



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR.410.008.02.2019

Robert Wardzała
Prezes Zarządu
Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A. w Tarnowie
Ul. Juliusza Słowackiego 12
33-100 Tarnów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/19/076 Działalność Tarnowskiego Klastra Przemysłowego S.A. w Tarnowie

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Jednostka kontrolowana	Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A. w Tarnowie ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Robert Wardzała, Prezes Zarządu, od 1 kwietnia 2019 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: Zbigniew Proć, Prezes, od 1 sierpnia 2012 r. do 28 lutego 2014 r.; Rafał Działowski, Prezes, od 1 marca 2014 r. do 2 września 2015 r.; Sławomir Turek od 3 września 2015 r. do 26 sierpnia 2015 r.; Magdalena Gadecka-Bukała, od 15 października 2015 r. do 4 listopada 2018 r.; Andrzej Wyrobiec od 5 listopada 2018 r. do 28 marca 2019 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Zgodność działalności Tarnowskiego Klastra Przemysłowego S.A. w Tarnowie z celami określonymi w dokumentach korporacyjnych. 2. Gospodarność wykorzystywanego przez Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A. majątku, w tym otrzymanego od Miasta Tarnowa.
Okres objęty kontrolą	1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2019 r. Badania kontrolne mogą dotyczyć również działań wcześniejszych i późniejszych, jeżeli miały one związek z kontrolowaną działalnością. W przypadku konieczności porównania niektórych danych z danymi za lata wcześniejsze należy wykorzystać dowody sporządzone przez okres objętym kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art.2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie
Kontrolerzy	1. Hubert Brzozowski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/93/2019 z 21 maja 2019 r. 2. Janusz Klimek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/94/2019 z 21 maja 2019 r. 3. Andrzej Salwiński, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/95/2019 z 21 maja 2019 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-6,2396-2397)

¹ Dalej: TKP lub Spółka.

² Dz. U. z 2019 r. poz. 489 ze zm., dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W ocenie NIK Tarnowski Klaster Przemysłowy realizował zadania statutowe polegające na tworzeniu warunków do wszechstronnego rozwoju gospodarczego regionu oraz nowych miejsc pracy. NIK zwraca jednak uwagę, że dynamika zagospodarowania niektórych terenów Spółki nie sprzyjała szybkiemu rozwojowi przedsiębiorczości. W skrajnych przypadkach czas jaki upłynął od wejścia w posiadanie danej nieruchomości przez TKP a jej zbyciem i późniejszym uruchomieniem działalności przez przedsiębiorców, wynosił nawet 17 lat. Od 2015 r. wzrosła istotnie sprzedaż nieruchomości Spółki przedsiębiorcom lokującym swoje inwestycje na terenach zarządzanych przez TKP, tworzącym nowe miejsca pracy. Pozytywnie należy ocenić działania Spółki, które doprowadziły do utworzenia Inkubatora Przedsiębiorczości⁴ oraz wynajęcie do 2017 r. całości powierzchni budynku przedsiębiorcom rozpoczynającym w nim swoją działalność gospodarczą.

Zastrzeżenia NIK budzi niegromadzenie przez władze Spółki danych dotyczących nowych miejsc pracy tworzonych przez przedsiębiorców lokujących działalność na terenie Klastra, co uniemożliwiało ocenę stopnia realizacji podstawowego zadania statutowego, a tym samym celu strategicznego dla którego Spółka została powołana.

W zakresie gospodarowania przez Spółkę posiadanym majątkiem NIK stwierdziła, że w części zawieranych przez TKP umów sprzedaży⁵ nieruchomości nie wprowadzono postanowień uprawniających Spółkę do ich odkupu. W efekcie Spółka nie miała wpływu na rodzaj działalności prowadzonej na 5,4777 ha (18,4%) terenu Parku Przemysłowego zlokalizowanego przy ul. Czystej w Tarnowie⁶.

Z kolei w przypadku 2,2582 ha nieruchomości gruntowych, Zarząd Spółki w 2013 r. nie skorzystał z przewidzianego w zawartych umowach sprzedaży prawa odkupu, pomimo iż przedsiębiorcy w wyznaczonym czasie nie podjęli tam żadnych prac inwestycyjnych. Zdaniem NIK ówczesny Zarząd nie wykonując przysługującego mu uprawnienia zawartego w umowach z inwestorami nie dochował należytej staranności w zabezpieczeniu interesu Spółki. Co prawda obecny Zarząd podjął działania w celu ponownego zakupu tych nieruchomości, niemniej jednak do czasu zakończenia czynności kontrolnych⁷ nie przyniosły one zamierzonego skutku.

NIK zwraca uwagę na brak należytej staranności TKP w zakresie zabezpieczenia majątku przed jego bezumownym wykorzystywaniem przez osoby trzecie. Sytuacja taka została stwierdzona w toku czynności kontrolnych NIK na terenie Parku Przemysłowego przy ul. Traktorowej⁸ oraz w Parku Przemysłowym Mechaniczne⁹, gdzie łącznie bezumownie wykorzystywano 0,4259 ha gruntu należącego do Spółki. NIK podkreśla, iż w trakcie czynności kontrolnych Zarząd Spółki podjął działania w celu ustalenia, kto dopuścił się bezumownego wykorzystywania majątku TKP, jednak w przypadku Parku Przemysłowego Traktorowa nie uzyskano zamierzonego efektu.

Spółka przez okres ośmiu miesięcy nie wynajmowała wyremontowanego z własnych środków, drugiego poziomu budynku po byłej szkole, zlokalizowanego na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, ponosząc przez to koszty w wysokości 83,2 tys. zł. Ponadto w okresie od stycznia 2013 r. do czerwca 2019 r. Spółka

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: IP.

⁵ Dla potrzeb wystąpienia pokontrolnego przyjęto, iż pod tą nazwą będą ujmowane: umowy sprzedaży, umowy przeniesienia własności oraz umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości.

⁶ Dalej: Park Przemysłowy Czysta

⁷ 16 października 2019 r.

