetelnie jednak zarządzała procesami inwestycyjnymi na etapie przygotowania poszczególnych projektów modernizacyjnych w obiektach hotelowych. Spowodowało to w połączeniu z następstwami nieprzewidywalnych okoliczności związanych z pandemią COVID-19 oraz wybuchem wojny w Ukrainie znaczne opóźnienia prac modernizacyjnych, konieczność wprowadzania zmian do umowy pożyczki i w konsekwencji zwiększenie kosztów.

Ze względu na niezakończony proces inwestycyjny w większości hoteli oraz krótki okres funkcjonowania jednego obiektu po modernizacji nie jest możliwe dokonanie oceny efektów całego programu inwestycyjnego. Obiekt, który został oddany do eksploatacji po remoncie, do zakończenia kontroli, miał lepsze wyniki ekonomiczne niż przed remontem.

W zarządzaniu majątkiem Spółki nie wystąpiły nieprawidłowości. W latach 2019 – 2023 ponad dwukrotnie wzrosły aktywa Spółki. W kontrolowanym okresie Spółka osiągnęła sumarycznie zysk netto na poziomie 8,7 mln zł. Strata netto wystąpiła w 2000 r., gdy działalność hotelowa była znacznie ograniczona z powodu pandemii COVID-19, oraz w 2023 r. ze względu na wyłączenie dziewięciu hoteli z eksploatacji w związku z realizowanymi inwestycjami modernizacyjnymi. Na koniec kolejnych lat w okresie 2019 – 2023 Spółka uzyskiwała bezpieczne wielkości wskaźników ekonomicznych.

Uzasadnienie oceny ogólnej

PHH Hotele od marca 2019 r. działa w grupie kapitałowej PHH. Na podstawie umowy z PHH z dnia 22 lipca 2020 r. i późniejszych aneksów Spółka otrzymała pożyczkę na kwotę do wysokości 373 800 tys. zł. Środki te miały być wykorzystane na inwestycje modernizacyjne w obiektach hotelowych, w ramach umowy inwestycyjnej zawartej między Skarbem Państwa a PHH. Program modernizacji polegał m.in. na wykonaniu prac budowlanych oraz dostosowaniu hoteli do wymagań międzynarodowych sieci hotelowych oraz włączeniu do funkcjonowania w ramach tych sieci w podwyższonym standardzie obiektów.

Spółka wykorzystywała środki pożyczki oraz realizowała program inwestycyjny zgodnie z umową z PHH (z uwzględnieniem aneksów). Nierzetelnie zarządzany był jednak etap przygotowania do rozpoczęcia inwestycji. Mimo że od września 2019 r. grupa kapitałowa PHH dysponowała środkami z dokapitalizowania przez Skarb Państwa, przez ponad rok nie podejmowano działań dotyczących rozpoczęcia prac modernizacyjnych w ramach wszystkich trzech projektów poddanych kontroli (modernizacje hoteli Hetman w Rzeszowie, Huzar w Lublinie i Ikar w Poznaniu). Dopiero w październiku 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwały w sprawie rozpoczęcia tych trzech inwestycji. Biorąc pod uwagę niezbędny czas na wybór projektantów i wykonawców oraz inne procedury procesu budowlanego, oznaczało to niedotrzymanie terminów wynikających z umowy pożyczki, dlatego termin ten był zmieniany. Ponadto w planowaniu harmonogramu działań nie uwzględniono występujących ryzyk, w tym trwającej pandemii COVID-19 oraz ryzyka wynikającego

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

z modernizacji obiektów wybudowanych w latach 70. oraz 80. XX wieku. W efekcie takiego działania, w czasie procesu inwestycyjnego niezbędne były zmiany istotnie wpływające na terminowość realizowanych modernizacji oraz ich koszty. Opóźnienia wyniosły od 2 lat do ponad 3,5 roku względem pierwotnie przyjętych terminów (każda z trzech inwestycji była zaplanowana na 18 miesięcy, a faktycznie było to od 24 do 43 miesięcy). Koszty trzech ww. modernizacji wzrosły dotychczas o 186% (z 57,7 mln zł do 165,3 mln zł).

Łączny koszt realizacji trzech skontrolowanych inwestycji finansowanych środkami pochodzącymi z udzielonej Spółce przez PHH pożyczki, na dzień 31 marca 2024 r. wyniósł 82 439,7 tys. zł (tj. 49,9% całkowitego kosztu oszacowanego na 165 268,5 tys. zł). Modernizacja hotelu Hetman w Rzeszowie została zakończona w czerwcu 2023 r. dokonaniem odbioru końcowego robót. Osiągnięte za I kwartał 2024 r. przychody operacyjne w porównaniu do tego okresu w 2023 r. wskazują na wzrost przychodów operacyjnych hotelu. Przychody z pokoi wzrosły o 30% w odniesieniu do roku poprzedniego (598,3 tys. zł do 460,0 tys. zł), natomiast wzrost o 253% odnotowały przychody gastronomii (353,2 tys. zł do 139,5 tys. zł), na co głównie wpłynął wzrost przychodów z restauracji.

Stan zaawansowania hotelu Huzar w Lublinie na koniec I kwartału 2024 r. wynosił 74,29% i był zgodny z planem, natomiast stan zaawansowania modernizacji hotelu Ikar w Poznaniu wynosił 27,46% wobec planowanych 71,90%. Niski zaawansowanie modernizacji hotelu Ikar stwarza ryzyko, mimo podejmowanych działań zaradczych, nieukończenia tej inwestycji w zakładanym terminie (styczeń 2025 r.).

Spółka prawidłowo wywiązywała się z obowiązków w zakresie monitorowania i rozliczania środków pożyczki, wynikających z umowy z PHH. Dokonano wyodrębnienia i monitorowano przepływ środków finansowych uzyskanych z pożyczki, ustanowione zostały zabezpieczenia ich spłaty, przekazywane były wymagane sprawozdania i informacje dotyczące wykorzystania tych środków.

W latach 2019, 2021 – 2022 Spółka uzyskała dodatnie wyniki finansowe prowadzonej działalności oraz korzystne wielkości podstawowych wskaźników ekonomicznych, natomiast w 2020 r. i 2023 r. odnotowała stratę netto. Sumarycznie w latach 2019 – 2023 Spółka uzyskała dodatni wynik finansowy w kwocie 8664,3 tys. zł. Aktywa Spółki na koniec 2023 r. były ponad dwukrotnie wyższe w porównaniu do stanu na koniec 2019 r. (odpowiednio 299,1 mln zł i 131,2 mln zł), głównie wobec wzrostu wartości środków trwałych w budowie o 143,0 mln zł.

Strata poniesiona w roku 2020 wynikała ze skutków wprowadzenia stanu epidemii COVID-19 oraz związanego z tym ograniczenia działalności hotelarskiej i turystycznej. Także strata w 2023 r. związana była z faktem, że spośród 12 obiektów hotelowych tylko trzy w pełni funkcjonowały w całym roku. Pozostałe dziewięć na przestrzeni roku były całkowicie lub częściowo wyłączone z działalności operacyjnej. Uzyskiwane rezultaty działalności były zbliżone do przyjętych w planie rzeczowo-finansowym na dany rok (z wyjątkiem lat 2020 i 2023). Na koniec lat objętych kontrolą Spółka uzyskiwała korzystne wielkości wskaźników ekonomicznych takich jak relacja kapitału zakładowego do kredytów długoterminowych, relacja kapitału własnego do zobowiązań ogółem, wskaźnik ogólnego zadłużenia, wskaźnik zadłużenia długoterminowego, czy też wskaźnik bieżącej płynności. Hotel Hetman w Rzeszowie został uruchomiony po modernizacji pod nową marką Best Western Plus Hotel Rzeszów City Center w listopadzie 2023 r. Od ukończenia prac modernizacyjno-remontowych upłynął zbyt krótki okres, by ocenić ich wpływ na poprawę wyników ekonomicznych Spółki. Należy jednak zaznaczyć, że hotel ten uzyskał w I kwartale 2024 r. znacznie lepsze wyniki finansowe w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Przychody operacyjne wzrosły o 59%, a średnia cena sprzedanego pokoju o 24%.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR

Działalność spółki i jej wyniki finansowe, w tym inwestycje modernizacyjne w obiektach hotelowych, uzyskanie, wykorzystanie i rozliczanie środków finansowych otrzymanych od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. na ten cel, realizacja inwestycji i ich efekty.

1. Działania dotyczące otrzymania, wykorzystania, ewidencji, rozliczenia i przekazywania sprawozdań z wykorzystania środków przekazanych przez Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. oraz uzyskane efekty i wyniki finansowe

Opis stanu faktycznego

PHH Hotele sp. z o.o. (dawniej AMW Hotele sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została powołana do życia przez Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Aktem Założycielskim z dnia 14 października 2004 r. Wszystkie udziały objął Skarb Państwa. Dnia 19 czerwca 2020 r. Spółka zmieniła nazwę i działa obecnie pod firmą PHH Hotele spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Z dniem 29 marca 2019 r. nadzór i wykonywanie praw z udziałów w PHH Hotele przejął Prezes Rady Ministrów. W dniu 27 września 2019 r. nadzór i wykonywanie praw z udziałów PHH Hotele zostały przekazane do spółki Polski Holding Hotelowy sp. z o.o., w której 100% udziałów wykonuje Skarb Państwa reprezentowany, od dnia 7 grudnia 2019 r., przez Ministra Aktywów Państwowych⁶.

(akta kontroli str. 1113, 1859-1987)

Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.⁷ W Grupie w dniu 25 października 2022 r. przyjęto Strategię Grupy PHH do 2028 r.⁸ W dniu 9 listopada 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PHH Hotele podjęło uchwałę w sprawie uczestnictwa w grupie spółek. Zgodnie z uchwałą, Spółka przystąpiła do Grupy spółek ze spółką PHH sp. z o.o. jako spółką dominującą, jednocześnie wyrażając zgodę na kierowanie się wspólną strategią w celu realizacji wspólnego interesu, uzasadniającą sprawowanie przez PHH jednolitego kierownictwa nad spółkami wchodzącymi w skład grupy. W dniu 1 grudnia 2022 r. Spółka otrzymała od PHH, przyjętą przez Zarząd i Radę Nadzorczą PHH, Strategię Grupy Kapitałowej PHH do 2028 r. wraz z pismem Prezesa Zarządu PHH, wskazującym, że wdrożenie założeń Strategii stanowi realizację wspólnego interesu, o którym mowa w uchwale NZW PHH Hotele z 9 listopada 2022 r.

Zgodnie z zapisami Strategii, Grupa PHH skupia obiekty hotelowe o zróżnicowanym standardzie i rodzaju – w segmencie od ekonomicznego do obiektów prestiżowych pięciogwiazdkowych w głównych miastach Polski i znanych miejscowościach wypoczynkowych, biznesowe i wypoczynkowo-rekreacyjne. PHH, będący jedynym udziałowcem PHH Hotele, współpracuje jako franczyzobiorca z czołowymi światowymi sieciami hotelowymi, takimi jak: Marriott International, Hilton Worldwide,

⁵ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁶ Na mocy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonują inni niż Prezes Rady Ministrów członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 2369).

⁷ Dalej: Grupa PHH lub Grupa.

⁸ Dalej także: Strategia.

Best Western Hotels&Resorts, Intercontinental Hotels Group i Louvre Hotels Group. W ramach przygotowania przez PHH Biznesplanu 1⁹ przeprowadzono szereg analiz, w tym kompleksowe badanie otoczenia rynkowego. Dokonano określenia docelowych parametrów działalności oraz rebrandingu przejmowanych obiektów celem podniesienia ich wartości, uwzględniając w każdym przypadku opłacalność inwestycji niezbędnych do podniesienia standardu obiektu. Określono na podstawie wstępnych audytów technicznych, zakres koniecznych do poniesienia nakładów na poszczególne obiekty hotelowe wraz z harmonogramem ich realizacji. Analizie poddano założenia operacyjne dla poszczególnych obiektów hotelowych, poziom możliwych do uzyskania przychodów oraz poziom kosztów działalności. W zaktualizowanym dokumencie z października 2022 r. urealniono założenia, dostosowując je do zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym będących konsekwencją pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie.

(akta kontroli str. 9-38, 232-233, 237-266, 1113 [pliki: 160 i 173])

W dniu 27 września 2019 r. pomiędzy Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Prezesa Rady Ministrów, a PHH zawarta została Umowa Inwestycyjna (dalej także: UI) określająca m.in. przeznaczenie i zasady wykorzystania środków w wysokości 250 mln zł wniesionych do PHH tytułem podwyższenia kapitału zakładowego. Umowa ta została zmieniona trzema aneksami. Aneks nr 3, zawarty w dniu 29 grudnia 2022 r., m.in. uwzględnił zwiększenie tych środków o dodatkowe 200 mln zł, w tym 191,9 mln zł na inwestycje w hotelach PHH Hotele. Uzasadniono to w treści aneksu wzrostem inflacji, w tym cen materiałów i usług, oraz ujawnieniem w toku realizacji inwestycji gorszego stanu technicznego obiektów skutkującego potrzebą rozszerzenia w związku z tym zakresu prac modernizacyjnych. PHH zobowiązała się wykorzystać powyższe środki oraz uzyskane od nich pożytki wyłącznie w celu finansowania prac modernizacyjnych i budowlanych wskazanych obiektów hotelowych, zgodnie z harmonogramem i w zakresie określonym w Biznesplanie 1, stanowiącymi załączniki do Umowy Inwestycyjnej z 2019 r. Umowa ta przewidywała możliwość przekazania środków finansowych na ten sam cel do spółek zależnych PHH, w tym do PHH Hotele. Zgodnie z postanowieniami Biznesplanu 1, w sześciu hotelach należących do PHH Hotele zaplanowano remont generalny lub gruntowną modernizację i dostosowanie ich do wymogów międzynarodowych sieci hotelarskich, w tym pięciu hoteli w standardzie 3-gwiazdkowym¹⁰ (po aktualizacji Biznesplanu 1 hotele Ikar i Wieniawa w standardzie 4-gwiazdkowym), a hotelu Royal 5-gwiazdkowym. Dla pozostałych siedmiu obiektów hotelowych¹¹ będących w posiadaniu PHH Hotele, ze względu na brak osiągnięcia rynkowego zwrotu z inwestycji, Biznesplan 1 przewidywał realizację tzw. wariantu bezinwestycyjnego, polegającego na utrzymaniu dotychczasowej działalności bez dodatkowych nakładów finansowych lub po przeprowadzeniu ograniczonej modernizacji ze środków własnych.

W dniu 22 lipca 2020 r. PHH zawarł z PHH Hotele umowę pożyczki na kwotę nie wyższą niż 181 913,4 tys. zł. Celem zawarcia tej umowy była realizacja UI zawartej przez PHH ze Skarbem Państwa, a w szczególności przeprowadzenie prac

⁹ *Biznesplan dla (pierwszej) planowanej konsolidacji obiektów hotelowych w Polsce z lipca 2019 r.* (dalej: Biznesplan 1 lub BP1), przyjęty uchwałą Zarządu PHH z 26 lipca 2019 r. jako strategiczny plan wieloletni GK PHH na lata 2019-2024. Biznesplan 1 wraz z modelem finansowym i testem prywatnego inwestora dotyczył pierwszej konsolidacji obiektów hotelowych związanych z działalnością spółek Skarbu Państwa. Został sporządzony w kontekście rozważanej przez Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. transakcji mającej na celu konsolidację obiektów hotelowych/noclegowych oraz dokapitalizowanie PHH kwotą 250 mln zł. W ramach przedmiotowej konsolidacji do Grupy PHH włączono m.in. spółkę PHH Hotele.

¹⁰ Tj. Hotel Reymont, Huzar, Ikar, Hetman, Wieniawa.

