



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP.410.6.5.2023

Jarosław Kusto
p.o. Prezesa Zarządu
Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.
ul. Komitetu Obrony Robotników 39G
02-148 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Gliwicka Agencja Turystyczna S.A.¹; ul. Wrzosowa 21, 43-370 Szczyrk. Od dnia 1 lutego 2024 r.², w związku z połączeniem GAT ze spółką Polski Holding Hotelowy sp. z o.o.³ (ul. Komitetu Obrony Robotników 39G, 02-148 Warszawa), GAT funkcjonuje jako oddział PHH.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Stanowisko Prezesa Zarządu GAT⁴ zajmowali: Marek Kwiatek – od 20 grudnia 2021 r. do 31 stycznia 2024 r., Mieczysław Siuda – od 1 czerwca 2016 r. do 26 czerwca 2020 r., Jerzy Żochowski – od 27 czerwca 2020 r. do 29 marca 2021 r. (jako p.o. Prezesa Zarządu, oddelegowany członek Rady Nadzorczej GAT) oraz Ireneusz Furczyk – od 8 kwietnia 2021 r. do 30 września 2021 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Działalność Spółki i jej wyniki finansowe, w tym inwestycje modernizacyjne w obiektach hotelowych, uzyskanie, wykorzystanie i rozliczenie środków finansowych otrzymanych od Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o. na ten cel, realizacja tych inwestycji i ich efekty.
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2023 (do czasu zakończenia kontroli) 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 Kontroli⁵
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontroler	Wojciech Żukowski, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr KGP/56/2023 z dnia 15 września 2023 r.

(akta kontroli str.1-3)

¹ Dalej: Spółka lub GAT.

² W dniu 1 lutego 2024 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało wpisane połączenie spółki Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000047774, (dalej: PHH) oraz Gliwickiej Agencji Turystycznej S.A. z siedzibą w Szczyrku, KRS: 0000029718, (dalej: GAT) w jeden podmiot, działający pod firmą Polski Holding Hotelowy sp. z o.o. (połączenie nastąpiło na zasadzie przejęcia GAT przez PHH). Na skutek połączenia spółek doszło do sukcesji uniwersalnej, co oznacza m.in., że spółka przejmująca tj. PHH wstąpiła z dniem 1 lutego 2024 r. we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej tj. GAT. Jednocześnie utworzony został oddział połączonej spółki, działający pod nazwą: Oddział Hotel Halo Szczyrk z siedzibą w Szczyrku, z adresem ul. Wrzosowa 21, 43-370 Szczyrk.

³ Dalej: PHH.

⁴ Dalej: Prezes Zarządu Spółki.

⁵ Dz.U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁶ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Działalność Spółki nie doprowadziła w kontrolowanym okresie do osiągnięcia zakładanej efektywności ekonomicznej. Nie zapewniono strategicznego planowania rozwoju Spółki (brak wypełnienia statutowego obowiązku opracowania strategicznych planów wieloletnich). Podjęte działania w zakresie restrukturyzacji majątku doprowadziły do sprzedaży nieruchomości, które nie pozwalały na generowanie zysku. Pozwoliło to zmniejszyć straty. Równocześnie jednak nieskutecznie realizowano kluczową inwestycję w Ośrodku Turystyczno-Sportowego Zagroń w Szczyrku⁷. Nieskuteczne zarządzanie projektem modernizacji tego ośrodka na etapie planowania i przygotowania powodowało wzrost kosztów. Zakres prac był nieadekwatny w stosunku do potrzeb wynikających z analiz, a część dodatkowych robót budowlanych wynikała z nieuwzględnienia w projekcie wykonawczym niektórych prac. Ze względu na ww. przyczyny, a także okoliczności zewnętrzne niezależne od Spółki, modernizacja OTS Zagroń trwała 7 lat (od 2016 r. do 2023 r.), powodując mniejsze przychody Spółki w trakcie prac modernizacyjnych. Przedłużające się procedury wyboru generalnego wykonawcy, jak i zmiany zakresu modernizacji spowodowały wzrost kosztów realizacji tego przedsięwzięcia.

Spółka prawidłowo wykorzystwała i rozliczyła środki finansowe, otrzymane w ramach umowy pożyczki inwestycyjnej od PHH.

UZASADNIENIE OCENY OGÓLNEJ

W latach 2019-2023 Spółka prowadziła działalność w oparciu o roczne plany rzeczowo-finansowe, mające na celu realizację strategii PHH ukierunkowanej na poprawę efektywności zarządzania majątkiem. Nie opracowano jednak wieloletniego planu strategicznego, co było wymogiem określonym w §13, w związku z §12 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki.

W sytuacji braku strategii działalności Spółki podejmowane kluczowe zadania dotyczące zarządzania majątkiem nie zapewniały efektywności ekonomicznej prowadzonej działalności. GAT corocznie wykazywała stratę netto, poza 2021 r., gdy zysk netto był spowodowany sprzedażą Ośrodka Wypoczynkowo-Szkoleniowego Barbara w Ustroniu za kwotę 3,5 mln zł. Najistotniejszymi źródłami niekorzystnych wyników ekonomicznych była działalność ośrodków kosztotwórczych i przynoszących straty (Ośrodek Zamek wraz z majątkiem Huzele w Lesku, OWS Barbara w Ustroniu) oraz koszty utrzymania nierentownego majątku w Ustroniu, Lesku i Kudowie Zdroju, jak również rosnące nakłady inwestycyjne na utrzymanie we właściwym stanie substancji zabytkowej Zamku w Lesku. W latach 2020-22 dodatkowo wystąpiły okoliczności zewnętrzne, takie jak epidemia COVID-19 oraz wybuch wojny w Ukrainie.

W okresie objętym kontrolą Spółka zrealizowała modernizację OTS Zagroń, która była częścią Biznesplanu Grupy Kapitałowej PHH, wdrażanego w ramach umowy inwestycyjnej zawartej we wrześniu 2019 r. między Skarbem Państwa a PHH. Inwestycja, podjęta w 2016 r., w Biznesplanie została określona jako rentowna i miała służyć poprawie wyników sprzedażowych oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Zakres rzeczowy Inwestycji nie w pełni był zgodny z pierwotnym biznesplanem opracowanym przez PHH. Zmodernizowano 24 m² mniej (tj. 14%) niż zakładano powierzchni konferencyjnej oraz nie utworzono 200 m² nowej powierzchni konferencyjnej. Działania takie były sprzeczne z analizami strategicznymi Spółki, które wskazywały brak dużej sali konferencyjno-szkoleniowej jako jedną z największych słabych stron OTS Zagroń. Po modernizacji zwiększyła się liczba

⁶ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁷ Dalej także: OTS Zagroń.

pokoju z 77 do 95 (liczba miejsc noclegowych wzrosła ze 163 do 206). W trakcie realizowanych prac zmieniano ich zakres rzeczowy o prace dodatkowe, nie uwzględnione na etapie przygotowania modernizacji, oraz inne roboty nieujęte w zamówieniu podstawowym. Należy zauważyć, że część z tych robót dodatkowych nie wynikała z sytuacji nadzwyczajnych, które powstały w trakcie prac budowlanych. Przykładowo, dopiero w styczniu 2023 r. podjęto decyzję o przebudowie i wykonaniu wejścia głównego do budynku, uzasadniając to stanem technicznym oraz walorami estetycznymi, choć projekt wykonawczy tego nie przewidywał.

Doprowadziło to do przedłużenia okresu realizacji modernizacji OTS Zagroń o 15 miesięcy w stosunku do pierwotnych planów, a Spółka była zmuszona aneksować umowy w zakresie nadzoru autorskiego i inwestorskiego oraz z generalnym wykonawcą, co skutkowało przekroczeniem budżetów przewidzianych w tych umowach. Ostatecznie modernizacja OTS Zagroń została zakończona w dniu 31 marca 2023 r., z dwumiesięcznym opóźnieniem w stosunku do pierwotnej umowy z generalnym wykonawcą.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 r. łączna kwota wypłacona podmiotom realizującym Inwestycję wyniosła 18 107 187,43 zł, w tym kwota 420 600 zł została wypłacona projektantowi (przekroczono budżet tej umowy o 8%), kwota 469 750 zł – inwestorowi zastępczemu (wydatkowano więcej o 63% niż zakładano), a kwota 17 216 837,43 zł (wzrost wydatków z tego tytułu o 2%) – generalnemu wykonawcy. Kwoty te były zgodne z zawartymi umowami w tym zakresie i nie przekroczyły wartości określonych w odpowiednich zgodach organów korporacyjnych Spółki. Ponadto kwota 350 518,99 zł została objęta na mocy aneksu nr 2 do umowy z generalnym wykonawcą kompensatą wzajemnych świadczeń.

Realizacja inwestycji została sfinansowana przez GAT ze środków pochodzących z pożyczki inwestycyjnej udzielonej Spółce przez PHH w wysokości 8 061 425 zł (45% wydatkowanych na ten cel środków), ze środków własnych (8 321 892,89 zł) oraz ze środków z umowy pożyczki odnawialnej zawartej z PHH (1 723 869,54 zł). Środki finansowe przekazane Spółce w ramach umowy pożyczki inwestycyjnej z 10 czerwca 2021 r., zawartej pomiędzy GAT a PHH, zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem do 31 grudnia 2022 r. Spółka wywiązała się z obowiązków sprawozdawczych wobec PHH określonych w tej umowie. W dniu 5 września 2023 r. nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki na wniosek zarządu podwyższyło kapitał zakładowy oraz zapasowy Spółki o kwotę udzielonej pożyczki, w ramach konwersji zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki.

W odniesieniu do składników majątku generujących straty na działalności, Spółka zbyła w lipcu 2021 r. nieużytkowany od października 2013 r. Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy Barbara w Ustroniu za cenę 3 550,0 tys. zł (160% wartości operatu szacunkowego dla tej nieruchomości). Ponadto Spółka przekazała w styczniu 2023 r. Ośrodek Zamek w Lesku w trybie art. 16 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami⁸ na rzecz Skarbu Państwa. Decyzja ta była uwarunkowana zabytkowym charakterem tego obiektu i koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych na jego utrzymanie przy braku możliwości rozbudowy i modernizacji bazy noclegowej w tym obiekcie, a ponadto roszczeniami reparywacyjnymi. Przekazanie Zamku w Lesku zostało poprzedzone pozyskaniem przez Spółkę opinii prawnych (w tym Prokuraturii Generalnej RP) oraz ekonomiczno-finansowych, wskazujących na zasadność podjęcia takiej decyzji. Spółka podejmowała także działania w zakresie zbycia nieużytkowanego majątku zlokalizowanego w Huzelach (gmina Lesko) oraz Kudowie

⁸ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.

Zdroju. Przeprowadzono odpowiednio 4 i 6 postępowań przetargowych w celu zbycia tych nieruchomości, lecz nie wyłoniono nabywcy z powodu braku ofert.

Restrukturyzacja majątku Spółki nie przyniosła w kontrolowanym okresie istotnej poprawy wyników ekonomiczno-finansowych. W okresie objętym kontrolą nastąpiła poprawa relacji przychodów Spółki do jej kosztów. Od zakończenia kluczowych prac remontowo-modernizacyjnych (w szczególności modernizacji OTS Zagroń) upłynął zbyt krótki okres, by ocenić ich wpływ na poprawę wyników ekonomicznych Spółki. Należy wskazać przy tym, że wskaźnik obłożenia miejsc stałych⁹ w OTS Zagroń po zakończeniu jego modernizacji wzrósł i od czerwca 2023 r. kształtował się powyżej 45% (w miesiącach czerwiec-wrzesień wynosił odpowiednio 22%, 48%, 59% i 47%). W latach 2019-2022 wskaźnik obłożenia miejsc stałych dla Spółki (Ośrodki w Szczyrku i Lesku) wynosił odpowiednio 48%, 35%, 31% oraz 30%.

Wykonanie planu ekonomiczno-finansowego na 2023 r. nie zostało zrealizowane, wyniki Spółki były zdecydowanie poniżej założeń. Wynikało to z wydłużenia realizacji inwestycji OTS Zagroń i oddania jej do użytku z niemal rocznym opóźnieniem w odniesieniu do harmonogramu stanowiącego załącznik do umowy pożyczki inwestycyjnej z dnia 10 czerwca 2021 r.

Wyniki za I kw. 2024 r. dotyczące działalności OTS Zagroń były wyższe od planowanych w tym okresie. Przychody operacyjne ogółem wyniosły 2 788,0 tys. zł (113,9% planu), koszty operacyjne 1 288,5 tys. zł (113,2% planu), wynik na działalności operacyjnej 1 499,5 tys. zł (114,5% planu). Zysk operacyjny brutto GOP¹⁰ wyniósł 770,5 tys. zł, natomiast wynik EBIT za I kw. 2024 r. był stratą w wysokości 70,8 tys. zł, wobec planu na poziomie (-) 149,1 tys. zł. Średnie obłożenie w I kw. 2024 r. wyniosło 60%, co było zgodne z założeniami przyjętymi na pierwszy rok funkcjonowania OTS Zagroń po modernizacji. Obłożenie za 2023 r. wyniosło 39,28%, natomiast w latach wcześniejszych, przed przystąpieniem do realizacji inwestycji średnioroczne obłożenie OTS Zagroń wynosiło 45%.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

1.1 Uwarunkowania organizacyjne funkcjonowania GAT

Opis stanu faktycznego

Podstawowe dane o Spółce

⁹ Stosunek liczby pokoi sprzedanych do liczby pokoi dostępnych.

¹⁰ GOP (gross operating profit) – marża zysku brutto w procentach. Po odjęciu od dochodu uzyskanego przez departamenty operacyjne kosztów niepodzielonych otrzymuje się Zysk Operacyjny Brutto (Gross Operating Profit). Wskaźnik ten, a zwłaszcza jego wartość relatywna (wartość GOP/przychód netto x 100%), stanowi ocenę sprawności operacyjnej hotelu jako jednostki.

¹¹ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

Do dnia 27 września 2019 r. GAT była jednoosobową Spółką Skarbu Państwa (ze 100% udziałem Skarbu Państwa), a po tej dacie – Spółką ze 100% udziałem Polskiego Holdingu Hotelowego sp. z o.o.¹²

Podstawową działalnością Spółki było świadczenie usług turystycznych (hotelarskich, gastronomicznych oraz rekreacyjnych) wraz z usługami towarzyszącymi (sauna, masaże, zabiegi rehabilitacyjne, itp.) w ośrodkach turystycznych zlokalizowanych w południowej części Polski.

Do dnia 30 października 2022 r. Spółka świadczyła usługi w Ośrodku Turystyczno-Sportowym Zagroń w Szczyrku oraz w Ośrodku Zamek w Lesku. Od dnia 1 listopada 2022 r. Spółka prowadziła działalność już tylko w Ośrodku w Szczyrku, w dniu 9 stycznia 2023 r. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się i przekazaniu Ośrodka w Lesku na rzecz Skarbu Państwa. Poza obiektami w Szczyrku i Lesku Spółka posiadała także nieużytkowany majątek w Ustroniu (Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy Barbara wyłączony z działalności turystycznej od października 2013 r. i sprzedany w lipcu 2021 r.), Huzelach gm. Lesko (nieruchomość zabudowana nieużytkowana od 2011 r. z infrastrukturą wyciągu narciarskiego) oraz w Kudowie Zdroju (nieruchomość niezabudowana).

W latach 2019-2023 (III kw.) średnie zatrudnienie w Spółce (w etatach) wynosiło 35, w tym w Biurze Zarządu pracowało średnio w tym okresie 5 osób (14% ogółu zatrudnionych).

Wsparcie dla Spółki w zakresie prowadzenia inwestycji udzielała PHH w ramach obowiązującej umowy wsparcia realizacji procesów zarządczych.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania Finansowe, poz. nr. 1-4)

1.2 Modernizacja Ośrodka Turystyczno-Sportowego Zagroń w Szczyrku z udziałem środków finansowych otrzymanych z PHH

Umowa inwestycyjna między Skarbem Państwa a PHH

W dniu 27 września 2019 r. pomiędzy Skarbem Państwa a PHH została zawarta umowa inwestycyjna 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 1 z dnia 22 grudnia 2020 r. wydłużono okres wykorzystania środków do dnia 30 czerwca 2023 r. (o rok), aneksem nr 2 z dnia 1 kwietnia 2022 r. – do dnia 30 czerwca 2025 r. Aneks nr 3, zawarty w dniu 29 grudnia 2022 r., skorygował przeznaczenie, sposób przekazania, zasady oraz zakres wykorzystania środków. Uwzględnił także zwiększenie tych środków o dodatkowe 200 mln zł.

PHH zobowiązała się wykorzystać powyższe środki oraz uzyskane od nich pożytki wyłącznie w celu finansowania inwestycji modernizacji wskazanych obiektów hotelowych będących własnością spółek zależnych PHH (w tym m.in. GAT), zgodnie z harmonogramem i w zakresie określonym w Biznesplanie, stanowiącymi załączniki do umowy inwestycyjnej z 2019 r.

W Biznesplanie odnośnie do OTS Zagroń wskazano, że nakłady inwestycyjne w wysokości 8 561 425 zł zostaną poniesione w okresie 18 miesięcy na modernizację 34 pokoi z 77 dostępnych w tym obiekcie oferujących w sumie 163 miejsca noclegowe oraz łazienek i korytarzy w standardzie już zmodernizowanych pokoi, kawiarni oraz

¹² Dalej: PHH.

jadalni, istniejących sal konferencyjnych (194 m²), sali gimnastycznej i toalet publicznych oraz utworzenie nowej powierzchni konferencyjnej na (200 m²) na parterze. Analiza przepływów pieniężnych w okresie 15 lat od rozpoczęcia inwestycji wskazywała NPV w wysokości 7,0 mln zł, a IRR – 9%¹³. W umowie inwestycyjnej określono wysokość środków finansowych na modernizację OTS Zagroń do przekazania przez PHH w wysokości 8 061 425 zł.