⁸ Dalej: Park Przemysłowy Traktorowa.

⁹ Park przemysłowy zlokalizowany na terenach należących do dawnych Zakładów Mechanicznych w Tarnowie.

poniosła koszty związane z wynajmem pomieszczeń [...] ¹⁰ na potrzeby własnej siedziby, pomimo że posiadała nieruchomości na terenie Klastra, w których mogła ją ulokować.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej¹¹ kontrolowanej działalności

Obszar

1. Zgodność działalności Tarnowskiego Klastra Przemysłowego S.A. w Tarnowie z celami określonymi w dokumentach korporacyjnych.

1.1. Założenia strategiczne TKP.

Opis stanu faktycznego

Spółka została utworzona 28 maja 1999 r. pod nazwą Tarnowski Klaster Przemysłowy Plastikowa Dolina S.A. ¹²

(akta kontroli str. 238)

W § 7 Statutu Spółki¹³ z 12 czerwca 2019 r. wskazano, iż jej celem jest tworzenie warunków do wszechstronnego rozwoju gospodarczego regionu oraz miejsc pracy. Ponadto Spółka miała realizować swoje zadania poprzez tworzenie w regionie parków przemysłowych i technologicznych, stref inwestycyjnych, stref aktywności gospodarczej oraz poprzez inne formy mające na celu optymalizację wykorzystania terenów pod zakładanie i prowadzenie działalności gospodarczej.

(akta kontroli str. 2223-2231)

Według § 14 Statutu organami Spółki były: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W TKP Zarząd był jednoosobowy, natomiast Rada Nadzorcza trzyosobowa, choć § 24 Statutu dopuszczał maksymalnie pięciu jej członków. Zgodnie ze Statutem, w przypadku gdy Rada Nadzorcza składała się z trzech członków, wówczas Gmina powołuje i odwołuje dwóch członków, a Walne Zgromadzenie jednego.

(akta kontroli str. 2223-2231)

Rada Nadzorcza, uchwałą nr 18/2007 z dnia 19 listopada 2007 r. w sprawie zaopiniowania założeń do strategii ekspansji Spółki pod firmą Tarnowski Klaster Przemysłowy „Plastikowa Dolina” S.A., pozytywnie zaopiniowała Strategię TKP. W dziale nr 3 Cele Strategiczne wskazano, iż celem nadrzędnym Spółki jest stworzenie warunków do lokowania się nowych podmiotów gospodarczych w szczególności na terenie powiatu tarnowskiego. Zaznaczono również, iż ważna z punktu widzenia Spółki jest także jej aktywność na terenie powiatów dąbrowskiego, brzeskiego, bocheńskiego w ramach tzw. korytarza inwestycyjnego autostrady A4, pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych a poprzez to rozwój gospodarczy i tworzenie nowych miejsc pracy dla mieszkańców subregionu tarnowskiego.

¹⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości poniesionych kosztów wynajmu pomieszczeń. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

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. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

¹² Repertorium A nr 1299/1999 z 28 maja 1999 r. Protokół zgromadzenia organizacyjnego założycieli Tarnowskiego Klastra Przemysłowego Plastikowa Dolina S.A. z siedzibą w Tarnowie oraz Repertorium A nr 295/1999 z dnia 28 maja 1999 r. – Statut Spółki

¹³ Aktualizacja dokumentu dokonana została na podstawie Uchwały nr 16 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Tarnowskiego Klastra Przemysłowego S.A. z dnia 11 czerwca 2019 r., w sprawie zmiany Statutu Spółki.

Celami szczegółowymi strategii były:

1. Analiza dostępności dużych terenów przemysłowych na terenie subregionu.
2. Pozyskanie atrakcyjnych terenów.
3. Przygotowanie infrastruktury technicznej terenów przemysłowych (pozyskanie odpowiednich środków inwestycyjnych).
4. Organizacja parków przemysłowych w wybranych lokalizacjach w ramach Tarnowskiego Regionalnego Parku Przemysłowego.
5. Promocja oferty parków.
6. Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych i ich kompleksowa obsługa.

W podsumowaniu Strategii Zarząd Spółki zawarł uwagę, iż ze względu na specyfikę opisanych działań w dokumencie nie przedstawiono danych skwantyfikowanych, ponieważ mogą one być wprowadzone dopiero po dogłębnej analizie dostępności terenów będących w polu zainteresowań Spółki.

(akta kontroli str. 2156-2166)

Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie zaopiniowania częściowych założeń do Strategii Spółki pod nazwą Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A. na lata 2014 – 2020, pozytywnie zaopiniowała następujące założenia:

1. Sprzedaż nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 14,88 ha nie mniejszej niż: 2014 r. - 3,48 ha, 2015 r. - 3,10 ha, 2016 r. - 2,76 ha, 2017 r. - 2,77 ha, 2018 r. - 2,77 ha.
2. Wynajem powierzchni w Inkubatorze Przedsiębiorczości w łącznej wielkości 10 968 m²: 2015 r. - 1 000 m², 2016 r. - 2 000 m², 2017 r. - 2 000 m², 2018 r. - 2 000 m², 2019 r. - 2 000 m², 2020 r. - 1 968 m².
3. Wynajem powierzchni w SAG¹⁴ Mechaniczne (co najmniej) 250 m² w latach 2015, 2016 i 2017.
4. Łącznie 18 przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie działania SAG: 2014 r – jedno przedsiębiorstwo, 2015 r. - dwa, 2016 r. do 2020 r. po trzy przedsiębiorstwa w każdym roku.
5. Łącznie 74 stałe miejsca pracy utworzone w strefach inwestycyjnych: 2013 r. - dwa miejsca pracy, 2014 r. - trzy, 2016 r. - sześć, 2017 r. - 14, 2018 r. - 15, 2019 r. - 20, 2020 r. - 14.

