



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Katowice, dnia 23 sierpnia 2010 r.

**Zarząd
Wojewódzkiego Parku
Kultury i Wypoczynku
im. gen. Jerzego Ziętki S.A.
w Chorzowie**

LKA-4112-02-01/2010/S/10/004

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę w Wojewódzkim Parku Kultury i Wypoczynku im. gen. Jerzego Ziętki SA w Chorzowie², którą objęto wybrane zagadnienia dotyczące gospodarowania jej majątkiem w latach 2006–2010, ze szczególnym uwzględnieniem kolejki linowej ELKA³.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli, podpisanym w dniu 29 lipca 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie pod względem gospodarności i rzetelności działalność poprzedniego i obecnego Zarządu Spółki w zakresie wydzierżawiania należących do niej nieruchomości, a także sposób prowadzenia windykacji należności od ich dzierżawców. Jednocześnie NIK pozytywnie ocenia działania Zarządu Spółki związane z likwidacją Kolejki Linowej ELKA i zakupem w latach 2006-2010 urządzeń rozrywkowych, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”

² zwanym dalej „WPKiW” lub „Spółką”

³ zwanej dalej „KL ELKA” lub „kolejką”

Dokonując powyższej oceny, Najwyższa Izba Kontroli wzięła pod uwagę fakt, że znaczna część opisanych w protokole nieprawidłowości była następstwem działań i zaniechań poprzednich władz Spółki (w tym sprzed 2006 r.), a także efektem skomplikowanej sytuacji prawnej majątku WPKiW.

Powyższą ocenę uzasadniają następujące oceny częściowe i ustalenia kontroli:

1. Sytuacja ekonomiczna WPKiW w latach 2006-2009

Spółka Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku im. gen. Jerzego Ziętki SA w Chorzowie powstała dnia 10 lipca 2003 r. w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego o tej samej nazwie. W lipcu 2005 r. 80% jej akcji zostało przekazane Województwu Śląskiemu przez Ministra Skarbu Państwa, a pozostałe 20% przekazanych zostało w listopadzie 2006 r. Na dzień powstania spółki jej kapitał podstawowy wynosił 17.591.000 zł, jednakże corocznie był podwyższany przez akcjonariuszy i na dzień 7 stycznia 2010 r. wynosił 60.025.000 zł. Dane bilansowe Spółki za lata objęte kontrolą wskazują jednak, że sukcesywne podnoszenie kapitału Spółki było w istocie formą finansowania jej bieżącej działalności. Świadczy o tym fakt, że w całym badanym okresie wysokość kapitału własnego była niższa od wysokości kapitału podstawowego, a w bilansach za kolejne lata figurują nierozliczone straty z lat ubiegłych.

W całym badanym okresie Spółka osiągała na działalności podstawowej wyniki ujemne, które w kolejnych latach wynosiły odpowiednio (-) 7.586,2 tys. zł, (-) 6.030,1 tys. zł, (-) 4.941,3 tys. zł i (-) 843,7 tys. zł. Działo się tak pomimo stałego, znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży i zrównanych z nimi⁴, jednak zbyt małego, aby zrekompensować poziom kosztów działalności operacyjnej, które w latach 2006-2008 stale rosły i dopiero w 2009 roku uległy zmniejszeniu⁵.

W efekcie, jedynie w latach 2008 i 2009 Spółka osiągnęła zysk netto, przy czym w 2008 r. związane było to z uzyskaniem wysokich pozostałych przychodów operacyjnych⁶, a odnotowany w roku 2009 zysk wynikał głównie ze spadku kosztów działalności operacyjnej, co wskazuje na podjęcie przez Zarząd Spółki istotnych działań oszczędnościowych. Podkreślić jednak należy, że osiągnane w ww. latach przez Spółkę wyniki byłyby znacznie gorsze, gdyby nie rokroczne umorzenia przez Prezydenta Miasta Chorzowa podatku od nieruchomości, co opisano w dalszej części nin. wystąpienia.

⁴ W kolejnych latach objętych kontrolą wyniosły one: 11.254 tys. zł, 17.237,6 tys. zł, 18.965,0 tys. zł i 19.398,3 tys. zł.

⁵ W kolejnych latach objętych kontrolą wyniosły one: 18.841 tys. zł, 23.267,7 tys. zł, 23.906,3 tys. zł i 20.242,0 tys. zł.

⁶ 9.281,1 tys. zł

2. Wydzierżawianie nieruchomości i obiektów budowlanych przez WPKiW

2.1 Charakterystyka dzierżaw

W latach 2006–2010 WPKiW znaczną część nieruchomości będących w jej władaniu wydzierżawiała różnego rodzaju podmiotom. Zawarte umowy dotyczyły zarówno nieruchomości będących własnością Spółki, jak i gruntów pozostających w jej wieczystym użytkowaniu. Dzierżawcami były zarówno osoby fizyczne i prawne prowadzące na ich terenie działalność gospodarczą, jak i nie nastawione na zysk instytucje pożytku publicznego i inne organizacje⁷ oraz osoby fizyczne, które założyły i użytkowały na gruntach Spółki ogrody działkowe⁸. Od połowy 2008 r. znaczna część majątku Spółki została wydzierżawiona jednemu akcjonariuszowi Spółki tj. Województwu Śląskiem, które prowadzi na nim działalność poprzez własne jednostki budżetowe⁹.

W latach 2006–2008 liczba podmiotów, którym Spółka wydzierżawiała nieruchomości wynosiła około 400¹⁰, jednakże na koniec 2009 r. ilość dzierżawców spadła do 90, co związane było ze zmniejszeniem się ilości osób fizycznych, które wykorzystywały należące do Spółki nieruchomości do innych celów niż prowadzenie działalności gospodarczej. Spadek ten nie miał jednak wpływu na wielkość uzyskiwanych przez WPKiW przychodów z tytułu dzierżaw¹¹, które zwiększały się w tym okresie z 2.341,5 tys. zł za 2006 r. do 6.579,7 tys. zł¹² za rok 2009 r. tj. o 181,0%.