Pozostałe obiekty hotelowe GAT (Ośrodek w Lesku oraz Ustroniu) nie uzyskały pozytywnej rekomendacji co do wykorzystania środków z umowy inwestycyjnej.

W aneksie nr 3 do umowy inwestycyjnej wskazano ostatecznie nakłady inwestycyjne na modernizację OTS Zagroń w wysokości 17 655 562 zł, w tym środki z PHH w wysokości 8 061 425 zł. Pozostała część nakładów inwestycyjnych miała pochodzić ze środków własnych GAT. W zaktualizowanym Biznesplanie do aneksu nr 3 wskazano NPV w wysokości 27,4 mln zł, a IRR – 28%. Termin wykorzystania całości środków finansowych określono na dzień 30 czerwca 2023 r.

(akta kontroli str. 37 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Inwestycyjna, poz. nr. 1-7)

Umowa pożyczki między GAT a PHH

W dniu 10 czerwca 2021 r. pomiędzy GAT a PHH została zawarta umowa pożyczki inwestycyjnej, określająca m.in. przeznaczenie i zasady wykorzystania środków w maksymalnej wysokości 8 061 425 zł udostępnionych GAT przez PHH.

GAT zobowiązała się wykorzystać powyższe środki oraz uzyskane od nich pożytki wyłącznie w celu finansowania modernizacji obiektów hotelowych będących własnością GAT, zgodnie z harmonogramem i w zakresie określonym w Biznesplanie. Prowadzenie rozliczeń ww. środków odbywać się powinno na otwartym w tym celu odrębnym rachunku bankowym. Prowadzona powinna być także odrębna informatyczna ewidencja księgowa kosztów, wydatków i przychodów, lub co najmniej stosowany odrębny kod księgowy umożliwiający jednoznaczną identyfikację wszelkich transakcji, operacji bankowych i księgowych związanych z inwestycją. Szczegółowo zostały także określone: sposób przekazania środków, oprocentowanie pożyczki i sposób jej spłaty, sposób wykorzystania środków, zasady i zawartość sprawozdań półrocznych, rocznych i końcowych przedkładanych PHH przez GAT. Spółka zobowiązała się także do wyboru wykonawców Inwestycji wg kryterium najkorzystniejszej oferty z uwzględnieniem zasad udzielania zamówień publicznych. Okres wykorzystania pożyczki został określony do dnia 30 czerwca 2022 r.

Zgodnie z umową pożyczki GAT miała opracować i przekazać PHH zakres Inwestycji na podstawie wytycznych przekazanych przez PHH w oparciu o Biznesplan. Odstąpiono od tego, bowiem jak wyjaśnił Prezes Zarządu Spółki¹⁴ na wszystkich etapach Inwestycji uczestniczyli przedstawiciele Biura Technicznego i Realizacji Inwestycji w Pionie Rozwoju PHH, nadzorując realizację założeń Biznesplanu w odniesieniu do GAT.

Umowa pożyczki została czterokrotnie zmieniona. Aneksem nr 1 z dnia 10 czerwca 2021 r. uregulowano kwestie refinansowania wydatków poniesionych przez Spółkę przed dniem zawarcia przedmiotowej umowy pożyczki (wynikających z zawarcia i realizacji przez GAT umów z tytułu wykonania prac projektowych oraz sprawowania nadzoru inwestorskiego). Aneksem nr 2 z dnia 18 lipca 2022 r. wydłużono okres

¹³ Wewnętrzna stopa zwrotu (IRR) - należy do kategorii dynamicznych metod oceny projektów inwestycyjnych. Uwzględnia ona zmiany wartości pieniądza w czasie i jest oparta na analizie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wskaźnik IRR jest stopą dyskontową, przy której wskaźnik NPV (wartość bieżąca netto) = 0, czyli zdyskontowane przychody są równoważne nakładom początkowym.

¹⁴ Pismo nr 186/2023 z dnia 24 listopada 2023 r.

wykorzystania środków do dnia 30 czerwca 2025 r., a dostępności pożyczki – do 30 czerwca 2023 r. (wynikało to z aneksu nr 2 do umowy inwestycyjnej zawartej przez PHH ze Skarbem Państwa). Aneks nr 3, zawarty w dniu 23 stycznia 2023 r., dostosował wysokość nakładów inwestycyjnych w zakresie modernizacji OTS Zagroń do treści aneksu nr 3 do ww. umowy inwestycyjnej, poprzez wskazanie ich wysokości w łącznej kwocie 17 655 652 zł (dotyczyło to kosztów prac budowlanych i montażowych), w tym kwota 8 061 425 zł miała pochodzić z pożyczki od PHH, a kwota 9 594 227 zł ze środków własnych GAT. Aneks nr 4 z dnia 30 czerwca 2023 r. zmienił postanowienia dotyczące zakresu Inwestycji poprzez określenie go w sposób ujęty w Biznesplanie.

Zgodnie ze Statutem Spółki¹⁵ GAT uzyskała niezbędne zgody organów korporacyjnych Spółki przed zawarciem Umowy pożyczki z PHH. Rada Nadzorcza uchwałą nr 9/2021 z dnia 11 marca 2021 r. pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu Spółki do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania z tytułu pożyczki od PHH w celu modernizacji OTS Zagroń, a Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę na zawarcie umowy pożyczki z PHH w dniu 26 maja 2021 r.

Pożyczka miała być oprocentowana 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 2,0%. Odsetki miały być naliczane w okresach 3-miesięcznych na koniec każdego kwartału kalendarzowego. Pożyczka spłacana byłaby z przychodów operacyjnych z działalności prowadzonej w OTS Zagroń. Zgodnie z prognozowanym sprawozdaniem finansowym Spółki oczekiwana wartość przychodów po realizacji Inwestycji to ok. 4,4 mln zł oraz wynik EBITDA¹⁶ na poziomie ok. 1,141 mln zł. Przychody generowane przez Spółkę w 2019 r. wyniosły 5,3 mln zł, a przychody za 2020 r. były prognozowane w wysokości 5,1 mln zł. Została wykonana także analiza przepływów pieniężnych, z której wynika, że GAT będzie w stanie spłacić pożyczkę wraz z odsetkami w projektowanym okresie 10 lat od wypłaty każdej transzy. Suma aktywów ustalonych na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2019 wynosiła 24,8 mln zł, a wartość kapitałów własnych – 21,1 mln zł.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Pożyczki Inwestycja Szczyrk PHH, poz. nr. 1-7)

Umowa z Projektantem

W dniu 21 grudnia 2020 r. Spółka zawarła Umowę o wykonanie prac projektowych z firmą [...] ¹⁷¹⁸. Przedmiotem umowy było wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla Inwestycji wraz z podjęciem wszelkich działań w celu uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych i uzgodnień pozwalających GAT zrealizować i przekazać do użytkowania przedmiot Inwestycji (pełnienie nadzoru autorskiego) za zryczałtowaną kwotę 390,0 tys. zł netto, w terminie do dnia zakończenia modernizacji.

¹⁵ W wersji z dnia 23 grudnia 2019 r.

¹⁶ Zysk operacyjny przedsiębiorstwa przed potrąceniem odsetek od zaciągniętych zobowiązań oprocentowanych, podatków, amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

¹⁷ W treści wystąpienia pokontrolnego NIK wyłączyła jawność informacji ustawowo chronionych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233) w interesie GAT, przez ich wykreślenie i zastąpienie oznaczeniem [...]. W dalszej części wystąpienia w miejscach oznaczonych jako „[...]” dokonano wyłączenia informacji stanowiącej tajemnicę przedsiębiorstwa na tej samej podstawie prawnej.

¹⁸ Dalej: Projektant.

Podpisanie Umowy zostało poprzedzone przeprowadzeniem postępowania ofertowego w ramach ogłoszonego przez Spółkę konkursu na opracowanie Koncepcji Architektonicznej Modernizacji OTS Zagroń w dniu 10 sierpnia 2020 r. Zapytanie ofertowe wysłano do 20 potencjalnych wykonawców, w wizji lokalnej wzięło udział 5 podmiotów, a ostateczne oferty złożyły trzy podmioty. Po dokonaniu oceny ofert zgodnie z kryteriami oceny wskazanymi w dokumentacji przetargowej – tj. z uwzględnieniem kosztów prac projektowych i wykonawczych, rozwiązań funkcjonalnych oraz walorów estetycznych Koncepcji – wskazano jako najkorzystniejszą i zarazem najtańszą ofertę Koncepcję przedstawioną przez [...].

Zgodnie z umową Projektant przeniósł na GAT prawa autorskie do jednokrotnego wykorzystania w nieograniczonym czasie projektów sporządzonych na podstawie umowy (art. 50 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o *prawie autorskim i prawach pokrewnych*¹⁹), a także prawo do rozwiązań konstrukcyjnych i architektonicznych, kolorystyki, wystroju zewnętrznego i wewnętrznego, rozwiązań urbanistycznych, informacji i wykazów oraz specyfikacji związanych z projektami, a także wszelkich dokumentów związanych z realizacją budowy.

W umowie znalazły się zapisy w zakresie ochrony interesów GAT – poprzez umieszczenie klauzul o zapłacie kar umownych oraz innych instrumentów prawnych zabezpieczających prawidłowe wykonanie umowy.

Umowa była aneksowana trzykrotnie. Aneks nr 1 z dnia 31 maja 2021 r. zlecono Projektantowi dokonanie zmian w projekcie wykonawczym wskutek zmian dokonanych w projekcie budowlanym przez Państwową Straż Pożarną. Zmiana została określona jako niezbędne prace dodatkowe, a wynagrodzenie wykonawcy wzrosło z tego tytułu o kwotę 8,0 tys. zł. Aneks nr 2 z dnia 21 lipca 2021 r. GAT zlecił Projektantowi wykonanie dodatkowych prac projektowych w zakresie modernizacji strefy grill wraz z zagospodarowaniem odpowiedniej części działki OTS Zagroń za dodatkowym wynagrodzeniem w kwocie 14,0 tys. zł. Aneks nr 3 z dnia 24 stycznia 2023 r. zlecono wykonawcy dodatkowe prace projektowe w zakresie zadaszenia wejścia głównego do budynku w OTS Zagroń za dodatkowym wynagrodzeniem w wysokości 8,6 tys. zł.

Umowa ze względu na jej efekt, tj. pozyskanie dokumentacji projektowej, została określona jako nabycie aktywów trwałych i zgodnie ze Statutem Spółki w tym zakresie zawarcie Umowy oraz Aneksów do niej zostało poprzedzone uzyskaniem przez Zarząd Spółki odpowiednich zgód korporacyjnych wyrażonych każdorazowo przez Radę Nadzorczą. Umowa była realizowana do dnia 31 marca 2023 r. (w zakresie nadzoru autorskiego), tj. ostatecznego zakończenia Modernizacji OTS Zagroń w Szczyrku.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Projektant, poz. nr 1-15)

Umowa z Inwestorem Zastępczym

W dniu 2 lutego 2021 r. GAT zawarła ze spółką [...] Umowę o pełnienie funkcji inwestora zastępczego oraz inspektora nadzoru inwestorskiego nad przygotowaniem, realizacją oraz rozliczeniem zadania inwestycyjnego polegającego na Modernizacji OTS Zagroń.

Podpisanie umowy zostało poprzedzone przeprowadzeniem postępowania ofertowego. Spółka pozyskała 7 ofert. Do negocjacji zaproszono trzech oferentów, którzy zaproponowali najniższe wynagrodzenie. W wyniku przeprowadzonych

¹⁹ T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2509.

²⁰ Inwestor Zastępczy lub IZ.

negocjacji wybrano ofertę zgodnie z jedynym kryterium określonym w dokumentacji przetargowej, tj. najniższą ceną.

Umowa obowiązywać miała do dnia zakończenia realizacji Inwestycji w OTS Zagroń, tj. usunięcia wszystkich wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego, rozliczenia kosztów oraz zaakceptowania przez GAT protokołu końcowego wykonania Inwestycji i w razie potrzeby po przyjęciu bez zastrzeżeń przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Przewidywany termin realizacji Inwestycji zaplanowany był na 31 grudnia 2021 r. Zmiana terminu realizacji Inwestycji nie powodowała zmiany wynagrodzenia określonego ryczałtowo w wysokości 287,5 tys. zł, jeśli termin realizacji nie wydłuży się o więcej niż jeden miesiąc. W przypadku wydłużenia terminu powyżej jednego miesiąca kalendarzowego, IZ miało przysługiwać dodatkowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości 26,5 tys. zł począwszy od 1 lutego 2022 r., o ile nie nastąpiło zawieszenie realizacji Inwestycji. GAT dopuścił zmianę wynagrodzenia również w przypadku, gdy termin realizacji Inwestycji ulegnie przedłużeniu z powodu zmiany harmonogramu Inwestycji podjętej na podstawie decyzji GAT.

W umowie znalazły się zapisy w zakresie ochrony interesów GAT – poprzez umieszczenie klauzul o zapłacie kar umownych oraz innych instrumentów prawnych zabezpieczających prawidłowe wykonanie Umowy.

W dniu 23 marca 2022 r. został zawarty aneks nr 1 do umowy zmieniający kwestie związane z dodatkowym wynagrodzeniem dla IZ z powodu wydłużenia okresu realizacji Inwestycji do dnia 31 grudnia 2022 r. Z tego tytułu IZ miał otrzymać łączne wynagrodzenie w wysokości 402,5 tys. zł. Ponadto, w przypadku konieczności dalszego sprawowania nadzoru, po dniu 31 grudnia 2022 r., IZ miał otrzymać sumę 26,5 tys. zł za każdy kolejny miesiąc realizacji tych czynności – do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie zmodernizowanego OTS Zagroń.

Zgodnie ze Statutem Spółki Zarząd GAT nie był zobligowany do wystąpienia do organów korporacyjnych Spółki o wyrażenie zgody na zawarcie Umowy – wysokość przewidzianego wynagrodzenia z świadczone usługi miała nie przekraczać kwoty 500,0 tys. zł rocznie.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa IŻ, poz. nr. 1-8))

Umowa z Generalnym Wykonawcą

Spółka po wykonaniu kompletnej dokumentacji projektowej i przygotowaniu dokumentacji przetargowej, we współpracy z Inwestorem Zastępczym przystąpiła do postępowania przetargowego na wybór Generalnego Wykonawcy Inwestycji.

W ramach prowadzonej procedury przetargowej przeprowadzone zostały dwa postępowania. Pierwsze z nich zostało unieważnione we wrześniu 2021 r. z powodu uzyskania tylko jednej oferty, co spowodowało brak możliwości realnego zweryfikowania rynku, a tym samym sprawdzenia, czy złożona oferta była korzystna dla GAT i nie naruszała zasad konkurencyjności. Ponadto, cena ofertowa przekraczała znacząco zakładaną wartość planowanej Inwestycji (określoną w Biznesplanie).

W ramach drugiego postępowania przetargowego wpłynęło 5 ofert. Po negocjacjach z 4 oferentami wynikało, że najkorzystniejszą ofertę pod względem kryteriów określonych w dokumentacji przetargowej (tj. ceny (75%) oraz terminu realizacji (25%)) złożyła [...] – w cenie [...] i terminem realizacji 10 miesięcy od daty podpisania umowy. Ponieważ cena rekomendowanej oferty znacząco przekraczała kwotę, jaką

zamierzano przeznaczyć na realizację zamówienia, a przy tym mając na uwadze realizację przyjętych w Planie Rzeczowo-Finansowym na 2021 r. celów operacyjnych Spółki, uwzględniających modernizację OTS Zagroń mającej istotne znaczenie dla funkcjonowania nie tylko samego obiektu ale i całej Spółki, szczegółowej analizie poddano możliwość zmniejszenia zakresu planowanej Inwestycji przy założeniu utrzymania jej rentowności. Ostatecznie, po konsultacji z przedstawicielami PHH, zdecydowano ograniczyć zakres Inwestycji o dwa elementy, tj. modernizację budynku socjalnego oraz stanowiska grillowego. Mając powyższe na uwadze na podstawie dodatkowych uzgodnień, zgodnie z obowiązującymi w Spółce procedurami zakupowymi²¹, zwrócono się do dwóch oferentów, którzy zgodnie z kolejnością oceny ofert przedstawili najkorzystniejsze oferty, z prośbą o przedłożenie oferty uzupełniającej, z wyłączeniem dwóch wyżej wymienionych obiektów (z jednoczesnym wskazaniem, że oferta powinna jednak zawierać elementy, które należy wykonać w budynku socjalnym tj. niezbędne elementy ochrony przeciwpożarowej, wynikające z dokumentacji technicznej) - przy pozostałych warunkach oferty bez zmian. Z uwzględnieniem powyższego najkorzystniejszą ofertę przedstawiła ponownie [...] – z ceną 16 841 152,14 zł i terminem realizacji 10 miesięcy od daty podpisania umowy.

Zarząd Spółki, biorąc pod uwagę, że Spółka dysponowała środkami własnymi, uzyskanymi w ostatnich latach ze zbycia części majątku, które stanowiły zabezpieczenie dla regulowania zobowiązań wynikających z realizacji Inwestycji powyżej kwoty uzyskanego dodatkowego finansowania z PHH, wystąpił w dniu 2 marca 2022 r., po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, do Walnego Zgromadzenia w przedmiocie wyrażenia zgody na realizację modernizacji OTS Zagroń poprzez zawarcie stosownej umowy z [...] z wynagrodzeniem nieprzekraczającym kwoty 20 209 382,57 zł, z czego kwota 16 841 152,14 zł miała stanowić wartość składników aktywów trwałych nabywanych na podstawie umowy z P.B.P. Łęgprzem, a kwota 3 368 230,42 zł stanowiła rezerwę projektową określoną jako maksymalne zwiększenie kwoty nabycia w przypadku konieczności zlecenia prac dodatkowych lub uzupełniających.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło w dniu 14 kwietnia 2022 r. zgodę na nabycie składników aktywów trwałych i zawarcie umowy z [...] zgodnie z wyżej przytoczonym wnioskiem Zarządu GAT.