Prezes TKP wskazał, iż wielkość zatrudnienia i liczba przedsiębiorstw, opracowane były zgodnie z założeniem przyjmującym wariant pesymistyczny, uwzględniający spadające w tym okresie tempo rozwoju gospodarczego. Z drugiej strony uwzględniono zapisy listów intencyjnych będących w posiadaniu Spółki. Istotnym źródłem informacji były też wskaźniki rezultatu określone w projektach realizowanych z udziałem finansowania zewnętrznego z Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, gdzie bardzo istotnym kryterium oceny była realizacja poziomu wskaźników, których niewykonanie mogło doprowadzić nawet do cofnięcia dotacji. Dlatego też wartość wskaźników była przyjęta na poziomie możliwym do realizacji, ale bez zbytniego optymizmu z uwagi na wskazane konsekwencje ich niezrealizowania. W związku z tym oraz biorąc pod uwagę skomplikowane procedury zmian założeń do strategii, żaden z Zarządów nie brał

¹⁴ Strefa Aktywności Gospodarczej.

pod uwagę zmianę tych wielkości. Uznano, iż skoro są zaakceptowane przez Instytucję Zarządzającą, to należało skupić się na ich realizacji.

(akta kontroli str. 2167-2169,2318)

Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki nr 22/2014 z dnia 6 października 2014 r. pozytywnie zaopiniowano Strategię Spółki na lata 2014 – 2020, przedstawioną przez jej Zarząd. Dokonano w niej podsumowania stopnia realizacji Strategii Spółki na lata 2008 – 2013 zwracając uwagę na fakt, iż nie przedstawiono w niej konkretnych i mierzalnych wskaźników produktowych, pozwalających na precyzyjne określenie realizacji poszczególnych zamierzeń. Niemniej jednak uznano, iż kierunki rozwoju wskazane w strategii na lata 2008 do 2013 zostały zrealizowane. Cel nadrzędny został osiągnięty poprzez uczestnictwo TKP w opracowaniu systemu ulg i zwolnień dla inwestorów lokujących swoje przedsięwzięcia na terenie Małopolski. Współpraca przy tworzeniu programu Business in Małopolska pozwoliła na zidentyfikowanie posiadanego przez Spółkę potencjału i jego zaprezentowanie partnerom biznesowym. Ponadto TKP uczestniczył w działaniach na szczeblu samorządu lokalnego, które pozwoliły na stworzenie systemu ulg i pomocy dla inwestorów oraz tworzenia nowych miejsc pracy. Dodatkowo TKP uczestniczył w:

- 1) spotkaniach i pracach Tarnowskiego Forum Przedsiębiorczości stanowiącego zaplecze opiniodawczo-doradcze Prezydenta Miasta Tarnowa w zakresie opiniowania i inicjowania przedsięwzięć istotnych dla rozwoju miasta;
- 2) pracach Małopolskiej Rady Innowacji mającej za zadanie zaopiniowanie i wsparcie wdrażania Regionalnej Strategii Województwa Małopolskiego oraz budowę Regionalnego Systemu Innowacji,
- 3) pracach programu badawczego Perspektywa Technologiczna Kraków – Małopolska 2020, realizowanego przez Krakowski Park Technologiczny (KPT), którego celem był wzrost znaczenia Województwa Małopolskiego wśród europejskich regionów wiedzy,
- 4) projekcie Sieć inwestorów KPT jako platforma wspierania inwestycji MSP, którego głównym celem było utworzenie platformy kojarzenia projektów start-up, rozwiązań technologicznych i innowacyjnych MSP z inwestorami kapitałowymi i instytucjami finansowymi, a także umożliwienie prezentacji zarówno ofert, jak i potrzeb zainteresowanym stronom, prac zespołu zadaniowego do spraw utworzenia w gminach leżących w obszarze od Krakowa do Tarnowa wzdłuż autostrady A4 jednorodnego potencjału inwestycyjnego.

W odniesieniu do celów szczegółowych przedmiotowej uchwały, TKP zrealizował je w poprzez:

1. Analizę dostępności dużych terenów przemysłowych na terenie subregionu – Spółka w celu pozyskania nowych terenów pod inwestycje podejmowała działania związane z rozpoznaniem stanu własnościowego i prawnego kompleksów nieruchomości, aby utworzyć na nich strefy aktywności gospodarczej. Analizie poddano tereny przyległe do Parku Przemysłowego Czysta (ok. 27 ha) oraz położone po wschodniej stronie ul. Niedomickiej (ok. 104 ha). Po rozpoznaniu utrudnień na analizowanym terenie związanych z występowaniem wysokiego poziomu wód zalewowych na terenach przy ul. Czystej oraz braku możliwości odnalezienia wszystkich właścicieli nieruchomości gruntowych oraz ich nieuregulowanego stanu prawnego, odsunięto w czasie zakup zlokalizowanych tam nieruchomości gruntowych.