Należy jednak zauważyć, że główną przyczyną zanotowanego w 2008 i 2009 roku wzrostu przychodów z dzierżaw było wydzierżawienie części majątku WPKiW jednemu akcjonariuszowi Spółki. Umowa dzierżawy terenów ogrodu zoologicznego w okresie od lipca 2008 r. do końca 2009 r. przyniosła WPKiW przychody w łącznej wysokości 3.886,6 tys. zł, a umowa na dzierżawę planetarium w okresie od kwietnia do końca 2009 roku przyniosła łącznie 983,6 tys. zł. W ocenie NIK, zawarcie tego typu umów – formalnie rzecz biorąc legalnych - jest dla Spółki formą przysporzenia ze środków publicznych o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 22 września 2006 r. o przejrzystości stosunków finansowych

⁷ Ośrodek harcerski, kluby sportowe, itp.

⁸ O łącznej pow. 130 000 m²

⁹ Od lipca 2008 r. wydzierżawiono tereny ogrodu zoologicznego w którym prowadzi działalność Śląski Ogród Zoologiczny, a od kwietnia 2009 wydzierżawiono obiekty planetarium w którym prowadzi działalność Planetarium i Obserwatorium Astronomiczne im. Mikołaja Kopernika w Chorzowie.

¹⁰ Na koniec kolejnych lat ilość dzierżawców wynosiła odpowiednio 401, 405 i 410.

¹¹ Bez opłat za media i opłat eksploatacyjnych.

¹² Łącznie z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z gruntów w kwocie 367,7 tys. zł.

między organami publicznymi a przedsiębiorcami publicznymi oraz przejrzystości finansowej niektórych przedsiębiorców¹³, podobnie jak jej coroczne dokapitalizowanie.

2.2 Zasady zawierania umów na dzierżawę nieruchomości z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą oraz warunki w nich zawarte.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia tryb wyłaniania dzierżawców oraz warunki na jakich zostały zawarte przez WPKiW obowiązujące w latach 2006-2009 umowy na dzierżawę jej nieruchomości przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą. Podkreślić jednak należy, że znaczna część stwierdzonych nieprawidłowości była następstwem niekorzystnych – w ocenie NIK – dla Spółki umów, które zostały zawarte w latach poprzedzających okres objęty kontrolą, tj. przed 2006 r. Ustalono bowiem że:

- a) Obowiązujące w WPKiW do dnia zakończenia kontroli uregulowania wewnętrzne nie zobowiązywały Spółki do wyłaniania przyszłych dzierżawców w trybie gwarantującym z jednej strony przejrzystość tego procesu, a z drugiej osiągnięcie optymalnych dla niej warunków. Procedur takich nie wprowadzono pomimo tego, że przepisy art. 70¹ i dalszych Kodeksu cywilnego¹⁴ stwarzają możliwość wyłaniania dzierżawców w drodze aukcji lub przetargów. W latach 2006-2009 WPKiW spośród łącznie 31 umów długoterminowych zawartych na dzierżawę nieruchomości, w trybie konkursu ofert publikowanego na stronie internetowej Spółki wyłoniono przyszłych dzierżawców jedynie dla 3 obiektów¹⁵. Wprawdzie w badanym okresie w trybie konkursu miały miejsce jeszcze 2 takie próby, jednakże z braku ofert nie doszło do zawarcia umów. W pozostałych 28 przypadkach do zawarcia umów na dzierżawę nieruchomości i obiektów Spółki doszło w wyniku negocjacji przeprowadzonych z zainteresowanymi.
- b) Zawarcie przez Spółkę umów dzierżawy danego obiektu lub nieruchomości nie było poprzedzane rzetelną kalkulacją kosztów¹⁶ przez nią ponoszonych¹⁷ w związku z oferowaną nieruchomością, co pozwalałoby na określenie opłacalnej dla Spółki ceny wyjściowej czynszu w prowadzonych postępowaniach konkursowych lub negocjacyjnych.

¹³ Dz.U. Nr 191, poz. 1411 ze zm.

¹⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 ze zm.)

¹⁵ Rura Park (czerwiec 2007); obiekt Sybilla (luty 2008); stacja kolejki wąskotorowej (luty 2008);

¹⁶ W praktyce nie sporządzano żadnej kalkulacji. Świadczy o tym fakt, że kontrolującym nie przedstawiono jakichkolwiek wyliczeń, które uzasadniałyby zastosowanie danej stawki czynszu dla konkretnej nieruchomości lub obiektu oddawanego w dzierżawę.

¹⁷ Dotyczy to w szczególności takich pozycji kosztów jak: podatek od nieruchomości, opłaty związane z użytkowaniem wieczystym, amortyzacja, ubezpieczenia, koszty ewentualnych remontów i napraw, utrzymanie zieleni, itp.

- c) Przebieg negocjacji z konkretnymi oferentami nie był dokumentowany. Nie sporządzano również dokumentacji pozwalającej stwierdzić, jakie były cele Spółki przed zawarciem umowy i w jakim stopniu osiągnięto je w wyniku podpisania umowy.

Powyższe braki sprawiły, że warunki na jakich wydierżawiano nieruchomości i ich części składowe podmiotom prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie umów wieloletnich były bardzo zróżnicowane. Przykładowo, obowiązująca w 2009 r. stawka czynszu dzierżawnego dla budynków dzierżawionych przez różne podmioty wahała się od 1,29¹⁸ do 41,04¹⁹ zł/m². W przypadku nieruchomości gruntowych stawki te wynosiły od 0,05²⁰ do 11,39²¹ zł/m². Zdaniem NIK, rozbieżności te wskazują na wysoki stopień uznaniowości przy określaniu warunków zawieranych umów, co w połączeniu z brakiem transparentności trybu wyboru dzierżawców, wskazywać może zdaniem NIK na możliwość występowania w tym obszarze mechanizmów korupcyjnych. Natomiast nie sporządzanie przed zawarciem umów kalkulacji kosztów ponoszonych przez WPKiW na wydierżawiane nieruchomości ich składniku, prowadzić może do wniosku, że niektóre z umów zawarto ze szkodą dla Spółki. Przykładowo, podpisana w 2008 r. roku umowa na dzierżawę nieruchomości na której znajduje się restauracja „Marysin Dwór” przewidywała, że uzyskiwany przez WPKiW czynsz nie pokrywał nawet należnego Miastu Chorzów podatku od nieruchomości. W efekcie w latach 2008 i 2009 Spółka powinna zapłacić Miastu Chorzów odpowiednio o 8.041 zł i 8.387 zł więcej niż uzyskiwała od tego dzierżawcy²².