W dniu 22 kwietnia 2022 r. GAT zawarła z [...], jako Generalnym Wykonawcą, umowę w zakresie Modernizacji OTS Zagroń. Zakończenie całości robót budowlanych i instalacyjnych, stanowiących Przedmiot Umowy, nastąpić miało zgodnie z załączonym harmonogramem w terminie 10 (dziesięć) miesięcy od dnia przekazania terenu budowy, tj. do dnia 28 stycznia 2023 r. Przez zakończenie robót we wskazanym terminie należało, zgodnie z umową, rozumieć odbiór końcowy przedmiotu umowy potwierdzony protokołem końcowego obioru robót podpisanym bez zastrzeżeń przez obie Strony. Strony Umowy ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w rozumieniu art. 632 *kodeksu cywilnego*²² za należyte wykonanie przedmiotu umowy w łącznej wysokości 16 841 152,14 zł.

Strony umowy przewidziały także wykonanie prac dodatkowych nieobjętych przedmiotem umowy, które może nastąpić wyłącznie po przedłożeniu przez Generalnego Wykonawcę zestawienia prac dodatkowych i udzieleniu przez GAT pod rygorem nieważności zgody na ich realizację. Zestawienie powinno zawierać wyszczególnienie prac dodatkowych wraz z określeniem kosztu ich wykonania oraz ewentualnego wpływu na zmianę terminu zakończenia prac.

²¹ Załącznik do Zarządzenia Zarządu Spółki z dnia 13 marca 2017 r. – Regulamin wewnętrzny wyboru wykonawców na wykonanie robót budowlanych, dokumentacji, dostaw i usług GAT.

²² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

Umowa zawierała klauzulę o zapłacie kar umownych oraz innych instrumentach prawnych zabezpieczających prawidłowe wykonanie umowy (m.in. procedura odbioru prac, zasady powierzania wykonania części robót podwykonawcom, wymóg posiadania przez Generalnego Wykonawcę umowy ubezpieczenia z tytułu wszelkich ryzyk budowlanych i montażowych, udzielenie gwarancji na roboty budowlane oraz instalacyjne objęte umową na okres 60 miesięcy oraz gwarancji na wyposażenie w okresie 24 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego, procedura i wzajemne rozliczenia w przypadku odstąpienia od umowy).

Umowa z Generalnym Wykonawcą została aneksowana dwukrotnie. Aneks nr 1 z dnia 18 stycznia 2023 r. rozszerzono zakres umowy o dodatkowe roboty budowlane szczegółowo opisane w protokołach konieczności²³ za dodatkowym wynagrodzeniem dla GW w wysokości 375 685,29 zł – tym samym wynagrodzenie ryczałtowe za należyte wykonanie przedmiotu umowy miało wynieść kwotę 17 216 837,43 zł. Mając na uwadze konieczność wykonania robót dodatkowych i zamiennych, zakończenie całości robót budowlanych i instalacyjnych, stanowiących przedmiot umowy, miało nastąpić w terminie do dnia 28 lutego 2023 r.

Aneks nr 2 został podpisany w dniu 24 maja 2023 r. Stwierdzono w nim, że ostatecznie protokół odbioru końcowego prac został sporządzony i podpisany w dniu 31 marca 2023 r., w całym procesie inwestycyjnym na realizację umowy wpływ miało wiele czynników (m. in. sytuacja sanitarno-epidemiologiczna spowodowana COVID-19, sytuacja geopolityczna spowodowania wojną w Ukrainie). Trudna sytuacja na rynku budowlanym pogłębiona została znaczącym wzrostem cen materiałów budowlanych, mediów, a także odpływem pracowników z Ukrainy w związku z trwającym konfliktem zbrojnym. Pojawiły się trudności w pozyskaniu niektórych materiałów budowlanych, terminowej realizacji zamówień, jak również zatrudnieniu pracowników na budowę. W konsekwencji czego na poszczególnych etapach prac wystąpiły opóźnienia, które ostatecznie wpłynęły na ostateczny termin realizacji umowy. W ramach prowadzonej inwestycji, poza koniecznymi do wykonania pracami dodatkowymi związanymi z prawidłową realizacją Inwestycji, zlecane były także prace dodatkowe w ramach przygotowania obiektu do kategoryzacji oraz otwarcia w standardzie marki własnej w ramach GK PHH. Część prac dodatkowych, zleczanych w okresie zimowym, wymagała do ich realizacji odpowiednich warunków atmosferycznych.

Strony postanowiły o rozszerzeniu zakresu Umowy o roboty dodatkowe szczegółowo opisane w protokołach konieczności. Łączna wartość prac dodatkowych została ustalona na 350 518,99 zł. Mając na uwadze okoliczności określone w preambule do aneksu oraz piśmie GW do GAT z dnia 26 kwietnia 2023 r., GAT wyraziła zgodę na przesunięcie terminu realizacji całości robót budowlanych i instalacyjnych określonych w Umowie na dzień 31 marca 2023 r., tj. dzień dokonania odbioru końcowego, przy czym po dniu tym GW miał wykonać naprawy usterek oraz olejowanie tarasu określone w protokole konieczności nr 9, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 czerwca 2023 r. W zamian za zgodę na przesunięcie terminu realizacji Umowy GAT przysługiwała od GW rekompensata w wysokości 350 518,99 zł za przesunięcie terminu zakończenia realizacji robót budowlanych i instalacyjnych objętych przedmiotem Umowy, jako ekwiwalent za utracone przychody w okresie, w którym nie było możliwe świadczenie usług hotelarskich w obiekcie oraz uzyskiwanie przychodów z tego tytułu ze względu na wydłużony okres przekazania poszczególnych części obiektu dla GW dla prowadzenia prac budowlanych i remontowych. Ze względu na okoliczności określone powyżej GAT zadeklarował, że

²³ Tj. w rozumieniu tej Umowy dokumenty stwierdzające konieczność przeprowadzenia prac dodatkowych, pierwotnie nie ujętych w Umowie.

nie będzie nakładał na GW kar umownych z tytułu opóźnienia w realizacji Umowy określonych w Umowie.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa GW, poz. nr 1-5)

Prezes Zarządu Spółki wyjaśnił²⁴, że już na etapie procedury przetargowej oraz podpisania umowy zarówno Spółka, jak i Generalny Wykonawca byli świadomi ryzyka znacznego wzrostu cen usług i materiałów budowlanych, spowodowanego wybuchem wojny w Ukrainie oraz inflacją. Ryzyka te zmaterializowały się już od początku realizacji Inwestycji. Wykonawca borykał się z problemem braku możliwości pozyskania pracowników na budowę ze względu na powrót znacznej ich liczby do Ukrainy, co też spowodowało duży wzrost stawki godzinowej. Dodatkowo, nieprzewidziany nawet w kalkulacjach wzrost ceny kontraktu, bardzo poważny wzrost cen materiałów oraz usług, w tym także problemy z pozyskaniem niektórych materiałów budowlanych, powodował zagrożenie dla możliwości realizacji prac i terminowego zakończenia Inwestycji, o czym spółka była na bieżąco informowana, co odnotowano m.in. raportach Inwestora Zastępczego. Na bieżąco były także przekazywane przez Wykonawcę informacje o szeroko zakrojonych działaniach, mających na celu pozyskanie dodatkowych pracowników lub firm podwykonawczych na budowę.

Ponadto, jak dalej wyjaśnił Prezes Zarządu, w trakcie realizacji Inwestycji ujawniono konieczność wykonania prac dodatkowych, wcześniej nie ujętych w zakresie pakietu zadań inwestycyjnych. W związku z powstałą sytuacją oraz zapisami Umowy Wykonawca miał prawo do wydłużenia terminu realizacji inwestycji. Na tym etapie Zarząd Spółki, Inspektor Zastępczy, przedstawiciele PHH wspólnie dokonali analizy zaistniałej sytuacji. W ich ocenie powstało poważne ryzyko poniesienia przez Wykonawcę znacznych strat na kontrakcie (koszty realizacji znacznie większe niż zakładane w trakcie budowy budżetu oraz możliwość nałożenia kar przez GAT z powodu opóźnień w terminie oddania pierwszego etapu Inwestycji) – co mogło doprowadzić do podjęcia przez Wykonawcę decyzji o zerwaniu kontraktu oraz przerwania prac.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu GAT wynika, że w ocenie Spółki oraz PHH Wykonawca posiadał poważne argumenty prawne, które umożliwiały wygranę ewentualnego sporu sądowego (konieczność wykonania dodatkowych prac oraz sytuacja nadzwyczajna: wojna i jej skutki). Konieczność przeprowadzenia dodatkowego procesu wyboru nowego Wykonawcy wiązała się z ryzykiem znacznego wydłużenia okresu zakończenia inwestycji (6-8 m-cy) oraz poważnym zagrożeniem konieczności zwiększenia budżetu na ten sam zakres prac ze względu na znaczne podwyżki cen materiałów i usług w 2022 r. Z tego tytułu z pewnością nastąpiłby znaczny wzrost wydatków inwestycyjnych, na które Spółka już nie miała zagwarantowanych środków finansowych. Dodatkowo, znaczne wydłużenie realizacji inwestycji w razie pojawienia się konieczności rozpisania nowego procesu przetargowego, wykluczyłoby działalność hotelu na rynku o kolejne 6-8 miesięcy, co tym samym uniemożliwiłoby pozyskanie jakichkolwiek przychodów przy znacznych kosztach stałych. Strata na działalności w tej sytuacji znacznie przewyższyłaby wysokość kar nałożonych na Wykonawcę.

Prezes Zarządu wyjaśnił ponadto, że w ramach analizy wszelkich możliwości pozyskania rekompensaty, Spółka dokonała analizy możliwości odzyskania utraconych korzyści z tytułu wydłużenia realizacji Inwestycji. Analiza wykazała, że w okresie styczeń-marzec 2023 r. Spółka miała do dyspozycji 58 pokoi

²⁴ Wyjaśnienia z dnia 24 listopada 2023 r.

(z 95 posiadanych), jednakże obłożenie tych pokoi w tym okresie było odpowiednio następujące: 40%, 68% oraz 31%. W związku z tak niskim obłożeniem posiadanych do dyspozycji pokoi, spowodowanym głównie złymi warunkami pogodowymi, Spółka uznała, że nie posiadała argumentów, żeby w sporze sądowym udowodnić, że opóźnienie terminu zakończenia inwestycji negatywnie wpłynęło na przychody ze sprzedaży w tym terminie i nastąpiła utrata korzyści finansowych.

(akta kontroli str. 40-45)

Przebieg realizacji Inwestycji oraz efekty rzeczowe Modernizacji OTS Zagroń

Spółka po wyborze Projektanta oraz Inwestora Zastępczego w lutym 2021 r. przystąpiła do realizacji działań zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę oraz wszczęcia procedury przetargowej wyboru Generalnego Wykonawcy. Ustalono zmianę koncepcji projektu w odniesieniu do istniejącego nieczynnego osuwiska. Projektant musiał zrezygnować z zaprojektowania zewnętrznej klatki schodowej przylegającej do elewacji zachodniej budynku, która miała funkcję głównie ewakuacyjną. Ustalono konieczność uzgodnień sanitarnych oraz pożarowych, które z kolei narzuciły wykonanie ekspertyzy i uzyskania odstępstw w ochronie pożarowej Obiektu. Inwestor Zastępczy realizował zadania wynikające z zawartej z nim Umowy, w tym m.in.: przygotował raport wstępny z przeglądu stanu istniejącego obiektów oraz opisu przedmiotu zamówienia i istotnych warunków specyfikacji zamówienia, a także uczestniczył w przygotowaniu dokumentacji przetargowej.

Po podpisaniu listu intencyjnego GW przejął protokolarnie w dniu 28 marca 2022 r. plac budowy. Rozpoczęcie prac zostało zgłoszone do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Umowa z GW została podpisana z dnia 22 kwietnia 2022 r., po uzyskaniu przez Spółkę wymaganych zgód korporacyjnych.

Realizację Inwestycji ze względu na funkcjonowanie obiektu w czasie remontu podzielono na dwa etapy – z terminem ukończenia pierwszego z nich do dnia 30 września 2022 r., a drugiego – do dnia 28 stycznia 2023 r. Etap nr 1 obejmował tzw. Segment A obiektu i polegał na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie oranżerii na pokoje hotelowe, wraz ze wszystkimi robotami w zakresie tego segmentu budynku głównego (wraz z główną klatką schodową, apartamentami ostatniej kondygnacji, remont drogi przeciwpożarowej wraz ze zbiornikiem, prace przygotowawcze na styku drogi i budynku socjalnego i magazynu węgla). Etap nr 2 obejmował zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynku garażowego oraz przebudowę tzw. segmentu B obiektu w zakresie toalet na poziomie 0, wraz ze wszystkimi robotami w zakresie poziomu 0 oraz -1 segmentu B budynku głównego, zmiana sposobu użytkowania i przebudowa pomieszczeń na pokoje hotelowe na poziomie +1 segmentu B, wraz ze wszystkimi robotami w zakresie poziomów +1, +2, +3, +4 segmentu B budynku głównego, przebudowę mieszkania socjalnego na część biurową i salę konferencyjną i remont garażu.

W toku realizacji Inwestycji wystąpiły konieczności dokonania zmian w dokumentacji technicznej, które nie odbiegały w sposób istotny od zatwierdzonego projektu. Zmiany te zostały uzgodnione z Projektantem, sprawującym nadzór autorski oraz ze Spółką.

Według pierwotnych ustaleń zakończenie etapu nr 1 Inwestycji, na który składały się roboty w segmencie A oraz wykonanie niezbędnych elementów ochrony pożarowej, w skład których wchodziła droga pożarowa wraz ze zbiornikiem miały być zakończone do końca września 2022 r. Od marca 2022 r. do czerwca 2022 r. miało miejsce znaczące spowolnienie prac, które od lipca 2022 r. były sukcesywnie niwelowane, co i tak w konsekwencji doprowadziło do opóźnienia oddania pierwszego etapu inwestycji.

Generalny wykonawca zwrócił się pismem z dnia 6 września 2022 r. o przedłużenie tego terminu do dnia 31 marca 2023 r. Jako uzasadnienie wskazał problemy kadrowe spowodowane trwającym jeszcze w 2022 r. stanem epidemii COVID-19 oraz rozpoczętym w lutym 2022 r. konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Powoływał się także na problemy w łańcuchu dostaw (stolarka drzwiowa w klasie odporności ogniowej do pokoi hotelowych, ognioodporna stolarka aluminiowa, dostawy platform dla niepełnosprawnych). Jako powód opóźnienia podał również wystąpienie nieprzewidzianych prac dodatkowych (wyrównywanie istniejących schodów pod nowe okładziny głównej klatki schodowej segmentu A, likwidacja systemowej awarii centralnego ogrzewania na poziomie -1 segmentu A, modernizacja układu zasilania w wodę z istniejącej studni). Czynności odbiorowe rozpoczęto po zgłoszeniu GW gotowości do odbioru. Czynności odbiorowe pierwszego etapu rozpoczęto w dniu 8 grudnia 2022 r. Ostatecznie dopuszczenie do użytkowania etapu nr 1 nastąpiło w dniu 22 grudnia 2022 r. umożliwiło to przede wszystkim przyjęcie gości hotelowych w okresie świąteczno-noworocznym.

Wskutek prowadzonej korespondencji pomiędzy GW a Spółką odbiór końcowy Inwestycji został przedłużony podpisanym Aneksem nr 1 do Umowy do dnia 28 lutego 2023 r.

Zmieniło się również wynagrodzenie Wykonawcy o wartość robót dodatkowych objętych Protokołami konieczności: nr 1 (wykonanie drenażu opaskowego od strony zachodniej i północnej budynku z podłączeniem do kanalizacji deszczowej oraz połączenia instalacji C.O. na poziomie -1 od strony południowej segmentu A, a także naprawa kanalizacji sanitarnej zewnętrznej z budynku socjalnego z podłączeniem do kolektora w parkingu od strony wschodniej budynku); nr 2 (zmiana przeznaczenia mieszkania służbowego na salę konferencyjną, archiwum oraz pomieszczenia socjalne dla pracowników); nr 3 (modernizacja układu zasilania hotelu w wodę pitną); nr 4 (uzupełnienie instalacji C.O. na 4 i 3 piętrze segmentu A, wykonanie wentylacji siłowni oraz instalacji przywoławczej dla osób niepełnosprawnych i modernizacja muru oporowego); nr 5 (wykonanie: wentylacji kawiarni i toalet na poz. 0, instalacji wody i kanalizacji wraz z wentylacją na poz. -2, wymiana centrali telefonicznej; usunięcie trwałej awarii zasilania w saunie, wykonanie oddzielenia pożarowego, archiwum oraz ścianki wentylacyjnej w pokoju Biura Zarządu Spółki; wykonanie malowania pokoi segmentu A nieobjętych projektem oraz zamówienie dodatkowego wyposażenia w meble techniczne); nr 6 (częściowa rezygnacja z remontu pokoju 110 na poziomie +1 oraz rezygnacja z części wyposażenia drobnego oraz niekoniecznych do wykonania platform). Powyższe protokoły konieczności zostały zawarte zgodnie z postanowieniami umowy z Generalnym Wykonawcą.