2. Pozyskanie atrakcyjnych terenów – Spółka dokonała zakupu 25 nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne o powierzchni łącznej 8,5848 ha, za kwotę 5 983,0 tys. zł.
3. Przygotowanie infrastruktury technicznej terenów przemysłowych (pozyskanie odpowiednich środków inwestycyjnych) – TKP w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego zawartego pomiędzy Gminą Miasta Tarnowa a Spółką uczestniczył jako partner w realizacji przedsięwzięcia pod nazwą Rozbudowa strefy Aktywności Gospodarczej w Tarnowie – etap I. Projekt finansowany był z Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013, Oś Priorytetowa 4. Infrastruktura dla rozwoju gospodarczego. Beneficjentem wsparcia była Gmina Miasta Tarnowa. W ramach partnerstwa TKP dokonywał m.in. opracowania koncepcji programowo-przestrzennej wraz z uzgodnieniami wstępnymi z dostawcami mediów, opracowania programu funkcjonalno-użytkowego, inwentaryzacji zieleni, opracowywał studium wykonalności, wstępny podział działek, podejmował działania informacyjno-promocyjne projektów.
4. Organizację parków przemysłowych w wybranych lokalizacjach w ramach Tarnowskiego Regionalnego Parku Przemysłowego – TKP podejmował działania związane z przygotowaniem utworzenia strefy aktywności gospodarczej, która miała powstać na bazie Parku Przemysłowego Mechaniczne z przyległymi do niego od strony północnej terenami, w skład których wchodziły nieruchomości wniesione do Spółki aportem przez Gminę Miasta Tarnowa. Została opracowana koncepcja zagospodarowania terenu wraz ze wstępnymi uzgodnieniami mediów co do potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu.
5. Promocję oferty parków – w okresie od 2008 r. do 2013 r. TKP prowadził działania promocyjne w zakresie swojej oferty inwestycyjnej, za pomocą folderów, broszur oraz ulotek dystrybuowanych na spotkaniach z inwestorami, udostępnianych podczas targów branżowych lub konferencji. Spółka prezentowała swoją ofertę w prasie branżowej, lokalnej, regionalnej oraz za pośrednictwem swojej strony internetowej. Ponadto TKP uczestniczył w organizowanym w Tarnowie Forum Małych i Średnich Przedsiębiorstw, przygotowując jego zawartość merytoryczną. W trakcie Forum wręczana była nagroda Inwestor roku Tarnowskiego Klastra Przemysłowego. TKP uczestniczył również w Małopolskich Targach Innowacji oraz w Forum Inwestycyjnym w Tarnowie. W celu dopasowania do istniejących wówczas standardów w zakresie promocji i marketingu, dokonywano zmian logo Spółki.
6. Pozyskiwanie inwestorów zewnętrznych i ich kompleksowa obsługa – w 2010 r. podpisano umowy przenoszące własność nieruchomości niezabudowanych zlokalizowanych w Parku Przemysłowym Czysła. Jeden z inwestorów deklarował utworzenie do 95 miejsc pracy, natomiast drugi z inwestorów planował na zakupionym od Spółki terenie powiększenie istniejącej inwestycji. TKP prowadził także negocjacje z inwestorami zagranicznymi, jednak zostały one zawieszono ze względu na przedłużający się w termin zakończenia budowy autostrady A4.

(akta kontroli str. 2168-2183)

W założeniach strategicznych na lata 2014 – 2020 wskazano, iż realizacja głównego celu¹⁵ strategii TKP odbywać się będzie poprzez politykę opartą na wykonaniu zadań w następujących obszarach tematycznych:

1. Poszerzanie terenów przemysłowych przeznaczonych pod inwestycje ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji branży nowoczesnych technologii,

¹⁵Tworzenie korzystnych warunków do wszechstronnego rozwoju gospodarczego regionu oraz miejsc pracy, w szczególności poprzez wdrożenie i realizację projektu klastra przemysłowego.

poprzez pozyskiwanie nowych przedsiębiorców i inwestycji zapewniających utworzenie nowych miejsc pracy.

2. Tworzenie inkubatorów przedsiębiorczości w celu zapewnienia kooperacji pomiędzy podmiotami działającymi w jego strukturach. Docelowo zaplanowano utworzenie dwóch inkubatorów przedsiębiorczości, z czego jeden rozpoczął działalność 4 grudnia 2015 r. w budynku 103 na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, a pełne jego zasiedlenie nastąpiło w czerwcu 2017 r. Drugi Inkubator zaplanowano w budynku 204, w którym przewidziano utworzenie Centrum Rozwoju Przedsiębiorczości, mające stanowić instrument pozwalający zdynamizować działalność TKP, szczególnie w obszarze start-upów oraz małych i średnich przedsiębiorstw. Powstanie takiego Centrum miało być atrakcyjną propozycją na zmniejszenie kosztów funkcjonowania firm, jak również miało sprzyjać utworzeniu nowych miejsc pracy. Miałyby być także rozstrzygane w nim wszelkie problemy związane z kwestiami prowadzenia działalności gospodarczej zaczynając do prezentacji modelowych rozwiązań, po pomiarach ich efektywności do opracowania biznes planów służących pozyskaniu środków finansowych. Za najważniejsze etapy projektu uznano: wykonanie dokumentacji technicznej i uzyskanie pozwolenia na budowę, prace remontowo-budowlane w tym termomodernizacja budynku, adaptacja pomieszczeń do montażu niezbędnej infrastruktury, odbiór i uruchomienie obiektu, zorganizowanie cyklu seminariów dotyczących praktycznego wymiaru przedsiębiorczości, monitoring efektów projektu. Na potrzeby Centrum przewidziano powierzchnię około 1 000 m². W dokumencie strategicznym nie wskazano żadnego terminu planowanego utworzenia Centrum Rozwoju Przedsiębiorczości, jak również przewidywanego terminu wykonania dokumentacji technicznej.

3. Zarządzanie operacyjne i korporacyjne w zakresie zarządzania zasobami ludzkimi oraz realizacja procesów bieżących mających znaczący wpływ na powodzenie realizacji niniejszej strategii.

4. Działania reklamowe i marketingowe.

W Strategii zaprezentowano katalog wskaźników osiągnięć realizacji kierunków działań celu głównego, na poziomie umożliwiającym efektywny rozwój Spółki z maksymalnym wykorzystaniem jej zasobów i potencjału. Wskazano, iż metodologia opracowania wartości wskaźników uwzględniała uwarunkowania makroekonomiczne regionu tarnowskiego i Małopolski. Założono, że w okresie od 2014 r. do 2020 r. osiągnięta zostanie odpowiednio m.in. następująca wielkość wskaźników, z czego:

1. Wynik finansowy netto: 24 tys. zł, 94 tys. zł, 134 tys. zł, 149 tys. zł, 174 tys. zł, 191 tys. zł i 199 tys. zł. W rzeczywistości wykonanie według Rachunku Zysków i Strat¹⁶ w okresie od 2014 do 2018 r. wyniosło odpowiednio: (-) 877,9 tys. zł, 315,9 tys. zł, 44,5 tys. zł, 265,7 tys. zł, 335,6 tys. zł.
2. Przychody ogółem: 5 278,0 tys. zł, 5 844,0 tys. zł, 6 194,0 tys. zł, 6 594,0 tys. zł, 6 994,0 tys. zł. Wykonanie przychodów w okresie od 2014 r. do 2018 r. według RZiS wyniosło odpowiednio: 1 585,0 tys. zł, 4 698,3 tys. zł, 4 137,6 tys. zł, 3 656,5 tys. zł, 4 500,2 tys. zł.
3. Koszty ogółem: 5 224,0 tys. zł, 5 724,0 tys. zł, 6 024,0 tys. zł, 6 404,0 tys. zł, 6 774,0 tys. zł, 6 804,0 tys. zł, 6 924,0 tys. zł. Wykonanie w okresie od 2014 r. do 2018 r. według RZiS wyniosło odpowiednio: 2 462,9 tys. zł, 4 432,3 tys. zł, 4 093,1 tys. zł, 3 690,8 tys. zł, 4 164,6 tys. zł.