Analiza zawartych umów wskazuje, że ich zawarcie nie było elementem realizacji spójnej koncepcji zagospodarowania terenów parku i wesołego miasteczka. Stwierdzono bowiem, że w latach objętych kontrolą dominowały umowy zawarte na czas nieoznaczony, które przewidywały możliwość ich rozwiązania z 3 lub 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, natomiast umowy na czas określony w wielu przypadkach zawarte były na okresy sięgające nawet kilkudziesięciu lat. I tak, spośród 86 obowiązujących na koniec 2009 r. umów dzierżawy nieruchomości zlokalizowanych na terenie parku i wesołego miasteczka, aż 75,6% zawarto na czas nieoznaczony²³, a 15,7% na czas oznaczony, który

¹⁸ Restauracja „Marysin Dwór”

¹⁹ Pawilon „Fiołek”

²⁰ Restauracja „Kamienny Kasztel”

²¹ Restauracja „Oaza”

²² W latach 2008 i 2009 wartość przychodów z tytułu dzierżawy ww. nieruchomości wynosiła odpowiednio 27.300 zł i 28.442 zł, natomiast wartość należnego Miastu Chorzów podatku od wydierżawionej przez WPKiW nieruchomości wynosiła odpowiednio: 35.341 zł i 36.829 zł

²³ Wszystkie działki wydierżawione na terenie Wesołego Miasteczka (35 szt.) oraz 30 umów dotyczących nieruchomości na terenie Parku.

wynosił od 21 do 32 lat. NIK zwraca uwagę, że krótki okres wypowiedzenia dzierżawy utrudnia inwestowanie dzierżawcy w nieruchomość, co w efekcie negatywnie wpływa na wysokość uzyskiwanych przychodów z czynszu, zaś zbyt długi okres dzierżawy rodzi dla Spółki znaczne ograniczenia związane zarówno z brakiem możliwości alternatywnego do istniejącego zagospodarowania dzierżawionego terenu, jak i reagowaniem na zmiany na rynku cen czynszów dla danego typu obiektów i nieruchomości. Ogranicza również kreowanie wizji funkcjonowania Spółki i gospodarowania należącym do niej majątkiem.

W ocenie NIK, działania obecnego Zarządu Spółki podejmowane dla uporządkowania zasad i kryteriów ustalania wysokości stawek czynszów za dzierżawę nieruchomości dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą należy uznać za niewystarczające. Ograniczały się one do ujednolicenia do 200 zł/m² w 2008 r. stawek dzierżaw na terenie WPKiW²⁴ oraz do określenia²⁵, że stawki czynszów dzierżawnych na terenie Wesołego Miasteczka dla punktów gastronomicznych wynosić będą 150 zł/m², a dla pozostałej działalności 300 zł/m². Podkreślić jednak należy, że stawki te nie były stosowane do obiektów stałych, dla których umowy dzierżawy zostały zawarte w poprzednich latach na warunkach znacznie korzystniejszych, lecz jedynie do dzierżawców sezonowych, z którymi umowy podlegają corocznemu odnowieniu.

Stwierdzono ponadto, że w okresie objętym kontrolą Spółka nie prowadziła monitoringu opłacalności zawartych umów dzierżawnych, który uwzględniał by koszty ponoszone przez Spółkę w związku z ich realizacją, w tym wynikające z odpisów aktualizujących wartość należności. Zdaniem NIK uniemożliwiało to bieżącą ocenę efektywności umów, a także utrudniało podejmowania kroków mających na celu przeciwdziałanie ponoszonym stratom.

3. Wyniki kontroli wybranych dzierżaw nieruchomości parkowych.

3.1. Dzierżawa nieruchomości przez Wioskę Rybacką s.c. J. Rykowska, A. Krowiak.

NIK negatywnie ocenia z punktu widzenia rzetelności i gospodarności działania poprzedniego i obecnego Zarządu WPKiW dotyczące windykacji należności od dzierżawcy tzw. „Wioski Rybackiej”. Stwierdzono bowiem, że we wrześniu 2006 r. ówczesny Zarząd WPKiW zawarł z ww. dzierżawcą ugodę pozasądową, która dotyczyła spłaty wynoszącego wówczas 99 tys. zł długu wobec Spółki. Przez następne dwa lata, pomimo nie wywiązywania się dzierżawcy z warunków ugody, Zarząd WPKiW nie kierował do dłużnika żadnych pism

²⁴ Na podstawie zarządzenia Prezesa Zarządu Spółki nr 4/2008 z dnia 14 marca 2008 r.

²⁵ Bez dodatkowego zarządzenia.

wzywających go do spłaty zadłużenia. Pomimo istnienia takiej możliwości, nie rozwiązał z nim również umowy dzierżawy, lecz we wrześniu 2008 r. zgodził się na rozłożenie długu na raty. Działania te doprowadziły do wzrostu zadłużenia ww. dzierżawcy wobec WPKiW, które na koniec 2008 r. wynosiło 133 tys. zł. W świetle powyższych faktów oraz postanowień umownych dających podstawę do jej rozwiązania, wyjaśnienia ówczesnego Prezesa Zarządu WPKiW, który stwierdził, że „nie wiedział, że istniały przesłanki do wypowiedzenia umów dzierżawy z tytułu zaległości czynszowych”, nie stanowią dostatecznego usprawiedliwienia stwierdzonych nieprawidłowości.

Nieskuteczne były również działania windykacyjne podejmowane w ww. sprawie przez obecny Zarząd WPKiW. Ustalono bowiem, że dzierżawca nie dość, że nadal nie wywiązywał się z obowiązku regulowania bieżących opłat i spłaty zaległego zadłużenia, to na terenie dzierżawionej nieruchomości działał w sposób niezgodny z umową poprzez bezumowne zwiększenie użytkowanej powierzchni lub dokonywanie w obiekcie zmian bez uzgodnienia ich z WPKiW. Jediną reakcją Zarządu Spółki na ten stan było wielokrotnie wzywanie dzierżawcy do zaprzestania korzystania z obiektu niezgodnie z umową oraz do spłaty zadłużenia. Dopiero we wrześniu 2009 r. Spółka wypowiedziała dzierżawcy umowę w trybie natychmiastowym, wzywając go jednocześnie do opuszczenia obiektu i do dokonania natychmiastowej spłaty długu, który wynosił już 254 tys. zł. Pomimo tego dzierżawca, nie opuścił obiektu i nadal z niego korzystał. Nie dokonał również spłaty całego zadłużenia. W efekcie jego zadłużenie wobec WPKiW SA na koniec 2009 r. wzrosło do 512 tys. zł²⁶.