W dniu 9 lutego 2023 r. podczas narady z udziałem przedstawicieli Spółki, Projektanta oraz IZ oraz pisemnie w dniu 17 lutego Generalny Wykonawca poinformował GAT o braku możliwości dotrzymania terminu końcowego Inwestycji przewidzianego na dzień 28 lutego 2023 r. Jako powody wskazał zlecenie przez Spółkę kolejnych nieprzewidzianych robót dodatkowych, niezbędnych do zakończenia i dopuszczenia do użytkowania prac w ramach drugiego etapu Inwestycji: wykonanie elewacji frontowej przy basenie, odświeżenie i remont zewnętrznych elementów budynku socjalnego, przebudowa i wykonanie wejścia głównego do budynku wraz z zadaszeniem, wykonanie okładzin ochronnych na parapety w kawiarni i głównej klatce schodowej, wymiana rur wodociągowych na poziomie -1 budynku hotelowego, montaż kabli grzewczych na okapach dachu, oznakowanie pomieszczeń, synchronizacja kurtyny powietrznej z drzwiami przesuwными, postępowanie w celu uzyskania odstępu p.poż. dla budynku hotelowego, dostosowanie pomieszczenia archiwum na potrzeby Biura Zarządu, dodatkowe prace modernizacyjne w obrębie

tarasu na poziomie +1 wg propozycji Projektanta oraz naprawa dachu nad mieszkaniem służbowym i apartamentami przy tarasie.

Powyższe zmiany zostały wprowadzone do Inwestycji protokołami konieczności nr 1-9, zgodnie z postanowieniami umowy z Generalnym Wykonawcą w tym zakresie. Jak wynika z tych protokołów, poza koniecznymi do wykonania pracami dodatkowymi i zamiennymi związanymi z prawidłową realizacją Inwestycji, zlecane były także prace dodatkowe w ramach przygotowania obiektu do podwyższenia kategorii do hotelu trzy-gwiazdkowego oraz otwarcia obiektu jako części ogólnopolskiej marki „Halo” będącej własnością PHH, które zlecane były już w 2023 r. Ponadto, część prac dodatkowych, zleczanych w okresie zimowym, wymagała do ich realizacji odpowiednich warunków atmosferycznych. Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki²⁵, prace przygotowawcze do otwarcia obiektu pod nową marką, rozpoczęły się w październiku 2022 r. W momencie podpisywania umowy z Generalnym Wykonawcą wytyczne te nie były jeszcze znane, dlatego też zakres prac związanych z nową marką, w tym kategoryzacją obiektu, nie mógł być ujęty w umowie z GW w momencie jej podpisywania.

Czynności odbiorowe etapu nr 2 oraz całej Inwestycji rozpoczęto w dniu 23 marca 2023 r., z których został sporządzony i podpisany Protokół z rozpoczęcia odbioru Inwestycji. Termin usunięcia usterek ustalono na dzień 31 marca 2023 r. Odbiór Końcowy Inwestycji nastąpił po podpisaniu Protokołu Końcowego Odbioru (w tym m.in. protokoły odbiorów technicznych branży sanitarnej oraz elektrycznej wraz ze stosownymi pozytywnymi opiniami i stanowiskami odpowiednich publicznych organów nadzoru i kontroli) przez Komisję Odbiorową (przedstawiciele Spółki, GW, IZ oraz Projektanta) w dniu 31 marca 2023 r. – z wyłączeniem konieczności usunięcia usterek stwierdzonych podczas odbioru końcowego oraz olejowania tarasu ze wskazaniem terminu ich wykonania do dnia 3 czerwca 2023 r.

Ostatecznie w dniu 7 czerwca 2023 r. tj. został podpisany protokół obowiązkowej kontroli przeprowadzonej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla Powiatu Bielsko po zakończeniu Inwestycji.

Zakres rzeczowy przeprowadzonych prac był zgodny z dokumentacją projektową Inwestycji oraz zakresem prac określonym w Umowie z GW oraz Protokołach konieczności.

W efekcie przeprowadzonej Inwestycji, poprzez zaadaptowanie pomieszczeń mających wcześniej inne przeznaczenie, zwiększono liczbę pokoi z 77 do 95 (w tym liczba stałych miejsc noclegowych wzrosła ze 163 do 206). Ponadto zmodernizowano trzy pokoje, celem ujednolicenia standardu. Ponadto, część istniejących pokoi w liczbie 17 została wyposażona w dodatkowe drzwi łączące dwa pokoje w pokoje rodzinne.

Jednocześnie we wszystkich pokojach istniejących wykonano wymianę drzwi na nowe. Zmodernizowano: wszystkie korytarze, kawiarnię oraz jadalnię. W ramach modernizacji jadalni zaadaptowano dodatkowe pomieszczenie celem zwiększenia ilości dostępnych miejsc na jadalni oraz stworzenia dodatkowej powierzchni konferencyjnej (salka konferencyjna). Ponadto, jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki²⁶, dostępna łączna liczba miejsc w jadalni i kawiarni wykorzystywana w części gastronomicznej przed modernizacją to było ok. 190 miejsc. Łącznie w części gastronomicznej po modernizacji było dostępnych 206 miejsc.

²⁵ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

²⁶ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

W ramach modernizacji istniejących sal konferencyjnych zaadaptowano dotychczasową salkę bilardową na salkę konferencyjną. W dużej Sali konferencyjnej na parterze zamontowano systemy pożarowe.

Po zakończeniu Modernizacji łączna powierzchnia konferencyjna w obiekcie wynosi ok. 170 m². Modernizacja sali gimnastycznej objęła malowanie ścian i sufitów, cyklinowanie i malowanie parkietu, wymianę oświetlenia, montaż instalacji pożarowych i kamer. Ponadto pomieszczenie gospodarcze przy sali gimnastycznej zaadaptowano na siłownię. We wszystkich pomieszczeniach wykonano prace związane z doprowadzeniem, przebudową instalacji pożarowych.

W Biznesplanie wskazano: wykonanie modernizacji istniejących sal konferencyjnych (194 m²), oraz utworzenie nowej powierzchni konferencyjnej (200 m²) na parterze.

Jak wyjaśnił Prezes Zarządu Spółki²⁷, w ramach prowadzonej Inwestycji celem zwiększenia liczby pokoi i dostępnych miejsc noclegowych w miejsce części powierzchni konferencyjnych zlokalizowanych poza ogólnodostępną strefą parteru zrealizowano nowe pokoje hotelowe. Tym samym uwzględniając możliwości techniczne i dostępne powierzchnie na terenie obiektu pojawiła się rozbieżność w odniesieniu do powierzchni konferencyjnych przyjętych w założeniach do Biznesplanu. Ponadto, Biznesplan wskazywał ogólny zakres inwestycji, na podstawie którego wykonany został projekt uwzględniający szczegółowo już wszystkie aspekty planowanych prac. Jednocześnie sam projekt był akceptowany przez wyznaczone do zapewnienia prawidłowego przebiegu procesu inwestycyjnego służby PHH. Po zakończonej inwestycji całość dostępnych w obiekcie powierzchni konferencyjnych zlokalizowana jest na parterze, na poziomie holu recepcyjnego, kuchni, jadalni i bistro, co znacznie usprawniło realizację usług konferencyjnych.

Ponadto, poza zakresem rzeczowym wskazanym w Biznesplanie, ale zgodnie z przyjętym zakresem prac określonym w przedmiocie zamówienia przez Spółkę oraz niezbędnymi dodatkowymi pracami wskazanymi do wykonania przez odpowiednie organy nadzoru (straż pożarna), przeprowadzono następujące prace:

Modernizacji poddano parterowy budynek garażowy - wraz ze zmianą sposobu użytkowania na pomieszczenie gospodarcze (przechowalnię rowerów i innego sprzętu sportowego, w tym przede wszystkim narciarskiego). Istniejąca wiatła sąsiadująca z budynkiem została rozebrana. W jej miejsce wykonano nową wiatę w konstrukcji drewnianej, w której przewidziano myjnię dla rowerów oraz stanowisko do ładowania rowerów elektrycznych.

W ramach zagospodarowania terenu wszystkie budynki Obiektu objęte były częściową lub całkowitą termomodernizacją elewacji, wraz z ich częścią podziemną do głębokości przemarzania. Wykonano dodatkowy drenaż opaskowy z tyłu budynku przy części biurowej, jak i izolację obiektu. Wykonano nowy strop nad magazynem węgla budynku głównego, wraz z wykonaniem niezbędnej izolacji i odtworzeniem warstw drogowych. Dostosowanie do warunków ewakuacji wymusiło wykonanie dodatkowego wejścia do strony zachodniej budynku głównego, przebudowę schodów po jego wschodniej części. Dostosowano układ komunikacyjny do istniejących funkcji obiektu wraz z niwelacją terenu, robotami ziemnymi i częściowo ogrodnictwami.

W ramach Inwestycji wykonano także remont ściany oporowej wzdłuż północnej elewacji głównego budynku wraz z zabezpieczeniem skarpy. Usunięto istniejącą balustradę zamontowaną na części konstrukcji oraz wykonano nową balustradę stalową zamontowaną na całej długości remontowanego muru. Wykonanie obniżenia fragmentu terenu oraz wykonanie schodów terenowych wzdłuż zachodniej elewacji

²⁷ Wyjaśnienia z dnia 24 listopada 2023 r.

budynku głównego spowodowało konieczność zabezpieczenia powstałej różnicy terenu po stronie północnej.

Zbudowano taras na poziomie -1 segmentu A budynku głównego. Wykonano wymianę części nawierzchni wokół budynku. Ze względu na konstrukcję i przeznaczenie, nawierzchnię podzielono na dwa typy - dla komunikacji kołowej oraz pieszej. W ramach prac w zakresie drogi pożarowej i placu manewrowego, na podstawie wytycznych ekspertyzy przeciwpożarowej jak i otrzymanego odstępstwa od przepisów budowlanych, wykonano niezbędne korekty geometrii drogi p.poż. oraz przebiegu części instalacji wynikającego z tej ekspertyzy. Wykonano dostęp dla osób niepełnosprawnych do recepcji Hotelu poprzez windę z wejściem w elewacji północnej poprzez pochylnie. Budynek główny wyposażano także w platformy umożliwiające dostęp do pokoi, jadalni, basenu i sali gimnastycznej.

NIK zwraca uwagę, że niektóre z prac, zostały włączone do wykonania w trakcie realizacji inwestycji, przez co nie zachowano zgodności jej zakresu z założeniami w Biznesplanie.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa GW, poz. nr 3-5)

Do dnia 30 września 2023 r. Spółka zgłosiła Generalnemu Wykonawcy reklamację dotyczącą wykonania prac wodno-kanalizacyjnych, w następstwie wezwania Spółki przez obsługujące ją miejskie przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne do usunięcia wykrytych w trakcie kontroli, przeprowadzonej po przeprowadzonej Inwestycji, nieprawidłowości. Przedmiotowa reklamacja nie została uznana przez Generalnego Wykonawcę.

W związku z powyższym, działając na podstawie §16 ust. 9 umowy, Spółka podjęła decyzję o powierzeniu poprawienia zgłoszonych w tym zakresie wad oraz usterek do wykonania osobie trzeciej. Prace zrealizowane zostały do dnia 30 września 2023 r., a następnie - z uwagi na wystąpienie wcześniejszych nieprawidłowości - odebrane także przez miejskie przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne.

Po podsumowaniu zgłoszonych reklamacji Spółka wystosowała z dnia 24 listopada 2023 r. do GW wezwanie do zapłaty kwoty [...] zł tytułem kosztów usunięcia wad robót objętych Umową w zakresie wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz kwoty [...] zł tytułem rekompensaty za wyrządzoną szkodę, tj. nielegalne wprowadzanie wód opadowych - pod rygorem wystąpienia z żądaniem zapłaty do [...] na podstawie gwarancji wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych z dnia 20 kwietnia 2023 r.

(akta kontroli str. 45)

Finansowanie modernizacji OTS Zagroń

Według stanu na dzień 30 czerwca 2023 r. wartość zawartych umów (wraz z aneksami do nich) w zakresie modernizacji OTS Zagroń wyniosła 18 469 956,42 zł, w tym kwota 420 600 zł stanowiła wynagrodzenie dla Projektanta, kwota 482 000 zł – dla Inwestora Zastępczego, a kwota 17 567 356,42 zł – dla Generalnego Wykonawcy.

Łączna kwota wypłacona wyżej wymienionym podmiotom realizującym Inwestycję wyniosła 18 107 187,43 zł, w tym kwota 420 600 zł została wypłacona Projektantowi, kwota 469 750 zł – Inwestorowi Zastępczemu (pozostała do wypłaty kwota 12 250 zł²⁸), a kwota 17 216 837,43 zł – Generalnemu Wykonawcy (kwota

²⁸ Kwota ta zgodnie z Umową z IZ zostanie wypłacona po dokonaniu przeglądów gwarancyjnych zrealizowanych robót budowlanych, w tym w części po dokonaniu przeglądu rocznego, a w części po 5 latach po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru.

350 518,99 zł została objęta kompensatą wzajemnych świadczeń między GAT a GW na mocy Aneksu nr 2 do Umowy z GW).

Wypłacone przez GAT środki finansowe pochodziły z pożyczki inwestycyjnej udzielonej Spółce przez PHH w wysokości 8 061 425 zł (45% środków) oraz ze źródeł własnych GAT w wysokości 10 045 762,43 zł (55%).

Szczegółowe badanie 20 transz wypłaconych Spółce przez PHH środków finansowych pochodzących z pożyczki inwestycyjnej (100% przekazanych w ten sposób środków) wykazało, że zgodnie z Umową pożyczki każda z wypłaconych transz była poprzedzona stosownym wnioskiem GAT o jej wypłatę zawierającym m.in. faktury objęte wnioskiem wraz z potwierdzeniem wykonania usługi lub prac w postaci protokołu odbioru. Transze były wypłacane w okresie od dnia 30 czerwca 2021 r. do dnia 30 listopada 2022 r.

Szczegółowe badanie wydatków dokonanych przez GAT ze środków własnych z tytułu realizacji Umowy z Generalnym Wykonawcą w wysokości 2 699 296,92 zł (16% wartości wszystkich płatności z tytułu tej Umowy oraz 27% wydatków ze środków własnych ogółem)²⁹ wykazało, że były one zrealizowane zgodnie z Umową z GW – na podstawie prawidłowo wystawionych faktur z tytułu realizacji robót budowlanych, potwierdzonych stosownymi protokołami odbioru.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Pożyczki Inwestycja Szczyrk PHH, poz. nr 8 oraz folder: Rozliczenie Środki Własne, poz. 1-50 – zawiera 50 plików w formie faktur wraz z protokołami odbioru prac oraz potwierdzeniami przelewów)

W dniu 30 czerwca 2023 r. Zarząd Spółki wniósł do Walnego Zgromadzenia wnioszek w sprawie konwersji zobowiązania wynikającego z Umowy pożyczki od PHH na kapitał Spółki. W uzasadnieniu wniosku Zarząd wskazał, że za datę zakończenia Inwestycji przyjmuje się dzień 7 czerwca 2023 r. tj. dzień podpisania protokołu obowiązkowej kontroli przeprowadzonej przez PINB. Zgodnie z Umową pożyczka jest oprocentowana 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 2,0%, a odsetki są naliczane w okresach 3-miesięcznych na koniec każdego kwartału. Tak wyliczona kwota pożyczki wraz z odsetkami wg stanu na dzień 7 czerwca 2023 r. wynosiła 8 652 674,64 zł i zgodnie z wnioskiem Zarządu GAT mogła zostać w części przeznaczona na kapitał zakładowy, a w części na kapitał zapasowy – co z kolei uwzględniało treść uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 czerwca 2023 r. w sprawie pokrycia straty netto za rok obrotowy 2022. Na dzień złożenia wniosku kapitał zakładowy GAT wynosił 25 084 712,10 zł, a kapitał zapasowy - 0,00 zł.

W dniu 5 września 2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w wyniku podjęcia uchwały nr 1 podwyższyło kapitał zakładowy GAT do kwoty 25 092 000 zł³⁰, tj. o kwotę 7 287,90 zł w drodze emisji 7 145 nowych, zwykłych akcji imiennych o wartości nominalnej 1,02 zł każda - w zamian za wkład niepieniężny w formie konwersji wierzytelności przysługujących jednemu akcjonariuszowi Spółki (PHH) wobec GAT z tytułu Umowy pożyczki inwestycyjnej z dnia 10 czerwca 2021 r. w kwocie należnej do spłaty wraz z odsetkami na dzień 7 czerwca 2023 r., odpowiadający łącznej cenie emisyjnej akcji w wysokości 8 652 666,45 zł (1 211,01 zł za każdą akcję). Różnica między wartością wkładów niepieniężnych a łączną

²⁹ Dobranych celowo na podstawie najwyższych kwot wynikających z faktur przedstawionych przez Generalnego Wykonawcę z tytułu realizacji Umowy z GW.

³⁰ Działając na podstawie art.: 431-433 *kodeksu spółek handlowych* (Ustawa z dnia 15 września 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.).

wartością nominalną akcji nowej emisji w kwocie 8 645 378,55 zł została przeniesiona na kapitał zapasowy Spółki. Akcje zostały zaoferowane jednemu akcjonariuszowi Spółki (PHH) w drodze subskrypcji zamkniętej.

Także w dniu 5 września 2023 r. między GAT a PHH zostały zawarte umowy: objęcia przez PHH udziałów w podwyższonym kapitale GAT oraz potrącenia przysługujących im wzajemnych wierzytelności (GAT wobec PHH w kwocie 8 652 666,45 zł o pokrycie wkładu niepieniężnego za akcje obejmowane przez PHH w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki oraz PHH wobec GAT o zwrot kwoty zadłużenia na podstawie Umowy pożyczki w wysokości 8 652 674,64 zł). W wyniku dokonanego potrącenia pozostała należna PHH część pożyczki wraz z odsetkami w wysokości 8,19 zł została spłacona przez GAT.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Konwersja, poz. nr 1-8)

Środki finansowe na realizację Inwestycji pochodziły z pożyczki inwestycyjnej udzielonej Spółce przez PHH oraz ze źródeł własnych GAT. Środki własne pochodziły z kolei ze sprzedaży majątku GAT oraz z pożyczki odnawialnej udzielonej Spółce przez PHH.

