



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 27.06.2011 r.

**Pan
Robert Żyliński
Prezes Zarządu
Suwalskiej Specjalnej Strefy
Ekonomicznej S.A.**

LBI-4101-03-01/2011
P/11/124

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku przeprowadziła w Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej Spółce Akcyjnej w Suwałkach („Spółce”) kontrolę w zakresie pomocy publicznej udzielonej w latach 2006-2010 przedsiębiorcom działającym w Suwalskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej („Strefie”).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym 10 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Zarządu Spółki w kontrolowanym okresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Ocena pozytywna wynika z prawidłowej realizacji zadań Spółki w zakresie: udzielania zezwoleń na prowadzenie działalności w Strefie, sprzedaży własnych nieruchomości oraz prowadzenia inwestycji infrastrukturalnych na terenie Strefy. Nieprawidłowości natomiast dotyczyły:

- wadliwego przeprowadzenia przetargów na sprzedaż działek w Podstrefie Białystok,
- niedoprowadzenia do podpisania umowy w sprawie opłaty partycypacyjnej z firmą P.W. WITAL w związku z zakupem przez nią nieruchomości w 2010 roku,

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

- braku skutecznych działań w zakresie poprawy sytuacji finansowej Spółki.

W okresie objętym kontrolą powierzchnia Strefy powiększyła się o 53,83 ha na skutek włączenia do niej terenów przedsiębiorstwa ROCKWOOL POLSKA Sp. z o.o. w Gminie Małkinia Górna (w 2007 roku) oraz gruntów Miasta Białystok (w 2008 roku). Obecnie obejmuje ona sześć wyodrębnionych obszarów, o łącznej powierzchni 342,77 ha zlokalizowanych w województwach: podlaskim, warmińsko-mazurskim i mazowieckim. Według stanu na koniec 2010 roku rozdysponowanych było ogółem 68,7% gruntów Strefy, przy czym stopień jej zagospodarowania wahał się od 6,9% w Podstrefie Białystok, do 100 % w dwóch obszarach zamkniętych Strefy – Małkini Górnej i Grajewie, a w trzech rdzennych podstrefach (Suwałki, Ełk i Gołdap) – odpowiednio: 60,9%, 76,1% i 84,5%. Na dzień 31 grudnia 2010 r. do sprzedaży pozostało 107,18 ha gruntów objętych Strefą, w tym 79,33 ha stanowiących własność Spółki oraz 27,85 ha Miasta Białystok.

Spółka udzielała zezwoleń na działalność w Strefie tym przedsiębiorcom, których funkcjonowanie miało przyczynić się do realizacji celów określonych w planie rozwoju Strefy, w szczególności w zakresie łagodzenia skutków bezrobocia oraz rozwoju regionu, co było zgodne z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych². Przedsiębiorców tych ustalano w drodze przetargu lub rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia. Działające na terenie Strefy na koniec 2010 roku podmioty (47) posiadające ważne zezwolenia (56) utworzyły łącznie 5.070 nowych miejsc pracy oraz zrealizowały inwestycje na kwotę 1.474,9 mln zł.

Pozytywnie pod względem legalności i gospodarności NIK ocenia zbywanie przez Spółkę własnych nieruchomości. W okresie objętym kontrolą sprzedano 15,3042 ha gruntów objętych Strefą, w tym 2,2964 ha w ramach przetargów łącznych. Stosowano przy tym – co do zasady – procedurę określoną w rozporządzeniu Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 15 listopada 2004 r. w sprawie przetargów i rokowań oraz kryteriów oceny zamierzeń co do przedsięwzięć gospodarczych, które mają być podjęte przez przedsiębiorców na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.³

Spółka nie udzielała pomocy publicznej przedsiębiorcom w postaci preferencyjnych cen na zbywane nieruchomości. Co prawda w dwóch przypadkach w 2010 roku, grunty o łącznej powierzchni 2,7329 ha sprzedane zostały po cenie niższej niż wskazana w operacie szacunkowym przedsiębiorcom, którzy nie ubiegali się o jednoczesne wydanie zezwolenia na

² Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 274 ze zm.