¹¹ Tj. Hotel Iskra, Obiekt Cassubia, Hotel Kapitan, Hotel Rycerski, Hotel Kopernik, Hotel Belwederski (do 1 marca 2021 r.), Hotel Mazowiecki (do 31 maja 2023 r.). W przypadku dwóch ostatnich hoteli, nieruchomości były przedmiotem umowy dzierżawy, z tego powodu nie podlegały dalszym analizom wariantowym w ramach Biznesplanu.

modernizacyjnych i budowlanych w obiektach Spółki w zakresie określonym w Biznesplanie 1, stanowiącym załącznik do UI. Załącznikiem nr 1 do umowy pożyczki był wyciąg z harmonogramu wykorzystania środków finansowych uzyskanych przez PHH na mocy UI, w zakresie inwestycji prowadzonych przez PHH Hotele. W efekcie każdorazowa zmiana harmonogramu stanowiącego załącznik do UI wywoływała analogiczną zmianę załącznika nr 1 do umowy pożyczki. Zwrot pożyczki wraz z odsetkami miał nastąpić najpóźniej w terminie 10 lat licząc od dnia uruchomienia każdorazowej transzy (§ 2 pkt 1 umowy pożyczki). Okres wykorzystania środków określono do 30 czerwca 2022 r. Najpóźniej w tej dacie miała się też zakończyć realizacja inwestycji w sześciu hotelach, jak wynikało z dołączonego harmonogramu, w tym do dnia 30 czerwca 2021 r. planowano zakończenie inwestycji w hotelach Huzar w Lublinie, Hetman w Rzeszowie oraz Reymont w Łodzi. Hotele Ikar w Poznaniu i Wieniawa we Wrocławiu miały być ukończone do dnia 31 grudnia 2021 r., a Royal w Krakowie do 30 czerwca 2022 r.

Przyjęty sposób finansowania polegał na przekazywaniu transz udzielonych pożyczek na wniosek Spółki, zabezpieczając potrzeby bieżących płatności związanych z modernizacją obiektu hotelowego. Pożyczki były oprocentowane w skali roku według zmiennej stopy procentowej składającej się z WIBOR 3M publikowanego na koniec kwartału kalendarzowego przez Narodowy Bank Polski powiększonego o stałą marżę w wysokości 1,7 pkt. proc.¹², a odsetki naliczane w okresach trzymiesięcznych na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Spółka zobowiązała się wykorzystać nowe środki oraz pożytki wyłącznie w celu finansowania inwestycji (§ 4 umowy pożyczki).

Dla środków z pożyczki Spółka otworzyła odrębny rachunek bankowy. Środki z pożyczki ewidencjonowano na nowo utworzonym, odrębnym koncie księgowym o numerze 130-17-03 Rachunek Zadań Inwestycyjnych.

Transze pożyczki uruchamiane były po otrzymaniu faktur w ramach realizowanych modernizacji. Faktury te podlegały wielostopniowemu procesowi akceptacji, zarówno po stronie Spółki, jak i PHH. Płatności za faktury regulowane były w terminach uzgodnionych z kontrahentami. Spółka nie poniosła żadnych dodatkowych kosztów. Nie stwierdzono wydatkowania środków pożyczki na cele nieprzewidziane w umowie pożyczki.

Uzgodniony wewnętrznie w PHH projekt umowy pożyczki inwestycyjnej został przekazany do analizy i zgłoszenia uwag przez Spółkę w dniu 15 listopada 2019 r. Uzgodnienia i prace nad projektem umowy, przed przekazaniem do Rady Nadzorczej Spółki, trwały do 19 lutego 2020 r. W tym samym dniu nastąpiło zarejestrowanie w KRS podwyższenia kapitałów PHH z tytułu wniesienia środków, o których mowa w UI. Także w dniu 19 lutego 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwały nr 5/2020 i nr 6/2020 w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania z tytułu pożyczki oraz ustanowienie jej zabezpieczenia, w celu sfinansowania inwestycji polegającej na przeprowadzeniu prac modernizacyjnych i budowlanych w obiektach Spółki. W dniu 25 lutego 2020 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 2/2020 w sprawie zaopiniowania wniosku Zarządu do Zgromadzenia Wspólników w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania z tytułu pożyczki w celu sfinansowania inwestycji polegającej na przeprowadzeniu prac modernizacyjnych i budowlanych w obiektach Spółki. Zarząd Spółki wyjaśnił¹³, że zanim możliwe było przekazanie w dniu 15 listopada 2019 r. projektu umowy pożyczki inwestycyjnej – konieczne było wypracowanie jednolitego standardu umowy dla wszystkich spółek objętych Biznesplanem 1. Równocześnie wewnątrz PHH były

¹² Zastrzeżono iż, w przypadku, gdy oprocentowanie, o którym mowa w umowie będzie wyższe niż odsetki maksymalne w rozumieniu Art. 359 § 2[1] k.c. zastosowanie będą miały odsetki maksymalne.

¹³ Pismo znak: 17/2024/090/PA/BS z dnia 24 kwietnia 2024 r.

prorowadzone prace nad opracowaniem jednolitego standardu umowy wsparcia (SLA). Obie wystandaryzowane umowy zostały przekazane w jednakowym terminie do każdej ze spółek objętej Biznesplanem 1 i każda ze spółek odrębnie analizowała i zgłaszała swoje uwagi, które następnie były indywidualnie omawiane z każdą ze spółek, a następnie zbiorczo analizowane celem utrzymania jednolitego standardu projektu umowy pożyczki inwestycyjnej. Ponadto przed podpisaniem umowy pożyczki były również wyceniane nieruchomości stanowiące przedmiot zabezpieczenia każdej z pożyczek.

(akta kontroli str. 5-6, 40-41, 138-155, 233-236, 276-294, 1113 [pliki: 008-103, pliki: 159-160 i 173], 1781-1796, 2078-2097, 2110-2121)

Umowa pożyczki była pięciokrotnie aneksowana. Aneks nr 1 z dnia 17 marca 2021 r. m.in. wydłużono okres wykorzystania środków do dnia 30 czerwca 2023 r. oraz zwiększono stałą marżę do wysokości 2 pkt. proc. W przedmiotowym aneksie zmieniono także terminy zakończenia modernizacji hoteli. Do dnia 31 grudnia 2022 r. planowano zakończenie inwestycji w hotelach Huzar w Lublinie, Hetman w Rzeszowie oraz Reymont w Łodzi. Hotele Ikar w Poznaniu, Wieniawa we Wrocławiu i Royal w Krakowie miały być ukończone do dnia 30 czerwca 2023 r. W czasie trwania pandemii istotna część obiektów objętych Biznesplanem 1 przekształcona została w izolatoria (Royal w Krakowie, Ikar w Poznaniu, Huzar w Lublinie, Reymont w Łodzi oraz Wieniawa we Wrocławiu), co uniemożliwiało realizację zadań inwestycyjnych oraz wydatków zaplanowanych w pierwotnym harmonogramie z 2019 r.

W wyniku podpisania w dniu 18 lipca 2022 r. aneksu nr 2 okres dostępności pożyczki wydłużono do 30 czerwca 2025 r. Zmieniono także terminy zakończenia modernizacji hoteli. Modernizacja hotelu Hetman w Rzeszowie miała się zakończyć 30 czerwca 2023 r. Do dnia 31 grudnia 2023 r. zaplanowano zakończenie inwestycji w hotelach Huzar w Lublinie i Reymont w Łodzi. Hotele Ikar w Poznaniu i Wieniawa we Wrocławiu miały być ukończone do dnia 30 czerwca 2024 r., a Royal w Krakowie do 30 czerwca 2025 r. Według wyjaśnień Zarządu Spółki z dnia 20 grudnia 2023 r.¹⁴ przedmiotowa zmiana wynikała z następstw występowania pandemii COVID-19, co spowodowało dalsze spowolnienie działalności biznesowej zarówno w Spółce, jak i u jej partnerów biznesowych. Ponadto, wg tych wyjaśnień, ww. sytuacja spowodowała również wydłużenie terminów uzyskiwania zgód i decyzji administracyjnych, co z kolei skutkowało wystąpieniami podmiotów zainteresowanych złożeniem oferty udziału w postępowaniach przetargowych o wydłużenie terminów konkursowych. Dodatkowo, podobnie jak w przypadku aneksu nr 1, istotna część obiektów objętych Biznesplanem 1 przekształcona została w izolatoria, co uniemożliwiało realizację zadań inwestycyjnych oraz wydatków zaplanowanych w harmonogramie.

W następstwie zmiany w dniu 29 grudnia 2022 r. U1 pomiędzy Skarbem Państwa i PHH, aneksem nr 3 z dnia 24 stycznia 2023 r. dokonano kolejnego przesunięcia terminu dostępności pożyczki na dzień 31 grudnia 2025 r. W harmonogramie ujęto także zwiększoną kwotę dostępnej pożyczki do wysokości 373 800,2 tys. zł oraz zmienione terminy zakończenia modernizacji pięciu hoteli. W hotelu Reymont w Łodzi do 30 czerwca 2024 r., w hotelach Huzar oraz Ikar na dzień 31 grudnia 2024 r., w hotelu Wieniawa we Wrocławiu do 30 czerwca 2024 r. a Royal w Krakowie do 31 grudnia 2025 r. Termin ukończenia modernizacji hotelu Hetman nie uległ zmianie. Według wyjaśnień Zarządu Spółki¹⁵ przedmiotowa zmiana wynikała z przyczyn ekonomiczno-finansowych i technicznych, w tym w szczególności skutków pojawienia się wirusa SARS-COV-2 i sytuacji epidemicznej, wybuchu wojny w Ukrainie i pojawienia się wysokiej inflacji – stanowiących zdarzenia o charakterze

¹⁴ Pismo znak: 17/2023/221/PA/BS.

¹⁵ Pismo znak: 17/2023/221/PA/BS z dnia 20 grudnia 2023 r.

nadzwyczajnym – które spowodowały przerwanie ciągłości dostaw, okresowe ograniczenia w dostępie do materiałów i surowców, wydłużony czas realizacji zamówień oraz wzrost cen materiałów i usług w stosunku do czasu kiedy projektowano inwestycje. Ponadto wg tych wyjaśnień, powyższe przyczyny ekonomiczne i techniczne skutkowały zarówno wzrostem nakładów inwestycyjnych w stosunku do pierwotnych założeń, jak i zmianami zakresu rzeczowego, odzwierciedlającymi ujawniony w toku realizacji inwestycji stan techniczny poszczególnych obiektów. Tym samym zmianie uległy również terminy realizacji inwestycji, co spowodowało konieczność aktualizacji harmonogramu wydatkowania środków z pożyczki inwestycyjnej.

Zawarty w dniu 16 sierpnia 2023 r. aneks nr 4 dostosował zapisy umowy pożyczki do nowego brzmienia UI Skarbu Państwa z PHH nadanego aneksem w dniu 29 grudnia 2022 r. Nie zmienił on terminów oraz kwoty dostępnych do wykorzystania środków. Aneks ten doprecyzował wybrane zapisy umowy w celu dostosowania ich do wypracowanej praktyki w zakresie wypłaty transz pożyczki, wprowadził zapisy dotyczące m.in. obowiązków informacyjnych dotyczących źródeł finansowania inwestycji oraz wprowadził tekst jednolity umowy pożyczki.

Wymagane na podstawie postanowień umowy informacje o finansowaniu modernizacji hoteli Huzar, Wieniawa, Reymont, Royal, Hetman i Ikar ze środków pochodzących z państwowego funduszu celowego – Funduszu Reprywatyzacji – Spółka zamieściła na swojej stronie internetowej w dniach 5 lutego 2023 r. (w odniesieniu do pierwszych trzech ww. hoteli) oraz 15 lutego 2023 r. (w odniesieniu do pozostałych trzech hoteli).

Zawarty w dniu 13 lutego 2024 r. aneks nr 5 dostosował zapisy umowy pożyczki do nowego brzmienia UI Skarbu Państwa z PHH nadanego w dniu 29 grudnia 2022 r. w zakresie wskazania podwyższonej do 373 800,2 tys. zł maksymalnej kwoty pożyczki. W aneksie ustanowione zostały także podwyższone zabezpieczenia pożyczki do wysokości właściwej dla zwiększonej kwoty pożyczki, w tym zabezpieczenia hipoteczne.

(akta kontroli str. 156-187, 1772-1780, 2008-2011, 2246-2259)

W umowie pożyczki sposób monitorowania i sprawozdawczości wzorowano na UI, tj. ustalono taki sam sposób sprawozdawczości (półrocznej, rocznej i końcowej) co do terminów, zawartości sprawozdań oraz załączników. Dokumenty sprawozdawcze przedkładane przez Spółkę wypełniały zobowiązania względem PHH przyjęte w umowie pożyczki. Sprawozdania zawierały też informacje na temat osiągniętych efektów w odniesieniu do każdego z obiektów hotelowych.

(akta kontroli str. 39-119, 156-187, 1113 [pliki: 138-157])

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

2. Realizacja inwestycji w obiektach hotelowych

Opis stanu
faktycznego

W dniu 20 grudnia 2019 r. PHH Hotele zawarła z PHH sp. z o.o. umowę¹⁶ mającą na celu poprawę efektywności ekonomicznej obiektów zarządzanych przez Spółkę oraz udostępnianie jej wiedzy branżowej i menedżerskiej poprzez wsparcie i standaryzację m.in. w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki, w prowadzeniu spraw ekonomiczno-finansowych, w opracowaniu projektów inwestycyjnych i realizacji inwestycji, w zakresie marketingu, reklamy oraz branding i rebrandingu,

¹⁶ Dalej też: umowa wsparcia lub umowa SLA.

w organizacji działalności operacyjnej obiektów. PHH sp. z o.o. w pełni uczestniczyła w procesach inwestycyjnych realizowanych przez PHH Hotele, począwszy od ustalania wstępnego zakresu inwestycji, uruchamiania postępowań konkursowych na wybór poszczególnych wykonawców, poprzez cały proces modernizacji, skończywszy na udziale w odbiorach końcowych.

Przeciętne zatrudnienie w Centrali PHH Hotele na dzień 31 grudnia w poszczególnych latach okresu objętego kontrolą kształtowało się następująco: 2019 r. (AMW Hotele sp. z o.o.) – 25 etatów; 2020 r. – 5 etatów, 2021 r. – 8,38 etatów, 2022 r. – 8,87 etatów, 2023 r. – 9 etatów.

W § 2 pkt 21 umowy pożyczki Spółka oświadczyła, że wewnętrzny proces zakupowy PHH Hotele dotyczący realizacji inwestycji gwarantuje wybór najkorzystniejszej oferty i uwzględnia zasady udzielania zamówień według prawa zamówień publicznych. W związku powyższym oraz treścią § 2 pkt 5 lit. g strony uzgodniły, że każdy zakup dotyczący realizacji inwestycji będzie na każdym jego etapie dokonywany w uprzednim uzgodnieniu z PHH sp. z o.o., w szczególności PHH sp. z o.o. będzie miał prawo otrzymać każdy dokument lub informację w zakresie dotyczącym realizowanego procesu zakupowego, chyba że przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego będą stały z tym w sprzeczności, a obserwatorem prac komisji zakupowej Spółki w zakresie dotyczącym realizacji inwestycji będzie każdorazowo przedstawiciel wskazany przez PHH sp. z o.o. Po dokonanych wyborze PHH sp. z o.o. każdorazowo miała otrzymać informację o wybranym podmiocie, wartości zobowiązania oraz harmonogramie płatności wraz z kompletną umową.

Za usługi wykonane w ramach umowy wsparcia PHH otrzymywać miała wynagrodzenie miesięczne stanowiące równowartość 2% przychodu netto Spółki ze sprzedaży i zrównanych z nimi. W umowie zawarto wykaz 24 osób upoważnionych przez PHH sp. z o.o. do kontaktów ze Spółką w zakresie usług objętych umową, m.in. z Biura: Zakupów, Księgowości, Finansów, Bezpieczeństwa, Prawnego, Nadzoru Właścicielskiego i Ewidencji Mienia Nieruchomego. W aneksie nr 2 do umowy, zawartym 6 października 2022 r., zmieniono m.in. wartość wynagrodzenia dla PHH sp. z o.o. za świadczone usługi w ramach przedmiotowej umowy podnosząc je do równowartości 5% przychodu netto Spółki ze sprzedaży i zrównanych z nimi. Usługi wykonane w ramach niniejszej umowy, polegające na wsparciu i standaryzacji w procesie zbywania nieoperacyjnych składników aktywów trwałych, są rozliczane niezależnie i z tego tytułu PHH sp. z o.o. otrzymuje wynagrodzenie stanowiące równowartość 2% pozostałych przychodów operacyjnych Spółki z tytułu sprzedaży tych aktywów.