¹⁶ Dalej: RZiS.

4. Powierzchnia planowanych do sprzedaży nieruchomości gruntowych w okresie od 2014 r. do 2019 r. wynosiła 47 ha, z czego do 2019 r. 40 ha. Spółka w okresie od 2014 do 29 lipca 2019 r. sprzedała łącznie 14,6190 ha nieruchomości gruntowych.
5. Wynajem powierzchni w Inkubatorze Przedsiębiorczości od 2015 r. do 2020 r. zaplanowano odpowiednio: 1 000 m², 2 000 m², 8 000 m², 8 000 m², 8 000 m², 8 000 m². Od 2017 r. całość powierzchni w Inkubatorze Przedsiębiorczości została wynajęta przedsiębiorcom.
6. W zakresie wynajmu powierzchni w obiektach należących do TKP, wskazano iż od 2018 r. wszystkie powierzchnie będą wynajęte. Według stanu na 15 września 2019 r., nie wszystkie budynki pozostające własnością Spółki zostały zagospodarowane.
7. Liczba nowych stałych miejsc pracy wynosząca łącznie 815 w okresie od 2014 r. do 2020 r., z czego do 2018 r. 635. Z danych Spółki wynikało, iż stan zatrudnienia na koniec grudnia 2018 r. w przedsiębiorstwach działających na terenie administrowanym przez TKP wynosił 906 osób, z czego siedem przedsiębiorstw zatrudniających łącznie 288 pracowników, rozpoczęło działalność przed 2014 r. Dlatego urealnijając liczbę ogółu zatrudnionych o liczbę pracowników zatrudnionych w przedsiębiorstwach przed 2014 r., stan zatrudnienia w okresie objętym założeniami strategicznymi wynosił 618 osób. Spółka nie miała danych ile z nich było nowo utworzonymi miejscami pracy.

Prezes Spółki wskazał, iż wskaźniki strategiczne były w znacznej części przedmiotem analiz zawartych w sprawozdaniach rocznych Zarządu Spółki, będących integralną częścią raportów z badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Ponadto w sprawozdaniach kwartalnych ujmowane były wartości wskaźników mających wpływ na strukturę przychodów. Do UM Tarnowa przekazywane były także dane dotyczące wielkości zatrudnienia i liczby przedsiębiorstw objętych projektami, w których UM wspólnie z TKP są beneficjentami. Przedmiotowe dane pozwalały na weryfikację wielkości strategicznych, aczkolwiek dopiero po wykonaniu odpowiednich procedur analitycznych scalających poszczególne dane. Nie były one jednak przedmiotem analiz w rozumieniu analizy porównawczej z danymi w zestawieniu tabelarycznym (str. 43 Strategii) przez organy nadzorcze Spółki. Poszczególne Zarządy TKP dokonywały dla celów operacyjnych analizy poszczególnych wskaźników, ale wyłącznie w kontekście analizy wskaźnikowej, jako elementu analizy finansowej.

(dowód: akta kontroli str.1429,2315-2316,2368-2371)

Spółka realizowała zadanie strategiczne pn. *Działania reklamowe i marketingowe*, prezentując swoją ofertę inwestycyjną poprzez:

- uczestnictwo od 2013 r. w Małopolskich Targach Innowacji, organizowanych przez Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego w ramach Małopolskiego Festiwalu Innowacji w Krakowie,
- udział w organizowanych przez Prezydenta Miasta Tarnowa, Targach Inwestycyjnych Aglomeracji Tarnowskiej,
- coroczne uczestnictwo w Forum Inwestycyjnym oraz Form Gospodarczym Polonii Świata w Tarnowie,
- współorganizację z Państwową Wyższą Szkołą Zawodową w Tarnowie siódmej oraz ósmej edycji Ogólnopolskiej Konferencji Studenckich Kół Naukowych *Przedsiębiorczość w XXI wieku*. Głównym celem konferencji jest wymiana doświadczeń oraz szerzenie wiedzy i wyników badań z zakresu rozwoju sektora małych i średnich przedsiębiorstw,

- cykliczne uczestnictwo w Małopolskim Forum Obsługi Inwestora organizowanym przez Krakowski Park Technologiczny Sp. z o.o. w Krakowie¹⁷. Do udziału w forum zapraszani byli przedstawiciele Polskiej Agencji Informacji i Inwestycji Zagranicznych, Centrum Business in Małopolska, burmistrzowie miast oraz eksperci zewnętrzni specjalizujący się w obsłudze inwestycji w regionie,
- udział w posiedzeniach Małopolskiej Rady Innowacji odbywających się w siedzibie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego w Krakowie,
- realizację w latach 2016 do 2018 przez TKP we współpracy z Fundacją Małopolska Izba Samorządowa oraz Gminą Brzesko projektu *Promocja potencjału gospodarczego Subregionu Tarnowskiego w kraju i na arenie międzynarodowej*. Celem projektu była budowa wizerunku Tarnowa i subregionu, jako dobrej lokalizacji dla działalności gospodarczej. Z cyklu spotkań doradczych mających na celu wsparcie skorzystało 66 przedsiębiorców. Bezpłatne wsparcie informacyjne w formie spotkań doradczych dla przedsiębiorców zorganizował TKP. Adresatami programu byli mikroprzedsiębiorcy,
- udział w projekcie *e_biznes_tarnow*, będącym platformą wsparcia firm i startup-ów ITC oraz e-commerce skierowanej do przedsiębiorców z regionu tarnowskiego,
- uczestnictwo w Festiwalu Funduszy Europejskich, jako jeden z wystawców we współpracy z Gminą Miasta Tarnowa,
- prowadzenie działań promocyjno – reklamowych Inkubatora Przedsiębiorczości oraz firm działających na jego terenie. Na stronie internetowej TKP, opublikowano spot reklamowy promujący przedsiębiorców prowadzących działalność w inkubatorze.