³ Dz. U. Nr 254, poz. 2548 ze zm.

działalność w Strefie (posiadali wcześniej wydane zezwolenia), jednak ceny tych nieruchomości ustalone zostały w przetargu i były wyższe od ich wartości księgowej. W każdym przypadku nabywca nieruchomości został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą Spółki.

Nieprawidłowości stwierdzono przy przetargach na sprzedaż gruntów w Podstrefie Białystok, które Spółka przeprowadzała na podstawie porozumienia zawartego z Miastem Białystok. Zarówno w 2009 jak i 2010 roku Zarząd zatwierdził pozytywne rozstrzygnięcie przetargu, mimo że za nieruchomości zaoferowano ceny równe ich cenom wywoławczym. Zgodnie z art. 40 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ (mającej zastosowanie do sprzedaży gruntów gminnych) przetarg powinien zakończyć się wynikiem negatywnym. Uzasadnieniem do podjęcia decyzji o zatwierdzeniu przetargów nie powinien być fakt, że przyjęte oferty odpowiadały wymaganiom określonym w ogłoszeniach o przetargu (zapisano w nich między innymi, że oferta musi zawierać „cenę nie niższą od wywoławczej”), którego treść została zatwierdzona przez właściciela działek (Miasto Białystok), ani też że przedstawiciel Miasta Białystok zasiadający w komisji przetargowej nie widział zagrożenia dla prawidłowości postępowania. Wyżej opisana wada przetargu w 2010 roku stała się przyczyną odmowy sporządzenia przez notariusza aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży nieruchomości.

Pozytywnie pod względem legalności i gospodarności NIK ocenia realizację przez Spółkę inwestycji na terenie Strefy. Wykonane zadania służyły stworzeniu dogodnych warunków do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Strefy (obejmowały budowę dróg wewnętrznych oraz naprawę infrastruktury), co było zgodne z jej planem rozwoju i regulaminem. Roboty budowlane realizowano z zachowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵. Ogółem na inwestycje dotyczące budowy i modernizacji infrastruktury Strefy w latach 2006-2010 wydatkowano 688,2 tys. zł. W każdym przypadku wyboru wykonawców robót dokonywano w oparciu o przepisy ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁶. W okresie objętym kontrolą nie udzielano pomocy publicznej przedsiębiorcom w tym zakresie – nie realizowano inwestycji wynikających z programów wieloletnich uchwalanych przez Radę Ministrów lub umów/porozumień zawartych z inwestorami.

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 ze zm.

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

W badanym okresie Spółka nie udzielała przedsiębiorcom pomocy publicznej w formie ulg lub zwolnień z udziału w kosztach administrowania Strefą. Przedsiębiorcy obciążani byli ww. kosztami proporcjonalnie do posiadanych gruntów, przy zastosowaniu corocznie określonej przez Zarząd ryczałtowej stawki za 1m² nieruchomości, a w przypadku Podstrefy Grajewo i Małkinia Górna – określonej w umowie kwoty. Od 2006 roku - zgodnie z regulaminem Strefy zatwierdzonym przez Ministra Gospodarki 29 listopada 2005 r. - zasady partycypacji w kosztach administrowania określone były w specyfikacjach istotnych warunków przetargu lub rokowań, do których dołączony był wzór obowiązującej umowy w sprawie tzw. opłaty partycypacyjnej, którą nabywcy nieruchomości zobowiązani byli podpisać. Stwierdzono jednak, że Spółka nie doprowadziła do zawarcia przedmiotowej umowy w związku ze sprzedażą w trybie przetargowym jednej z 14 sprzedanych nieruchomości. Dotyczy to działek o łącznej powierzchni 2,3412 ha, zakupionych w 2010 roku przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe WITAL w Podstrefie Gołdap. Przedsiębiorca działał już w Strefie (nie ubiegał się o nowe zezwolenie) i posiadał wcześniej nabyte nieruchomości o pow. 2,8988 ha, za które wносił opłatę partycypacyjną w wysokości 579,76 zł netto. Mimo, że w ofercie złożonej w 2010 roku przedstawiciel P.W. WITAL oświadczył, że nie wnoszą zastrzeżeń do specyfikacji warunków przetargu, ostatecznie odmówił podpisania umowy w sprawie partycypacji w kosztach administrowania nowo zakupioną nieruchomością. Spółka – jak to wynikało z wyjaśnień Wiceprezesa Zarządu – przystała na warunki przedsiębiorcy mając na uwadze niewielkie zainteresowanie sprzedawanym gruntem, złą sytuacją ekonomiczną Spółki oraz faktem, że przedsiębiorca chciał wycofać się z transakcji i wypowiedzieć już obowiązującą umowę na partycypację w kosztach. Zgodnie z obowiązującą w Gołdapi w 2010 roku stawką opłaty partycypacyjnej (0,02 zł/m²), kwota opłaty za nowo zakupioną przez P.W. WITAL nieruchomość wyniosłaby miesięcznie 468,24 zł netto.