Wydatki Spółki za lata 2020-2023 z tytułu wsparcia w ramach umowy SLA wyniosły łącznie 4 969,9 tys. zł, w tym: w 2020 r. – 337,1 tys. zł; w 2021 r. – 626,2 tys. zł; w 2022 r. – 2 013,3 tys. zł; w 2023 r. – 1 993,3 tys. zł.

PHH Hotele w ramach zawartej umowy wsparcia w odniesieniu do skontrolowanych modernizacji hoteli Hetman w Rzeszowie, Huzar w Lublinie oraz Ikar w Poznaniu, otrzymywała od specjalistów z Biura Technicznego i Rozwoju Inwestycji PHH sp. z o.o. wsparcie m.in. w zakresie negocjacji z potencjalnymi wykonawcami wyłanianymi w przetargach organizowanych w celu zrealizowania modernizacji; weryfikacji prac wykonanych, dodatkowych oraz zaniechanych; odbiorów częściowych i całościowych inwestycji.

(akta kontroli str. 188-213, 1781-1796, 2078-2097, 2106, 2266-2272)

Według wyjaśnień Zarządu Spółki¹⁷ od momentu włączenia PHH Hotele do Grupy PHH, PHH sp. z o.o. aktywnie uczestniczyła w procesach inwestycyjnych,

¹⁷ Pismo znak: 17/2023/200/PA/BS z dnia 1 grudnia 2023 r.

tj. na każdym etapie prowadzonych postępowań przetargowych na wybór kontrahentów, w trakcie trwania prac modernizacyjno-budowlanych, przy odbiorach końcowych i rozliczeniu transz pożyczki. Spółka otrzymała od PHH Biznesplan 1, na podstawie którego, w porozumieniu i we współpracy z PHH, rozpoczęto realizację inwestycji w wybranych obiektach. Założenia Biznesplanu 1 pokrywały się z zakresem inwestycji, o którym mowa w § 4 umowy pożyczki, stąd jego odrębne przygotowanie i zatwierdzenie przez PHH nie było konieczne i zasadne.

Przed zawarciem umów z kontrahentami realizującymi inwestycje określone w Biznesplanie 1, w zależności od zakresu i wartości zlecenia, uzyskiwane były stosowne zgody korporacyjne. Wobec powyższego, strony zawarły aneks nr 4 do umowy pożyczki (w dniu 16 sierpnia 2023 r.) doprecyzowujący zapisy § 4, zgodnie z którymi „Spółka zobowiązuje się wykorzystać Nowe Środki oraz Pożytki¹⁸ wyłącznie w celu finansowania Inwestycji zgodnie z wyciągiem z Harmonogramu, na podstawie zakresu Inwestycji, rozumianego jako wyciąg z BP 1 odnoszący się do Inwestycji”.

Dla trzech kontrolowanych inwestycji nie były sporządzane studia wykonalności. Zarząd Spółki poinformował¹⁹, że elementy studium wykonalności w odniesieniu do planowanych inwestycji zostały zawarte w BP 1, w tym w szczególności:

- opis obiektu (jego charakterystyka, położenie, kategoria, data otwarcia oraz modernizacji, stan techniczny);
- analiza SWOT obiektu (mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia);
- strategia dla obiektu (planowany zakres prac remontowych, rekomendowana marka, rekomendowana kategoria, rekomendowana wielkość obiektu po inwestycji, rekomendowana grupa docelowa gości);
- szacowane założenia przychodowe (dotyczące przychodów z: pokoi, gastronomii, parkingów, sal konferencyjnych oraz ewentualnych dodatkowych przychodów);
- szacowane założenia kosztowe: koszty budowy nowego obiektu, koszty działowe, koszty ogólne i niepodzielone;
- analiza opłacalności inwestycji;
- przepływy pieniężne dla wariantu inwestycyjnego.

Ponadto wyjaśniono, że Biznesplan 1 zawiera porównanie przyjętych założeń przychodowych, jak i kosztowych do aktualnej sytuacji na rynku, na jakim dany obiekt prowadzi działalność. Mając na uwadze wyczerpujący charakter informacji, danych i analiz zawartych w Biznesplanie 1, zdaniem Zarządu, nie stwierdzono zasadności sporządzania dodatkowych studiów wykonalności i analiz dla inwestycji nim objętych.

W zakresie analizy kosztów i korzyści oraz opłacalności, w tym elementów ilościowych (jakie zadania inwestycyjne mają być wykonane) i jakościowych (np. w jaki sposób ma być podwyższony standard obiektu), w odniesieniu do modernizacji zaplanowanych w umowie pożyczki, Spółka poinformowała, że Biznesplan 1 zawiera informacje, dane oraz wyniki analiz dotyczących planowanych do realizacji inwestycji. BP 1 przygotowany był przez niezależnego rynkowego doradcę przy zaangażowaniu PHH sp. z o.o.

Odnosząc się do kwestii elementów ilościowych, tj. tego, jakie zadania inwestycyjne mają być wykonane, Spółka wskazała na treść Biznesplanu 1 z której wynika, że inwestycje, dla których analiza finansowa nie potwierdziła opłacalności, nie zostały zarekomendowane do realizacji i dla tych obiektów wybrany został wariant

¹⁸ Zgodnie z zawartą umową pożyczki z PHH przez Nowe Środki rozumie się kwoty wypłacone przez PHH na rzecz Spółki w wykonaniu niniejszej umowy. Pożytki zaś to odsetki od depozytów bankowych od Nowych Środków uzyskane bezpośrednio przez Spółkę, pomniejszone o należne obciążenia publiczno-prawne.

¹⁹ Pismo znak: 17/2023/221/PA/BS.

bezinwestycyjny. Obiekty, dla których analiza finansowa przyniosła wynik pozytywny, zostały zarekomendowane w scenariuszu inwestycyjnym.

W odniesieniu do elementów jakościowych, tj. w jaki sposób ma być podwyższony standard obiektu, Spółka wyjaśniła, że dla wybranych obiektów zarekomendowano podniesienie standardu poprzez wyższą ich kategoryzację lub objęcie franczyzą międzynarodowej sieci hotelowej, co znalazło odzwierciedlenie w przyjętych założeniach przychodowych. W związku z powyższym, jak poinformowała PHH Hotele, mając do dyspozycji wyczerpujący charakter informacji, danych i analiz zawartych w Biznesplanie 1, Spółka nie stwierdziła zasadności wykonywania czy zlecania dodatkowych analiz w zakresie kosztów czy opłacalności inwestycji.

(akta kontroli str. 235-236, 1772-1780)

Na dzień 31 marca 2024 r. wydatki na realizację sześciu inwestycji oraz skumulowane wartości w ujęciu narastającym w odniesieniu do środków pochodzących z pożyczki wyniosły 151 435,5 tys. zł, co stanowiło 41% łącznej kwoty będącej do dyspozycji PHH Hotele (373 800,2 tys. zł). Inwestycje w hotelach Rycerski w Szczecinie oraz Kopernik w Toruniu finansowano ze środków własnych Spółki. Wydatkowano na nie 25 657,4 tys. zł, tj. 103% planu (24 966,8 tys. zł).

(akta kontroli str. 295, 1848, 2109)

Kontroli NIK poddano trzy procesy inwestycyjne prowadzone przez PHH Hotele, na które Spółka otrzymała dofinansowanie z pożyczki, w następujących obiektach hotelowych: (1) Hetman w Rzeszowie, (2) Huzar w Lublinie, (3) Ikar w Poznaniu.

W Harmonogramie stanowiącym załącznik nr 1 do pierwotnie zawartej umowy pożyczki zaplanowano następujące wysokości nakładów oraz terminy i szacowany okres realizacji dla badanych trzech obiektów:

- a) Hotel Hetman w Rzeszowie – 9 073,3 tys. zł, do 30 czerwca 2021 r. (1,5 roku),
- b) Hotel Huzar w Lublinie – 17 186,7 tys. zł, do 30 czerwca 2021 r. (1,5 roku),
- c) Hotel Ikar w Poznaniu – 31 462,7 tys. zł, do 31 grudnia 2021 r. (1,5 roku).

Zgodnie ze zaktualizowanymi harmonogramami, stanowiącymi załącznik do umowy pożyczki, zmianie uległy kwoty nakładów do poniesienia oraz terminy i okresy realizacji, które na dzień 30 listopada 2023 r. prezentowały się następująco:

- a) Hotel Hetman w Rzeszowie – 14 723,4 tys. zł z wykonanym terminem realizacji do 30 czerwca 2023 r. (2,5 roku),
- b) Hotel Huzar w Lublinie – 61 295,2 tys. zł, realizacja do 31 grudnia 2024 r. (3,5 roku),
- c) Hotel Ikar w Poznaniu – 89 249,9 tys. zł, realizacja do 31 grudnia 2024 r. (3,5 roku).

Wykorzystanie środków na dzień 31 marca 2024 r. dla trzech skontrolowanych inwestycji wyniosło:

- a) Hotel Hetman w Rzeszowie – wydatkowano 14 723,4 tys. zł (tj. 100% planu),
- b) Hotel Huzar w Lublinie – wydatkowano 43 247,9 tys. zł (tj. 71% zaplanowanych do poniesienia nakładów),
- c) Hotel Ikar w Poznaniu – 24 468,5 tys. zł (tj. 27% planu).

(akta kontroli str. 155, 167, 295, 1848, 2109)

Po zakończeniu skontrolowanych modernizacji hotele miały stać się franczyzobiorcami trzech marek hotelowych: Hetman w Rzeszowie – Best Western Hotels & Resorts (standard 3*, nastąpiło to w listopadzie 2023 r.), Huzar w Lublinie –

Holiday Inn Express (standard 3*) oraz Ikar w Poznaniu – Four Points By Sheraton (standard 4*).

Negocjacje umowy franczyzy z siecią hotelową Four Points by Sheraton w Poznaniu (hotel Ikar) rozpoczęły się w czerwcu 2020 r. i zakończyły się podpisaniem umowy 8 września 2020 r. Negocjacje umowy franczyzy z siecią hotelową Holiday Inn Express Lublin (hotel Huzar) rozpoczęły się w lipcu 2020 r. i zakończyły podpisaniem umowy 29 października 2020 r. Z kolei negocjacje umowy sublicencji z siecią Best Western Plus Hotel Rzeszów City Center (hotel Hetman) rozpoczęto we wrześniu 2020 r. i zakończono podpisaniem umowy 23 listopada 2020 r.

W zawartych umowach franczyzowych uregulowano m.in. zakresy udzielonych licencji, wzajemne prawa i obowiązki stron, wysokość opłat jakie będą ponoszone przez franczyzodawcę w okresie na jaki zawarto umowy.

W 2023 r. z tytułu opłat franczyzowych dla hotelu Hetman w Rzeszowie Spółka poniosła koszty w wysokości 5,2 tys. zł. W 2024 r. (dane na dzień 24 kwietnia 2024 r.) opłata franczyzowa dla tego hotelu wyniosła 7,5 tys. zł. W odniesieniu do pozostałych hoteli objętych umową pożyczki Spółka nie ponosiła opłat franczyzowych z uwagi na to, że obiekty te były w trakcie remontów i modernizacji.

Według wyjaśnień Zarządu Spółki²⁰ zróżnicowanie franczyzodawców dla poszczególnych hoteli znajdujących się w Spółce jest zgodne z rekomendacjami z Biznesplanu 1, zgodnie z którymi część hoteli po modernizacji ma funkcjonować pod międzynarodowymi markami w oparciu o umowy franczyzowe. Decyzja o włączeniu hotelu do międzynarodowej sieci podejmowana była na podstawie analizy rynku (konkurencja, popyt) i parametrów finansowych. Ostateczny wybór (sieć i marka) został przyjęty przez organy spółki PHH Hotele poprzez stosowne uchwały. W dalszych wyjaśnieniach PHH Hotele wskazała, że proces wyboru franczyzodawcy był w głównej mierze prowadzony przez PHH, który posiada bogate doświadczenie w wyborze i współpracy z międzynarodowymi sieciami. Przy ocenie danej marki uwzględniano m.in. lokalizację, standard hotelu, profil gościa, konkurencję (tj. czy określony brand występuje już w danej lokalizacji), aby odpowiednio dobrać go do potrzeb obiektu. Istotnym kryterium oceny jest też aspekt finansowy w kontekście wysokości opłat franczyzowych w porównaniu z potencjalnymi przychodami obiektu funkcjonującego pod daną marką. Ponadto, jak wyjaśniła Spółka, zróżnicowanie franczyzodawców pozwala na lepsze dopasowanie oferty do lokalnych warunków i potrzeb określonego segmentu gości, a także na pełniejsze wykorzystanie potencjału danego rynku. Dywersyfikacja sieci i marek pozwala Spółce wyjść na rynek z kompleksową ofertą, korzystać z programów lojalnościowych różnych sieci, zapewnia dostęp do systemów i know-how, a także pozwala personelowi Spółki czerpać praktyki i doświadczenia od światowych sieci hotelarskich, które mogą być wykorzystane w innych obiektach Spółki i całej Grupy w ramach wymiany doświadczeń. Zróżnicowane podejście do franczyzodawców umożliwia wprowadzanie innowacji i elastyczne dostosowywanie się do obserwowanych zmian trendów rynkowych.

(akta kontroli str. 22-38, 214-215, 231-232, 1781-1796, 2078-2088, 2137 [pliki: 001-007])

Postępowania dotyczące realizacji modernizacji w trzech skontrolowanych obiektach hotelowych były procedowane na podstawie obowiązujących w Spółce Zasad Zakupowych Grupy Kapitałowej Polski Holding Hotelowy²¹. Na podstawie zawartej

²⁰ Pismo znak: 17/2023/200/PA/BS z dnia 1 grudnia 2023 r.

²¹ Zasady Zakupowe zostały przyjęte i wprowadzone do stosowania uchwałą Nr 31/2022 Zarządu Spółki PHH Hotele sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2022 r. Od dnia 30 grudnia 2020 r. obowiązywały

umowy wsparcia z PHH sp. z o.o. postępowania przetargowe były prowadzone przez pracowników tej spółki, zaś umowy na realizację zawierał Prezes PHH Hotele. Po wyborze inwestorów zastępczych dla realizowanych modernizacji zostali oni włączeni w proces inwestycyjny dokonując wyboru architektów oraz generalnych wykonawców. Proces nadal odbywał się z zaangażowaniem PHH sp. z o.o.

Procedura obejmowała następujące etapy: akceptacja wniosku zakupowego, analiza rynku oraz pozyskanie ofert, ocena ofert i negocjacje, wybór wykonawcy, zawarcie umowy. Przy szacowanej wartości zakupów powyżej 40,0 tys. zł powoływano komisje zakupowe do prowadzonych przetargów. Jeżeli szacowana wartość zakupów stanowiła kwotę powyżej 120,0 tys. zł zapytania ofertowe kierowano do liczby wykonawców zapewniającej wybór najkorzystniejszej oferty oraz konkurencyjność postępowań, tj. do co najmniej czterech oferentów. Wymagano aby minimalna liczba ważnych ofert wynosiła dwie. Oferentów tych zapraszano do dalszych negocjacji. W trakcie trwania procesu składania ofert prowadzący postępowanie odpowiadał na pytania zadawane przez wykonawców. Przed zawarciem umów Spółka występowała o stosowne zgody korporacyjne, które były wyrażane przez odpowiednie organy PHH Hotele. W umowach zawieranych z wykonawcami interes Spółki zabezpieczono poprzez określenie kar umownych. Zapisy umów z wykonawcami dotyczące zakresu prac i terminów ich zakończenia były aneksowane z przyczyn nie dających się przewidzieć w momentach rozpoczynania realizacji inwestycji.