Wielokrotne nie wywiązywanie się dzierżawcy z zawieranych umów i porozumień nie doprowadziło jednak do skierowania przez WPKiW sprawy do sądu celem wyegzekwowania od dzierżawcy należności. Zamiast tego w styczniu 2010 r. Zarząd Spółki zawarł z nim umowę, która zakładała dalszą dzierżawę nieruchomości przez okres 1 miesiąca oraz spłatę w tym okresie całego zadłużenia. Pomimo tego, że i tym razem nie doszło do realizacji uzgodnionych warunków, w maju 2010 r. Zarząd WPKiW zawarł z dzierżawcą kolejną umowę dzierżawy²⁷, jednocześnie anulując wystawione w okresie od lutego do kwietnia 2010 r. noty księgowe za bezumowne korzystanie z obiektu. Pozytywnie ocenić jednak należy fakt, że w wyniku jej zawarcia dzierżawca zobowiązał się notarialnie do dobrowolnego²⁸ poddania się egzekucji i eksmisji w przypadku nie wywiązywania się z umowy, a w wyniku

²⁶ Wpływ na to miało zarówno bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie do września do grudnia 2009 r. oraz naliczane odsetki od zadłużenia.

²⁷ Umowa zawarta została na czas nieokreślony i z mocą obowiązującą od lutego 2010 r.

²⁸ Bez postępowania sądowego.

uregulowania części zaległości jego łączne zadłużenie na koniec maja 2010 r. obniżyło się do poziomu 347 tys. zł.

3.2. Dzierżawa nieruchomości parkowych pod restaurację „Marysin Dwór”

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia pod względem gospodarności i rzetelności zawarcie w 2008 r. przez poprzedni Zarząd WPKiW umowy, na mocy której w celu prowadzenia restauracji pn. „Marysin Dwór” wydzierżawiona została nieruchomość, na terenie której poprzednio funkcjonowała restauracja „Brasilia”. Na podstawie tej umowy nowy dzierżawca przejął tą nieruchomość na tych samych warunkach, co jej poprzedni dzierżawca, tj. określonych w umowie zawartej w 1997 r. przez poprzednika prawnego Spółki.

W ocenie NIK umowa z 1997 r. była skrajnie niekorzystna dla WPKiW i przenoszenie jej warunków do umowy z nowym dzierżawcą było działaniem nieuzasadnionym, zwłaszcza że termin zakończenia dzierżawy określono na 31 grudnia 2032 r. Wynikające z obydwu omawianych wyżej umów niekorzystne dla WPKiW warunki dotyczyły w szczególności:

- rażąco niskiej – w porównaniu z innymi dzierżawami - wysokości czynszu dzierżawnego, który za całą nieruchomość obejmującą grunt o powierzchni 3.670 m² oraz budynek o powierzchni użytkowej 1.722 m² na dzień 1 stycznia 2009 r. wynosił 2.367 zł/m-c²⁹ miesięcznie, tj. średnio dla całej nieruchomości jedynie 0,645 zł/m², podczas gdy w tym samym czasie stosowane przez WPKiW dla innych podmiotów stawki dla gruntów wynosiły od 0,05 do 11,39 zł/m², a dla budynków od 5,0 do 41,04 zł/m². W efekcie przychody uzyskiwane przez Spółkę z czynszu dzierżawnego były niższe od kwoty należnego miastu podatku od nieruchomości;
- konieczności zwrotu udokumentowanych nakładów poniesionych przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy z uwzględnieniem stopnia ich zużycia, w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy dzierżawy przez WPKiW, przy jednoczesnej konieczności zwrotu dzierżawcy kwoty 2 mln zł brutto, tytułem rozliczenia nakładów poniesionych na ten obiekt przez byłego najemcę, bez konieczności udokumentowania tych nakładów, bądź wyceny ich wartości w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy.

Podkreślić przy tym należy, że ówczesny Prezes Zarządu WPKiW nie potrafił wyjaśnić okoliczności zawarcia w 2008 r. ww. umowy, ani racjonalnie uzasadnić przyczyn jej zawarcia

²⁹ Stawka taka obowiązywać ma do końca 2012 r., a następnie ma zostać podwojona.

poza stwierdzeniem, że nowi dzierżawcy byli gotowi przejąć obiekt jedynie pod warunkiem zachowania warunków poprzedniej umowy, w tym stawki czynszu i okresu jej obowiązywania.

Podobnie ocenić należy zawartą w sierpniu 2009 r. z tym samym dzierżawcą umowę w sprawie określenia zasad korzystania przez niego z parkingu znajdującego się przy restauracji „Marysin Dwór” o łącznej powierzchni 798 m² oraz sposobu rozliczenia nakładów poczynionych przez niego na ten parking. Umowa została zawarta na okres 15 lat, a dzierżawca zobowiązał się do zorganizowania i prowadzenia na wydzierżawionym terenie parkingu strzeżonego. Opłaty³⁰ za postój w całości stanowiły przychód dzierżawcy, przy czym zobowiązał się on do wykonania na terenie parkingu prac modernizacyjnych³¹, których koszt określono szacunkowo na 266,3 tys. zł netto. Nakłady te rozliczane miały być następnie ze Spółką poprzez ich kompensatę z bieżącymi zobowiązaniami z tytułu czynszu, który ustalono na poziomie 1,6 tys. zł miesięcznie netto, tj. po 2 zł/m². W ocenie NIK, tak sformułowanej umowy nie można uznać za gospodarną nawet w świetle tego, iż zgodnie z wyjaśnieniami Prezesa Zarządu „po 15 latach eksploatacji, parking będzie posiadał jakąś wartość i przejdzie na własność WPKiW”. Należy bowiem zauważyć, że przez blisko 14 lat Spółka nie będzie uzyskiwała środków ani z tytułu czynszu, ani z opłat za parkowanie, natomiast ponosić będzie koszty podatku od nieruchomości. O braku należytej staranności przy ustaleniu wysokości stawki czynszu dzierżawnego świadczy również fakt, że kontrolującym nie przedstawiono ani kalkulacji uzasadniającej wysokość przyjętej stawki czynszu, ani analizy przychodów i kosztów funkcjonowania parkingu strzeżonego przy założeniu alternatywnych źródeł finansowania dla prac modernizacyjnych na jego terenie.