(dowód: akta kontroli str.1427-1429)

W zakresie realizacji celu strategicznego obejmującego współpracę z uczelniami wyższymi, TKP współpracował z dwiema uczelniami z regionu tarnowskiego. Spółka 3 grudnia 2012 r. zawarła umowę partnerską z Państwową Wyższą Szkołą Zawodową w Tarnowie¹⁸ oraz Izłą Przemysłowo-Handlową w Tarnowie, której celem było przygotowanie i realizacja projektu *Klastrowy system wsparcia przedsiębiorstw w obszarze ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem odnawialnych źródeł energii*. W dniu 24 maja 2013 r. TKP zawarł ramową umowę o współpracy z Wyższą Szkołą Biznesu National-Louis University w Nowym Sączu oraz z Izłą Przemysłowo-Handlową w Tarnowie w celu podjęcia wspólnych działań zmierzających do powołania akademickiego inkubatora przedsiębiorczości. Spółka 10 maja 2018 r. zawarła porozumienie z PWSZ o współpracy w zakresie wypracowywania, wdrażania i monitorowania i monitorowania efektywnych rozwiązań służących osiągnięciu celów TKP. PWSZ zadeklarowała wsparcie naukowe i doradcze przy przygotowywaniu i wdrażaniu innowacyjnych projektów oraz pomoc przy prowadzeniu przez TKP działalności edukacyjnej i upowszechniającej wiedzę. TKP zadeklarował włączenie PWSZ w przedsięwzięcia naukowo-badawcze oraz udostępnianie swoich zasobów do celów prowadzenia działalności naukowo-badawczej. Porozumienie zostało zawarte na czas nieoznaczony.

(dowód: akta kontroli str. 2316-2317,2319-2336)

W celu poszukiwania inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie Miasta Tarnowa, TKP współpracował KPT, na podstawie umowy zawartej 2 marca 2010 r. W ramach umowy KPT zobowiązany był m.in. do

¹⁷ Dalej: KPT

¹⁸ Dalej PWSZ

poszukiwania na rynkach polskich i zagranicznych inwestorów poprzez promocję oferty terenów objętych statusem specjalnej strefy ekonomicznej¹⁹ ze wskazaniem lokalizacji w Tarnowie, wydawania zezwoleń do prowadzenia działalności na terenach sse, współpracy z TKP w zakresie informowania inwestorów o zasadach funkcjonowania na obszarze strefy, wydawania wskazanym przez TKP inwestorom zezwoleń na działanie w sse, o ile będą spełnić stosowne wymogi prawne, informowania TKP o inwestorach wyrażających zainteresowanie rozpoczęciem działalności na terenach sse. TKP zobowiązany był m.in. do pozyskiwania inwestorów poprzez promocję oferty sse, wykonywania czynności administratora sse, tj. utrzymania porządku i czystości w sse, zarządzania infrastrukturą znajdującą się na terenie sse, doradztwa inwestycyjnego przedsiębiorcom działającym na terenie sse.

(dowód: akta kontroli str. 2216-2222)

Założenia Strategiczne TKP na lata 2014 – 2020, do 30 września 2019 r. nie były aktualizowane.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż założenia do Strategii TKP na lata 2014 do 2020, nie były aktualizowane, ponieważ od 2014 r. kolejne Zarządy, nie odnotowały jakichkolwiek sugestii organów nadzorczych, dotyczących kwestii aktualizacji zaopiniowanych i zatwierdzonych przez nie założeń strategicznych.

(dowód: akta kontroli str. 2315)

Zdaniem NIK, analiza wykonania i propozycja aktualizacji założeń strategicznych powinna być inicjatywą przede wszystkim Zarządu Spółki. Według § 30 Statutu Spółki, Zarząd prowadzi jej sprawy. To Zarząd Spółki odpowiada za realizację planów na poziomie operacyjnym, a tym samym powinien weryfikować wykonanie założeń strategicznych.

1.2. Tworzenie nowych miejsc pracy na terenach administrowanych przez TKP.

Tworzenie nowych miejsc pracy, jako jedno z głównych zadań statutowych Spółki i zarazem cel strategiczny wskazany w Strategii TKP na lata 2014 do 2020, było jednym z warunków jaki musieli spełnić przedsiębiorcy zamierzający rozpocząć swoją działalność na terenie administrowanym przez TKP lub w IP. Wymóg ten wprowadzony został do zapisów umów sprzedaży²⁰ nieruchomości od 2015 r. jako jeden z warunków, którego niewykonanie przez przedsiębiorcę uprawniało TKP do skorzystania z prawa odkupu nieruchomości. Obowiązywał także w przypadku wynajmu budynku (druga kondygnacja) zlokalizowanego przy ul. Kochanowskiego 32 w Parku Przemysłowym Mechaniczne. W odniesieniu do umów dzierżawy lub wynajmu pozostałych budynków na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, nie wymagano od przedsiębiorców tworzenia nowych miejsc pracy.

(dowód: akta kontroli str.7-352,375-569,703-923,927-952,1007-1214)

Prezes Spółki wyjaśnił, iż umowy dzierżawy lub wynajmu budynków na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne (bez IP i budynku przy ul. Kochanowskiego 32), nie zawierały warunku utworzenia nowych miejsc pracy z uwagi na ich niski standard. Dodał także, iż zawarcie takiego warunku w umowach uniemożliwiłoby ich wynajęcie w cenach rynkowych. Zaznaczył także, iż wynajem stanowi źródło przychodów TKP niezbędnych do realizacji zadań statutowych.

