



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia06.2011 r.

**Pani
Urszula Solińska-Marek
Prezes Zarządu
Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy
Ekonomicznej „INVEST-PARK”
Sp. z o.o. w Wałbrzychu**

LBY-4101-09-02/2011
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 Bydgoszczy przeprowadziła kontrolę Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” Sp. z o.o., zwanej dalej „Spółką”, w zakresie pomocy publicznej udzielanej w latach 2006 -2010 przedsiębiorcom działającym w Wałbrzyskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, zwanej dalej „Strefą”.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym w dniu 21 czerwca 2011 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółki w zakresie objętym kontrolą. Ocenę pozytywną uzasadnia w szczególności:

- stabilna sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki,
- ustalenie zasad naliczania opłat za zarządzanie Strefą oraz ich jednolite stosowanie wobec przedsiębiorców,
- prawidłowe prowadzenie sprzedaży nieruchomości,
- legalne i gospodarne wydatkowanie środków finansowych na inwestycje.

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

1. Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Strefa zajmowała obszar 1685,13 ha, który w porównaniu do stanu na koniec 2005 roku (745,90 ha) zwiększył się o 939,23 ha, tj. o 79,4%. W tym okresie zmniejszeniu o 11,7 punktów procentowych uległ jednak stopień zagospodarowania gruntów w Strefie z 79,6% w 2006 r. do 67,9% w 2010 r. Większość gruntów objętych granicami Strefy była własnością podmiotów innych niż Spółka (np. gmin), w związku z czym nie ponosiła ona kosztów utrzymania takich terenów i w rezultacie nie obciążało to jej wyniku finansowego.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia sytuację ekonomiczno-finansową Spółki, która w latach 2006-2010 osiągała zysk netto w wysokości od min. 5.940,7 tys. zł w 2009 r. do maks. 38.176,6 tys. zł. w 2008 r. Wahanie wyniku finansowego wynikały z charakteru działalności Spółki związanej z obrotem nieruchomościami przeznaczonymi pod inwestycje. Działania Zarządu Spółki pozwalały na osiąganie długookresowych zysków, co w rezultacie przyczyniło się do dynamicznego wzrostu aktywów Spółki - od 115.836,2 tys. zł na koniec 2005 r. do 224.281,5 tys. zł. na koniec 2010 r. (tj. wzrost o 93,6% w okresie 5 lat). Dobra sytuacja finansowa Spółki pozwalała na podjęcie działań wspierających rozwój Strefy, takich np. jak utworzenie nowego podmiotu - Invest-Park Development Sp. z o.o. - świadczącego usługi na rzecz inwestorów w Strefie, czy udzielanie przez Spółkę pożyczek jednostkom samorządu terytorialnego i innym podmiotom – z przeznaczeniem na rozwój infrastruktury. Kontrola wykazała, że pożyczek udzielano w sposób gospodarny i na zadania związane z rozwojem Strefy.

Badanie stanu należności Spółki i czynności egzekucyjnych podejmowanych wobec inwestorów zalegających z uiszczaniem opłaty za zarządzanie Strefą nie wykazało nieprawidłowości. Stwierdzono, że bez zbędnej zwłoki podejmowane były przewidziane prawem działania, polegające na wysyłaniu wezwań do zapłaty, kierowaniu spraw do sądu i komornika sądowego.

2. Zgodnie z *Regulaminem* Strefy nadanym przez Zarząd Spółki w dniu 10.09.1997 r. i zatwierdzonym przez Ministra Gospodarki, podmioty prowadzące działalność gospodarczą lub posiadające we władaniu nieruchomości położone na terenie Strefy zobowiązane były pokrywać koszty ponoszone przez Spółkę lub podmioty którym zleciła ona świadczenie usług, związane z administrowaniem oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury. Stawki opłat ustalane były z przedsiębiorcami w umowach. Ich wysokość uzależniona była od takich czynników, jak np.: wielkość projektu pod względem wartości inwestycji i/lub ilości tworzonych miejsc pracy, zaawansowania technologicznego inwestycji, lokalizacji projektu,

czy też wielkości zakupionego gruntu. Opłata kalkulowana była stawką za metr kwadratowy powierzchni gruntu położonego na terenie Strefy i była waloryzowana.