4. Windykacja należności Spółki

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania poprzedniego i obecnego Zarządu w zakresie windykacji należności Spółki. Ustalono bowiem, że w okresie objętym kontrolą przeterminowane należności główne od dzierżawców z tytułu czynszu dzierżawnego i opłat za media zwiększyły się z 451,0 tys. zł na koniec 2006 r. do 895,1 tys. zł na koniec 2009 r., tj. o 444,1 tys. zł. Liczba dłużników posiadających przeterminowane zobowiązania wobec Spółki wahała się i na koniec kolejnych lat wynosiła 74, 49, 41 i 56. W okresie tym wzrósł również z 22,5% do 27,8% udział należności przeterminowanych powyżej 6 m-cy w należnościach przeterminowanych ogółem.

³⁰ Uzgodniono, że pierwsza godzina postoju będzie bezpłatna.

³¹ M.in. wymiany nawierzchni parkingu.

O ile jednak na koniec 2006 r. na 10 największych dłużników Spółki przypadało jedynie 43% należności przeterminowanych, o tyle na koniec 2009 r. zobowiązania 10 największych dłużników stanowiły już 82,9% ogólnej kwoty należności przeterminowanych.

Stwierdzono również, że na koniec każdego roku objętego kontrolą wzrastała wartość naliczonych przez Spółkę i niezapłaconych przez dzierżawców odsetek za nie regulowanie w terminie zobowiązań. Ich wartość wzrosła z 20,7 tys. zł. na koniec 2006 r. do 123,0 tys. zł. na koniec 2009 r. tj. blisko 5-krotnie.

NIK negatywnie ocenia fakt, że Zarząd Spółki nie dochodził w sposób zdecydowany swoich należności, czego skutkiem jest opisany wyżej wzrost należności przeterminowanych. Spółka w bardzo niewielkim zakresie rozwiązywała umowy z kontrahentami, którzy nie wywiązywali się ze swoich zobowiązań finansowych. Instrumentu tego nie stosowano w latach 2006 i 2007 w ogóle, w 2008 r. odnotowano tylko jeden taki przypadek, a w 2009 r. jedynie pięć. Również w niewielkim stopniu w stosunku do ilości wystawionych wezwań do zapłaty³² wykorzystywana była możliwość kierowania spraw przeciwko dłużnikom do sądu. W kolejnych latach było odpowiednio 6, 5, 2 i 8 takich spraw. Jednocześnie w latach 2006-2009 dzierżawcom zalegającym z zapłatą, Spółka udzielała ulg poprzez rozłożenie zobowiązań na raty lub odroczenie terminu spłaty zadłużenia. Ulg tych udzielono od 2 do 5 dłużnikom rocznie, natomiast dotyczyły one należności o wartości od 93,7 tys. zł w 2007 r. do 283,4 tys. zł w 2008 r.

Opisana wyżej sytuacja wymuszała na Spółce konieczność corocznego dokonywania w ciężar kosztów kolejnych lat odpisów aktualizujących wartość należności za czynsze i media³³. Na koniec 2005 r. odpisy tych należności wynosiły aż 2.790,2 tys. zł, a w ciągu kolejnych 4 lat ich wartość wzrosła o kolejne 956,5 tys. zł³⁴. Liczba dłużników, którym zaległe należności odpisano jedynie w 2009 r. wyniosła aż 55 wobec 46 na koniec roku poprzedniego, przy czym suma odpisanych należności 10 największym dłużnikom stanowiła 81,4% wszystkich odpisanych należności.

Zdaniem NIK powyższa sytuacja związana była z istotnym pogorszeniem w 2009 r. efektów windykacji należności od dzierżawców, za co odpowiedzialność ponosi jej obecny Zarząd Spółki. Wartość należności przeterminowanych powiększonych o należności odpisane

³² W kolejnych latach Spółka wysłała odpowiednio 119, 125, 166 i 272 wezwania do zapłaty.

³³ Zwanych dalej skrócie „odpisami należności”

³⁴ Na koniec 2009 r. wartość odpisów wynosiła 3.746,7 tys. zł.

zwiększyła się tylko w tym roku o 1.104,6 tys. zł³⁵, podczas gdy w 2008 r. analizowana wartość zmniejszyła się o 47,4 tys. zł³⁶, a w 2007 r. wartość ta zwiększyła się tylko o 326,9 tys. zł³⁷. W ocenie NIK, pogorszenie efektów windykacji w 2009 r. jedynie częściowo usprawiedliwiać można kryzysem ekonomicznym, który dotknął branżę turystyczną, rekreacyjną i gastronomiczną oraz spowodował nie wywiązywanie się stosunkowo nielicznej grupy kontrahentów ze swych zobowiązań wobec Spółki.

Kontrola zadłużenia 6 dłużników, których należności główne za czynsz dzierżawny i opłaty za media o wartości 2.376,3 tys. zł. zostały odpisane w latach 2002-2006 wykazała ponadto, że ich egzekucja do końca maja 2010 r. była bezskuteczna, pomimo iż w 5 przypadkach bieg przedawnienia uległ przerwaniu, w związku wydaniem sądowego nakazu zapłaty. Natomiast w przypadku dłużnika Kompleksy Wodne – K. Fedorowicz, jego należności główne³⁸ o wartości 149,9 tys. zł³⁹ uległy przedawnieniu wobec nie skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Najwyższa Izba Kontroli zwraca przy tym uwagę, że na mocy art. 118 w związku z art. 125 § 1 Kodeksu cywilnego w najbliższym czasie istnieje realne zagrożenie przedawnienia pozostałych roszczeń.

5. Rozliczenia podatku od nieruchomości z Urzędem Miasta w Chorzowie.

W badanym okresie Spółka występowała do Prezydenta Miasta Chorzowa z wnioskami o umorzenie zaległości z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2006-2009. Wnioski obejmowały całość nieruchomości będących we władaniu Spółki, tj. zarówno tereny wiecześnie przez nią użytkowane, jak i znajdujące się w jej ewidencji środków trwałych obiekty budowlane. Prośbę o umorzenie podatku uzasadniano specyficznym charakterem WPKiW, która jako samorządowa spółka kapitałowa osiąga przychody własne głównie ze sprzedaży usług rozrywkowych wesołego miasteczka oraz z dzierżaw terenów i obiektów parkowych, a przychody te nie pokrywają całości kosztów związanych z funkcjonowaniem Spółki. W tej sytuacji umorzenie przez Prezydenta Miasta Chorzowa zadłużenia z tytułu podatku od nieruchomości jest niezbędne dla zapewnienia dalszego jej funkcjonowania oraz umożliwienia jej rozliczenia się z otrzymanej pomocy publicznej.

