



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 29 lipca 2011 r.

(tekst ujednolicony)

P/11/124
LKA-4101-05-01/2011

**Pan
Piotr Wojaczek
Prezes Zarządu
Katowickiej Specjalnej Strefy
Ekonomicznej S.A.
w Katowicach**

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 Katowicach przeprowadziła kontrolę Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.² w zakresie pomocy publicznej udzielonej przedsiębiorcom działającym w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej³ w latach 2006-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole podpisanym 13 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Zarządu Spółki związane z realizacją zadań dotyczących rozwoju Strefy, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Ocenę pozytywną uzasadniają w szczególności: stabilna sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki, prawidłowe prowadzenie sprzedaży nieruchomości oraz działania Zarządu na rzecz rozwoju Strefy i jej infrastruktury.

1. Na dzień 31 grudnia 2010 r. KSSE zajmowała obszar 1.917,7 ha, który w porównaniu do stanu na koniec 2005 roku (1.156,2 ha) zwiększył się o 761,5 ha, tj. o 66%. W wyniku

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

² dalej „Spółka”

³ dalej „KSSE” lub „Strefa”

zmiany granic Strefy w kontrolowanym okresie stopień zagospodarowania gruntów w Strefie obniżył się z 62,0% na koniec 2006 r. do 53,1% na koniec 2010 r. (tj. o 8,9 punktu procentowego), pomimo że powierzchnia zagospodarowana wzrosła w tym okresie z 717,1 ha do 1.018,3 ha (o 42%). Na utrzymanie niezagospodarowanych gruntów Spółka ponosiła koszty, które w 2010 r. wyniosły 288,9 tys. zł. W latach 2006-2010 Spółka wydała 130 zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w Strefie, a przedsiębiorcy w całym okresie funkcjonowania Strefy utworzyli i utrzymali 44 667 miejsc pracy oraz zrealizowali inwestycje o wartości 17 072 mln zł.

2. W badanym okresie w 19 przetargach łącznych dokonano sprzedaży nieruchomości na kwotę 46,3 mln zł brutto, uzyskując marże handlowe w wysokości od 4 do 65% - w zależności od uwarunkowań ekonomicznych. Nie stwierdzono przypadku sprzedaży nieruchomości poniżej kwoty wynikającej z operatu szacunkowego.

3. W latach 2006-2010 Spółka realizowała 19 zadań inwestycyjnych, na które poniosła nakłady w kwocie 14,9 mln zł. Zakres tych inwestycji był zgodny z planem rozwoju Strefy. Kontrola wykazała, że w jednym przypadku (modernizacja i remont budynku dyspozytorni w Tychach przy ul. Fabrycznej 2) Zarząd Spółki nie dokonał zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych powiatowemu inspektorowi nadzoru budowlanego, czym naruszył art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego⁴. Działania w zakresie zgłoszenia robót podjęto dopiero w trakcie kontroli NIK, tj. w czerwcu 2011 r.

4. W latach 2009-2010 w stosunku do 2008 roku nastąpiło pogorszenie wyniku finansowego netto Spółki o 3.561,0 tys. zł (z 8.820,5 tys. zł zysku w 2008 r. do 5.259,5 tys. zł zysku w 2010 r.). Było to głównie wynikiem spadku sprzedaży nieruchomości. Podczas, gdy w 2008 r. w przetargach łącznych Spółka sprzedała 10 nieruchomości, uzyskując z tego tytułu przychody w wysokości 27.650,9 tys. zł (dodatkowo sprzedała nieruchomość na inne cele niż prowadzenie działalności gospodarczej za kwotę netto 1.635,4 tys. zł), to w 2009 r. w przetargach łącznych Spółka sprzedała tylko 2 nieruchomości, uzyskując z tego tytułu przychody w wysokości 4.996,7 tys. zł.

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe Spółki kształtowały się na właściwym poziomie, przy czym najlepsze wskaźniki Spółka osiągnęła w 2008 r. Należności ogółem na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiły 2.005,6 tys. zł i były niższe o 1.726,3 tys. zł (o 46%) w stosunku do roku 2008 (3.731,9 tys. zł). Zwiększył się natomiast stan należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy (z 230,8 tys. zł na koniec 2008 r. do 572,0 tys. zł na koniec 2010 r.).

⁴ ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)

Działania windykacyjne w celu wyegzekwowania należności z tytułu opłaty za administrowanie w latach 2009 – 2010 prowadzono w odniesieniu do 5 podmiotów, których zobowiązania wobec Spółki wynosiły 564,5 tys. zł.

5. Regulamin KSSE z 14 stycznia 1998 r. odnośnie zobowiązań inwestorów w zakresie uiszczania opłat za administrowanie Strefą stanowił m.in., że przedsiębiorcy oraz podmioty posiadające we władaniu nieruchomości położone na terenie KSSE zobowiązani są pokrywać koszty ponoszone przez Spółkę lub podmioty którym Spółka zleciła świadczenie usług związanych z administrowaniem Strefą oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury. Zasady partycypacji w kosztach określała Spółka uwzględniając wielkość zajmowanego przez przedsiębiorcę terenu, rodzaj prowadzonej działalności, wielkość zatrudnienia, obrotów i natężenia ruchu towarowego. Koszty związane z administrowaniem Strefą obejmowały prowadzenie ewidencji przedsiębiorców oraz uzgodnień ich lokalizacji, prowadzenie obsługi informacyjnej, monitorowanie przedsiębiorców w zakresie zgodności prowadzonej przez nich działalności gospodarczej z udzielonymi zezwoleniami oraz koszty innych czynności wynikających z potrzeb ogólnej obsługi administracyjnej. Pierwsza wpłata była ustalana na podstawie deklaracji inwestora i rozliczana po pierwszym okresie jego działalności.