W okresie od grudnia 2015 r. do sierpnia 2021 r. Spółka zbyła następujące składniki aktywów trwałych: Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy „Wiking” w Jantarze (w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa) w dniu 18 grudnia 2015 r. za cenę sprzedaży 5 250 000 zł, Centrum Rekreacji „Metamorfoza” w Międzywodziu (zcp) w dniu 23 grudnia 2015 r. za cenę 6 530 000 zł, Ośrodek Wypoczynkowy „Gród Piastów” w Dźwirzynie (zcp) w dniu 30 grudnia 2015 r. za cenę 3 585 000 zł oraz Nieruchomość w Ustroniu zabudowana nieczynnym obiektem (Ośrodkiem Wypoczynkowo-Szkoleniowym „Barbara”) w dniu 22 lipca 2021 r. za cenę 3 550 000 zł. Łącznie z tytułu zbycia wyżej wymienionych składników majątku Spółka uzyskała środki finansowe w wysokości 18 915 000 zł. Sprzedaż tego majątku została poprzedzona zgodami Walnego Zgromadzenia Spółki, po przeprowadzeniu postępowań przetargowych za ceny nie niższe niż wskazane w operatach szacunkowych określających wartość rynkową zbywanych praw własności.

(akta kontroli str. 37 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Pożyczki Inwestycja Szczyrk PHH, podfolder: GAT Środki własne – sprzedaż majątku, poz. nr 1-4)

W dniu 8 grudnia 2022 r. Spółka zawarła z PHH umowę pożyczki odnawialnej w celu zapewnienia finansowania jej bieżącego finansowania w maksymalnej wysokości 2 mln zł od dnia zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2023 r., określającego termin spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami. Pozostająca do spłaty kwota wypłaconej pożyczki odnawialnej została oprocentowana według zmiennej stopy procentowej ustalonej w oparciu o stopę bazową WIBOR 3M na koniec kwartału kalendarzowego, powiększoną o marżę wynoszącą 2,00 % w skali rocznej.

W dniu 26 kwietnia 2023 r. Spółka wystąpiła do PHH z wnioskiem o zaciągnięcie transzy pożyczki odnawialnej w kwocie 2 mln zł na zapłatę faktur końcowych Generalnego Wykonawcy Inwestycji z terminem płatności w dniu 4 maja 2023 r.

W dniu 26 maja 2023 r. został zawarty aneks nr 1 do umowy pożyczki odnawialnej, zwiększający maksymalną jej wysokość do 4 mln zł z terminem spłaty wraz z należnymi odsetkami do dnia 31 grudnia 2025 r. W dniu 31 maja 2023 r. Spółka wystąpiła do PHH z wnioskiem o zaciągnięcie drugiej transzy pożyczki odnawialnej w kwocie 700,0 tys. zł, w tym m.in. kwota 56,0 tys. zł na zapłatę faktury wystawionej przez Inwestora Zastępczego oraz kwota 72,0 tys. zł na zapłatę faktury wystawionej przez Projektanta w ramach realizacji Inwestycji.

Przed zawarciem Umowy pożyczki odnawialnej oraz Aneksu nr 1 do Umowy Zarząd Spółki pozyskał niezbędne zgody wyrażone przez Radę Nadzorczą.

Ostatecznie, do dnia 7 czerwca 2023 r., tj. formalnego zakończenia realizacji Inwestycji, Spółka wydatkowała z tego tytułu w ramach środków własnych kwotę 10 045 762,43 zł, w tym kwota 8 321 892,89 zł (83%) pochodziła ze sprzedaży majątku GAT, a kwota 1 723 869,54 zł (17%) – z pożyczki odnawialnej udzielonej przez PHH.

(akta kontroli str. 37 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Pożyczki Inwestycja Szczyrk PHH, podfolder: GAT – Umowa pożyczki odnawialnej, poz. nr I-VI)

Sprawozdawczość

Zgodnie z postanowieniami umowy pożyczki inwestycyjnej z dnia 10 czerwca 2021 r. GAT w celu zapewnienia monitorowania i rozliczania środków przekazanych w ramach Umowy zobowiązała się sporządzać i przedkładać PHH przez okres obowiązywania Umowy następujące sprawozdania: a) półroczne, w terminie 30 dni kalendarzowych po upływie półrocza, b) roczne, zgodne z rokiem obrotowym PHH, w terminie nie dłuższym niż 150 dni kalendarzowych od upływu każdego kolejnego roku obrotowego oraz c) końcowe, w terminie nie dłuższym niż 150 dni kalendarzowych od upływu okresu obowiązywania Umowy. Każde sprawozdanie powinno zawierać szczegółową informację o sposobie wykorzystania środków oraz o uzyskanych efektach. Do sprawozdań Spółka miała dołączać: a) do sprawozdań za okres półroczny – sprawozdanie F-01 Spółki oraz zestawienie wydatków poniesionych na działania planowane w zakresie Inwestycji, b) do sprawozdań rocznych – sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem firmy audytorskiej z badania sprawozdania finansowego, c) do każdego sprawozdania – przyjętą w formie uchwały opinię Rady Nadzorczej o sposobie wykorzystania środków i osiągniętych efektach rzeczowych oraz finansowych.

Do dnia 30 czerwca 2023 r. Spółka wywiązała się z powyższych zobowiązań sprawozdawczych, przekazując PHH w latach 2021-2023 terminowo łącznie 5 sprawozdań półrocznych oraz dwa roczne. Ich zawartość oraz załączniki były zgodne z postanowieniami §5 Umowy pożyczki inwestycyjnej. Do każdego z przekazanych sprawozdań została dołączona wyrażona w formie uchwały stosowna opinia Rady Nadzorczej GAT.

Ponadto, zgodnie z postanowieniami §5 Umowy pożyczki inwestycyjnej Spółka stosowała w ramach istniejącego informatycznego systemu ewidencji księgowej odrębny kod księgowy umożliwiający identyfikację wszystkich transakcji i poszczególnych operacji bankowych związanych z realizacją Inwestycji. Spółka otworzyła także odrębny rachunek bankowy z przeznaczeniem tylko dla prowadzenia rozliczeń przekazanych jej środków w ramach Umowy.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Pożyczki Inwestycja Szczyrk PHH poz. nr 10)

Efekty modernizacji OTS Zagroń

Po zakończeniu modernizacji OTS Zagroń zysk na działalności EBIT za 2023 r. wyniósł (-) 1 955,2 tys. zł (-) 723,1% planu ekonomiczno-finansowego na 2023 r.) oraz za I kw. 2024 r. wyniósł (-) 70,8 tys. zł (-) 181,5% planu).

Obłożenie OTS Zagroń bezpośrednio w okresie po zakończeniu modernizacji, tj. w okresie kwiecień-listopad 2023 r. wynosiło odpowiednio: 20%, 21%, 22%, 48%, 59%, 47%, 39% oraz 35% - średnio 36% w tym okresie. Obłożenie za 2023 r. wyniosło 39,28%, w I kw. 2024 r. 60,02%.

OTS Zagroń przed przystąpieniem do realizacji inwestycji posiadał 77 pokoi i 163 miejsca noclegowe, zaś średnioroczne obłożenie wynosiło 45%. Po modernizacji liczba pokoi zwiększyła się do 95, miejsc noclegowych do 206, zaś średnie obłożenie w I kw. 2024 r. wyniosło 60,02% co wpisuje się w założenia przyjęte dla pierwszego roku funkcjonowania Ośrodka. Według wartości przewidzianych w Biznesplanie – średnie obłożenie w pierwszym roku (okresie) po zakończeniu modernizacji miało wynosić 60%. Zysk na działalności EBIT miał wynieść 365,0 tys. zł.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 5) oraz str. 37 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 3) oraz str. 38, 58-59)

1.3 Realizacja planów ekonomiczno-finansowych

W okresie objętym kontrolą Spółka nie posiadała opracowanego i zatwierdzonego wieloletniego planu strategicznego. Spółka realizowała ogólne cele związane z poprawą efektywności zarządzania majątkiem i wyników określonych w strategii Grupy Kapitałowej PHH, w tym przede wszystkim przedsięwzięcie Modernizacji OTS Zagroń.

W okresie objętym kontrolą aktywa Spółki wzrosły z 24 772,9 tys. zł na koniec 2019 r. do 27 615,2 tys. zł (o 11%) na koniec III kw. 2023 r., w tym aktywa trwałe wzrosły z 13 263,1 tys. zł do 26 352,7 tys. zł (o 99%), co przede wszystkim wynikało z realizacji Modernizacji OTS Zagroń.

Kapitał własny Spółki wynosił 21 062,2 tys. zł na koniec 2019 r., a jego wysokość w okresie kontroli odzwierciedlała poziom kształtowania się wyniku finansowego netto GAT w tych latach – najniższy poziom osiągnął na koniec 2022 r. i wynosił wtedy 14 502,6 tys. zł (69% poziomu z końca 2019 r.), po czym na koniec III kw. 2023 wynosił 21 966,6 tys. zł (104% poziomu z końca 2019 r. oraz 151% poziomu z końca 2022 r.). Wynikało to z konwersji kwoty pożyczki inwestycyjnej zaciągniętej przez GAT od PHH na modernizację OTS Zagroń na kapitał zakładowy oraz zapasowy Spółki.

W okresie objętym kontrolą wskaźniki rentowności wykazywały wartości ujemne – przykładowo wskaźnik rentowności sprzedaży netto wynosił w latach 2019-2023 (III kw.) odpowiednio (-): 32%, 37%, 41%, 173% oraz 28%, co wynikało z generowanych w tym okresie strat ze sprzedaży. Wskaźnik zadłużenia ogólnego³¹ przybierał wartości odpowiednio: 0,15; 0,15; 0,18; 0,47 oraz 0,20. Wskaźnik bieżącej płynności³² kształtował się na poziomie odpowiednio: 11,76; 6,75; 5,97; 1,27 oraz 0,54. Jego wysokość w latach 2019-2021 wynikała z posiadania środków finansowych ze sprzedaży nieoperacyjnego majątku Spółki w latach 2015-2021, a jego zmniejszenie w latach 2022-2023 odzwierciedlało częściową zmianę sposobu finansowania modernizacji OTS Zagroń w 2022 r. i 2023 r. poprzez wykorzystanie środków własnych (ze sprzedaży majątku) oraz zaciągnięcie pożyczki odnawialnej od PHH.

W latach 2019-2023 (III kw.) zatrudnienie w Spółce (w etatach) na koniec każdego roku oraz III kw. 2023 r. wynosiło odpowiednio: 40,25; 38,25; 37,25; 34,25 oraz 28,50. Spadek zatrudnienia na koniec III kw. 2023 r. wyniósł 12 etatów (30%) w porównaniu do stanu na koniec 2019 r. i wynikał z zaprzestania prowadzenia działalności przez GAT w Ośrodku Zamek w Lesku z końcem 2022 r.

(akta kontroli str. 38-39)

³¹ Określający w jakim stopniu majątek przedsiębiorstwa jest finansowany kapitałami obcymi, a jego poziom winien kształtować się na poziomie 0,5.

³² Optymalny poziom wskaźnika wynosi 1,2-2,0; wartość poniżej tego przedziału może świadczyć o trudnościach w terminowym regulowaniu zobowiązań, natomiast powyżej – świadczy o nadpłynności finansowej.

Realizacja wyników ekonomiczno-finansowych określonych w planach rzeczowo-finansowych Spółki w latach 2019-2023 (III kw.) przedstawiała się następująco:

W 2019 r. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 4 934,1 tys. zł (110% Planu). Głównym źródłem przychodów dla Spółki była sprzedaż usług hotelowych. Przychody z tego tytułu wyniosły 2 685,9 tys. zł (54% zrealizowanych przychodów ze sprzedaży). Drugim najważniejszym źródłem przychodów była sprzedaż usług gastronomicznych. Przychody z tego tytułu wyniosły 1 784,2 tys. zł (36% przychodów ze sprzedaży). Z tych dwóch tytułów 77% przychodów wygenerował OTS Zagroń. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 6 374,7 tys. zł (101% Planu). W strukturze kosztów w układzie rodzajowym największy udział miały koszty wynagrodzeń wraz ze świadczeniami pracowniczymi (3 022 tys. zł, tj. 47% kosztów działalności operacyjnej), a w układzie kalkulacyjnym struktura kosztów była odzwierciedleniem struktury przychodów z największym udziałem kosztów działalności hotelowej (2 827 tys. zł, tj. 41% kosztów sprzedaży) oraz gastronomicznej (1 498 tys. zł, tj. 22% kosztów sprzedaży)³³. Strata na sprzedaży wyniosła (-) 1 440,6 tys. zł (80% Planu oraz 81% wykonania w 2018 r.), a strata netto (-) 1 568,8 tys. zł (84% Planu oraz 71% wykonania w 2018 r.).

Na przekroczenie planu przychodów ze sprzedaży netto wpłynął przede wszystkim wzrost liczby osobodni, jak i wzrost średniej ceny osobodnia ze sprzedaży usług hotelowych oraz gastronomicznych głównie w wyniku modernizacji OTS Zagroń w latach 2016-2019. Łączny koszt wykonania przedsięwzięć w zakresie modernizacji, inwestycji, remontów i zakupów w OTS Zagroń ujętych w Planie na rok 2019 wyniósł 2 417 tys. zł netto (97% Planu). W 2019 r. Spółka otrzymała także dotację celową w wysokości 150 tys. zł od Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na kontynuację prac remontowo-konserwatorskich w Zamku w Lesku.

Spółka w roku 2019 dysponowała 247 miejscami noclegowymi w dwóch ośrodkach, tj. w OTS Zagroń i Zamku w Lesku. Stopień wykorzystania tych miejsc (obłożenie) w 2019 r. wyniósł 48%, a z uwzględnieniem wyłączenia OTS Zagroń z ruchu turystycznego przez okres 99 dni z powodu realizacji modernizacji i inwestycji - 53% (OTS Zagroń i Zamek w Lesku) oraz 63% w Szczyrku.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 1)

W 2020 r. przychody netto ze sprzedaży wyniosły 3 725,5 tys. zł (69% Planu oraz 75% wykonania w 2019 r.). Głównym źródłem przychodów dla Spółki była sprzedaż usług hotelowych w wysokości 2 298,1 tys. zł (62% zrealizowanych przychodów). Drugim najważniejszym źródłem przychodów była sprzedaż usług gastronomicznych w wysokości 1 202 tys. zł (32% przychodów). Z tych dwóch tytułów 78% przychodów wygenerował OTS Zagroń. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 5 544,7 tys. zł (86% Planu oraz 87% wykonania w 2019 r.). Największy udział miały koszty wynagrodzeń wraz ze świadczeniami pracowniczymi (2 858 tys. zł, tj. 52% kosztów działalności operacyjnej). Strata na sprzedaży wyniosła (-) 1 819,2 tys. zł (168% Planu oraz 126% wykonania w 2019 r.), a strata netto (-) 1 366,6 tys. zł (123% Planu oraz 87% wykonania w 2019 r.).

Niższe przychody Spółki w 2020 r. w stosunku do Planu i wykonania w 2019 r. były wynikiem sytuacji sanitarno-epidemiologicznej panującej w Polsce i związanymi z nią ograniczeniami w prowadzeniu działalności.

W 2020 r. Spółka wydała na nakłady modernizacyjne, inwestycyjne oraz zakup rzeczowych środków trwałych kwotę 182,2 tys. zł, z czego większą część (171 tys. zł)

³³ W okresie objętym kontrolą rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym Spółka sporządziła tylko za 2019 r. W 2020 r. nastąpiła zmiana zasad rachunkowości w tym zakresie i w latach 2020-2023 Spółka sporządzała r/iz wyłącznie w układzie rodzajowym.

stanowiły nakłady na inwestycje w Ośrodku Zamek w Lesku. Były to koszty kontynuacji rewitalizacji murów obronnych oraz nowo rozpoczętej modernizacji sieci wodno-kanalizacyjnej.

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (obłożenie) w 2020 r. wyniósł 34,7% (39,5% w OTS Zagroń i 25,6% w Lesku). Liczba tzw. osobodni w tych ośrodkach zmalała o 11 124, tj. o 26,1 % w stosunku do 2019 r.

W 2020 r. w ramach pomocy udzielanej przedsiębiorcom, których działalność została dotknięta skutkami pandemii COVID-19, Spółka skorzystała ze świadczenia na rzecz ochrony miejsc pracy ze środków Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych i dofinansowania wynagrodzenia pracowników Spółki występując z odpowiednimi wnioskami do Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Katowicach. W tym zakresie Spółka otrzymała dofinansowanie w wysokości 167,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 2)

W 2021 r. przychody netto ze sprzedaży wyniosły 3 736,3 tys. zł (79% Planu oraz 100,3% wykonania w 2020 r.). Głównymi źródłami przychodów dla Spółki były: sprzedaż usług hotelowych w kwocie 2 168,4 tys. zł (58% zrealizowanych przychodów) oraz sprzedaż usług gastronomicznych - 1 445,4 tys. zł (39% przychodów). Z tych dwóch tytułów 74% przychodów wygenerował OTS Zagroń. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 5 575 tys. zł (99% Planu oraz 100,5% wykonania w 2020 r.) – przy największym udziale kosztów wynagrodzeń wraz ze świadczeniami pracowniczymi (2 908 tys. zł, tj. 52% kosztów działalności operacyjnej). Strata ze sprzedaży wyniosła (-) 1 838,5 tys. zł (200% Planu oraz 101% wykonania w 2020 r.). Spółka osiągnęła mimo tego zysk netto w wysokości 1 529,8 tys. zł (wyższy od Planu o 1 370,8 tys. zł oraz o 2 896,4 tys. zł od wykonania w 2020 r.).

Na taki wynik wpływ miały: sprzedaż OWS Barbara w Ustroniu (3 550 tys. zł), dofinansowanie ze środków FGŚP (404 tys. zł), zwolnienie z opłacania składek do ZUS (280,7 tys. zł), umorzenie 75% z 610 tys. zł pożyczki z programu rządowego „Tarcza finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Dużych Firm” oraz zwolnienie z płatności podatku od nieruchomości w Szczyrku w miesiącach styczeń-maj 2021 r. i wniesienie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w Szczyrku oraz Lesku należnej Skarbowi Państwa w pomniejszonej wysokości za 2021 r.