³⁵ 4.641,8 tys. zł - 3.537,2 tys. zł

³⁶ 3.537,2 tys. zł – 3.584,6 tys. zł

³⁷ 3.584,6 tys. zł – 3.257,7 tys. zł

³⁸ Zaległe opłaty za media.

³⁹ Które odpisano w latach 2003 i 2006

Wszystkie tego typu wnioski, zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Chorzowa pozytywnie, a w wydanych decyzjach⁴⁰ w sprawie umorzenia zaległości podatkowych wraz z odsetkami wskazywano na ważny interes podatnika i jego trudną sytuację finansową. Wartość umorzonych zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości i odsetek zmniejszała odpowiednio koszty działalności operacyjnej i finansowej oraz poprawiała uzyskiwane przez Spółkę wyniki finansowe netto. W efekcie umorzenie podatku od nieruchomości w poszczególnych latach w wysokości:

- 4.799,7 tys. zł pozwoliło Spółce na zmniejszenie straty za 2006 r. z (-) 10.274,9 tys. zł do (-) 5.475,2 tys. zł;
- 4.874,5 tys. zł pozwoliło Spółce na zmniejszenie straty za 2007 r. z (-) 9.377,0 tys. zł do (-) 4.502,5 tys. zł
- 5.008,0 tys. zł pozwoliło Spółce na uzyskanie za 2008 rok zysku netto w wysokości 4.145,0 tys. zł, zamiast straty w wysokości (-) 863,0 tys. zł;
- 5.292,0 tys. zł pozwoliło Spółce na uzyskanie za 2009 rok zysku netto w wysokości 630,8 tys. zł, zamiast straty w wysokości (-) 4.661,2 tys. zł.

Podkreślić należy, że umorzone przez Prezydenta Miasta Chorzowa kwoty obejmowały również grunty i obiekty budowlane, które WPKiW wydierżawiała różnym podmiotom na prowadzenie działalności gospodarczej. W latach 2006-2009 ogólna wartość zobowiązań Spółki wobec miasta Chorzów z tytułu podatku od nieruchomości⁴¹ użytkowanych przez takie podmioty wyniosła co najmniej⁴² 1.072,3 tys. zł⁴³.

Problem umarzania podatku od nieruchomości, które WPKiW wydierżawia na prowadzenie działalności gospodarczej został w 2009 roku dostrzeżony przez władze samorządowe Chorzowa. W podjętej dnia 19 października 2009 r. uchwale nr XLII/801/09 Rada Miasta Chorzowa zezwoliła na zwolnienie z podatku nieruchomości gruntowych wieczyście użytkowanych przez WPKiW oraz budynków i budowli stanowiących jego własność, które były przeznaczone do publicznego wykorzystywania dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych. Zgoda ta nie dotyczy przypadków, gdy przedmiot opodatkowania podlega wykorzystywaniu na prowadzenie działalności gastronomicznej.

⁴⁰ Podstawą prawną wydania tych decyzji był art.13 § 1 pkt. 1, art. 67a § 1 pkt. 3, § 2, art. 67b §1 pkt. 1, art. 207 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz.60 ze zm.) oraz art. 1c ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.)

⁴¹ Bez odsetek.

⁴² Dane dotyczące wysokości należności podatkowych mają charakter przybliżony, z uwagi na brak udokumentowanych i aktualizowanych pomiarów nieruchomości.

⁴³ Z czego na grunty przypadało 188,5 tys. zł., a na budynki 883,8 tys. zł

W efekcie zadeklarowana za rok 2010 przez Spółkę kwota podatku od nieruchomości wyniosła 762,9 tys. zł, a na podstawie wydanej na wniosek WPKiW decyzji Prezydenta Miasta Chorzowa płatność jej została odroczone na okres od 15 lipca do 15 grudnia 2010 r.

W ocenie NIK, działań Zarządu Spółki mających na celu uzyskanie od Prezydenta Miasta Chorzowa opisanych wyżej zwolnień podatkowych nie można z punktu widzenia legalności oceniać negatywnie. Jednakże w świetle opisanych w protokole kontroli i nin. wystąpieniu nieprawidłowości związanych z zawieraniem umów dzierżawy, a zwłaszcza pomijania przy ustalaniu stawek czynszu konieczności odprowadzania przez Spółkę należnego podatku od nieruchomości, oraz nieprawidłowości związanych z egzekwowaniem należności Spółki, wątpliwości budzi rzetelność tych działań. Zdaniem NIK, sięganie po tak wyjątkowy środek jak umorzenie podatku, powinno być poprzedzone przez składającego wniosek dołożeniem wszelkich starań, aby dobre wyniki finansowe były wynikiem jego działalności, a nie skutkiem preferencyjnego traktowania Spółki przez władze samorządowe, kosztem uszczuplenia wpływów do budżetu miasta.

Kontrola realizacji przez Spółkę należności wynikających z podatku od nieruchomości ujawniła również fakt, że na gruntach będących w jej wieczystym użytkowaniu znajdują się budynki, które wybudowane zostały – najczęściej w latach 60 i 70 ubiegłego wieku - ze środków innych niż WPKiW jednostek (organizacje społeczne, stowarzyszenia itp.) i nie znajdują się ewidencji środków trwałych Spółki. Budynki te wykorzystywane były najczęściej do prowadzenia działalności gospodarczej, a prowadzące ją podmioty posiadały zawarte ze Spółką umowy na dzierżawę gruntu. W efekcie, w składanych przez WPKiW do Urzędu Miasta Chorzowa deklaracjach o wysokości podatku od nieruchomości wykazywane były jedynie grunty, a nie znajdujące się na nich budynki. Z uzyskanych w toku kontroli od Prezydenta Miasta Chorzowa informacji wynika, że spośród 20 podmiotów, które traktują budynki znajdujące się na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu WPKiW jako własne, 4 nie figurowały w ewidencji płatników podatku od nieruchomości, a ich zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości jedynie za lata objęte kontrolą wynosiły łącznie około 20,2 tys. zł (bez odsetek). Jednocześnie Prezydent Chorzowa poinformował, że w stosunku do wszystkich tych podmiotów – jeszcze w trakcie trwania kontroli – wszczęte zostało postępowania wyjaśniające.