(akta kontroli str. 120-137, 1113 [pliki: 001-007], 1141-1145, 2136)

W październiku 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwały inicjujące inwestycje w hotelach Hetman, Ikar oraz Huzar. W kwestii, dlaczego Zarząd Spółki dopiero w październiku 2020 r. zainicjował trzy wybrane do kontroli inwestycje skoro umowę pożyczki z PHH sp. z o.o. zawarto w lipcu 2020 r., zaś Umowę Inwestycyjną we wrześniu 2019 r., Zarząd Spółki wyjaśnił²², że proces inwestycyjny toczył się równolegle z procesem zawierania umowy pożyczki, nie wpływając na jego przebieg. Umowa pożyczki była jednym z wielu elementów, a rozpoczęcie procesu dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego następowało w pierwszym możliwym terminie, wynikającym z przebiegu danego procesu inwestycyjnego.

(akta kontroli str. 1785-1786)

Modernizacja hotelu Hetman została przeprowadzona w formule *zaprojektuj i wybuduj* natomiast w przypadku hoteli Huzar w Lublinie oraz Ikar w Poznaniu zdecydowano się na przeprowadzenie odrębnego postępowania na wyłonienie architekta, który zaprojektował modernizację a następnie odrębnego postępowania na generalnego wykonawcę remontu.

Według wyjaśnień Zarządu Spółki²³ formułę *projektuj i buduj* dla inwestycji „Modernizacja hotelu Hetman” wybrano z uwagi na niewielki stopień komplikacji tej realizacji, która odbywała się z niemal nieistotną ingerencją w konstrukcję budynku oraz zmiany w sposobie użytkowania. Dzięki formule *projektuj i buduj* oraz niewielkiemu skomplikowaniu procesu inwestycyjnego, możliwe było wykonanie modernizacji na obiekcie funkcjonującym, przy zachowaniu dostępności użytkowej 50% jednostek hotelowych. W odniesieniu do hoteli Huzar w Lublinie oraz Ikar w Poznaniu wyjaśniono, że ingerencja w konstrukcję, zmiana sposobu użytkowania oraz całkowita ingerencja w infrastrukturę obiektów podczas prowadzonej modernizacji jest na tyle istotna, że wymagała pozwolenia na budowę na cały obiekt.

Jednolite Zasady Zakupowe Grupy Kapitałowej PHH zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 78/2020. Od dnia 31 lipca 2020 r. w Spółce obowiązywał Regulamin Zakupów PHH Hotele sp. z o.o. przyjęty uchwałą Zarządu nr 41/2020.

²² Pismo znak: 17/2024/013/PA/BS z dnia 10 stycznia 2024 r.

²³ Pismo znak: 17/2024/013/PA/BS z dnia 10 stycznia 2024 r.

W związku z powyższym formuła *projektuj i buduj* nie miała tu zastosowania. Powyższe wynikało z faktu, że integralnym i wymaganym prawem elementem wniosku o uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę jest projekt budowlany i decyzja o jego zatwierdzeniu.

(akta kontroli str. 1781-1796)

Modernizacja budynku hotelu Hetman w Rzeszowie

W Biznesplanie 1 (stan na lipiec 2019 r.) jako strategię dla czterokondygnacyjnego obiektu hotelu Hetman (otwartego w 2003 r.) wskazano remont generalny 58 pokoi oraz powierzchni wspólnych oraz zawarcie umowy franczyzy z jedną z rozpoznawalnych marek na rynku sieci (Tulip Inn, Comfort-Choice Hotels albo Sure-Best Western). Koszty remontu obiektu hotelowego oszacowano na poziomie 9 873,3 tys. zł. W Biznesplanie 1 jako zalecenia dodatkowe wskazano zwiększenie segmentu konferencyjnego w hotelu powiązanego z usługami gastronomicznymi.

Uszczegółowienie zakresu inwestycji następowało w momencie rozpisywania przetargów celem przeprowadzenia modernizacji.

W zaktualizowanym Biznesplanie 1 (stan na dzień 26 października 2022 r.) przyjęto docelową ilość 60 pokoi do remontu generalnego oraz wskazano, że hotel będzie działał pod marką Best Western Plus sieci BW International. Koszty inwestycji określono na kwotę 14 723,4 tys. zł (wzrost o 62,3% w stosunku do pierwotnego BP1). Najważniejsze odstępstwa w zakresie rzeczowym, jakie wystąpiły w projekcie modernizacji hotelu Hetman w stosunku do pierwotnego BP1 i przyczyniły się do wzrostu budżetu inwestycji to:

- zmiana standardu Best Western na Best Western Plus;
- wykonanie sali konferencyjnej (Spółka uzasadniała to zaobserwowanym wzrostem zainteresowania usługami konferencyjnymi, wobec czego podjęto decyzję o budowie sali konferencyjnej);
- wykonanie elewacji wraz z dachem oraz wymiana stolarki okiennej (według wyjaśnień Spółki było to wymagane z uwagi na konieczność dostosowania do obowiązujących przepisów *rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*²⁴;
- wykonanie klimatyzacji na dwóch kondygnacjach z uwagi na potrzebę ujednolicenia standardu w całym obiekcie;
- zwiększenie liczby pokoi z 58 do 60 (z uwagi na możliwość zwiększenia zasobów jednostek hotelowych i zwiększenia możliwości sprzedażowych podjęto decyzję o wprowadzeniu przedmiotowej zmiany).

(akta kontroli str. 17-38, 1148-1163)

Celem realizacji zadania inwestycyjnego Zarząd Spółki podjął uchwałę Nr 59/2020 z 21 października 2020 r. w sprawie modernizacji budynku Hotelu Hetman w Rzeszowie w zakresie elewacji i dachu budynku, wykonania systemu parkingowego oraz modernizacji wewnętrznej pełnobranżowej (instalacje: wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, teletechniczna, niskoprądowa, wentylacyjna z automatyką, klimatyzacyjna, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 3*.

²⁴ Dz. U. z 2022 poz. 1225. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 15 kwietnia 2022 r.

Jako szacunkowy koszt przeprowadzenia inwestycji podano kwotę 9 100,0 tys. zł. Przyjęto, że inwestycja zostanie sfinansowana z środków własnych i zewnętrznych.

Umowa z inwestorem zastępczym

Postępowanie na wyłonienie inwestora zastępczego podczas realizacji inwestycji, którego zadaniem miało być: przygotowanie harmonogramu inwestycji wraz z wyznaczeniem kamieni milowych i ścieżki krytycznej, wizja lokalna i ocena stanu technicznego obiektu, przygotowanie programu funkcjonalno-użytkowego, przeprowadzenie przetargu na wybór architekta oraz generalnego wykonawcy prac, jak również pełen nadzór techniczny nad realizowanymi pracami oraz szczegółowe rozliczenie całości inwestycji, zainicjowano w dniu 28 stycznia 2021 r. W tym dniu skierowano do 44 potencjalnych wykonawców drogą mailową zaproszenie do wzięcia udziału w postępowaniu. Termin składania ofert wyznaczono na 16 lutego 2021 r. Łącznie wpłynęło pięć ofert. Jedynym kryterium oceny ofert była cena. W wyniku przeprowadzonego postępowania w dniu 29 marca 2021 r. Spółka zawarła umowę z firmą, która zaproponowała najniższą cenę. Wartość umowy wyniosła 390,0 tys. zł netto²⁵ (Spółka zaplanowała przeznaczyć na ten cel 600,0 tys. zł), a termin realizacji zaplanowano do 1 października 2022 r.

Wskazano, że termin realizacji zadania inwestycyjnego może ulec przedłużeniu, w zależności od terminu wyłonienia wykonawcy, bądź wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy (§ 2 umowy). W przypadku wydłużenia się terminu realizacji zadania inwestycyjnego powyżej jednego miesiąca kalendarzowego, zleceniobiorcy przysługiwać miało dodatkowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 21,0 tys. zł, począwszy od 1 grudnia 2022 r. o ile nie nastąpiło zawieszenie inwestycji. W związku z tym, że przewidywany termin zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego, tj. ukończenia robót związanych z pracami modernizacyjnymi, zaplanowano na dzień 30 czerwca 2023 r. zaistniała konieczność przedłużenia terminu obowiązywania umowy oraz zwiększenia kwoty wynagrodzenia. W wyniku tego aneksem nr 2 z dnia 16 maja 2023 r. wydłużono termin realizacji zadania inwestycyjnego na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz podniesiono kwotę wynagrodzenia do wysokości 474,0 tys. zł netto (o 84,0 tys. zł, wzrost o 21,5%).

Według wyjaśnień²⁶ Zarządu Spółki, po 30 czerwca 2023 r. w ramach umowy wsparcia, pracownik Biura Technicznego i Rozwoju Inwestycji PHH sp. z o.o. nadzorował generalnego wykonawcę przy wsparciu Dyrektora Hotelu Hetman. Osoby te podpisały pousterkowy protokół odbioru przedmiotu umowy z dnia 27 lipca 2023 r., stwierdzający usunięcie usterek wskazanych w protokole z dnia 29 czerwca 2023 r.

W efekcie powyższej umowy, przed przystąpieniem do wyłonienia generalnego wykonawcy modernizacji, m.in. wykonano raport z wizji lokalnej i oceny stanu technicznego hotelu Hetman (kwiecień 2021 r.) oraz sporządzono program funkcjonalno-użytkowy w którym opisano hotel zaplanowany do remontu oraz określono zamierzenia budowlane względem niego w zakresie całego obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu, które następnie zostały uwzględnione przez architekta podczas sporządzania szczegółowego projektu architektonicznego hotelu Hetman.

²⁵ Uchwała Zarządu Nr 24/2021 PHH Hotele sp. z o.o. z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania z tytułu umowy na pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego podczas realizacji zadania inwestycyjnego w Hotelu Hetman w Rzeszowie do wysokości 390,0 tys. zł.

²⁶ Pismo znak: 17/2024/013/PA/BS z dnia 10 stycznia 2024 r.

Umowa z generalnym wykonawcą

Inwestor zastępczy przeprowadził postępowanie o udzielenie zamówienia, w formule *zaprojektuj i wybuduj*. W przygotowanym wniosku zakupowym z dnia 17 czerwca 2021 r. wartość inwestycji szacowano na 8 430,0 tys. zł, natomiast zaplanowano na zadanie 9 073,3 tys. zł. W dniu 25 czerwca 2021 r. inwestor zastępczy ogłosił postępowanie przetargowe dotyczące inwestycji. Zaproszenia do złożenia ofert za pośrednictwem maila wysłano do 33 firm. Na odbycie wizji lokalnej, w okresie od 15 lipca 2021 r. do 4 sierpnia 2021 r., umówiły się cztery firmy. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia wskazano, że oferentom zostaną udostępnione wymagania francyzodawcy. Część niska budynku hotelu Hetman znajduje się w ewidencji zabytków miasta Rzeszowa i jest objęta ochroną konserwatorską. W związku z koniecznością funkcjonowania obiektu w trakcie realizacji inwestycji należało przewidzieć rozwiązania projektowe umożliwiające etapowanie inwestycji, dzieląc je na 3 etapy (IV i III piętro, II i I piętro, parter) z koniecznością pozostawienia ciągłego dostępu do klatki schodowej w razie konieczności ewakuacji. Kryteria oceny ofert stanowiły: cena – waga 50%, ocena wizualizacji – waga 40%, termin wykonania – waga 10%. Do oferty należało dołączyć m.in. wizualizację holu z recepcją, sali konferencyjnej połączonej z salą restauracyjną, wzorcowego pokoju 2-osobowego oraz pokoju rodzinnego, portalu windowy z fragmentem korytarza oraz elewacji.

Do 30 września 2021 r. wpłynęły oferty od trzech podmiotów. W dniu 13 października 2021 r. inwestor zastępczy skierował do oferentów zaproszenie do przedstawienia prezentacji złożonych ofert. W nawiązaniu do ustaleń ze spotkania prezentacyjnego w dniu 14 października 2021 r. inwestor zastępczy skierował do oferentów wezwanie do złożenia ofert uzupełniających w zakresie wskazanym podczas przeprowadzonych prezentacji. W wyznaczonym terminie 20 października 2021 r. wpłynęły trzy oferty od zainteresowanych firm. W wyniku weryfikacji i oceny ofert uzupełniających, na podstawie uzyskanego wyniku Komisja Przetargowa wyłoniła wykonawcę zadania (konsorcjum dwóch firm), który uzyskał najwyższą średnią ocen oraz najniższą cenę, jednakże w kwocie przekraczającej zaplanowany budżet na wykonanie zadania (wariant 1 – podstawowe założenia modernizacji w kwocie 12 749,5 tys. zł, która przekraczała wysokość ustaloną w harmonogramie do umowy pożyczki o 3 676,2 tys. zł, tj. o 40,5%). Na podstawie wniosku do Zarządu Spółki z dnia 15 listopada 2021 r., Zarząd PHH Hotele przyjął do realizacji wariant dodatkowy dla inwestycji (wariant 2, obejmujący także wykonanie sali konferencyjnej), zwiększający wartość modernizacji do 14 333,4 tys. zł, tj. o 1 583,9 tys. zł, i w dniu 30 listopada 2021 r. podjął uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie składników aktywów trwałych o wartości przekraczającej 1 000,0 tys. zł, w ramach zadania inwestycyjnego polegającego na modernizacji budynku hotelu Hetman w Rzeszowie oraz zwrócił się do Rady Nadzorczej Spółki o zaopiniowanie wniosku w tej sprawie do Zgromadzenia Wspólników. Stosowną uchwałę Rada Nadzorcza podjęła dnia 6 grudnia 2021 r. oraz wskazała, że koszt zadania inwestycyjnego, który będzie realizowany przez podmiot wyłoniony w drodze postępowania przetargowego, został oszacowany na 14 333,4 tys. zł (wzrost o 58% w odniesieniu do pierwotnego Biznesplanu 1). Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników stosowną uchwałę podjęło 14 stycznia 2022 r.

W dniu 15 lutego 2022 r. Spółka zawarła umowę o prace projektowe i roboty budowlane²⁷, w której ustalono wynagrodzenie w wysokości 14 333,4 tys. zł, oraz określono przedmiot realizacji zamówienia w terminie 65 tygodni od zawarcia umowy. W umowie określono, że w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych

²⁷ Umowa dotyczyła prac projektowych obiektu hotelowego oraz jego otoczenia, robót budowlanych w obiekcie oraz nadzoru autorskiego przez autorów dokumentacji projektowej. Umowę zawarto po upływie 10,5 miesiąca od podpisania umowy z inwestorem zastępczym (dnia 29 marca 2021 r.).

od wykonawcy skutkujących niemożnością dotrzymania terminu realizacji, termin ten może ulec przedłużeniu, nie więcej jednak, niż o czas trwania tych okoliczności (§ 5 pkt 6 umowy).

W umowie zawarto zapisy regulujące przypadki wystąpienia podczas modernizacji robót dodatkowych i zaniechanych. Określono sposób obliczenia wartości robót zaniechanych (tj. robót przewidzianych w dokumentacji projektowej, od których wykonania odstąpił zamawiający) oraz zasady zlecenia i rozliczania dodatkowych robót budowlanych wykraczających poza przedmiot umowy, których wykonanie zamawiający zlecił wykonawcy.

W umowie interes Spółki zabezpieczono poprzez określenie kar umownych. W aneksie nr 2 z dnia 27 czerwca 2022 r. dokonano zmian zapisów odnośnie wynagradzania wykonawcy i zapisano m.in., że wynagrodzenie ustalone na czas obowiązywania umowy będzie podlegać waloryzacji, w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia.

Aneksem nr 3 z dnia 17 stycznia 2023 r. zwiększono wartość umowy o wynagrodzenie za dodatkowe i zamiennie roboty budowlane o wartość 359,1 tys. zł netto, zwiększając łączną wartość wynagrodzenia dla wykonawcy do kwoty 14 692,4 tys. zł netto. Zostało to wykonane po zweryfikowaniu i zaakceptowaniu przez Spółkę (zamawiającego) wyceny i kosztorysów różnicowych oraz dodatkowych dla uzgodnionych do wykonania robót dodatkowych oraz zamiennych wykazanych w 13 protokołach konieczności (od 1 do 13), sporządzonych i zaakceptowanych przez wszystkie strony w dniu 14 października 2022 r.