(dowód: akta kontroli str.2018)

¹⁹ Dalej: sse, strefa.

²⁰ Przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu, przeniesienie własności.

W Regulaminie IP w § 1 ust. 2 określono zadania jakie Spółka ze jego pośrednictwem miała realizować:

- tworzenie na bazie obiektu i jego zaplecza technicznego, nowych miejsc pracy poprzez powstawanie nowych i rozwój istniejących firm,
- wspieranie i stosowanie zachęt celem szybkiego rozwoju nowoczesnie zarządzanych podmiotów,
- kreowanie działań zmierzających do powstawania związków kooperacyjnych pomiędzy różnymi podmiotami w szerokim pojęciu gospodarczym, naukowym, marketingowym, informacyjnym i ludzkim,
- aranżowanie pod kierunkiem TKP wspólnych działań promocyjno-reklamowych.

W § 1 ust. 3 wskazano, iż teren na którym zlokalizowano IP, objęty był statusem Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Krakowie – podstrefa w Tarnowie. Według § 2 Regulaminu najemcami powierzchni wchodzących w skład IP mogli być wyłącznie początkujący przedsiębiorcy, tj. działający na rynku nie dłużej niż 24 miesiące.

Prezes TKP wyjaśnił, iż spełnienie tego warunku weryfikowane było poprzez dokonanie sprawdzenia w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz w Krajowym Rejestrze Sądowym. Dodał także, iż proces ten nie był dokumentowany, ponieważ stanowił wstępny etap, w którym przedsiębiorcy nie spełniający tego warunku byli informowani o braku możliwości skorzystania z funkcjonowania w IP.

(dowód: akta kontroli str. 218,1220,1242,1244,1265,1267,1289,1291,1312,1314,1449,1455)

Przedsiębiorcy, którzy chcieli rozpocząć działalność w IP byli zobowiązani na mocy § 3 Regulaminu IP do złożenia stosownego wniosku. Zawierał on m.in. deklarację przedsiębiorcy o liczbie pracowników zatrudnionych na dzień złożenia wniosku oraz przewidywanej docelowej liczbie zatrudnionych pracowników, w tym w ciągu pierwszego roku działalności. Przedsiębiorcy, z którymi podpisano umowy najmu powierzchni w IP zobowiązani byli do utworzenia określonej liczby nowych miejsc pracy we wskazanych umownie terminach. Utworzenie miejsca pracy było równoznaczne z zatrudnieniem pracownika na pełny etat. Umowa zawierała zapis o utrzymaniu przez przedsiębiorców utworzonych miejsc pracy przez określony umownie okres czasu. W razie niewywiązania się z obowiązku utworzenia miejsc pracy w określonych terminach najemca zobowiązany był zapisem § 3 ust. 1 i 2 do uiszczenia TKP kary umownej [...] ²¹.

(dowód: akta kontroli str. 1258,1449,1455,1480,1482)

Prezes TKP wyjaśnił, iż informacja o liczbie pracowników zatrudnionych przez przedsiębiorcę na dzień złożenia wniosku nie podlegała weryfikacji ponieważ miała ona charakter oświadczenia/deklaracji w rozumieniu prawa cywilnego. Dodał także, iż przedmiotem weryfikacji są tylko dane zawarte w umowach najmu powierzchni dotyczące zobowiązania przedsiębiorcy do utworzenia miejsc pracy. Niniejsza weryfikacja polegała na okresowym uzyskiwaniu przez TKP od przedsiębiorców oświadczeń o wielkości zatrudnienia w etatach i osobach oraz przeprowadzanej obserwacji przez pracowników TKP.

W oświadczeniach stanowiących zestawienia tabelaryczne nie było wyróżnienia przedstawiającego liczbę utworzonych nowych miejsc pracy.

(dowód: akta kontroli str. 1215-1329,1449,1455,1480,1484,1531)

²¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kary umownej. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

W 14 spośród 16 umów zawartych z przedsiębiorcami działającymi w IP, TKP wyraził zgodę na utworzenie znacznie mniejszego zatrudnienia niż wynikało to ze złożonych wniosków przedsiębiorców o przyjęcie do Inkubatora Przedsiębiorczości. Największe rozbieżności wystąpiły w przypadku wniosku złożonego przez jedną z firm, gdzie we wniosku zadeklarowano zatrudnienie docelowo 160 pracowników, w tym 100 w ciągu pierwszego roku działalności. Spółka oświadczyła, iż na dzień złożenia wniosku nie zatrudniała żadnych pracowników. W umowie najmu²² w § 3 ust. 1 najemca zobowiązał się do utworzenia 15 nowych miejsc pracy w terminie do 31 grudnia 2017 r. i utrzymania ich do końca obowiązywania niniejszej umowy. Łącznie we wnioskach o przyjęcie do IP zadeklarowano więcej o 284 miejsca pracy niż wykazano w zawartych z tymi przedsiębiorcami umowach najmu powierzchni w IP.

(dowód: akta kontroli str. 1007-1214)

TKP zawierając umowy z przedsiębiorcami na wynajem powierzchni w IP stosował zróżnicowane długości okresów pomiędzy zawarciem umowy a utworzeniem deklarowanych w nich miejsc pracy. W 12 z 16 umów zawartych z przedsiębiorcami okres ten wynosił od dwóch do 12 miesięcy, natomiast w pozostałych czterech umowach przedmiotowy okres wynosił od dwóch lat i dziewięciu miesięcy do czterech lat i ośmiu miesięcy. Ponadto w jednej z umów zadeklarowano utworzenie 10 miejsc, lecz w odniesieniu do pięciu z nich nie wskazano daty ich utworzenia. W przypadku trzech firm wskazany w umowach okres utrzymania przez przedsiębiorców nowo utworzonych miejsc pracy był krótszy od czasu na jaki przedmiotowe umowy były zawarte.