W strukturze przychodów ze sprzedaży w latach 2006-2010 wpływy z tytułu opłat za administrowanie Strefą wynosiły od 5.992,1 tys. zł w 2006 r. do 10.110,2 tys. zł w 2010 r., co stanowiło odpowiednio 160% i 228% kosztów ponoszonych przez Spółkę na administrowanie i utrzymanie ogólnej infrastruktury (3.751,1 tys. zł w 2006 r. i 4.426,3 tys. zł w 2010 r.). W 2010 r. przychody z opłat za administrowanie przewyższyły o 215,2 tys. zł koszty działalności operacyjnej (9.895,2 tys. zł).

6. Kontrola NIK ujawniła szereg nieprawidłowości związanych z naliczaniem inwestorom opłat za administrowanie oraz przyznawaniem im ulg w ich spłacie należności. Badanie próby 10 umów (32%) o administrowanie zawartych z inwestorami, którzy skorzystali z ulg przyznanych przez Zarząd⁵ wykazało m.in., że:

- dwóm inwestorom naliczano opłaty w cyklach miesięcznych, czym naruszono postanowienia §14 Regulaminu KSSE określające, że opłaty te winny być wnoszone z góry w cyklach kwartalnych,

⁵ W latach 2006 – 2011 Zarząd udzielił ulg w spłacie opłat za zarządzanie strefą 31 podmiotom, w tym siedmiu podmiotom całkowicie zawieszono pobieranie opłat, a kolejnym dwóm inwestorom ustalono opłaty w wysokości 100 zł miesięcznie.

- w trzech przypadkach naruszono postanowienia zawartych umów o administrowanie określających obowiązek ponoszenia opłat od momentu wydania zezwoleń – w jednym przypadku pomimo wydania zezwolenia 29 grudnia 2006 r. opłatę za grudzień 2006 r. naliczono w wysokości jak za pełny miesiąc (8.780 zł netto), w drugim przypadku wydając zezwolenie 17 stycznia 2008 r. inwestora obciążono opłatami za styczeń 2008 r. w pełnej wysokości 3.508 zł netto, a w trzecim przypadku wydając zezwolenie 20 maja 2008 r. inwestora obciążono opłatami dopiero począwszy od 1 czerwca 2008 r. (w wysokości 5.590 zł netto miesięcznie) nie naliczając żadnych opłat za maj 2008 r.,
- dwóm inwestorom nie wystawiono 3 faktur (na łączną kwotę 35.199,81 zł netto) terminowo, tj. z góry za dany kwartał czyli w pierwszym miesiącu danego kwartału, co stanowiło naruszenie umów o administrowanie zawartych z inwestorami,
- w dwóch przypadkach udzielono ulgę w spłacie należności z tytułu opłat bez pisemnego wniosku inwestora,
- w toku rozrachunków z tytułu opłat za administrowanie prowadzonych wobec dwóch inwestorów zaniżono przychody Spółki o 47.339,45 zł netto, co było spowodowane w jednym przypadku pominięciem okoliczności obowiązywania ulgi w spłacie do końca czerwca 2010 r. (naliczanie „ulgowych” opłat kontynuowano w II i III kw. 2010 r.), a w drugim przypadku błędną waloryzacją (z początkiem kolejnego roku) przysługujących Spółce opłat za 2010 i 2011 r.

Stwierdzone nieprawidłowości polegające na niewystawieniu we właściwych miesiącach i w prawidłowych wysokościach faktur VAT (lub ich korekt) stanowiły naruszenie wynikającej z przepisu art. 20 ust.1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁶ zasady ujmowania w księgach rachunkowych Spółki wszystkich zdarzeń gospodarczych, (a więc także przychodów i należności,) które wystąpiły w tym okresie sprawozdawczym oraz wynikającej z przepisu art. 24. ust. 2 ww. ustawy zasady rzetelności ksiąg rachunkowych w odniesieniu do co najmniej 13 skorygowanych miesięcy.

Ujawnienie powyższych nieprawidłowości skutkowało koniecznością dokonania korekt rozliczeń podatkowych. Naliczone w czasie kontroli NIK zobowiązania podatkowe wyniosły 11.316 zł, a odsetki od zaległości podatkowych 1.000 zł. Wskutek tego w rozliczeniach opłat za administrowanie Spółka skorygowała także rozrachunki z inwestorami, naliczając je w kwotach wynikających z zawartych umów.

W ocenie NIK, powyższe nieprawidłowości były spowodowane m. in. praktyką udzielania ulg w opłatach za administrowanie oraz zawierania na tę okoliczność aneksów do

⁶ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

umów za okresy (miesiące) już zakończone, a tym samym „zafakturowane”⁷, brakiem aktualnych aneksów do umów na moment fakturowania usług wg skorygowanej stawki opłat⁸ oraz pomyłkami pisarskimi w dokumentach⁹.

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

1. Wykazywanie w fakturach i ujmowanie w księgach rachunkowych Spółki przychodów z tytułu opłat za administrowanie w kwotach odpowiadających postanowieniom zawartych z inwestorami umów.
2. Terminowe wystawianie faktur za świadczone na rzecz inwestorów usługi.
3. Zapewnienie zgłaszania organom nadzoru budowlanego wykonywania robót budowlanych przed terminem zamierzonego ich rozpoczęcia.

Najwyższa Izba Kontroli, 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 bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

⁷ co stwierdzono w 5 na 10 skontrolowanych postępowań

⁸ co stwierdzono w 3 na 10 skontrolowanych postępowań

⁹ co stwierdzono również w 2 na 10 skontrolowanych postępowań