W dniu 9 maja 2023 r. zawarto aneks nr 4 w którym określono zwiększenie wynagrodzenia o 66,0 tys. zł netto (wartość umowy wzrosła do wysokości 14 758,4 tys. zł, tj. o 3% w stosunku do pierwotnie zawartej umowy). Nastąpiło to po zweryfikowaniu i zaakceptowaniu przez zamawiającego wyceny i kosztorysów różnicowych oraz dodatkowych dla uzgodnionych do wykonania robót dodatkowych oraz zamiennych wykazanych w czterech protokołach konieczności (od 14 do 17), sporządzonych i zaakceptowanych przez wszystkie strony w dniu 16 marca 2023 r.

Według wyjaśnień²⁸ Zarządu Spółki prace wynikające z aneksu nr 4 były niezbędne do właściwego funkcjonowania obiektu i trudne do przewidzenia na etapie podejmowania decyzji o przystąpieniu do modernizacji obiektu. Były również wynikiem zdarzeń losowych (centralka pożarowa), potrzeb użytkowych (serwer) oraz możliwych do oszacowania po wykonaniu projektu i uwzględnieniu wszystkich wytycznych projektowych wynikających ze standardów sieci (oznakowanie sieci i marki).

W dniu 19 czerwca 2023 r. wykonawca zawiadomił zamawiającego o zakończeniu prac i gotowości do odbioru końcowego, który odbył się 29 czerwca 2023 r. Określono, że stwierdzone usterki w zakresie prac porządkowych i budowlanych zostaną usunięte do 31 lipca 2023 r., co zostało wykonane.

W dniu 24 lipca 2023 r. podpisano aneks nr 5 do umowy. Było to wynikiem rozszerzenia zakresu umowy o roboty dodatkowe wykraczające poza przedmiot pierwotnej umowy. Na jego podstawie termin wykonania prac wyznaczono na 30 września 2023 r. oraz zwiększono wynagrodzenie o 45,1 tys. zł do kwoty 14 803,5 tys. zł, tj. o 3,3% w stosunku do pierwotnie zawartej umowy. Spółka zweryfikowała i zaakceptowała wyceny i kosztorysy dla uzgodnionych do wykonania robót dodatkowych wykazanych w poszczególnych protokołach konieczności (od 18 do 22), sporządzonych i zaakceptowanych przez wszystkie strony w dniu 26 kwietnia 2022 r., w których znalazło się uzasadnienie wykonania prac. W aneksie

²⁸ Pismo znak: 17/2024/013/PA/BS z dnia 10 stycznia 2024 r.

nr 5 strony potwierdziły, że roboty budowlane wykraczające poza przedmiot umowy, zlecone wykonawcy do wykonania:

- na podstawie protokołu konieczności nr 15 oraz aneksu nr 4 do umowy, z przyczyn niezależnych od wykonawcy nie są możliwe do zrealizowania w terminie umownym określonym w § 5 ust. 1 Umowy. Ze względu na wymóg francyzodawcy – Best Western, dopuszczający montaż logo dopiero po odbiorze obiektu z ich strony, montaż logo jest możliwy w późniejszym terminie wykraczającym poza umowny termin wykonania, określony w § 5 ust. 1 Umowy. Strony określiły, że ten zakres prac zostanie wykonany do dnia 30 września 2023 r. z zastrzeżeniem dostępności folii zgodnej ze standardami Best Western przed dniem 15 sierpnia 2023 r.,
- z uwagi na prowadzone na terenie ogródka hotelu prace przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej (MPEC), termin prac wynikających z protokołu konieczności nr 22 zostanie dotrzymany w terminie 21 dni od dnia zakończenia prac przez MPEC i udostępnienia terenu do wykonania prac objętych tym protokołem.

Według informacji z dnia 24 listopada 2023 r. przekazanych przez Członka Zarządu ds. Realizacji Inwestycji, w dniu 18 października 2023 r. francyzodawca Best Western Plus dokonał odbioru wyremontowanego hotelu Hetman. Po odbiorze Spółka mogła stosować oznaczenia francyzodawcy. Logo francyzodawcy zostało zamontowane w dniu 18 grudnia 2023 r.

Termin zakończenia realizacji inwestycji określony na 65 tygodni od zawarcia umowy z generalnym wykonawcą (15 lutego 2022 r.), przypadał na czerwiec 2023 r. i został przez generalnego wykonawcę dotrzymany. Aneks nr 5 wydłużył termin realizacji do września 2023 r., jednakże wynikał z prac wykraczających poza zawartą umowę.

Uzyskane efekty rzeczowe to m.in.: wyremontowanie czterech pięter hotelu, korytarzy oraz toalet ogólnodostępnych, sali restauracyjnej, sali konferencyjnej w podcieniach, recepcji, szatni, klatki schodowej, pomieszczeń biurowych, poddasza oraz terenu przy budynku, a także wykonanie dodatkowej sali konferencyjnej.

Według wyjaśnień Spółki z dnia 29 maja 2024 r.²⁹ hotel Hetman w Rzeszowie został uruchomiony po zakończeniu inwestycji pod marką Best Western Plus Hotel Rzeszów City Center w listopadzie 2023 r., zatem nie upłynął jeszcze pełny rok funkcjonowania obiektu pod nową marką. Powyższe sprawia, że na chwilę obecną wiarygodne dokonanie porównania założonych w Biznesplanie 1 parametrów, tj. ceny średniej pokoju oraz obłożenia obiektu z wynikami osiąganymi przez Best Western Plus Hotel Rzeszów City Center, jest obarczone istotną dozą niepewności, zwłaszcza mając na uwadze sezonowość, jaką w sposób szczególny odznacza się działalność hotelarska, a także fakt, że nie upłynął jeszcze pełny cykl sprawozdawczy pod nową marką. Średnią cenę pokoju oraz średnie obłożenie kalkuluje się co do zasady w horyzoncie rocznym, uwzględniającym zarówno sezon niski, jak i wysoki, zatem przedstawione dane obejmujące wskazanie średniej ceny i obłożenia dla tego obiektu nie powinno na tę chwilę podlegać porównaniu z założeniami ujętymi w Biznesplanie 1 dla tego obiektu. Wyniki obiektu Best Western Plus Hotel Rzeszów City Center w I kwartale 2024 r. w porównaniu do wyników tego obiektu przed remontem za ten sam okres roku poprzedniego były korzystniejsze, gdyż wzrosły przychody operacyjne hotelu. Przychody z pokoi wzrosły o 30% w stosunku do roku poprzedniego (598,3 tys. zł do 460,0 tys. zł), natomiast największy wzrost bo o 253% odnotowały przychody gastronomii (353,2 tys. zł do 139,5 tys. zł), na co głównie wpłynął wzrost przychodów z restauracji, która po remoncie wraz z wyremontowanymi salami konferencyjnymi stała się punktem większego

²⁹ Pismo znak: 17/2024/112/PA/BS.

zainteresowania niż przed remontem, zarówno klientów indywidualnych, jak i biznesowych. Wzrosła również średnia cena sprzedawanego pokoju (ADR) z 201,95 zł do 250,02 zł. Według Biznesplanu 1 po aktualizacji średnia cena pokoju po modernizacji hotelu miała wynosić 210 zł.

Finansowanie modernizacji

Po wykorzystaniu kwoty pożyczki przeznaczonej na modernizację hotelu Hetman w Rzeszowie (14 723,4 tys. zł, tj. 100% środków) faktury za pozostałe prace pokrywane były ze środków własnych Spółki. Inwestor zastępczy otrzymał z pożyczki wynagrodzenie w wysokości 285,4 tys. zł, generalny wykonawca – 14 438,0 tys. zł. Zaangażowanie środków własnych na koniec 2023 r. wyniosło 2 353,0 tys. zł (w tym: inwestor zastępczy – 175,1 tys. zł, generalny wykonawca – 2 177,9 tys. zł, tj. łącznie 16% wartości przewidzianej do poniesienia w umowie pożyczki).

(akta kontroli str. 556-785, 1113 [pliki: 008-045, plik: 137, pliki 160 i 173], 1141-1145, 1164-1483, 1781-1796, 2078-2097, 2260-2265)

Modernizacja budynku hotelu Huzar w Lublinie

W odniesieniu do hotelu Huzar (usytuowanego w budynku oddanym do użytku w 1982 roku, posiadającego 128 pokoi oraz restaurację i sale konferencyjne) w Biznesplanie 1 (stan na lipiec 2019 r.) wskazano jako strategię dla obiektu „prace adaptacyjne/remontowe: remont generalny dostosowujący hotel do wymogów sieci”. Złożono umowę franczyzy z jedną z rozpoznawalnych marek na rynku sieci hotelowych (Tulip Inn, Best Western, Comfort – Choice Hotels). Koszty remontu obiektu hotelowego przyjęto na poziomie 17 186,7 tys. zł. W zaktualizowanym Biznesplanie 1 (stan na dzień 26 października 2022 r.) przyjęto docelową ilość 150 pokoi, zmniejszenie liczby sal konferencyjnych z siedmiu do dwóch oraz, że hotel będzie działał pod marką Holiday Inn Express sieci IHG Hotels Limited (standard 3*). Koszty inwestycji określono na kwotę 61 295,2 tys. zł (wzrost o 257% w odniesieniu do pierwotnego BP1). Najważniejsze odstępstwa w zakresie rzeczowym przy modernizacji hotelu Huzar w stosunku do pierwotnego Biznesplanu 1, które zwiększyły budżet inwestycji to:

- modernizacja istniejącego parkingu oraz elewacji wraz z dachem,
- wykonanie izolacji akustycznej dla wszystkich ścian wewnętrznych oraz wymiana stolarki okiennej,
- wzrost liczby pokoi ze 128 jednostek do 150 jednostek,
- instalacja dodatkowego węzła ciepłego dla budynku sąsiadującego (warunki przyłączeniowe obiektu od Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej),
- dodatkowa klatka schodowa na całej wysokości budynku z uwagi na warunki ewakuacji oraz hydroizolacja i termoizolacja ścian fundamentowych,
- budowa nowych szachtów windowych wraz z wymianą dźwigów osobowych.

(akta kontroli str. 17-38, 1148-1163)

Według wyjaśnień Zarządu Spółki³⁰ hotel Huzar w Lublinie od marca 2020 r. do maja 2021 r. (15 miesięcy) został przekształcony w izolatorium w związku z COVID-19. Następnie w związku z wybuchem wojny w Ukrainie, w okresie od 29 kwietnia 2022 r. do 10 listopada 2022 r. (sześć miesięcy) hotel przyjął około 40 uchodźców. Łącznie przychody hotelu wyniosły 1 681,6 tys. zł, w tym z tytułu pełnienia roli izolatorium – 1 419,5 tys. zł oraz z tytułu hoteli dla uchodźców – 262,1 tys. zł.

³⁰ Pismo znak: 17/2023/220/PA/BS z dnia 19 grudnia 2023 r., 17/2023/220/PA/BS z dnia 11 stycznia 2024 r. oraz 17/2024/014/PA/BS z dnia 15 stycznia 2024 r.

Zarząd Spółki podjął uchwałę Nr 57/2020 z dnia 21 października 2020 r. w sprawie modernizacji budynku i otoczenia hotelu Huzar w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych, wykonania parkingu z montażem systemu parkingowego i zagospodarowaniem działki wokół budynku, a także modernizacji wewnętrznej pełnobranżowej (instalacje: wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, teletechniczna, niskoprądowa, wentylacyjna z automatyką, klimatyzacyjna, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań francyzodawcy i standardu 3*. Koszty przeprowadzenia inwestycji oszacowano na kwotę 17 200,0 tys. zł.

Umowa z inwestorem zastępczym

Celem wyłonienia inwestora zastępczego 11 grudnia 2020 r. Spółka skierowała zapytania do 47 wykonawców. Zadaniem inwestora zastępczego miało być m.in. przygotowanie harmonogramu realizacji inwestycji, przygotowanie w imieniu zamawiającego postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie projektanta wraz z nadzorowaniem jego prac oraz generalnego wykonawcy wraz z nadzorem nad nim. Jedynym kryterium wyboru była cena. Termin składania ofert wyznaczono na dzień 22 stycznia 2021 r., w którym wpłynęło sześć ofert.

W efekcie przeprowadzonego postępowania na wyłonienie inwestora zastępczego w dniu 11 marca 2021 r. Spółka zawarła umowę z firmą, która złożyła najkorzystniejszą cenowo ofertę. Wartość umowy wyniosła 560,0 tys. zł netto, a termin realizacji zaplanowano do 31 grudnia 2022 r. Aneks nr 1 z dnia 14 lutego 2023 r. wydłużono termin realizacji zadania na dzień 19 lutego 2024 r.

W § 1 aneksu nr 1 jako powody jego zawarcia wskazano wystąpienie podczas realizacji umowy wydłużonych uzgodnień projektu koncepcyjnego z francyzodawcą oraz wieloetapowym przetargiem na wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych.

Umowa z architektem

W dniu 27 kwietnia 2021 r. inwestor zastępczy ogłosił postępowanie przetargowe dotyczące wykonania szczegółowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla inwestycji w hotelu Huzar w Lublinie, które zostało skierowane do 21 potencjalnych oferentów, z których dwie firmy złożyły swoje oferty. W dniu 6 października 2021 r. PHH Hotele zawarła umowę z projektantem, który złożył najkorzystniejszą ofertę.

Kryteria oceny ofert stanowiły: cena – 50%, ocena projektu koncepcyjnego – 40%, termin wykonania – 10%. Wykonawca wybrany w postępowaniu przetargowym został zobowiązany do: Etap I: wykonania projektu koncepcyjnego aranżacji wnętrz oraz elewacji wraz z uzyskaniem zatwierdzenia przez służby francyzodawcy – 40 dni od podpisania umowy, Etap II: wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i decyzji w terminie do 10 grudnia 2021 r., Etap III: Udział wykonawcy przy postępowaniu przetargowym na wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych – w terminie wskazanym przez zamawiającego, Etap IV: nadzór autorski w trakcie realizacji robót – od dnia rozpoczęcia robót budowlanych do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, Etap V: sporządzenie dokumentacji projektowej (powykonawczej) w końcowym etapie realizacji zadania inwestycyjnego – nie później niż jeden miesiąc od dnia uzyskania przez hotel Huzar pozwolenia na użytkowanie.

Wartość umowy wyniosła 974,0 tys. zł. Umowę dwukrotnie aneksowano. W trakcie realizacji umowy wystąpiła konieczność wykonania robót dodatkowych związanych z wydanymi w dniu 5 października 2021 r. przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SA w Lublinie warunkami zmiany sposobu zasilania w ciepło,

w wyniku czego w dniu 24 maja 2022 r. Spółka zawarła aneks nr 1 zwiększający wartość umowy o kwotę 44,2 tys. zł do wysokości 1 018,2 tys. zł. Aneksem nr 2 z dnia 29 czerwca 2023 r. dokonano uszczegółowienia zapisów w umowie odnośnie terminów oraz wielkości transz płatności wynagrodzenia za nadzory autorskie w odniesieniu do procentowego zaawansowania prac. Aneksem nr 3 z dnia 22 marca 2024 r. zwiększono wartość zawartej umowy do wysokości 1 117,8 tys. zł (o kwotę 99,6 tys. zł). Było to wynikiem robót dodatkowych związanych z pracami projektowymi, które zostały uzgodnione, zweryfikowane i zaakceptowane do wykonania przez Spółkę i dotyczyły m.in: wyrównania stropów wszystkich kondygnacji, wykonania nowego projektu elewacji celem optymalizacji rozwiązań i ograniczenia kosztów związanych z wykończeniem elewacji oraz przebudowy wejścia, drugiego projektu żaluzji na dachu wysokim w związku z koniecznością zaprojektowania wzmocnienia, dostosowania do poziomów posadzek po wyrównaniu, dodatkowych prac projektowych przyłącza i węzła, nowego projektu konstrukcyjnego budynku restauracji w związku z jego złym stanem technicznym.