Ponadto na wyniki Spółki w 2021 r. nadal znaczący wpływ miała sytuacja sanitarno-epidemiologiczna w Polsce, w tym związane z nią regulacje prawne, które bezpośrednio wpłynęły na prowadzenie przez Spółkę podstawowej działalności w obiektach w Szczyrku i Lesku. Ośrodki te zgodnie z obowiązującymi ograniczeniami były zamknięte od początku 2021 r. do 11 lutego 2021 r., a po tej dacie obowiązywał limit 50% wykorzystania dostępnych miejsc noclegowych. Kolejne zamknięcie obiektów miało miejsce od 20 marca 2021 do 8 maja 2021 r., następnie obowiązywał limit 50% miejsc noclegowych, a od 26 czerwca 2021 r. do 31 sierpnia 2021 r. limit 75%, co zostało przedłużone do końca listopada 2021 roku. Następnie do 14 grudnia obowiązywał limit obłożenia do 50%, który uległ zmianie od dnia 15 grudnia 2021 r. z zastrzeżeniem limitów do 30%.

W 2021 r. Spółka wydała na nakłady modernizacyjne, inwestycyjne oraz zakup rzeczowych środków trwałych kwotę 1 028 tys. zł, z czego 511,7 tys. zł stanowiły nakłady na modernizację OTS Zagroń. W oddziale Zamek w Lesku 304,2 tys. zł zostały przeznaczone na kontynuację modernizacji sieci kanalizacyjnej, a 118,4 tys. zł stanowiły koszty zakończenia kolejnego etapu rewitalizacji murów obronnych.

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (obłożenie) w 2021 r. wyniósł 31% (32% w OTS Zagroń i 28% w Lesku). Liczba tzw. osobodni w tych ośrodkach zmalała o 3 605, tj. o 11 % w stosunku do 2020 r.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 3)

W 2022 r. przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły 3 880 tys. zł (65% Planu oraz 104% wykonania w 2021 r.). Głównym źródłem przychodów dla Spółki były: sprzedaż usług hotelowych w wysokości 2 246,5 tys. zł (58% zrealizowanych przychodów ze sprzedaży) oraz sprzedaż usług gastronomicznych - 1 486,5 tys. zł (38% przychodów). Z tych dwóch tytułów 67% przychodów wygenerował OTS Zagroń. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 6 454,1 tys. zł (97% Planu oraz 116% wykonania w 2021 r.) – największy udział miały koszty wynagrodzeń wraz ze świadczeniami pracowniczymi (3 145 tys. zł, tj. 52% kosztów działalności operacyjnej). Strata na sprzedaży wyniosła (-) 2 574,1 tys. zł (i była wyższa o 1 902,8 tys. zł od Planu oraz o 4 412 tys. zł od wykonania w 2021 r.), a strata netto wyniosła (-) 6 722,8 tys. zł (i była wyższa o 6 344,9 tys. zł od Planu oraz o 8 252,6 tys. zł od wykonania w 2021 r.).

Koszty działalności operacyjnej wzrosły w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. o 879 tys. zł przy porównywalnych przychodach. Na wysokość kosztów działalności operacyjnej bezpośredni wpływ miał wzrost kosztów: energii o ponad 350 tys. zł (33% w stosunku do 2021 r.) oraz usług obcych (o niespełna 200 tys. zł, czyli 26%).

Na wysokość straty w 2022 r. największy wpływ miało przekazanie Ośrodka Zamek w Lesku na rzecz Skarbu Państwa³⁴.

Wartość księgowa brutto gruntów i budynków Oddziału Zamek w Lesku według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 5 825,4 tys. zł, co stanowiło 21% aktywów Spółki. Zgodnie z Decyzją Prezesa Zarządu GAT z dnia 28 lutego 2023 roku, w związku ze zrzeczeniem na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości w Lesku, na dzień bilansowy Spółka utworzyła w kwocie 5 134,2 tys. zł odpis aktualizujący wartość gruntów i nieruchomości dotyczących obiektu Zamek w Lesku. Jednocześnie utworzona została rezerwa na koszty podatku VAT, który w 2023 r. Spółka naliczyła tytułem nieodpłatnego przekazania tej nieruchomości w kwocie 837,6 tys. zł oraz rezerwa na koszty rozwiązania umów o pracę z pracownikami likwidowanego oddziału, jak również inne koszty z tym związane w wysokości 99,5 tys. zł. Wskazane zapisy spowodowały zwiększenie pozostałych kosztów operacyjnych Spółki o łączną kwotę 6 071,4 tys. zł. W oparciu o wskazaną wyżej Decyzję Spółka zaliczyła również jednorazowo do pozostałych przychodów operacyjnych niezamortyzowaną wartość dotacji celowych otrzymanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzone prace remontowe w obiekcie zabytkowym Zamek w Lesku w kwocie 1 447,5 tys. zł.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki³⁵, przekazanie Zamku w Lesku nie było kwestią decyzji podjętej samodzielnie przez Zarząd Spółki, tylko zgod na poziomie właściciela. Dlatego też planując działania dla Spółki w Planie Rzeczowo – Finansowym na 2022 r. Zarząd nie ujął formalności związanych z tym przekazaniem, a działalność operacyjna w Zamku w Lesku miała miejsce do końca października 2022 r.

Ponadto, wpływ na wyniki Spółki miała również inwestycja realizowana w OTS Zagroń w Szczyrku uniemożliwiająca osiągnięcie założonych w planie przychodów.

³⁴ Szczegółowo opisane dalej w tym pkt. *wystąpienia*.

³⁵ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

Przesunięcia założonych w harmonogramie terminów realizacji inwestycji miały bezpośredni wpływ na dostępność miejsc noclegowych oferowanych klientom.

Część z dostępnych miejsc noclegowych w OTS Zagroń była udostępniona uchodźcom z Ukrainy. Pobyt uchodźców w OTS Zagroń koordynował oraz finansował Powiat Bielski. Uchodźcom udzielono 7 624 noclegów (42% łącznego obłożenia w OTS Zagroń w 2022 r.) wraz z wyżywieniem za łączną kwotę netto 494,1 tys. zł (17% przychodów ze sprzedaży wykonanych w OTS Zagroń w łącznej wysokości 2 843 tys. zł).

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (obłożenie) w 2022 r. wyniósł 30% (30% w OTS Zagroń i 30% w Lesku do końca października). Liczba tzw. osobodni w tych ośrodkach zmalała o 324, tj. o 1% w stosunku do 2021 r.

W 2022 r. Spółka wydała na nakłady modernizacyjne, inwestycyjne oraz zakup rzeczowych środków trwałych kwotę 13 562,7 tys. zł, z czego praktycznie całość została wydatkowana na modernizację OTS Zagroń, a jedynie kwota 228,9 tys. zł została przeznaczona na prace remontowo-konserwatorskie polegające na rewitalizacji zabytkowej substancji Zamku w Lesku.

W 2022 r. Spółka także skorzystała z pomocy oferowanej w ramach przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19. W ramach programu rządowego „Tarcza finansowa Polskiego Funduszu Rozwoju dla Dużych Firm” Spółka otrzymała pożyczkę na kwotę 448,3 tys. zł. Spółka dokonała spłaty pożyczki w wysokości 191,9 tys. zł – a spłata pozostałej części pożyczki została Spółce umorzona przez PFR.

Ponadto, w związku z przekroczeniem przez Grupę Kapitałową Polski Holding Hotelowy otrzymanej pomocy publicznej w ramach przeciwdziałaniu skutkom pandemii COVID-19, Spółka zgodnie z rekomendacją doradcy Grupy Kapitałowej PHH oraz w wyniku prowadzonej w tej sprawie korespondencji z odpowiednimi organami udzielającymi takiej pomocy publicznej, dokonała zwrotów do: Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Katowicach środków uzyskanych z Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych na dofinansowanie wynagrodzenie pracowników w kwocie 220,1 tys. zł, oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych środków uzyskanych tytułem zwolnienia z opłacania składek za miesiące marzec i kwiecień 2021 r. w kwocie 124,3 tys. zł.

Spółka na dzień 31 grudnia 2022 r. posiadała środki pieniężne w wysokości 3 272,7 tys. zł. Środki te w ocenie Spółki nie gwarantowały bieżącej stabilności finansowej. Dlatego też w grudniu 2022 r. podpisana została umowa pożyczki odnawialnej z PHH w maksymalnej wysokości 2 mln złotych, z terminem spłaty do końca 2023 r. – aneksowana w maju 2023 r. do kwoty 4 mln zł z datą spłaty do końca 2025 r.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 4)

Zgodnie z Planem rzeczowo-finansowym na 2023 r. Spółka zamierzała wypracować przychody operacyjne ogółem w wysokości 8 881,1 tys. zł. oraz ponieść koszty operacyjne ogółem w wysokości 9 149,5 tys. zł. Strata ze sprzedaży miała wynieść 268,3 tys. zł (wzrost o 2 305,7 tys. zł w porównaniu do wykonania w 2022 r.), a strata netto 979,2 tys. zł (wzrost o 5 743,6 tys. zł).

Na 2023 r. planowane było jedynie zakończenie modernizacji OTS Zagroń, w tym również skategoryzowanie obiektu do kategorii hotelu trzygwiazdkowego oraz otwarcie w ramach nowej marki „Halo” Grupy Kapitałowej PHH. Decyzją Marszałka Województwa Śląskiego z dnia 4 kwietnia 2023 r. obiekt hotelarski Halo Szczyrk został zaszeregowany do rodzaju „Hotel” w kategorii Trzy Gwiazdki.

W rezultacie wyniki Spółki za 2023 r. wyniosły odpowiednio: przychody operacyjne ogółem 6 256,9 tys. zł (70,5% planu), koszty operacyjne 3 914,8 tys. zł (90,7% planu), wynik na działalności operacyjnej 2 342,1 tys. zł (51,3% planu). Zysk operacyjny brutto (G.O.P.) wyniósł 598,7 tys. zł, natomiast wynik EBIT za 2023 r. był stratą w wysokości 1 955,2 tys. zł, wobec planu na poziomie (-) 270,4 tys. zł. Wyniki za I kw. 2024 r. wyniosły odpowiednio: przychody operacyjne ogółem 2 788,0 tys. zł (113,9% planu), koszty operacyjne 1 288,5 tys. zł (113,2% planu), wynik na działalności operacyjnej 1 499,5 tys. zł (114,5% planu). Zysk operacyjny brutto (G.O.P.) wyniósł 770,5 tys. zł, natomiast wynik EBIT za I kw. 2024 r. był stratą w wysokości 70,8 tys. zł, wobec planu na poziomie (-) 149,1 tys. zł.

(akta kontroli str. 29 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 5) oraz str. 37 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Sprawozdania finansowe, poz. nr 3) oraz str. 38, 58-59)

Zarządzanie nieużytkowanym majątkiem Spółki

W latach 2019-2023 (do końca III kw.) Spółka z tytułu utrzymania nieużytkowanego majątku zlokalizowanego w Ustroniu, Huzelach gm. Lesko oraz Kudowie Zdroju poniosła koszty w łącznej wysokości 596,7 tys. zł (2% wszystkich kosztów działalności operacyjnej poniesionych w tym okresie w łącznej wysokości 29 517,8 tys. zł). Z tego koszty utrzymania: OWS Barbara w Ustroniu wyniosły 354,1 tys. zł (do dnia zbycia w dniu 22 lipca 2021 r.), prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oraz prawa własności budynku na niej zlokalizowanego (stacja trafo) w Kudowie Zdroju – 187,4 tys. zł, a nieruchomości gruntowej zabudowanej infrastrukturą nieczynnego wyciągu narciarskiego w Huzelach gm. Lesko – 55,2 tys. zł.³⁶

(akta kontroli str. 59)

Zbycie OWS „Barbara” w Ustroniu

Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy „Barbara” był wyłączony z działalności turystycznej od października 2013 r. Była to nieruchomość gruntowa zabudowana dwoma budynkami o trzech kondygnacjach, złączonych tzw. przewiązką, o pow. zabudowy 1 983m², i pow. użytkowej podlegająca opodatkowaniu – 3 475 m². W okresie objętym kontrolą w budynkach działały tylko instalacje niezbędne do ich zabezpieczenia tzn. elektryczna tylko w części wymaganej do prawidłowego funkcjonowania systemów alarmowych i p.poż., wodna zakręcona ale nie odłączona z uwagi na bezpieczeństwo p.poż. (hydranty) oraz odłączona instalacja gazowa.

W okresie objętym kontrolą Ośrodek generował jedynie koszty związane z jego utrzymaniem w wysokości: 135,5 tys. zł w 2019 r., 133,8 tys. zł w 2020 r. oraz 84,2 tys. zł w 2021 r. (do dnia 23 lipca, tj. przekazania nieruchomości nowemu właścicielowi).

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki³⁷, do grudnia 2019 r. Zarząd Spółki wstrzymał się z podejmowaniem działań związanych ze sprzedażą majątku, w tym nieruchomości w Ustroniu, do czasu zakończenia prowadzenia analiz i sporządzenia w tym zakresie stosownych wniosków, na podstawie których przygotowano Biznesplan dla planowanej konsolidacji obiektów hotelowych w Polsce. Następnie po konsultacji z PHH, po przeprowadzeniu postępowania ofertowego w zakresie wyboru rzeczoznawcy majątkowego celem wykonania wyceny nieruchomości w Ustroniu, podmiotowi, który przedstawił najkorzystniejszą ofertę dla Spółki, zlecono

³⁶ W wykazanych kosztach ujęte zostały pozycje, które jednoznacznie można było przypisać do tej nieruchomości (głównie podatek od nieruchomości) – do czasu przekazania na rzecz Skarbu Państwa Zamku w Lesku koszty były wykazywane łącznie dla obu tych nieruchomości.

³⁷ Pismo nr 192/2023 z 14 grudnia 2023 r.

wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej budynkiem nieczynnego turystycznie ośrodka OWS Barbara w Ustroniu.

W dniu 27 stycznia 2020 r. Spółka zawarła umowę z licencjonowanym rzeczoznawcą w zakresie sporządzenia operatu szacowania wartości rynkowej na potrzeby sprzedaży praw do nieruchomości budynkowej zlokalizowanej przy ul. Wczasowej 90, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntów działki opisanej w ewidencji gruntów nr 4046/19 oraz prawa własności budynków i obiektów inżynierii wodnej i lądowej – budowli osadzonych na wyżej wymienionej nieruchomości stanowiących obiekty nieczynnego OWS „Barbara”.

W dniu 10 lutego 2020 r. w wyniku opracowania operatu rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania prawa własności do przedmiotowej nieruchomości w tzw. podejściu porównawczym, metodą porównywania parami³⁸, łącznie na kwotę 2 243,0 tys. zł.

Na tej podstawie przygotowane zostały przez Zarząd założenia dalszego działania Spółki, które przekazane zostały do PHH celem konsultacji przedstawionego zarysu dalszej procedury sprzedaży nieczynnego obiektu OWS Barbara. W dniu 17 czerwca 2020 r. przyjęty został Regulamin Zbywania Składników Aktywów Trwałych w GAT.

W ramach prowadzonych działań Spółka przeprowadziła zgodnie z wyżej przywołanym Regulaminem cztery postępowania przetargowe zakończone wynikiem negatywnym z uwagi na brak ofert. W trakcie czwartego postępowania przetargowego Spółka powzięła informację w zakresie włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków kart ewidencyjnych zespołu domów wczasowych w Ustroniu Jaszowcu, w tym stanowiącego przedmiot przetargu domu wczasowego przy ul. Wczasowej 90, co wpłynęło negatywnie na zainteresowanie oferentów, a ostatecznie brak ofert.

W celu lepszego rozeznania rynku, z udziałem zespołu ds. nieruchomości z PHH, przeprowadzone zostały rozmowy z zainteresowanymi zakupem podmiotami. Na podstawie przeprowadzonych działań powzięta została decyzja o przeprowadzeniu zgodnie z Regulaminem postępowania w trybie aukcji.

Ponieważ mimo podejmowanych prób Spółka nie zbyła tej nieruchomości w okresie ważności operatu szacunkowego³⁹, tj. do dnia 9 lutego 2021 r. - w dniu 8 lutego 2021 r. Spółka pozyskała od tego samego rzeczoznawcy majątkowego potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego z dnia 10 lutego 2020 r.

Postępowanie ogłoszone zostało w dniu 30 kwietnia 2021 r. Cena wywoławcza wskazana została na kwotę 2 250,0 tys. zł. Wadium w wysokości 112,5 tys. zł wpłacili trzy podmioty, które po sprawdzeniu formalności zostały dopuszczone do licytacji. Licytacja wyznaczona na dzień 17 maja 2021 r. zakończyła się wyłonieniem nabywcy za cenę 3 550,0 tys. zł (158% wartości operatu szacunkowego dla tej nieruchomości), stanowiącą najwyższą cenę zaoferowaną przez oferentów, złożoną przez spółkę Obiegło Investments spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie.

³⁸ Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu. Podstawowymi założeniami tej metody jest zasada porównywania obiektów parami – czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o danych cechach, ale nie znanej wartości. Podejście to zostało ujęte w §4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (na dzień sporządzenia tego operatu - Dz. U. z 2019 r. poz. 2250). Na

³⁹ Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

W dniu 30 czerwca 2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości. W dniu 22 lipca 2021 r. podpisana została umowa przeniesienia własności nieruchomości, a w dniu 23 lipca 2021 r. nastąpiło przekazania nieruchomości nowemu właścicielowi.