W całym okresie objętym kontrolą wynik finansowy Spółki był ujemny. Podczas gdy w latach 2006-2008 sytuacja finansowa uległa poprawie (strata zmniejszyła się z 2.011,4 tys. zł do 293,7 tys. zł), to w latach następnych ponownie nastąpiło jej pogorszenie (na koniec 2010 roku strata wyniosła 1.847,6 tys. zł). Przychody Spółki zmniejszyły się z 2.918,4 tys. zł w 2008 rok do 1.495,3 tys. zł w 2010 roku, natomiast koszty utrzymywały się na wysokim poziomie (w omawianym okresie wzrosły z 3.212,1 tys. zł do 3.342,9 tys. zł). Na wysokość przychodów istotny wpływ miała niska sprzedaż nieruchomości. W 2010 roku Spółka zbyła łącznie 3,24 ha gruntów, tj. o 1,41 ha mniej niż w 2008 roku (4,65 ha), uzyskując przy tym niższą o 3,56 zł średnią cenę za 1 m² nieruchomości (odpowiednio: 25,09 zł i 28,65 zł).

Głównymi pozycjami kosztów Spółki były wynagrodzenia oraz koszty związane z utrzymaniem infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i drogowej w Strefie, które na koniec 2010 roku wynosiły odpowiednio: 1.203,5 tys. zł i 1.082,1 tys. zł. Kontrola wykazała, że w Spółce podejmowano co prawda działania mające na celu poprawę jej sytuacji finansowej, w tym: na wniosek Zarządu obniżono wysokość wynagrodzenia jego członków, prowadzono rozmowy z samorządami na temat przekazania im infrastruktury oraz poszukiwano nowych inwestorów, poprzez uczestnictwo w targach, promocję czy porozumienia o współpracy zawarte m. in. z Polską Agencją Informacji i Inwestycji Zagranicznych S.A. Jednak do czasu kontroli okazały się one niewystarczające, gdyż nie doprowadziły choćby do zatrzymania niekorzystnej tendencji w tym zakresie. W latach 2009 - 2010 na dzień sporządzenia bilansu w Spółce wystąpiły zobowiązania przeterminowane, z tytułu nieopłaconego podatku od nieruchomości, które wynosiły odpowiednio: 7,9 tys. zł i 106,2 tys. zł. Brak zdecydowanych działań w celu poprawy kondycji finansowej Spółki może zagrażać dalszej jej działalności, co stwierdził także biegły rewident badający sprawozdania Spółki za 2010 rok.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) Zapewnienie rozwiązań organizacyjnych zapobiegających naruszeniom przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami przy przetargach dotyczących sprzedaży gruntów będących własnością skarbu państwa lub samorządu terytorialnego.
- 2) Egzekwowanie od przedsiębiorców nabywających nowe grunty w Strefie podpisania umowy w zakresie partycypacji w kosztach administrowania tymi nieruchomościami, zgodnie z regulaminem Strefy.
- 3) Podjęcie skutecznych działań mających na celu poprawę kondycji finansowej Spółki.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków, lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Zarządowi Spółki prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń,

zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Bydgoszczy
mgr Jarosław Wenderlich