Umowa z generalnym wykonawcą

Ogłoszone 30 maja 2022 r. postępowanie na wyłonienie wykonawcy (w formule *wybuduj*) zakończyło się zawarciem dnia 8 grudnia 2022 r.³¹ umowy z wykonawcą, który złożył najkorzystniejszą i najtańszą ofertę oraz został wybrany spośród trzech oferentów³². Kryteria wyboru złożonych ofert stanowiły: cena – waga 70%, termin wykonania – waga 20%, okres gwarancji – waga 10%.

Termin zakończenia realizacji określono na 65 tygodni od dnia przekazania placu budowy na podstawie listu intencyjnego, tj. od 15 listopada 2022 r. Za wykonanie przedmiotu umowy zamawiający miał zapłacić wykonawcy 59 717,0 tys. zł. W art. 1 zawartej umowy umieszczono m.in. definicję pojęcia robót dodatkowych (poz. 22.) oraz robót zamiennych (poz. 23). Jako roboty dodatkowe w umowie przyjęto roboty budowlane, zlecane wykonawcy, nieobjęte zakresem przedmiotu umowy, które są niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, a ich wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, a jednocześnie z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie przez zamawiającego zamówienia na roboty dodatkowe od wykonania przedmiotu umowy wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub realizacja przedmiotu umowy jest uzależniona od wykonania robót dodatkowych. Roboty zamienne zaś to takie, które należy wykonać w zamian za roboty ujęte w dokumentacji projektowej³³.

W związku z koniecznością wykonania robót zamiennych, dodatkowych i wprowadzenia nowych optymalizacji oraz rezygnacji z jednego zadania, w dniu 19 lipca 2023 r. zawarto aneks nr 1 do umowy z generalnym wykonawcą, w efekcie którego wartość umowy wzrosła do 60 822,0 tys. zł, a termin wykonania przedmiotu umowy przesunięto do 3 marca 2024 r. Wykonawca został zobowiązany do uzyskania pozytywnego odbioru franczyzodawcy i podpisania protokołu odbioru bez wad istotnych do 28 kwietnia 2024 r. Tabela robót zamiennych dotyczyła m.in.: rozbiórki maszynowni oraz wykonania świetlika dachowego, robót zamiennych związanych z wysokościami stropów, rewizji dokumentacji dotyczącej wykonania ram żelbetowych, zmiany modelu telewizora w pokojach hotelowych. Tabela robót dodatkowych związana była m.in. ze: zmianą warstw przegród wewnętrznych,

³¹ Umowę zawarto po upływie 20 miesięcy od wyboru inwestora zastępczego.

³² Wartość ofert po pierwszej turze negocjacji (w tys. zł netto) wynosiła: firma 1 – 63 661,2; firma 2 – 61 982,3; firma 3 – 60 726,0. W drugiej turze negocjacji wartość oferty firmy 3 obniżono do kwoty 59 717,0, a następnie zawartą z nią umowę.

³³ Takie definicje przyjęto również w umowie zawartej z generalnym wykonawcą realizującym modernizację hotelu Ikar w Poznaniu.

uzupełnieniem otworu po starym pionie kotłowni, zamontowaniem dodatkowych zaworów odcinających wodę bytową w łazienkach pokojowych. Wprowadzone optymalizacje dotyczyły: rezygnacji z pompowni ścieków PS1 oraz zmiany wymiaru lameli z profili aluminiowych (zmiana z 200 na 150 mm).

Aneks nr 2 z dnia 12 października 2023 r. zwiększono wartość wynagrodzenia o kwotę 1 050,0 tys. zł netto oraz wydłużono termin realizacji inwestycji, tj. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w terminie 31 marca 2024 r. oraz uzyskanie pozytywnego odbioru franczyzodawcy i podpisanie protokołu odbioru bez wad istotnych w terminie 31 maja 2024 r. Tabela robót zamiennych dotyczyła m.in.: wykonania agregatów typu split, zmiany kratek i kanałów nawiewnych w pokojach, wykonania elewacji lekkamokra zgodnie z nową dokumentacją projektową. Tabela robót dodatkowych związana była m.in. z: wykonaniem podkonstrukcji pod żaluzje na dachu w części hotelowej oraz nowych stropów w części restauracyjno-konferencyjnej, wymianą stropów piwnicy. Wprowadzone optymalizacje dotyczyły m.in. rezygnacji z marszczenia zasłon.

Aneks nr 3 z dnia 9 lutego 2024 r. zwiększono wartość wynagrodzenia o kwotę 1 119,7 tys. zł netto do wysokości 62 991,8 tys. zł, w celu montażu urządzeń aktywnych i telefonii niezbędnych do uruchomienia i funkcjonowania instalacji niskoprądowych dla hotelu a wyłączonych z zakresu generalnego wykonawcy w postępowaniu przetargowym. Urządzenia dobrano zgodnie z wymaganiami franczyzodawcy.

W dniu 20 marca 2024 r. zawarto aneks nr 4 w efekcie którego wartość umowy z generalnym wykonawcą wzrosła do 64 747,0 tys. zł (tj. o 8,4%), a termin wykonania przedmiotu umowy przesunięto do 30 lipca 2024 r. Wykonawca został zobowiązany do uzyskania pozytywnego odbioru franczyzodawcy i podpisania protokołu odbioru bez wad istotnych do 30 sierpnia 2024 r. Do przedmiotu umowy wprowadzono roboty zamienne, dodatkowe oraz optymalizacje. W tabelach robót zamiennych wskazano m.in.: zmiany poduszek hotelowych, materiału obiciowego wezgłowia, płytek drewnopodobnych w części restauracyjnej na panele winylowe. W tabeli robót dodatkowych wymieniono m.in.: odbudowę budynku restauracji (rozbiórka 1 piętra i jego odbudowa), dokupienie puf w pokojach.

Na dzień 9 lutego 2024 r. stan zaawansowania modernizacji hotelu Huzar w Lublinie wynosił 58,67%. Według wyjaśnień Spółki z dnia 24 kwietnia 2024 r.³⁴ wykorzystanie środków finansowych w ramach udzielonej pożyczki wyniosło 37 115,5 tys. zł (tj. 61% zaplanowanych do poniesienia nakładów). Na dzień 31 marca 2024 r. procentowe wykonanie wzrosło do 74,29% i było zgodne z planem. Finansowe zaangażowanie wyniosło 43 247,9 tys. zł (wykorzystano 71% nakładów na inwestycję).

Uzyskane dotychczas efekty rzeczowe to m.in.: wykonanie koniecznych prac rozbiórkowych i rozpoczęcie robót budowlanych, uzyskanie pozytywnej decyzji powiatowej stacji sanitarno-epidemiologicznej w sprawie odstępstwa od wymaganej wysokości pomieszczeń oraz uzyskanie warunków przyłączeniowych w zakresie energii elektrycznej, zgłoszenie do odbioru franczyzodawcy tzw. Pokoju Pokazowego (Model Room) oraz jego odbiór, uzgodnienie odstępstwa w Państwowej Straży Pożarnej dotyczącego drogi ewakuacyjnej odbywającej się zewnętrzną klatką schodową zlokalizowaną w pobliżu stacji transformatora, a następnie jego zatwierdzenie przez Państwową Straż Pożarną, otrzymanie ekspertyzy technicznej dotyczącej części budynku restauracyjnego, wskazującą na konieczność wyburzenia części budynku ze względu na jego stan techniczny.

³⁴ Pismo znak: 17/2024/090/PA/BS.

Finansowanie modernizacji

Łączna kwota wypłacona wyżej wymienionym podmiotom realizującym inwestycję na dzień 31 marca 2024 r. wyniosła 43 247,9 tys. zł, w tym kwota 774,7 tys. zł została wypłacona architektowi, kwota 371,3 tys. zł – inwestorowi zastępczemu, a kwota 42 101,9 tys. zł – generalnemu wykonawcy. Wypłacone środki finansowe pochodziły z pożyczki udzielonej Spółce przez PHH sp. z o.o.

(akta kontroli str. 1003-1112, 1113 [pliki: 046-073, pliki: 107-109, pliki: 177-202, pliki 160 i 173], 1141-1145, 1624-1771, 2002-2007, 2103, 2109, 2139, 2213-2245, 1850-1852, 2109)

Modernizacja budynku hotelu Ikar w Poznaniu

11-kondygnacyjny obiekt hotelu Ikar (oddany do użytku w 1983 r.) został uwzględniony w Biznesplanie 1 (z lipca 2019 r.) ze wskazaniem strategii określonej jako „prace adaptacyjne/remontowe: remont generalny dostosowujący hotel do wymogów sieci”. Założono remont generalny 164 pokoi wraz z remontem elewacji. Przyjęto też, że cały obiekt będzie przekształcony w hotel – włącznie z pokojami funkcjonującymi jako internat. Zaplanowano zawarcie umowy franczyzy z jedną z rozpoznawalnych marek na rynku sieci hotelowych (Tulip Inn, Holiday Inn Express). Koszty remontu obiektu hotelowego przyjęto na poziomie 31 462,7 tys. zł. W zaktualizowanym Biznesplanie 1 (stan na dzień 26 października 2022 r.) przyjęto docelową ilość 156 pokoi oraz powierzchnie dodatkowe jak m.in: bar, restauracja, siłownia, 80 miejsc parkingowych oraz zmniejszenie liczby sal konferencyjnych z pięciu do dwóch. Zapisano, że hotel będzie działał pod marką Four Points by Sheraton sieci Marriott International (standard 4*). Koszty inwestycji określono na kwotę 88 253,9 tys. zł (wzrost o 181%). Najważniejsze odstępstwa w zakresie rzeczowym w stosunku do pierwotnego Biznesplanu 1 to: zmiana standardu hotelu z 3* na 4*, wykonanie klimatyzacji, modernizacja dachu i tarasu, budowa nowej kuchni z pełnym wyposażeniem wraz z zapleczem i instalacjami, wymiana stolarki okiennej.

(akta kontroli str. 17-38, 1148-1163)

Według wyjaśnień Zarządu Spółki³⁵ hotel Ikar w Poznaniu w okresie od kwietnia 2020 r. do lipca 2021 r. (na 16 miesięcy) został przekształcony w izolatorium w związku z epidemią COVID-19. Następnie w związku z wybuchem wojny w Ukrainie, w okresie od dnia 25 lutego 2022 r. do 30 listopada 2022 r. (dziewięć miesięcy) hotel przyjął 250 uchodźców z tego kraju. Łącznie przychody hotelu w tym zakresie wyniosły 13 059,3 tys. zł, w tym z tytułu pełnienia roli izolatorium – 2 024,5 tys. zł oraz z tytułu zakwaterowania uchodźców – 11 034,8 tys. zł.

W efekcie podjęcia uchwały Zarządu Nr 52/2020 z dnia 2 października 2020 r. rozpoczęto zadanie inwestycyjne dotyczące modernizacji budynku i otoczenia hotelu Ikar w Poznaniu w zakresie elewacji i dachu budynku, izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych i tarasów, wykonania parkingu z montażem systemu parkingowego i zagospodarowaniem działki wokół budynku, a także modernizacji wewnętrznej pełnobranżowej (instalacje: wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, elektryczna, teletechniczna, niskoprądowa, wentylacyjna z automatyką, klimatyzacyjna, architektura i konstrukcja, aranżacja i wyposażenie wnętrz) wraz z dostosowaniem obiektu do wymagań franczyzodawcy i standardu 4*. Jako szacunkowy koszt przeprowadzenia inwestycji podano kwotę nie niższą niż 31 400,0 tys. zł. Założono, że inwestycja zostanie sfinansowana z środków własnych i zewnętrznych.

³⁵ Pismo znak: 17/2023/220/PA/BS z dnia 19 grudnia 2023 r., 17/2023/220/PA/BS z dnia 11 stycznia 2024 r. oraz 17/2024/014/PA/BS z dnia 15 stycznia 2024 r.

Umowa z inwestorem zastępczym

W dniu 13 października 2020 r. do 49 potencjalnych wykonawców drogą mailową zostało wysłane zaproszenie do wzięcia udziału w postępowaniu na wyłonienie inwestora zastępczego, którego zadaniem miało być m.in. przygotowanie harmonogramu realizacji inwestycji, przygotowanie w imieniu zamawiającego postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie projektanta wraz z nadzorowaniem jego prac oraz generalnego wykonawcy wraz z nadzorem nad nim dla modernizacji hotelu Ikar oraz równocześnie hotelu Wieniawa we Wrocławiu. Jedynym kryterium wyboru była cena. Termin składania ofert wyznaczono na 2 listopada 2020 r. W terminie wpłynęło sześć ofert. W dniach 24-26 listopada 2020 r. odbyły się spotkania negocjacyjne z oferentami, których poproszono o złożenie aktualizacji ofert do 30 listopada 2020 r. W tym terminie wpłynęło pięć zaktualizowanych ofert. Najkorzystniejsze cenowo oferty w postępowaniu złożyły dwie firmy, odpowiednio na kwotę 634,3 tys. zł oraz 730,6 tys. zł. Najtańsza oferta została złożona przez firmę, która miała już podpisaną umowę ze Spółką na pełnienie funkcji inwestora zastępczego przy modernizacji hotelu Royal w Krakowie. Biuro Bezpieczeństwa PHH sp. z o.o. przekazało rekomendacje w tym zakresie, wskazując, że może to mieć negatywny wpływ na terminowe realizacje inwestycji i zarekomendowało wybór oferty za kwotę 730,6 tys. zł.

W wyniku przeprowadzonego postępowania na wyłonienie inwestora zastępczego oraz pełnienie obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją i rozliczeniem zadania inwestycyjnego, w dniu 8 lutego 2021 r. Spółka zawarła umowę z wybraną firmą (umowa dotyczyła również modernizacji Hotelu Wieniawa we Wrocławiu – kwoty podawane w wystąpieniu pokontrolnym dotyczą tylko badanej modernizacji hotelu Ikar w Poznaniu). Wartość umowy za pracę przy realizacji hotelu Ikar określono na kwotę 730,6 tys. zł netto, a termin realizacji zaplanowano do 31 grudnia 2022 r.

Aneks nr 1 z 17 kwietnia 2023 r. wydłużono termin realizacji zadania inwestycyjnego do dnia 25 lipca 2024 r., zaś wynagrodzenie zwiększono do kwoty 905,6 tys. zł netto. W preambule aneksu jako przyczyny jego zawarcia wpisano, że w związku z wystąpieniem podczas realizacji umowy, niemożliwych do przewidzenia okoliczności związanych m.in. z przedłużeniem się negocjacji z wykonawcami ubiegającymi się o udzielenie zamówień na generalne wykonawstwo oraz wydłużeniem się etapu przygotowania inwestycji, na które wpływ miały również zmiany sytuacji rynkowej spowodowane okolicznościami zewnętrznymi (epidemia COVID-19, wojna w Ukrainie, wysoka inflacja) strony postanowiły dokonać zmian w umowie uwzględniających wydłużenie okresu realizacji inwestycji oraz zwiększenie zakresu wynagrodzenia wykonawcy.

Umowa z architektem

Po przeprowadzonym w pierwszym półroczu 2021 r. postępowaniu na wybór projektanta i wykonawcy dokumentacji projektowo-kosztorysowej, Spółka spośród sześciu złożonych ofert wybrała ofertę najkorzystniejszą i w dniu 28 lipca 2021 r. zawarła stosowną umowę (w zakresie hotelu Ikar i hotelu Wieniawa we Wrocławiu). Kryteria oceny ofert stanowiły: cena – waga 50%, ocena projektu aranżacji wnętrz – waga 40%, termin wykonania – waga 10%.

Wykonawca wybrany w postępowaniu przetargowym został zobowiązany do: Etap I: wykonania projektu koncepcyjnego aranżacji wnętrz oraz elewacji wraz z uzyskaniem zatwierdzenia przez służby franczyzodawcy – 40 dni od podpisania umowy, Etap II: wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem niezbędnych

uzgodnień i decyzji (w tym pozwolenia na budowę i pozwolenia konserwatorskiego³⁶) – w terminie do 31 grudnia 2021 r., Etap III: Udział wykonawcy przy postępowaniu przetargowym na wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych – w terminie wskazanym przez zamawiającego, Etap IV: nadzór autorski w trakcie realizacji robót – od dnia rozpoczęcia robót budowlanych do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie, Etap V: sporządzenie dokumentacji projektowej (powykonawczej) w końcowym etapie realizacji zadania inwestycyjnego – nie później niż jeden miesiąc od dnia uzyskania przez hotel Ikar pozwolenia na użytkowanie.