W badanym okresie miały miejsce 2 przypadki nie ponoszenia przez przedsiębiorców opłat z tyt. partycypacji w kosztach. Dotyczyło to dwóch firm koncernu Toyota, które w latach 1999-2004 uzyskały zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej i nabyły od Spółki nieruchomości o łącznej powierzchni 71,29 ha. Na mocy zawartych przez Zarząd Spółki z tymi firmami porozumień zostały one zwolnione z ponoszenia ww. opłat, których łączna wartość w latach 2006-2010 – skalkulowana (dla potrzeb obliczenia wielkości udzielonej pomocy publicznej) na podstawie średnich stawek ustalanych w owym czasie dla przedsiębiorców na terenie Strefy – wyniosła 6.088 tys. zł (netto).

3. W okresie objętym kontrolą Spółka dokonała, w ramach przetargów łącznych, sprzedaży 68 nieruchomości. Kontrola wykazała, że poza dwoma wyjątkami, cena sprzedaży nieruchomości była wyższa od wartości wynikającej z oszacowania. W obu ww. przypadkach Spółka nabyła w 2008 r. nieruchomości – o łącznej powierzchni 22,44 ha i wartości 37.733,9 tys. zł - nieodpłatnie od Agencji Nieruchomości Rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przejęte nieruchomości były przeznaczone pod realizację inwestycji: 1) centrum badawczo-rozwojowego oraz fabryki nowoczesnych filtrów samochodowych do silników diesla – realizowanych przez firmę Advanced Diesel Particulate Filters Spółka z o.o. we Wrocławiu (ADiF) oraz 2) centrum produkcyjnego telewizorów LCD i komputerów oraz uruchomienia na tym terenie zaplecza badawczo rozwojowego dla potrzeb wrocławskich uczelni – realizowanych przez firmę ITSUMI S.A. we Wrocławiu. Cena wywoławcza zbywanych nieruchomości określona została w specyfikacjach warunków przetargów łącznych (zatwierdzonych uchwałą Zarządu Spółki) na kwotę odpowiednio 5.475,3 tys. zł i 11.234,3 tys. zł netto. Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a wartością szacunkową nieruchomości - łącznie 21.024,3 tys. zł - stanowiła pomoc publiczną dla przedsiębiorców. Oba ww. projekty uzyskały pozytywną rekomendację Międzyresortowego Zespołu ds. Inwestycji Zagranicznych i zostały zaakceptowane przez Ministra Gospodarki.

W maju 2009 r. firma ADiF zrezygnowała z realizacji projektu, w związku z czym – na wezwanie Spółki – w dniu 02.04.2010 r. wpłaciła na jej konto 10.545,7 tys. zł (brutto) tytułem zwrotu kwoty odpowiadającej równowartości udzielonej pomocy publicznej.

4. Spółka nie prowadziła zadań inwestycyjnych, które stanowiłyby jedną z form pomocy publicznej, wynikających np. z programów wieloletnich uchwalanych przez Radę Ministrów lub z umów zawartych z inwestorami. Prowadzono natomiast działania mające na celu przygotowanie terenów w Strefie pod inwestycje polegające m.in. na budowie lub

modernizacji sieci elektrycznych, gazowych, budowie dróg. Wydatki w latach 2006-2010 na realizowanych ogółem 8 zadań inwestycyjnych - wyniosły 24.844,2 tys. zł.

Badanie wybranych 3 zadań inwestycyjnych, na realizację których poniesiono nakłady w łącznej kwocie 8.881,3 tys. zł (brutto) wykazało, że w Spółce dokonywano wyboru wykonawców robót gospodarnie i z zachowaniem obowiązujących procedur. Stosowane w tych przypadkach, ustalone przepisami wewnętrznymi, zasady przetargu dwustopniowego były przejrzyste, pozwalały na wybór wykonawców o potencjale umożliwiającym realizację zadania, zapewniając jednocześnie możliwie niskie koszty inwestycji. Przy realizacji badanych zadań inwestycyjnych przestrzegane były przepisy prawa budowlanego, a także zapewniony był właściwy nadzór nad realizacją umów z wykonawcami.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od sformułowania wniosków i nie oczekuje od Zarządu Spółki informacji, o której mowa w art. 62 ust. 1 ustawy o NIK.

Zgodnie z 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 zawartych w tym wystąpieniu ocen i uwag.