(akta kontroli str. 37 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Umowa Pożyczki Inwestycja Szczyrk PHH, podfolder: GAT Środki własne – sprzedaż majątku, poz. nr 4) oraz str. 60)

Działania w celu zbycia nieużytkowanego majątku w Huzelach gm. Lesko oraz Kudowie Zdroju

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki⁴⁰, w ramach przygotowania nieruchomości w Huzelach do sprzedaży w pierwszej wersji zakładano usunięcie z niej konstrukcji wyciągu. Sporządzono w tym zakresie dokument pn. „*Ocena stanu technicznego, wraz z określeniem wartości likwidacyjnej przy sprzedaży wymuszonej, oraz określeniem kosztów rozbiórki Wyciągu narciarskiego Huzele (maszyn i urządzeń)*”. Jednakże po ponownym przeanalizowaniu stanu faktycznego, w tym usytuowania konstrukcji wyciągu w bardzo trudnym terenie, co znacznie zwiększało koszty rozbiórki, zdecydowano o zmianie planu działania. Po usunięciu wyciągu zmianie uległoby przeznaczenie nieruchomości, co tym samym znacznie wpłynęłoby na i tak wąskie grono potencjalnych zainteresowanych zakupem z uwagi na możliwość zagospodarowania tego terenu. Dla potencjalnego kupującego korzystniejszy będzie zakup wraz z wyciągiem, dlatego też zdecydowano o sprzedaży nieruchomości w niezmienionym stanie. W okresie od dnia 17 czerwca 2020 r. – tj. przyjęcia w Spółce Regulamin Zbywania Składników Aktywów Trwałych – do dnia 14 grudnia 2023 r. przeprowadzono 4 postępowania przetargowe w celu zbycia nieruchomości w Huzelach. Nie wyłoniono nabywcy tej nieruchomości.

Przygotowanie do sprzedaży nieruchomości w Kudowie Zdroju objęło m.in. dokonanie jej podziału celem zwiększenia atrakcyjności nieruchomości pod sprzedaż i osiągnięcia większej ceny. Aktualnie po dokonanych podziałach nieruchomość składa się 12 działek (pierwotnie były dwie działki z czego jedna o pow. 3,7207 ha, a druga o pow. 0,0088 ha). Sprzedaż prowadzona była wariantowo przy założeniu możliwości zakupu całości bądź części nieruchomości, ze wskazaniem pierwszeństwa dla zakupu całej nieruchomości łącznie. Ponadto z uwagi na niekorzystne zapisy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, klasyfikujące nieruchomość Spółki m.in. z przeznaczeniem na usługi zdrowia (sanatoria, szpitale), zainicjowany został proces mający na celu wprowadzenie stosownych zmian w MPZP. Celem poprawienia możliwości inwestycyjnych w obrębie tej nieruchomości Spółka wniosła o zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową/usługową, co pozwoli dotrzeć do większej grupy potencjalnych kupujących. Do dnia 14 grudnia 2023 r. przeprowadzono 6 postępowań przetargowych w celu zbycia nieruchomości w Kudowie Zdroju. Nie wyłoniono nabywcy tej nieruchomości.

Jak wyjaśnił ponadto Prezes Zarządu Spółki, w celu dotarcia do potencjalnych oferentów poza publikacją ogłoszeń na stronie Ministerstwa Aktywów Państwowych oraz Spółki podejmowano próby prowadzenia kampanii sprzedażowej w prasie oraz Internecie, jak również wysyłki mailowej do potencjalnych zainteresowanych, w tym firm deweloperskich.

(akta kontroli str. 59-60)

⁴⁰ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

Przekazanie na rzecz Skarbu Państwa Zamku w Lesku

Oddział GAT „Zamek w Lesku” funkcjonował w oparciu o kompleks działek o łącznej powierzchni 2,1218 ha, położony w centralnej części miasta Lesko przy ulicy Piłsudskiego 7, w otoczeniu parku nad rzeką San, w tym działki: nr 868 o powierzchni 1,2020 ha zabudowana zabytkowym obiektem Zamku Kmitów, wpisanym do Rejestru Zabytków pod numerem A-82 – obecnie pełniącym funkcję Ośrodka „Zamek”; nr 867/5 o powierzchni 0,8885 ha stanowiąca teren wokół głównej zabudowy, zagospodarowana zielenią parkową oraz infrastrukturą o funkcji rekreacyjnej (m.in. basen letni); nr 867/3 o powierzchni 0,0261 ha zabudowana budynkiem pawilonu turystycznego „Podhalanin” oraz nr 867/6 o powierzchni 0,0052 ha zabudowana budynkiem stacji trafo.

W okresie objętym kontrolą Obiekt Zamek dysponował 85 miejscami noclegowymi w 40 pokojach 1, 2, 3 i 4 - osobowych oraz apartamentach o niskim standardzie. Na terenie obiektu znajdowały się również: sala restauracyjna oraz klubowa, kawiarnia, wypożyczalnia rowerów, basen letni, taras letni, miejsce na ognisko i grilla oraz parking niestrzeżony. W obiekcie świadczone były usługi w zakresie: noclegów, organizacji wypoczynku, szkoleń, kursokonferencji, bankietów, przyjęć, cateringu itp.

Formalnie Zamek w Lesku stał się własnością GAT w dniu 23 grudnia 1996 r. w wyniku dokonania przez Gliwicką Spółkę Węglową S.A. podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków.

Zamek w Lesku należy do wczesnorennesansowych rezydencji warownych z tzw. widocznymi nawarstwieniami następnych epok (XVI/ XVIII/ XIX w.). Na przestrzeni lat stanowił on siedzibę rodów magnackich, w tym Kmitów, Stadnickich, Ossolińskich, Mniszków i Krasickich.

W czasie II wojny światowej obiekt został poważnie uszkodzony, a następnie po jej zakończeniu od 1956 r. do początku lat 60 trwały prace remontowe. W ramach remontu m.in. odgruzowano pomieszczenia piwnic i parteru, odtworzono zniszczone sklepienia, wymieniono pokrycie dachowe, stolarkę oraz wykonano roboty wykończeniowe. Począwszy od lat 60 XX wieku nieprzerwanie do końca 2022 r. trwają prace o charakterze konserwatorsko - restauratorskim, remontowym i archeologicznym.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki⁴¹, zabytkowy charakter Zamku w Lesku wymagał od Spółki jako właściciela szczególnej dbałości o ten majątek, zachowania dziedzictwa kulturowego w zakresie ochrony historycznej i zabytkowej obiektu stanowiącego dobro narodowe, w tym realizację wymogów i zaleceń konserwatora zabytków. Wpisanie obiektu do rejestru zabytków wiązało się z silnymi obostrzeniami inwestorskimi wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*⁴² - m.in. na podstawie art. 49 tej ustawy wojewódzki konserwator zabytków może wydać nakaz przeprowadzenia prac konserwatorskich lub robót budowlanych. Biorąc pod uwagę rozległą konstrukcję i mnogość elementów Zamku, które mogłyby być przedmiotem takiego nakazu, Spółka była w stałym kontakcie z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków oraz realizowała niezbędne dla zachowania dbałości o zabytek prace remontowo-konserwatorskie w obrębie Zamku w Lesku.

W latach 2008-2022 Spółka na inwestycje i modernizacje w substancję zabytkową Zamku w Lesku poniosła nakłady w wysokości 4 966,6 tys. zł, w tym kwota

⁴¹ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

⁴² Dz. U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.

1 535,7 tys. zł pochodziła z przyznanych Spółce dotacji, a kwota 3 430,9 tys. zł ze środków własnych Spółki. W okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2019-2022, nakłady inwestycyjne wyniosły kwotę 1 365,6 tys. zł, w tym kwota 150,0 tys. zł pochodziła z przyznanych dotacji, a kwota 1 215,6 tys. zł – ze środków własnych.

W latach 2019–2022 (do zaprzestania prowadzenia działalności operacyjnej w Zamku z dniem 31 października) Spółka pozyskała jedną dotację celową w wysokości 150,0 tys. zł na wykonanie prac remontowo-konserwatorskich przy murach obronnych zamku w Lesku w obrębie górnego tarasu, objętą umową nr 49/R/2019 z dnia 19 czerwca 2019 r. z Podkarpackim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu. Przyznana dotacja stanowiła 47% kosztów kwalifikowanych zadania w wysokości 322,2 tys. zł, a całkowity koszt realizacji prac objętych dotacją miał wynieść 532,3 tys. zł. Prace objęte dotacją miały zostać wykonane w terminie do dnia 31 października 2019 r.

Wyboru wykonawcy prac dokonano zgodnie z wewnętrznymi regulacjami obowiązującymi w Spółce w procedurze przetargowej. Zakres prac objętych umową z wykonawcą z dnia 21 maja 2019 r. obejmował poza rewitalizacją murów obronnych w obrębie górnego tarasu także prace w obrębie dolnego tarasu – łącznie koszt tych prac wyceniono na kwotę 713,3 tys. zł, oraz renowację elewacji zamkowej – tzw. Domu A i B gotyckiego skrzydła Zamku tj. ściany południowo – zachodniej (od strony Sanu) za wynagrodzeniem umownym w wysokości 89,3 tys. zł. Umowa z wykonawcą obejmowała więc prace w łącznej wysokości wynagrodzenia umownego w wysokości 803,1 tys. zł, w tym z umowy dotacyjnej miały zostać sfinansowane prace w wysokości 150 tys. zł, a pozostała część wynagrodzenia należnego wykonawcy w kwocie 653,1 tys. zł – ze środków własnych Spółki. Przedmiotowa umowa miała zostać zrealizowana do dnia 14 października 2019 r.

Dotacja została wykorzystana w całości zgodnie z przeznaczeniem i rozliczona zgodnie z zapisami §4 przywołanej wyżej umowy z Podkarpackim Konserwatorem Zabytków w Przemyślu.

Wykonawca umowy z dnia 21 maja 2019 r. wywiązał się terminowo i rzeczowo z realizacji tej umowy tylko w części prac objętych umową dotacyjną i z tego tytułu została mu wypłacona kwota należnego wynagrodzenia w wysokości 528,5 tys. zł. Wykonawca wywiązał się także z realizacji umowy w zakresie renowacji elewacji zamkowej i otrzymał z tego tytułu kwotę 89,8 tys. zł. Kwota 329,5 tys. zł w ramach prac w obrębie dolnego tarasu murów obronnych wydatkowana została w latach 2020-2022 na dokończenie zadania przez wykonawców zastępczych – zgodnie z wyjaśnieniami Prezesa Zarządu Spółki wg stanu na dzień 14 grudnia 2023 r. toczyły się postępowania sądowe z powództwa Spółki przeciwko wykonawcy umowy z dnia 21 maja 2019 r. z tytułu zapłaty kary umownej oraz zapłaty kosztów poprawienia i dalszego wykonania robót budowlanych.

W latach 2008-2021 Zamek w Lesku nie osiągnął zysku z działalności gospodarczej, a suma strat w tym okresie wyniosła łącznie 6 179,8 tys. zł. W okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2019-2022 (do dnia zaprzestania prowadzenia działalności operacyjnej w Zamku w dniu 31 października) przychody ze sprzedaży wyniosły łącznie 3 305,5 tys. zł, koszty prowadzenia działalności operacyjnej – 5 664,4 tys. zł (171% osiągniętych w tym okresie przychodów), a łączna strata ze sprzedaży – 2 358,9 tys. zł.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki⁴³, Zamek w Lesku od 2008 r. generował straty z prowadzonej działalności, a dodatkowo obciążał Spółkę koniecznością ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych, w tym

⁴³ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

w szczególności na strukturę zabytkową. Ze względu na charakter ponoszonych nakładów, nie miały one bezpośredniego przełożenia w podniesieniu standardu ośrodka i poprawie jakości świadczonych w nim usług.

Ponadto, jak wskazywały przeprowadzone analizy Zamek w Lesku nie miał możliwości osiągnięcia zysków bez poważnych inwestycji w infrastrukturę hotelową i gastronomiczną. Jednocześnie nawet dokonanie znacznych inwestycji nie dawało zwrotu nakładów przeznaczonych na utrzymanie obiektu. Wynikało to przede wszystkim zarówno ze stosunkowo małej liczby pokoi możliwych do zaadaptowania na działalność hotelarską w obiekcie (niecałe 40 pokoi) jak również rozległej oraz kosztochłonnej konstrukcji Obiektu wymagającej znacznych nakładów inwestycyjnych.

Dodatkowo obciążenia nieruchomości roszczeniami repriwatyzacyjnymi znacząco ograniczały decyzje właścicielskie w zakresie inwestycji. Zgodnie ze wskazaniem opinii Prokuratury Generalnej RP, o której mowa poniżej, w interesie Skarbu Państwa nie leżała sprzedaż obiektu, o którą zresztą wnioskował Zarząd Spółki w 2015 r. i na którą nie uzyskał zgody.

Decyzja w zakresie zrzeczenia się i przekazania Zamku w Lesku na rzecz Skarbu Państwa poprzedzona została przeprowadzeniem licznych analiz zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych.

W zakresie prawnym o wydanie opinii zwrócono się do Prokuratury Generalnej. Powodem były roszczenia repriwatyzacyjne związane ze sprawą wniosku spadkobierców rodziny Krasickich (Augusta i Izabelli) o stwierdzenie, iż nieruchomość położona w Lesku (kompleks pałacowo-parkowy) nie podlegała dekretovi Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o *przeprowadzeniu reformy rolnej*⁴⁴. Sprawa dotyczyła użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 21 218 m² oraz własności posadowionego na tym gruncie budynku Zamku w Lesku (pow. użytkowa 2 550 m²). Sprawa rozpoczęła się w 1999 r. i rozpatrywana była wielokrotnie przez Wojewodę Podkarpackiego, Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Sądy Administracyjne, gdzie zapadały odmienne rozstrzygnięcia. W okresie objętym kontrolą sprawa prowadzona była przez organ II instancji tj. Ministra RiRW i była zawieszona przez ten organ od dnia 21 sierpnia 2018 r. ze względu na prowadzone postępowanie spadkowe po śmierci jednego ze spadkobierców rodziny Krasickich. W ocenie Spółki skomplikowany charakter sprawy i zmienna linia orzecznicza nie dawała możliwości wskazania, jakie zapadnie rozstrzygnięcie w przedmiocie zgłoszonego roszczenia.

W opinii prawnej Prokuratury Generalnej z dnia 21 grudnia 2021 r., o której wydanie Spółka zwróciła się wnioskiem z dnia 3 grudnia 2021 r., wskazano m.in., iż ryzyko przegrania sprawy administracyjnej z wniosku byłych spadkobierców Augusta i Izabelli Krasickich należy ocenić jako stosunkowo wysokie⁴⁵. Należy zakładać istotne ryzyko powstania obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz spadkobierców byłych właścicieli z tytułu korzystania z zespołu parkowo-pałacowego za okres dziesięciu (od roku 2025 - sześciu) lat wstecz liczonych od daty dochodzenia roszczenia. W razie konieczności zwrotu zespołu parkowo-pałacowego, Spółce przysługiwać będą roszczenia o zwrot wartości poczynionych nakładów. W zakresie nakładów koniecznych istnieje istotne ryzyko ograniczenia zakresu nakładów podlegających rozliczeniu do nakładów poczynionych w okresie ostatnich dziesięciu (od roku 2025 - sześciu) lat przed wytoczeniem powództwa. Kolejnym istotnym ryzykiem jest

⁴⁴ Dz. U. z 1945 r. Nr 3 ze zm.

⁴⁵ Kluczowe dla rozstrzygnięcia tej sprawy będzie ustalenie, czy znajdujące się w obrębie Zamku w Lesku młyn oraz stawy rybne (składające się razem na zespół pałacowo-parkowy) były wykorzystywane w produkcji rolnej – co stanowiłoby argument na rzecz uznania, że Zamek w Lesku podlegał pod działanie tzw. reformy rolnej.

ograniczenie wysokości tego roszczenia jedynie do wartości bezpodstawnego wzbogacenia spadkobierców byłych właścicieli. W konkluzji swojego stanowiska Prokuratoria stwierdziła, że z prawnego punktu widzenia najkorzystniejszym dla Skarbu Państwa sposobem wyłączenia Zamku w Lesku ze struktur GAT, było zrzeczenie się przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na podstawie art. 16 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wykonany na zlecenie Spółki w 2021 roku audyt techniczny nieruchomości w Lesku⁴⁶, potwierdził konieczność poniesienia znacznych nakładów inwestycyjnych, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Zamku w Lesku, w poszczególnych interwałach czasowych z uwzględnieniem wykonania bezzwłocznie w ciągu pierwszego roku (tj. w 2022 r. w oszacowanej wysokości [...]), 5 lat (w latach 2022-2026 w wysokości [...]) i 10 lat (łącznie w latach 2022-2031 w wysokości [...]).

Uwzględniając konieczność poniesienia w latach 2022-2031 wyżej oszacowanych nakładów inwestycyjnych w wysokości [...] Spółka pozyskała w dniu 31 grudnia 2021 r. *Raport z analizy Net Present Value (NPV)*⁴⁷ Ośrodka Zamek w Lesku wg stanu na koniec 2021 r. Z Raportu wynikało, że wartość bieżąca wolnych przepływów pieniężnych dla tego wariantu inwestycyjnego w latach 2022-2032 wynosiła (-) [...], co oznaczało, że w perspektywie 2032 r. Spółka utraci ponad [...] wolnych środków finansowych. W drugim analizowanym wariantie – bez poniesienia koniecznych nakładów inwestycyjnych i przekazania Zamku w Lesku na rzecz Skarbu Państwa do końca I kw. 2022 r. – analiza także wskazywała na ujemne przepływy pieniężne, ale w wysokości ponad 100 razy mniejszej niż w wariantie inwestycyjnym, tj. w kwocie (-) [...].

Wartość rynkowa Zamku w Lesku została określona w oparciu o operat szacunkowy z dnia 14 lutego 2022 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego metodą porównania parami i wynosiła kwotę [...].