W ocenie Najwyższa Izba Kontroli do tego typu sytuacji nigdy by nie doszło, gdyby Zarząd Spółki doprowadził do wyjaśnienia sytuacji prawnej budynków znajdujących się na działkach będących w jej wieczystym użytkowaniu.

6. Likwidacja Kolejki Linowej ELKA oraz działania na rzecz budowy nowej kolejki.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia pod względem legalności i gospodarności działania władz Spółki związane z likwidacją KL ELKA. Ustalono bowiem, że likwidacja kolejki nastąpiła zgodnie z obowiązującymi w Spółce procedurami, tj. na podstawie uchwały nr 02/2008 Zarządu WPKiW z dnia 18 kwietnia 2008 r., która stosownie do postanowień § 52 ust.3 pkt.4. Statutu Spółki, została zatwierdzona uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia WPKiW z dnia 23 października 2008 r. Za podjęciem takiej decyzji przemawiały następujące przesłanki:

- a) W latach 2004-2006, frekwencja na tej kolejce wykazywała trend spadkowy i uległa zmniejszeniu ze 197.075 osób przewiezionych w 2004 r. do 135.096 osób w 2005 r. W 2006 r. przewieziono jedynie 42.579 osób, przy czym związane to było głównie ze skróceniem sezonu⁴⁴ oraz złym stanem technicznym kolejki, co skutkowało - z mocy decyzji Transportowego Dozoru Technicznego⁴⁵ - wyłączeniem z eksploatacji najatrakcyjniejszego odcinka kolejki spośród trzech zainstalowanych. Doprowadziło to do załamania wyniku finansowego na sprzedaży tego rodzaju usług. Strata zanotowana na tej działalności w 2006 r. wyniosła 552,8 tys. zł, zaś rentowność sprzedaży (-) 338,12%.
- b) W latach 2006-2007 i w okresie I kwartału 2008 r. Zarząd WPKiW podejmował szereg działań mających na celu spełnienie wymogów TDT wydanych na podstawie ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym⁴⁶ oraz rozporządzeń wykonawczych, a tym samym uzyskanie od tej instytucji dopuszczenia kolejki do eksploatacji. Pomimo tego, że na działania te w ww. okresie wydano łącznie 173,1 tys. zł brutto, zakończyły się one jednak niepowodzeniem, a przeprowadzone badania i ekspertyzy wskazywały na konieczność wyłączania z eksploatacji kolejnych odcinków kolejki. W sezonie 2006 r. decyzją TDT wyłączono z eksploatacji jeden odcinek⁴⁷, a w 2007 r. na dwa pozostałe⁴⁸. W uzasadnieniach do podjętych decyzji niezmiennie wskazywano na zagrożenie bezpieczeństwa przewozów pasażerskich, którego nie zapewniała eksploatowana od ponad 40 lat i zużyta konstrukcja zespołów i urządzeń kolejki, a zwłaszcza skorodowane podpory i ich fundamenty.

⁴⁴ Kolejka działała jedynie od sierpnia do października

⁴⁵ Zwanym dalej „TDT”

⁴⁶ Dz. U. Nr 122, poz.1321 ze zm.

⁴⁷ Na trasie Stadion Śląski – Wesołe Miasteczko

⁴⁸ Na trasach: Wesołe Miasteczko – Planetarium oraz Stadion Śląski – Planetarium

- c) „Opinia techniczno-ekonomiczna kolei linowych ELKA”, która na zlecenie WPKiW opracowana została w lutym 2008 r. przez Katedrę Transportu Linowego Akademii Górniczo Hutniczej w Krakowie⁴⁹, wskazywała jednoznacznie na konieczność likwidacji kolejki z uwagi na jej zużycie moralne i techniczne. W ekspertyzie tej stwierdzono m.in., że KL ELKA została zbudowana wg zasad stosowanych w latach pięćdziesiątych ub. wieku, a zakres prac, które musiałyby być wykonane aby doprowadzić ją do stanu akceptowalnego przez TDT sprawia, że brak jest ekonomicznego uzasadnienia dla wykonywania tych prac. Koszty takich prac oceniono na co najmniej 7-8 mln zł⁵⁰, z czego około 6-6,5 mln zł stanowiłby koszt budowy nowych podpór z bateriami krążków wraz z ich fundamentowaniem. Pomimo przeprowadzenia tych prac kolejka nadal nie spełniałaby sformułowanych w dyrektywie 2000/9/WE warunków technicznym i obowiązujących aktualnie norm, co sprawiać będzie, że TDT przed wydaniem decyzji o dopuszczeniu do eksploatacji nadal będzie wymagał wykonywania kolejnych badań i ekspertyz. W opinii wskazywano również, że czterdziestoletni okres eksploatacji KL ELKA został w praktyce dwukrotnie przekroczony, a eksploatacja kolei dłużej niż 25-30 lat, z uwagi na koszty serwisu i napraw, staje się nieopłacalna.

W związku z likwidacją KL ELKA, Zarząd Spółki w latach 2009-2010 podejmował działania mające na celu uruchomienie na terenie parku nowej kolejki, która spełniać będzie aktualne standardy stawiane przed tego typu obiektami. Do czasu zakończenia kontroli ogłoszono i rozstrzygnięto przetarg mający na celu przygotowanie projektu dla tej inwestycji, a także opracowano jej dokumentację. Oszacowany na jej podstawie koszt budowy nowej kolejki wynosił 25,5 mln zł. Działania te pozwoliły Zarządowi Spółki na wystąpienie⁵¹ do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o zgodę na budowę nowej kolejki za kwotę nie przekraczającą 26 mln zł, a w złożonym wniosku wskazano, że zgoda taka jest niezbędna do sporządzenia przez Spółkę wniosku o dofinansowanie jej budowy ze środków unijnych⁵².

Nie kwestionując zasadności budowy nowej kolejki, Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na fakt, że decyzje o przystąpieniu do realizacji tej inwestycji nie poprzedzono ani

⁴⁹ Jedyna instytucja w kraju specjalizująca się w tego typu konstrukcjach.

⁵⁰ Taką szacunkową wielkość podano w piśmie Spółki do Sekretarza Województwa Śląskiego z dnia 26.01.2010 r.