Wartość umowy opiewała na 2 200,0 tys. zł (łącznie dla hoteli Ikar oraz Wieniawa, w tym 1 150,0 tys. zł netto dla hotelu Ikar). Umowę dwukrotnie aneksowano. W aneksie nr 1 z dnia 10 sierpnia 2023 r. wypłatę czwartej transzy wynagrodzenia podzielono na pięć etapów uzależnionych od procentowego zaawansowania prac.

W związku z wystąpieniem podczas realizacji umowy robót dodatkowych w zakresie modernizacji hotelu Ikar w Poznaniu, aneksem nr 2 z dnia 29 września 2023 r. dokonano zwiększenia wynagrodzenia o 91,8 tys. zł. Przyjęto do wykonania następujące roboty dodatkowe:

- wykonanie ekspertyzy i uzgodnienie jej z Sanepidem w związku z obniżoną wysokością pomieszczeń ujawnioną po pracach demontażowych wewnątrz obiektu,
- wykonanie zamiennnej dokumentacji konstrukcyjnej dla wind,
- wykonanie dokumentacji zamiennnej w związku ze zmianą rzędnych wysokościowych poszczególnych pięter ujawnioną po pracach demontażowych,
- przygotowanie nowego planu zagospodarowania terenu w zakresie nasadzeń i wycinki drzew.

Umowa z generalnym wykonawcą

Procedura przetargowa na wybór generalnego wykonawcy dla remontu hoteli Ikar oraz Wieniawa została rozpoczęta 8 marca 2022 r. W trakcie procedury przetargowej wiele firm odmówiło udziału w przetargu, głównie ze względu na brak zasobów do realizacji tych zadań, niestabilny rynek stali, paliw oraz niepewną sytuację na rynku budowlanym i ciągły wzrost cen oraz inflacji. Kilka firm odmówiło ze względu na konieczność prowadzenia prac na czynnym obiekcie.

Ze względu na zapytania oferentów, konieczność wprowadzenia zmian do dokumentów przetargowych oraz chęć wzięcia udziału dodatkowych firm w przetargu zmieniono terminy złożenia ofert z 25 kwietnia 2022 r. na 15 czerwca 2022 r.

W przetargu jako kryteria oceny ofert przyjęto: cena – waga 70%, termin wykonania – waga 20%, okres gwarancji – waga 10%.

Postępowanie zakładało wybór jednego wykonawcy na oba obiekty. Do postępowania przystąpiły dwie firmy. W toku negocjacji i rozmów z potencjalnymi wykonawcami Komisja Przetargowa zdecydowała o rozdzieleniu zadań i negocjowaniu każdego z nich z oddzielnym wykonawcą, który dał korzystniejszą ofertę na dany obiekt. Rozdzielenie kontraktów pozwoliło na zredukowanie ryzyka związanego z przekazaniem jednemu wykonawcy zbyt dużego kontraktu oraz pozwoliło wynegocjować lepsze stawki na obu obiektach. Ustalono też, że remont hotelu Ikar odbędzie się przy całkowitym zamknięciu budynku.

Po wyborze najkorzystniejszej oferty na realizację przebudowy hotelu Ikar w Poznaniu, dnia 25 stycznia 2023 r. PHH Hotele zawarła umowę z wykonawcą

³⁶ Hotel Ikar – całość nieruchomości znajduje się w obrębie obszaru wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego.

z przyjętym terminem realizacji nie później niż do 26 września 2024 r. Za wykonanie przedmiotu umowy zamawiający miał zapłacić wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 87 369,3 tys. zł³⁷.

Aneksem nr 1 z dnia 11 lipca 2023 r. wydłużono termin realizacji do 9 stycznia 2025 r. Jako powód zawarcia aneksu 1 w preambule umowy wskazano konieczność wykonania robót dodatkowych oraz zamiennych, a tym samym niezawinione przez wykonawcę przesunięcie terminów realizacji wynikających z umowy. W art. 2 ust. 2 aneksu nr 1 wskazano, że zmiany w umowie dotyczące zakresu rzeczowego strony uregulują w odrębnym aneksie.

W związku z powyższym, w ślad za aneksem nr 1, w dniu 14 lipca 2023 r. Spółka zawarła aneks nr 2. Na podstawie aneksu nr 2 wartość umowy zwiększyła się do kwoty 90 355,0 tys. zł (wzrost o 3,42% w odniesieniu do pierwotnie zawartej umowy).

Roboty dodatkowe dotyczyły m.in.: skucia tynków ścian i sufitów w pokojach hotelowych oraz wykonania nowych tynków gipsowych, wypełnienia styków pionowych płyt prefabrykowanych, dodatkowych rozbiórek stropów i wykonania w ich miejscach nowych wg dodatkowego opracowania.

Roboty zamienne dotyczyły m.in.: wyrównania odsłoniętych powierzchni stropów oraz wykonania posadzek w technologii przedstawionej przez wykonawcę (za wyjątkiem kondygnacji -1, 0, +1).

Na dzień 29 grudnia 2023 r. stan zaawansowania modernizacji hotelu Ikar w Poznaniu wynosił 21,31%. Według wyjaśnień Spółki z 24 kwietnia 2024 r.³⁸ wykorzystanie środków finansowych pochodzących z udzielonej Spółce pożyczki wyniosło 17 257,8 tys. zł (tj. 19% planu). Na dzień 31 marca 2024 r. procentowe wykonanie wzrosło do 27,46% wobec planowanych 71,90%. Finansowe zaangażowanie wyniosło 24 468,5 tys. zł (tj. 27% nakładów na inwestycję).

NIK wskazuje, iż niski procentowy stan zaawansowania modernizacji hotelu Ikar na koniec I kwartału 2024 r. stwarza wysokie ryzyko niezakończenia modernizacji w terminie określonym w umowie z generalnym wykonawcą (9 stycznia 2025 r.). Na koniec I kwartału 2024 r. występowało znaczne odstępstwo w procentowym wykonaniu inwestycji w odniesieniu do planu. Według wyjaśnień Zarządu Spółki³⁹ głównymi przyczynami zaistniałych odchyleń w zaawansowaniu prac są:

- generalny wykonawca w trakcie prac ziemnych związanych z instalacjami sanitarnymi odkrył elementy podlegające nadzorowi archeologicznemu i zgłoszeniu ich do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. W związku z powyższym prace były wstrzymywane przez archeologa już trzykrotnie (4 grudnia 2023 r.; 8 stycznia 2024 r.; 27 marca 2024 r.). Zgodnie z wytycznymi archeologa wpisanymi do dziennika budowy należało wykonać inwentaryzację geodezyjną i przekazać sprawę do MKZ w Poznaniu. W związku z powyższym wykonywanie prac na tych odcinkach stało się niemożliwe.
- generalny wykonawca w trakcie prac rozbiórkowych istniejącej elewacji napotkał na elementy płyt wiórowo-cementowych Suprema, które nie były przewidziane w obecnym projekcie. Materiał ten nie spełnia również obecnie obowiązujących przepisów i norm, a także jest elementem nienośnym. W związku z powyższym należało opracować technologię usunięcia zastanej Supremy oraz wykonać projekt zamienny izolacji elewacji, a co za tym idzie należało dodatkowo usunąć całość Supremy z elewacji budynku.

³⁷ Kontroferta opiewała na kwotę 97 440,3 tys. zł.

³⁸ Pismo znak: 17/2024/090/PA/BS.

³⁹ Pismo znak: 17/2024/090/PA/BS z dnia 24 kwietnia 2024 r.

- generalny wykonawca w trakcie prac rozbiórkowych okładzin stropów odkrył zły stan techniczny stropów Acerman na kondygnacjach -1, 0 oraz 1. Zarówno belki nośne, jak i same pustaki nie spełniały wymagań normowych. Należało opracować technologię naprawy tych elementów oraz wykonać na ich podstawie stosowne naprawy.
- generalny wykonawca w trakcie prac rozbiórkowych połączeń dachowych odkrył zły stan płyt korytkowych konstrukcji dachu. Konstruktor nakazał wykonanie wzmocnień konstrukcji dachu poprzez wykonanie dodatkowych belek żelbetowych w miejscach występowania anten operatorów. Wiązało się to z koniecznością opracowania dokumentacji wzmocnień konstrukcji dachu oraz wykonaniem prac na jej podstawie.
- inwestycja odznacza się zbyt niskim tempem realizowanych robót i istotnie niższym niż planowane zaawansowaniem rzeczowym prowadzonych prac, także z przyczyn leżących po stronie generalnego wykonawcy, pomimo ciągłego i intensywnego monitoringu postępu inwestycji, prowadzonego zarówno przez PHH, PHH Hotele, jak i inwestora zastępczego.

Zarząd Spółki poinformował również o podejmowaniu działań w celu zniwelowania odchyień w zaawansowaniu prac, w tym organizowaniu cyklicznych spotkań przedstawicieli PHH, PHH Hotele oraz inwestora zastępczego z dyrekcją i zarządem generalnego wykonawcy w celu usprawnienia postępu prac oraz nadrobienia powstałych odchyień od harmonogramu. Ponadto w celu zarządzania ryzykiem ewentualnego istotnego przesunięcia w czasie terminu zakończenia inwestycji, PHH Hotele w dniu 29 marca 2024 r. zawarła umowę na przeprowadzenie audytu inwestycji (umowa na wykonanie niezależnej opinii eksperckiej), analizę finansową scenariuszy kontynuacji lub odstąpienia od umowy z generalnym wykonawcą oraz doradztwo w zakresie realizacji projektu.

Uzyskane dotychczas efekty rzeczowe to m.in.: rozpoczęcie prac wyburzeniowych oraz demontaż instalacji, rozpoczęcie prac żelbetowych w budynku oraz prac sieciowych w terenie zewnętrznym (przerwano i kontynuowano po uzgodnieniach z archeologiem i Miejskim Konserwatorem Zabytków po odnalezieniu murów stajni), rozpoczęto prace termomodernizacji elewacji od strony dziedzińca, wystąpiono do powiatowej stacji sanitarno-epidemiologicznej o odstąpienie od przepisów dotyczących wysokości pomieszczeń. W lipcu 2023 r. generalny wykonawca zgłosił problemy w uzyskaniu wysokości projektowych parteru, p+1, co wymagało nowych uzgodnień oraz uzyskania zgody Sanepidu na odstąpienie. W październiku 2023 r. generalny wykonawca zgłosił wykonanie pomieszczeń pokazowych, które w listopadzie zostały zaakceptowane przez franczyzodawcę po uprzednim zatwierdzeniu przez zamawiającego.

Finansowanie modernizacji

Łączna kwota wypłacona wyżej wymienionym podmiotom realizującym inwestycję na dzień 31 marca 2024 r. wyniosła 24 468,5 tys. zł, w tym kwota 942,8 tys. zł została wypłacona architektowi, kwota 316,1 tys. zł – inwestorowi zastępczemu, a kwota 23 209,6 tys. zł – generalnemu wykonawcy. Wypłacone środki finansowe pochodziły z pożyczki udzielonej Spółce przez PHH sp. z o.o.

(akta kontroli str. 786-1002, 1113 [pliki: 074-103, pliki: 110-136, pliki: 160 i 173], 1141-1145, 1484-1623, 2002-2007, 2103-2104, 2109, 2139, 1850-1852, 2109)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Spółka nieprawidłowo zarządzała procesem inwestycyjnym objętym zawartą umową pożyczki z PHH sp. z o.o. w zakresie przeprowadzenia prac modernizacyjnych i budowlanych w trzech skontrolowanych obiektach Spółki (hotelach Hetman w Rzeszowie, Huzar w Lublinie, Ikar w Poznaniu). Świadczą o tym poniżej wymienione kwestie:

1. Spółka ze zwłoką podjęła działania inicjujące inwestycje w ww. hotelach. Mimo że od września 2019 r. grupa kapitałowa PHH dysponowała środkami z dokapitalizowania przez Skarb Państwa, przez ponad rok nie podejmowano działań dotyczących rozpoczęcia prac modernizacyjnych w ramach wszystkich trzech projektów, poddanych kontroli (modernizacje hoteli Hetman w Rzeszowie, Huzar w Lublinie i Ikar w Poznaniu). Dopiero w październiku 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwały w sprawie rozpoczęcia tych trzech inwestycji. Biorąc pod uwagę niezbędny czas na wybór projektantów i wykonawców oraz inne procedury procesu budowlanego, oznaczało to niedotrzymanie terminów wynikających z umowy pożyczki. W umowie pożyczki (z 22 lipca 2020 r.) Zarząd Spółki przyjął zobowiązania dotyczące niemożliwych do dotrzymania terminów. Dla inwestycji w hotelach Hetman w Rzeszowie oraz Huzar w Lublinie daty wszczęcia procedury wyboru inwestorów zastępczych (dla hotelu Hetman – 28 stycznia 2021 r., tj. po sześciu miesiącach od daty zawarcia umowy pożyczki oraz Huzar – 11 grudnia 2020 r. – cztery miesiące od zawarcia umowy pożyczki) wskazują na brak przygotowania Spółki do uruchomienia postępowania przetargowego na wybór inwestorów zastępczych bezpośrednio po zawarciu umowy pożyczki, co również przyczyniło się do braku możliwości dotrzymania terminów z harmonogramu do umowy pożyczki.
2. W planowaniu harmonogramu działań nie uwzględniono występujących ryzyk, w tym trwającej epidemii COVID-19.
3. W trzech skontrolowanych inwestycjach brak było właściwego rozeznania co do ilości czasu niezbędnego na przygotowanie, przeprowadzenie wyboru wykonawców i realizację projektów (uwzględniając okoliczność funkcjonowania izolatorium w hotelu Huzar do maja 2021 r., a w hotelu Ikar do lipca 2021 r.), na co wskazuje prowadzenie inwestycji w sposób nieodpowiadający harmonogramowi z umowy pożyczki. I tak, zgodnie z harmonogramem do umowy pożyczki z 22 lipca 2020 r.:
 - (a) wydatki na modernizację hotelu Huzar miały być poniesione do 30 czerwca 2021 r. (w okresie 1,5 roku, tj. 18 miesięcy). Tymczasem wybór wykonawców trwał 24 miesiące, okres realizacji prac budowlanych w umowie z generalnym wykonawcą określono na 65 tygodni (ok. 15 miesięcy), co daje w sumie 39 miesięcy.
 - (b) wydatki na modernizację hotelu Ikar miały być poniesione do 31 grudnia 2021 r. (w okresie 1,5 roku, tj. 18 miesięcy). Jednakże wybór wykonawców trwał 27 miesięcy, okres realizacji prac budowlanych w umowie z generalnym wykonawcą określono na 20 miesięcy, co daje łącznie 47 miesięcy.
 - (c) wydatki na modernizację hotelu Hetman miały być poniesione do 30 czerwca 2021 r. (w okresie 1,5 roku, tj. 18 miesięcy). Wybór wykonawców trwał 12 miesięcy, czas realizacji prac budowlanych w umowie z generalnym wykonawcą określono na 65 tygodni (ok. 15 miesięcy), co daje w sumie 27 miesięcy.

Opóźnienia wyniosły od 2 lat do ponad 3,5 roku względem pierwotnie przyjętych terminów (każda z trzech inwestycji była zaplanowana na 18 miesięcy, a faktycznie było to od 24 do 43 miesięcy). Koszty trzech ww. modernizacji wzrosły dotychczas o 186% (z 57,7 mln zł do 165,3 mln zł).