Wg stanu na dzień 22 lutego 2022 r. wartość księgowa brutto środków trwałych składających się na obiekt Zamek w Lesku (nieruchomości wraz z ruchomościami stanowiącymi ich integralną część) wynosiła 4 776,1 tys. zł (28% wartości ogółem wszystkich środków trwałych brutto Spółki, a wartość środków trwałych w budowie (mury obronne) – 1 044,4 tys. zł.

W związku z powyższym Zarząd Spółki w dniu 19 kwietnia 2022 r. zwrócił się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o podjęcie uchwały, której przedmiotem miało być wyrażenie zgody na rozporządzenie składnikami aktywów trwałych poprzez zrzeczenie się na rzecz Skarbu Państwa w trybie art. 16 ust. 1 oraz ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego, w oparciu o które funkcjonował Oddział Zamek w Lesku, opisanych w ewidencji gruntów działkami nr 868, 867/3, 867/5, 867/6, obręb ewidencyjny 0001 Lesko o łącznej powierzchni 2,1218 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lesku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KS1E/00013067/8, w tym gruntów będących w wieczystym użytkowaniu oraz własności budynków i budowli na niej posadowionych tworzących Ośrodek Zamek w Lesku.

⁴⁶ Raport z opracowania Audytu Technicznego Zamku w Lesku z dnia 28 września 2021 r. przez zespół rzeczoznawców o specjalnościach: architektonicznych, konstrukcyjno-budowlanych oraz instalacyjnych w zakresie: sieci elektrycznych, elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, sieci ciepłych; a także w obszarze gospodarki odpadami i oceny oddziaływania na środowisko.

⁴⁷ Wartość bieżąca netto (NPV) pozwala na określenie efektywności danego projektu inwestycyjnego i wyliczana jest jako różnica między wartością bieżącą (odpowiednio zdyskontowaną) regularnych przepływów pieniężnych generowanych w wyniku realizacji inwestycji a nakładami niezbędnymi do ich uzyskania. Projekt o wartości NPV dodatniej powinien zwiększyć w przyszłości wartość projektu dla jego interesariuszy.

Po uzyskaniu stosownych zgód korporacyjnych (w tym zgody Walnego Zgromadzenia Spółki w postaci stosownej uchwały z dnia 8 lipca 2022 r.) Zarząd GAT popisał w dniu 9 stycznia 2023 r. w formie aktu notarialnego oświadczenie zrzeczenia się nieruchomości w Lesku w trybie art. 16 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami⁴⁸ na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Leskiego. Przedmiotowa nieruchomość została protokolarnie przekazana Staroście Leskiemu w dniu 12 stycznia 2023 r. Do organu prowadzącego przedmiotową sprawę, tj. Ministra RiRW, skierowano pismo informujące o czynności zrzeczenia przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego.

Działalność operacyjna Spółki w Ośrodku Zamek w Lesku została zakończona w dniu 31 października 2022 r. wraz z zakończeniem realizacji zadania inwestycyjnego w postaci rewitalizacji murów obronnych.

(akta kontroli str. 69 (dokumenty umieszczone na płycie CD, folder: Zamek w Lesku, poz. nr 1-10)

Wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki

Zgodnie z §16 Statutu Spółki zasady kształtowania wynagrodzeń poszczególnych członków Zarządu Spółki⁴⁹ ustalało Walne Zgromadzenie – z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁵⁰, a wysokość tego wynagrodzenia – Rada Nadzorcza.

W okresie objętym kontrolą uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2016 r. wynagrodzenie stałe Prezesa Zarządu Spółki ustalono w wysokości do trzykrotności przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – tj. zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 oraz 2 przywołanej wyżej ustawy. Wynagrodzenie zmienne Prezesa Zarządu było uzależnione od poziomu realizacji celów zarządczych i nie mogło przekroczyć 50% wynagrodzenia stałego w poprzednim roku obrotowym. Wyznaczenie celów zarządczych oraz sposób oceny ich wykonania i zasady wypłaty wynagrodzenia zmiennego były ustalane przez Radę Nadzorczą nie później niż do końca I kwartału roku obrotowego, na który miały obowiązywać – tj. zgodnie z art. 4 ust. 5 przywołanej wyżej ustawy.

Zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej⁵¹ wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu Spółki w latach 2019-2023 (do 31 października) była zgodna z przywołanymi wyżej uregulowaniami oraz wyniosła łącznie kwotę [...], w tym wysokość wynagrodzenia stałego w wysokości [...] ([...] w 2019 r., [...] w 2020 r., [...] w 2021 r.⁵², [...] w 2022 r. oraz [...] do 31 października 2023 r.).

Wysokość wypłaconego wynagrodzenia zmiennego wyniosła w tym okresie kwotę [...] (10% wartości wypłaconego stałego wynagrodzenia), w tym kwota [...] została wypłacona w 2020 r. za osiągnięcie celów zarządczych w 2019 r. (32% wysokości stałego wynagrodzenia wypłaconego w 2019 r.), kwota [...] w 2021 r. za 2020 r. (2% wynagrodzenia stałego w 2020 r.) oraz kwota [...] w 2023 r. za 2022 r. (10,5% wynagrodzenia stałego w 2021 r.).

⁴⁸ T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.

⁴⁹ W okresie objętym kontrolą Zarząd Spółki był jednoosobowy i był reprezentowany przez Prezesa Zarządu.

⁵⁰ T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1907.

⁵¹ Przy czym w przyjętych w tym okresie uchwałach Rada Nadzorcza za podstawę wymiaru, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 11 ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń, przyjęła niezmiennie kwotę 4 404 zł – tj. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłaty nagród z zysku w czwartym kwartale 2016 r.

⁵² W okresie obowiązywania epidemii COVID-19 wynagrodzenie w latach 2020-2021 było obniżone.

Uchwałą z dnia 16 marca 2019 r. Rada Nadzorcza określiła szczegółowe cele zarządcze na rok obrotowy 2019 i ustaliła wskaźniki określające wykonanie celów zarządczych (KPI) oraz sposób oceny ich wykonania dla członków Zarządu Spółki. Uchwałą z dnia 4 września 2020 r. RN dokonała oceny wykonania celów zarządczych na 2019 r. oraz ustaliła wysokość wynagrodzenia zmiennego Prezesa Zarządu Spółki za 2019 r. – z 5 celów zarządczych Prezes Zarządu GAT zrealizował cztery : cel nr 1 określony jako zmniejszenie straty netto za rok obrotowy 2019 do poziomu poniżej 1 800 tys. zł (wykonanie 100% - strata wyniosła 1 568,8 tys. zł), cel nr 3 - poprawa min. o 20% wartości wskaźnika rentowności sprzedaży w stosunku do danych prognozowanych w planie finansowym na 2019 r. w wysokości – 38% (wykonanie 100% - wskaźnik wyniósł – 32%), cel nr 4 – wykonanie inwestycji oraz modernizacji określonych w planie rzeczowo-finansowym (jeżeli wykonanie na poziomie 70%-100% to 100%- zrealizowano 97% planu) oraz cel nr 5a - regulacja stanu prawnego granic w odniesieniu do nieruchomości OWS Barbara, Huzele oraz Kudowa Zdrój (wykonanie 50% - przeprowadzono trzy takie uregulowania na 6 potrzebnych w tym zakresie działań). Nie zostały zrealizowane dwa cele zarządcze – cel nr 2 (zwiększenie przychodów ze sprzedaży w Ośrodku Zamek w Lesku) oraz cel nr 5b (weryfikacja stanu środków trwałych podlegających likwidacji). Po podstawieniu do wzoru wykonania celów zarządczych ujętego w przedmiotowej uchwale RN z 2019 r. Rada prawidłowo wyliczyła wysokość wynagrodzenia zmiennego Prezesa Zarządu GAT za 2019 r. w wysokości [...].

(akta kontroli str. 47-48, 50 (dokumenty umieszczone na płycie CD, poz. nr 9-11)
oraz str. 52-57)

Umowa wsparcia z PHH

W dniu 17 grudnia 2019 r. zawarto Umowę wsparcia i standaryzacji w zarządzaniu GAT udzielanego przez PHH w obszarach, takich jak: prowadzenie spraw ekonomiczno-finansowych Spółki, opracowanie projektów inwestycyjnych i realizacji inwestycji, prowadzenie analiz informacji rynkowych, proces negocjowania i zawierania umów w zakresie: marketingu, reklamy oraz brandingu i rebrandingu, organizacja pomocy prawnej, wsparcie organizacji działalności operacyjnej. Wynagrodzenie dla PHH z tytułu świadczenia usług wsparcia i standaryzacji określono miesięcznie w wysokości [...] % przychodów ze sprzedaży GAT w danym miesiącu kalendarzowym (z wyłączeniem przychodów ze sprzedaży SKI-passów). Umowa obowiązywała od dnia 1 stycznia 2020 r.

Umowa była dwukrotnie aneksowana. W Aneksie nr 1 z dnia 11 marca 2022 r. wprowadzono dodatkowe wynagrodzenie dla PHH z tytułu pozyskania dla GAT kontraktu przychodowego w wysokości [...] % przychodu z tego kontraktu oraz wsparcia w procesie zbywania nieoperacyjnych składników aktywów trwałych w wysokości [...] % przychodów Spółki z tego tytułu. Aneks nr 1 wszedł w życie ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2021 r.

W aneksie nr 2 z dnia 21 września 2022 r. wynagrodzenie dla PHH z tytułu świadczenia usług wsparcia i standaryzacji określono miesięcznie w wysokości 5% przychodów ze sprzedaży GAT w danym miesiącu kalendarzowym (z wyłączeniem przychodów ze sprzedaży SKI-passów), przy czym Aneks nr 2 wszedł w życie ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2022 r. W preambule do tego Aneksu wskazano, że w wyniku powiększenia Grupy Kapitałowej PHH z 5 do 9 spółek w I kw. 2022 r. zasadnym było wykonanie analizy podatkowej w zakresie ustalenia wynagrodzenia w transakcjach pomiędzy podmiotami powiązanymi. Zgodnie ze sporządzoną opinią podatkową w tym zakresie rynkowe wynagrodzenie za usługi świadczone przez PHH na rzecz spółek z GK PHH winno zostać ustalone

w przedziale międzykwartylowym⁵³ dla tego typu funkcjonujących na rynku transakcji, gdzie kwartyl dolny wynosił [...]%, a kwartyl górny – [...]%. W efekcie planowane zwiększenie wynagrodzenia dla PHH do [...] % przychodu Spółki ze sprzedaży będzie mieścić się w rynkowym przedziale międzykwartylowym.

W latach 2020-2023 (do 30 września) Spółka z tytułu realizacji Umowy wsparcia poniosła koszty w łącznej wysokości [...] ([...] % przychodów ze sprzedaży w tym okresie w łącznej wysokości 15 575 354 zł), w tym w: 2020 r. kwotę [...] ([...] % przychodów ze sprzedaży), 2021 r. – [...] ([...] % przychodów), 2022 r. – [...] ([...] % przychodów) oraz 2023 r. – [...] ([...] % przychodów).

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki⁵⁴, oznaczenie w regulacji umownej daty jej skuteczności innej, aniżeli data jej zawarcia jest znana w praktyce prawa kontraktowego i wynika z wolności kontraktowania wyrażonej w art. 353 (1) Kodeksu cywilnego. W przedmiotowych przypadkach przyczyną takiego sformułowania skuteczności każdego z aneksów było uporządkowanie faktycznych czynności wykonywanych przez PHH na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej PHH i zarządzanie ryzykiem prawnym niezależnych świadczeń oraz ryzykiem podatkowym nieodpłatnych przychodów. Zawieranie tego typu dokumentów nie ma charakteru jednostkowego i nie dotyczy tylko GAT, lecz ma charakter generalny – ponieważ są one projektowane i zawierane w całej Grupie Kapitałowej PHH.

W okresie obowiązywania Umowy wsparcia Spółka nie dokonała płatności na rzecz PHH z tytułu pozyskania kontraktu przychodowego w wysokości [...] % przychodu z tego kontraktu.

(akta kontroli str. 50 (dokumenty umieszczone na płycie CD, poz. nr 6-8)
oraz str. 67)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zarząd GAT w okresie objętym kontrolą nie opracował strategicznych planów wieloletnich (co najmniej 3-letnich) – co było niezgodne z postanowieniami §13, w związku z §12 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki.

W ocenie NIK brak opracowanego i wdrożonego przez Spółkę wieloletniego planu strategicznego, w szczególności w zakresie postępowania z nierentownymi składnikami majątku, skutkowało niekonsekwentnymi działaniami, np. w zakresie zarządzania Ośrodkiem Zamek w Lesku. Spółka przekazała ten obiekt Skarbowi Państwa w styczniu 2023 r., a w latach 2019-2022 wydatkowała kwotę 1 215,6 tys. zł ze środków własnych na inwestycje w utrzymanie zabytkowej substancji tego obiektu, w warunkach ponoszenia strat na działalności operacyjnej w tym okresie.

2. Zarządzanie projektem Modernizacji OTS Zagroń było nierzetelne na etapie planowania i przygotowania, co spowodowało wzrost kosztów realizacji tego przedsięwzięcia.

Pierwotny termin zakończenia realizacji Modernizacji OTS Zagroń był planowany na dzień 31 grudnia 2021 r., zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki z dnia 16 października 2020 r. Przy takim założeniu zawarto umowy z Projektantem oraz Inwestorem Zastępczym, choć już w momencie zawierania umowy z Inwestorem Zastępczym (w lutym 2021 r.) nie było

⁵³ Bazującym na odchyleniach ćwiartkowych w zakresie środkowych 50% wszystkich zmierzonych wartości zmiennej, przy odrzuceniu 25% najwyższych i 25% najniższych wartości zmiennej.

⁵⁴ Wyjaśnienia z dnia 14 grudnia 2023 r.

możliwości zakończenia prac do końca 2021 r., ponieważ nawet nie wszczęto jeszcze postępowania na wybór Generalnego Wykonawcy, a z harmonogramu wynikało, że prace budowlane miały potrwać co najmniej 10 miesięcy. Wszczęcie procedury przetargowej dopiero w sierpniu 2021 r. powodowało, że usługi Projektanta i Inwestora Zastępczego trzeba będzie znacznie przedłużyć, a tym samym zapłacić dodatkowe wynagrodzenie.

Zakres rzeczowy inwestycji nie został właściwie przygotowany. Zmodernizowano 24 m² mniej (tj. 14%) niż zakładano powierzchni konferencyjnej oraz nie utworzono 200 m² nowej powierzchni konferencyjnej. Działania takie były sprzeczne z analizami strategicznymi Spółki, które wskazywały brak dużej sali konferencyjno-szkoleniowej jako jedną z największych słabych stron OTS Zagroń. Konieczność realizacji dodatkowych robót budowlanych, ujętych w aneksie nr 1 do umowy z Generalnym Wykonawcą, ujawniła się podczas prac rozbiórkowych po rozpoczęciu prac budowlanych i nie można było ich ująć na etapie wyboru wykonawcy. Jednak dodatkowe roboty, ustalone w protokołach konieczności w styczniu 2023 r., a następnie w aneksie nr 2 do przedmiotowej umowy, powinny być uwzględnione na etapie przygotowania Inwestycji, w ramach opracowania koncepcji funkcjonalno-użytkowej i przygotowania projektu wykonawczego. Dotyczy to takich kwestii, jak wykonanie elewacji frontowej przy basenie, odświeżenie i remont zewnętrznych elementów budynku socjalnego, przebudowa i wykonanie wejścia głównego do budynku wraz z zadaszeniem, dostosowanie pomieszczenia archiwum na potrzeby Biura Zarządu, dodatkowe prace modernizacyjne w obrębie tarasu na poziomie +1 oraz naprawa dachu nad mieszkaniem służbowym i apartamentami przy tarasie.

Według wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki zmiany objęte aneksem nr 2 do umowy z GW wynikały z planowanej zmiany kategoryzacji obiektu polegającej na jej podniesieniu do standardów hotelu trzygwiazdkowego, która była przygotowywana od października 2022 r., tak więc w momencie podpisywania umowy z Generalnym Wykonawcą wytyczne w tym zakresie nie były jeszcze Spółce znane. NIK wskazuje jednak, że pierwsza umowa wsparcia między GAT a PHH została zawarta w dniu 17 grudnia 2019 r., a więc ponad rok przed podpisaniem pierwszej umowy w ramach modernizacji OTS Zagroń. Jej przedmiotem były kwestie związane m.in. ze wsparciem w zakresie brandingu i rebrandingu (tj. kategoryzacji i ujednolicenia wyglądu obiektów hotelowych w ramach Grupy Kapitałowej PHH). Tak więc zawierając umowy na projektowanie i wykonanie modernizacji OTS Zagroń Spółka miała możliwość i powinna uwzględnić powyższe kwestie.

Zawarcie aneksu nr 2 do umowy z GW zostało wyceniono na kwotę 350,5 tys. zł i objęte na mocy tego aneksu kompensatą wzajemnych świadczeń między GAT a Generalnym Wykonawcą. Skutki finansowe przedłużenia obowiązywania umowy z Inwestorem Zastępczym do końca I poł. 2023 r. (o 18 miesięcy w stosunku do pierwszych uregulowań umownych) wyniosły 182,0 tys. zł (163% wartości pierwotnej tej umowy i 1% planowanych całkowitych kosztów realizacji Modernizacji OTS Zagroń).

IV. Uwagi i wnioski

Ze względu na zmianę uwarunkowań (zakończenie skontrolowanej inwestycji oraz włączenie GAT do struktury PHH, co czyni bezprzedmiotowe opracowywanie przez

GAT odrębnej strategii działania) NIK odstępuje od formułowania wniosków pokontrolnych w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami.

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.

Warszawa, 10 czerwca 2024 r.

Kontroler

/ – / Wojciech Żukowski
główny specjalista kp

Najwyższa Izba Kontroli

Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji

/ – / p.o. Dyrektora Maciej Maciejewski