⁵¹ Uchwała Zarządu WPKiW nr 39/2010 z dnia 26.05.2010 r. w sprawie wniosku o wyrażenie przez WZA zgody na przeprowadzenie inwestycji: „Budowa kolei linowej” za kwotę nie większą niż 26 mln zł.

⁵² Spółka planuje, że 85% nakładów pokryte zostanie z Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013, działanie 6.2 „Rewitalizacja obszarów zdegradowanych”

analizą rynku na tego rodzaju usługi, ani analizą ekonomiczną⁵³ planowanej inwestycji. Zdaniem NIK, specyficzny charakter zadań realizowanych przez Spółkę nie zwalnia Zarządu z obowiązku właściwego przygotowania inwestycji, szczególnie że głównym źródłem finansowania inwestycji będą środki publiczne. Uwaga ta jest tym bardziej uzasadniona, że wstępne analizy sporządzone przez dział finansowy Spółki⁵⁴ wskazują, że bez dofinansowania ze środków unijnych w maksymalnej wysokości realizacja tej inwestycji będzie niemożliwa, a w przewidywanym okresie funkcjonowania kolejki⁵⁵ zwrot tych nakładów nie nastąpi.

7. Zakup urządzeń rozrywkowych do Wesołego Miasteczka⁵⁶

W latach 2006-2010 WPKiW dokonała zakupu 23 urządzeń rozrywkowych za łączną kwotę 2.895 tys. zł. Zakupów tych dokonano w trybie zamówienia z wolnej ręki, jako postawę wskazując art. 67 ust. 1 pkt 8 Prawa zamówień publicznych⁵⁷, który zezwala na udzielenie zamówienia publicznego na dostawy na szczególnie korzystnych warunkach, np. w związku z likwidacją działalności innego podmiotu. Ponieważ wszystkie urządzenia zakupiono od przedsiębiorców, którym wygasły umowy na prowadzenie na terenie wesołego miasteczka działalności rozrywkowej, ceny ich zakupu były korzystne dla Spółki z uwagi na brak konieczności ponoszenia kosztów związanych z ich transportem i montażem.

Nie odnosząc się do celowości powyższych zakupów, NIK zwraca uwagę, że tego typu transakcje powinny być poprzedzone rzetelną analizą opłacalności inwestycji, uwzględniającą wartość rynkową urządzeń, stopień ich zużycia, wysokość niezbędnych do poniesienia kosztów konserwacji i napraw, a także szacowane przychody i koszty eksploatacji. Przeprowadzona kontrola wykazała jednak, że takich analiz Spółka nie sporządziła. Ustalono bowiem, że:

- a) Nie sporządzono oszacowania wartości rynkowej urządzeń, a do negocjacji ze sprzedającymi przyjmowano każdorazowo cenę zaproponowaną przez sprzedającego. Brak oszacowania wartości rynkowej Dyrektor Sprzedaży i Marketingu w Spółki uzasadniał brakiem rzeczoznawców specjalizujących się w tego typu urządzeniach oraz tym, że „*każdy produkt ma odmienne walory estetyczne oraz wyposażenie ściśle*

⁵³ Rachunku ekonomicznego nakładów i wyników, z uwzględnieniem okresu zwrotu nakładów inwestycyjnych tego przedsięwzięcia.

⁵⁴ Do czasu zakończenia kontroli nie opracowano zbiorczej analizy ekonomicznej inwestycji.

⁵⁵ Żywotność tego typu obiektów określana jest na 25 lat

⁵⁶ Niniejszą kontrolą nie objęto spraw zakupu w 2008 r. i wyłączenia z eksploatacji wieży swobodnego spadania o wartości 2.950 tys. zł; ponieważ zagadnienia te są przedmiotem postępowań prowadzonych przez organy prokuratury na podstawie wniosku audytora wewnętrznego WPKiW.

⁵⁷ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223 poz. 1655 ze zm.),

wytwarzane pod zamówienie klienta i dlatego wręcz niemożliwe jest znalezienie dwóch identycznych urządzeń rozrywkowych”.

- b) Wprawdzie przed dokonaniem zakupu pracownicy WPKiW posiadający kwalifikacje, uprawniające ich do zajmowania się eksploatacją tego typu urządzeń, dokonali oceny ich stanu technicznego, wskazując na usterki oraz elementy, które ze względu na stopień zużycia wymagają wymiany, jednakże działania te nie zakończyły się oszacowaniem kosztów zakupu części zamiennych i niezbędnych napraw.
- c) Nie ustalono zakresu remontów wykonanych przez ich dotychczasowych właścicieli. Zdaniem NIK, brak tych danych ma istotne znaczenie dla oceny opłacalności transakcji, a twierdzenie, że „właściciele ci nie przedstawiali żadnych dokumentów w tym zakresie, a wielu z nich nie prowadziło dokumentacji napraw urządzeń” nie uzasadnia tezy, że Zarząd dochował należytej staranności przy dokonywaniu zakupu ww. urządzeń.

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

1. **Określenie jasnych i transparentnych procedur wyłaniania dzierżawców nieruchomości należących do WPKiW oraz zasad zawierania z nimi umów w sposób zapewniający ochronę interesów ekonomicznych i prawnych Spółki.**
2. **Poprzedzanie zawierania umów wydzierżawiania nieruchomości Spółki rzetelną analizą ekonomiczną uwzględniającą koszty i ryzyko, jakie Spółka zobowiązana będzie ponosić w okresie ich obowiązywania.**
3. **Okresowe analizowanie treści umów dzierżawy pod kątem wywiązywania się kontrahentów z ustaleń w nich zawartych oraz ich efektywności ekonomicznej.**
4. **Konsekwentne egzekwowanie od dzierżawców postanowień zawartych w umowach i ugodach, szczególnie w zakresie terminowości spłaty zobowiązań oraz właściwego gospodarowania nieruchomościami.**
5. **Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności działań windykacyjnych, z szerszym wykorzystaniem instrumentów prawnych, takich jak kierowanie sprawy do sądu oraz rozwiązywanie umów z nierzetelnymi dzierżawcami.**
6. **Podjęcie kroków mających na celu uregulowanie stosunków własnościowych wybudowanych przez podmioty obce budynków, które znajdują się na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu Spółki.**

7. Sporządzanie rzetelnych analiz ekonomicznych przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji, które uwzględniać będą zarówno jej efektywność ekonomiczną jak i koszty związane z ich eksploatacją.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania ocen i uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn 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 prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Katowicach 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.