Zarząd Spółki wyjaśnił, że zawierając umowę pożyczki na finansowanie inwestycji objętych Biznesplanem 1, sporządzonym przez PHH sp. z o.o. i stanowiącym załącznik do Umowy Inwestycyjnej zawartej z Skarbem Państwa, zakładającej finansowanie przedmiotowych inwestycji ze środków Funduszu Repriwatywacji, miał na uwadze zapis zawarty w załączniku nr 1 umowy pożyczki. W załączniku tym wskazano, że „Niewykorzystana w ramach danego okresu kwota wydatków może zostać przeniesiona i wykorzystana w ramach kolejnego okresu.” W związku z powyższym Zarząd uznał, że środki niewykorzystane w okresie poprzedzającym zawarcie umowy pożyczki będą możliwe do wykorzystania w okresach następnych. Ponadto Zarząd poinformował, że miał pełną świadomość, iż harmonogram wydatkowania środków w ramach realizacji inwestycji jest wprost skorelowany z BP1 oraz harmonogramem stanowiącymi załączniki do UI jaką PHH sp. z o.o. zawarł ze Skarbem Państwa.

Jako czynnik niezależny od czynników makroekonomicznych (wzrost kosztów usług i materiałów budowlanych), uzasadniający wzrost nakładów na finansowanie realizacji procesów inwestycyjnych, Zarząd PHH Hotele wskazał potrzebę rozszerzenia prac modernizacyjnych z uwagi na gorszy niż pierwotnie zakładano stan techniczny budynków, ujawniony w wyniku przeprowadzonych inwentaryzacji i ekspertyz sporządzonych na etapie projektowania oraz uzgodnień z franczyzodawcami na etapie koncepcji architektonicznej.

NIK akceptuje złożone wyjaśnienia, jednakże w jej ocenie, uwzględniając okoliczności wynikające z epidemii COVID-19, a następnie wojny wywołanej przez Rosję w Ukrainie, oraz wszystkie komplikacje z tym związane, które dodatkowo pogłębiły trudności i niewątpliwie przyczyniły się do opóźnień i konieczności zwiększenia budżetów realizowanych inwestycji, Spółka nie w pełni uwzględniła ryzyka wynikające z tego, że przystępowała do modernizacji obiektów, które zostały wybudowane w latach 70. oraz 80. ubiegłego wieku, a więc w okresie znacznych deficytów materiałów budowlanych w ówczesnych realiach funkcjonowania rynku budowlanego w Polsce oraz technologii odbiegających od dzisiejszych standardów. NIK zauważa, iż należało się liczyć z tym, że mogą wystąpić komplikacje w trakcie prowadzenia tego typu przedsięwzięć i obarczone to było ryzykiem prawie pewnym do ziszczenia, że okoliczności odnośnie stanów technicznych zaplanowanych do modernizacji obiektów, wstępnie znane w momencie zawierania umowy pożyczki z pewnością przyczynią się, czy też wprost wpłyną na wydłużenie harmonogramów realizacji oraz wzrost kosztów a w konsekwencji uniemożliwią uzyskiwanie przychodów ze sprzedaży w założonych terminach, co też pokazała praktyka. Również przeprowadzone wieloetapowe, czasochłonne postępowania przetargowe, wymagające licznych uzgodnień z architektami, a następnie generalnymi wykonawcami (np. czas jaki upłynął od wyboru inwestora zastępczego do wyłonienia generalnego wykonawcy w przypadku hotelu Hetman – 10,5 miesiąca, hotelu Huzar – 20 miesięcy, hotelu Ikar – 24 miesiące) wskazują, że nierzetelnie zdefiniowano wszystkie ryzyka prowadzenia skontrolowanych inwestycji.

(akta kontroli str. 138-187, 1774-1778, 1850)

3. Realizacja planów ekonomiczno-finansowych Spółki

Opis stanu
faktycznego

Założenia ekonomiczne na lata 2019 – 2023 Spółka określała rokrocznie w planach rzeczowo-finansowych przyjmowanych przez Zarząd i aprobowanych przez Radę Nadzorczą PHH Hotele. Plany te obejmowały zarówno opis czynników

makroekonomicznych i program rozwoju Spółki, jak i założenia operacyjne i finansowe oraz plan rzeczowo-finansowy Spółki, również w odniesieniu do poszczególnych obiektów hotelowych. Prognozy operacyjne i finansowe sporządzane były przy wykorzystaniu najważniejszych wskaźników operacyjnych i finansowych stosowanych w branży hotelowej.

(akta kontroli str. 1113, 1988-2000)

W latach 2019 i 2021 – 2022 Spółka uzyskiwała rezultaty działalności zbliżone do przyjętych w planie rzeczowo-finansowym na dany rok (w tym dla przychodów netto ze sprzedaży i kosztów działalności operacyjnej odchylenia od wielkości planowanych w granicach 20%), przy czym wysokość osiągniętego zysku netto przekraczała poziom zaplanowany. W roku 2019 Spółka uzyskała zysk netto w wysokości 182 tys. zł przy planowanej stracie -2830 tys. zł. W latach 2021 i 2022 zrealizowany zysk netto (odpowiednio 5724 tys. zł i 11 021 tys. zł) był ponad pięciokrotnie wyższy od planowanego. W roku 2020 zarówno poziom zrealizowanych przychodów ze sprzedaży, jak i poniesiona strata netto (w kwocie 2323 tys. zł) odbiegały negatywnie od założeń przyjętych w planie, było to jednak wynikiem zdecydowanego ograniczenia możliwości prowadzenia działalności hotelarskiej i turystycznej w tym roku ze względu na pandemię COVID-19. PHH Hotele, odpowiadając na potrzeby służb sanitarnych i medycznych związane ze stanem epidemicznym w Polsce, przekazała (nieodpłatnie i odpłatnie) do wykorzystania na Hotele dla Medyków oraz izolatoria 9 spośród 13 posiadanych obiektów noclegowych (izolatoria w siedmiu hotelach: Wieniawa, Ikar, Huzar, Reymont, Royal oraz Belwederski w Warszawie i Iskra w Radomiu, natomiast Hotele dla Medyków w pięciu hotelach: Royal, Reymont, Iskra oraz Rycerski i Kapitan w Szczecinie). Z tytułu odpłatnego udostępnienia hoteli na izolatoria Spółka uzyskała w 2020 r. przychody w kwocie 3345,8 tys. zł, a w 2021 r. 1614,6 tys. zł. Z tytułu odpłatnego udostępnienia czterech obiektów na Hotele dla Medyków Spółka uzyskała przychody w kwocie 5,8 tys. zł w 2020 r., 94,4 tys. zł w 2021 r. i 109,5 tys. zł w 2022 r. Spółka włączyła się także nieodpłatnie w obsługę Infolinii ds. COVID-19 Narodowego Funduszu Zdrowia.

Podobnie w 2023 r. poziom zrealizowanych przychodów ze sprzedaży (niższy o 19%), jak i poniesiona strata netto (w kwocie 5940,5 tys. zł, tj. wyższa od planowanej o 43%), odbiegały negatywnie od założeń przyjętych w planie. Miały na to wpływ m.in. zmniejszona zdolność eksploatacyjna w trzech remontowanych hotelach, spadek rezerwacji ze względu na uciążliwości związane z trwającymi remontami w hotelach częściowo czynnych, nieplanowane całkowite wyłączenie z działalności operacyjnej Hotelu Wieniawa od 31 sierpnia i Hotelu Royal od 27 listopada 2023 r.

Od 2021 r. w PHH Hotele przygotowywane są dane finansowe według dedykowanego dla działalności hotelarskiej układu zarządczego USALI (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry). W 2021 r. średni wskaźnik frekwencji gości (obłożenie pokoi) wyniósł 32,74%. Średnia cena sprzedanego pokoju (ADR) wyniosła 205,89 zł. Wskaźnik przychodu przypadającego na jeden dostępny pokój (RevPAR – Revenue per Available Room), łączący w sobie frekwencję (obłożenie) i średnią cenę pokoju wyniósł 67,41 zł. W 2022 r. średni wskaźnik frekwencji gości wzrósł do 57,13%, a średnia cena pokoju wyniosła 183,03 zł i była niższa o 22,70 zł od średniej ceny w roku 2021. Wpływ na to miało całkowite zamknięcie na czas modernizacji hoteli: Huzar, Ikar, Reymont oraz Rycerski oraz ograniczenie działalności w obiektach: Kopernik, Wieniawa oraz Hetman. W wyniku wzrostu obłożenia w 2022 r., przy niższej cenie średniej za sprzedany pokój (ADR) uzyskano jednak wyższy o 55,1% wskaźnik RevPAR, tj. na poziomie 104,57 zł. W 2023 r. średni wskaźnik frekwencji gości wyniósł 61,94%, co stanowiło wzrost o 8,42% w stosunku do roku poprzedniego. Średnia cena sprzedanego pokoju (ADR) wyniosła 213,99 zł i była wyższa o 30,96 zł

od średniej ceny w 2022 r. Wzrost obłożenia oraz średniej ceny za pokój przyczynił się również do wzrostu o 26,8% wskaźnika RevPAR, który osiągnął poziom 132,55 zł. Zysk operacyjny brutto (GOP) w roku 2021 wyniósł 372,5 tys. zł, w 2022 r. 8796,4 tys. zł, a w 2023 r. 2160,5 tys. zł. W 2021 r. spośród 12 czynnych obiektów noclegowych sześć hoteli (Huzar, Iskra, Kapitan, Mazowiecki, Reymont i Royal) wykazało ujemny wynik GOP. Rok 2021 był to jednak rok dalszego obowiązywania istotnych ograniczeń w funkcjonowaniu obiektów hotelowych, związanych z utrzymującą się epidemią COVID-19. Do czerwca hotele były bądź niedostępne, bądź istniała możliwość wynajmowania do 50% dostępnych pokoi. W tym okresie wyeliminowane lub znacznie ograniczone było także prowadzenie działalności gastronomicznej. Od czerwca podwyższono limit wynajmowanych pokoi do 75% dostępnych pokoi. W czterech spośród ww. hoteli przez okres kilku miesięcy (średnio pięć) funkcjonowały izolatoria. Dwa pozostałe hotele, tj. Kapitan i Mazowiecki, to hotele jednogwiazdkowe, o niskim standardzie (np. 70% pokoi bez łazienki). W 2022 r. ujemny GOP odnotował tylko hotel Huzar, w którym od kwietnia do listopada zakwaterowani byli uchodźcy z Ukrainy, a następnie został wyłączony z działalności ze względu na modernizację. W 2023 r. ujemny GOP wykazało sześć hoteli. Były to cztery obiekty całkowicie wyłączone z eksploatacji ze względu na trwający remont, a także hotel Mazowiecki, którego dzierżawa zakończyła się w maju, oraz hotel Iskra, w którym w warunkach rosnącej konkurencji znaczną część dochodów wiązano z otwarciem lotniska w Radomiu i zapowiadaną dużą liczbą pasażerów, co się jednak nie potwierdziło.

W porównaniu do stanu na koniec 2019 r. aktywa Spółki wzrosły z kwoty 131 242,9 tys. zł do kwoty 299 094,9 tys. zł na koniec 2023 r. (tj. o 167 852,0 tys. zł), przy czym wzrost zobowiązań długoterminowych w tym okresie wyniósł 105 719,7 tys. zł. Wzrosła także istotnie w tym czasie, w związku z realizacją procesu modernizacji posiadanych obiektów hotelowych, wartość środków trwałych w budowie: z 2 070,9 tys. zł do 145 063,5 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej spadły z kwoty 46 981,4 tys. zł w 2019 r. do 31 509,8 tys. zł w 2023 r. Zmniejszeniu uległa m.in. kwota wynagrodzeń, z 16 165,2 tys. zł w 2019 r. do 9293,1 tys. zł w 2023 r. Jednocześnie zmniejszyło się także zatrudnienie w Spółce, z 276,88 etatów na koniec 2019 r. do 100,33 etatów na koniec 2023 r.

W roku 2019 oraz w latach 2021 – 2022 Spółka uzyskała zysk netto. W roku 2020 odnotowała stratę netto w kwocie 2323 tys. zł, a w roku 2023 w kwocie 5940,5 tys. zł. W 2023 r. w pełni funkcjonowały tylko trzy obiekty. W ośmiu prowadzone były prace modernizacyjne i remontowo budowlane i były one częściowo lub całkowicie wyłączone z działalności. Natomiast z dniem 31 maja 2023 r. wygasła umowa dzierżawy hotelu Mazowieckiego i został on zwrócony do Agencji Mienia Wojskowego. Jednakże wskaźnik przychodu na jeden dostępny pokój był w Spółce w roku 2023 wyższy niż w roku poprzednim. W sumie, w latach 2019 – 2023 PHH Hotele odnotowała łącznie dodatni wynik finansowy w kwocie 8664,3 tys. zł.

Na koniec lat 2019 – 2023 Spółka uzyskiwała bezpieczne wielkości wskaźników ekonomicznych takich jak relacja kapitału zakładowego do kredytów długoterminowych (w 2023 r. wartość 1,25, a w latach wcześniejszych zdecydowanie wyższa, podczas gdy wartość powyżej 1 uznawana jest za bezpieczną, a najczęściej oczekiwana wartość wynosi 0,5), relacja kapitału własnego do zobowiązań ogółem (w 2023 r. wartość 1,12, a w latach wcześniejszych powyżej 3,80, podczas gdy wartość pozytywna wynosi co najmniej 1). Na bezpiecznym poziomie utrzymywały się wskaźnik ogólnego zadłużenia (w 2023 r. wartość 0,48, a w latach wcześniejszych zdecydowanie niższa, podczas gdy wartość poniżej 0,50 jest korzystna) oraz wskaźnik zadłużenia długoterminowego (w 2023 r. wartość 0,68, a w latach wcześniejszych zdecydowanie niższa, podczas gdy wartość poniżej 0,50

jest korzystna, a na nadmierne zadłużenie wskazuje wartość powyżej 1,0). Wartość wskaźnika bieżącej płynności wynosiła na koniec 2023 r. 1,05, a w latach wcześniejszych pomiędzy 2,51 a 5,02, podczas gdy optymalny poziom wskaźnika wynosi 1,2-2,0, a wyższy wskazuje na niższe ryzyko braku płynności.

Do przedstawienia oceny osiągnięcia efektów ekonomicznych w wyniku przeprowadzenia założonych w Biznesplanie 1 prac modernizacyjnych Spółka zobowiązana jest, postanowieniami umowy pożyczki, w terminie 150 dni od upływu okresu wykorzystania środków wyznaczonego na koniec 2025 r. Hotel Hetman w Rzeszowie został uruchomiony po modernizacji pod nową marką Best Western Plus Hotel Rzeszów City Center w listopadzie 2023 r. Uzyskał on w I kwartale 2024 r. lepsze wyniki finansowe w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Przychody operacyjne wzrosły o 59%, a średnia cena sprzedanego pokoju o 24%. Obiekt Cassubia w Helu (działający obecnie pod marką własną Halo Hel), którego modernizacja ze środków własnych zakończyła się w 2022 r., uzyskał w 2023 r., tj. w pierwszym pełnym roku działalności po modernizacji, przychody o 19,7% wyższe od założonych w planie finansowo-rzeczowym, a wynik operacyjny brutto (GOP) wyższy o 34,3%.

(akta kontroli str. 2002-2007, 2012-2038, 2098-2121, 2122 [pliki: 001, 009-013, 109 i 111])

Wysokość wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółki wypłaconych w okresie objętym kontrolą (do końca III kw. 2023 r.) była zgodna z wysokością tych wynagrodzeń określoną na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁴⁰ oraz przepisów uchwał Zgromadzenia Wspólników Spółki w sprawie ustalenia zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej Spółki.

(akta kontroli str. 2039-2073)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK przedstawia następujący wniosek:

Zapewnienie skutecznych mechanizmów zarządzania projektami inwestycyjnymi w celu optymalizacji kosztów i terminów realizacji.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

⁴⁰ Dz. U. z 2020 r. poz. 1907, ze zm.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 *ustawy o NIK* należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego 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 7 listopada 2024 r.

Kontrolerzy
/-/ Małgorzata Kornaga
Główny specjalista kp.

Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji
p.o. Dyrektora
/-/ Jakub Niemczyk

Najwyższa Izba Kontroli
/-/ Andrzej Sowiński
Doradca ekonomiczny