Prezes zarządu wskazał, iż określenie dat utworzenia miejsc pracy było efektem deklaracji złożonych przez przedsiębiorców, wynikającym z wielu czynników: wielkości i czasu realizacji inwestycji, strategii handlowej i marketingowej oraz innych kwestii związanych z otoczeniem konkurencyjnym. Brak wskazania w umowie daty utworzenia pięciu miejsc pracy wynikał z trudności w precyzyjnym jej wyznaczeniu przez przedsiębiorcę. Dodał także, iż deklarowana wielkość zatrudnienia musi być osiągnięta na koniec okresu funkcjonowania przedsiębiorcy w IP. W przypadku okresu utrzymania przez przedsiębiorców zatrudnienia przez okres krótszy niż czas obowiązywania umowy, Prezes zarządu wskazał, iż w dwóch przypadkach wynikało to uzyskania przez nich zgód na rozpoczęcie funkcjonowania w sse, natomiast w jednym, było to wynikiem przedłużenia umowy z uwagi na rozpoczęcie budowy przez przedsiębiorcę nowego zakładu na terenie TKP.

(dowód: akta kontroli str.1449-1453,1456-1477)

W razie niewywiązania się z obowiązku utworzenia w IP miejsc pracy w określonych terminach najemca zobowiązany był zapisem § 3 ust. 1 i 2 umowy najmu do uiszczenia TKP kary umownej [...] ²³ za każde naruszenie. W przypadku najmu powierzchni w budynku po dawnej szkole na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, za nieterminowe utworzenie miejsca pracy groziła przedsiębiorcy kara [...] ²⁴, lecz w kwocie łącznej nie przekraczającej [...] ²⁵.

²² [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru i daty zawarcia umowy. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kary umownej. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kary umownej. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

Prezes TKP wskazał, iż kwota [...] ²⁶ kary za niewywiązanie się przedsiębiorcy z zapisów umowy była decyzją ówczesnego Zarządu. Niemniej jednak do chwili obecnej sytuacja niewywiązania się najemcy i tym samym nałożenia na niego kary umownej nie miała miejsca. Dodał także, iż wysokość kary dla przedsiębiorcy za nieutworzenie we wskazanym w umowie najmu terminie utworzenie nowych miejsc pracy, wynikała ze specyfiki działalności gospodarczej podmiotu, [...] ²⁷ oraz potrzebą sprowadzenia na rynek tarnowski pracodawcy zapewniającego znaczną ilość miejsc pracy.

(dowód: akta kontroli str. 1226-1227,1231,1235,1258,1449,1458,1478-1484)

Ponadto NIK zwraca uwagę, iż od 2019 r. płaca minimalna ²⁸ w Polsce wynosi 2 250,0 zł brutto, a łączny miesięczny koszt pracodawcy z tego tytułu wynosił 2 710,81 zł, co w skali roku daje kwotę 32 529,72 zł. W związku z tym istnieje ryzyko, że przedsiębiorcy będą skłonni zapłacić karę [...] ²⁹ za nieutworzenie nowego miejsca, ponieważ będzie to dla nich o wiele bardziej opłacalne.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Stosowany przez Spółkę sposób do pozyskiwania informacji od przedsiębiorców działających na terenie TKP nie zapewniał miarodajnych danych o nowo utworzonych miejscach pracy. Stanowiła je tabela wyszczególniająca rodzaj umów o pracę oraz stan zatrudnienia w przeliczeniu na etaty i osoby. Nie wynikało z niej natomiast, które z miejsc pracy były nowo utworzone. Dodatkowo dane o wielkości zatrudnienia nie podlegały weryfikacji ze źródłami zewnętrznymi, jak również nie wymagano od przedsiębiorców dostarczania stosownej dokumentacji uwiarygadniającej wielkość zatrudnienia. Spółka polegała jedynie na oświadczeniu danego przedsiębiorcy.

Prezes Spółki wskazał, iż monitorowanie wskaźników dotyczących utworzenia miejsc pracy odbywało się na zasadzie oświadczenia w formie wypełnienia i podpisania przesłanej w stosownych okresach tabeli dotyczącej wielkości zatrudnienia. Dodatkowo wyjaśnił, iż TKP definiuje nowo utworzone stałe miejsca pracy jako te, które powstały w wyniku zmian organizacyjnych, rozszerzenia lub zmian profilu działalności oraz wszystkie miejsca pracy w jednostkach nowo powstałych. Spółka nie analizowała wielkości zatrudnienia u przedsiębiorców inwestujących na terenach przez siebie administrowanych przed rozpoczęciem ich działalności w TKP. Według Prezesa Spółki, jest to działanie zgodne z definicją miejsca pracy stosowaną w TKP, ponieważ zmiana miejsca prowadzenia działalności jest zmianą organizacyjną. W związku z tym wszystkie

²⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kary umownej. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kary umownej. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie rodzaju prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁸ <https://www.gov.pl/web/rodzina/placa-minimalna-w-2019-roku-w-gore>

²⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kary umownej. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

miejsca pracy na terenie administrowanym przez TKP są traktowane jako nowe miejsca pracy. W związku z powyższym Spółka nie dokonywała rozróżnienia pomiędzy faktycznie utworzonymi nowymi miejscami pracy, a miejscami pracy które przedsiębiorca przeniósł wraz ze swoją działalnością z innego miejsca do TKP. Ponadto Prezes Spółki dodał, że zgodnie z definicją GUS³⁰ zmiana miejsca prowadzenia działalności jest zmianą organizacyjną, tak więc wszystkie miejsca pracy na terenie administrowanym przez TKP traktowane są jako nowe miejsca pracy.

Prokurent TKP wyjaśnił, iż informacje o nowo utworzonych miejscach pracy pozyskiwane są od przedsiębiorców u których taki warunek został zawarty w umowie.

(dowód: akta kontroli str. 1449,1455,1460,1531-1534,2018,2338-2339)

Zdaniem NIK w wyniku bazowania jedynie na zestawieniach tabelarycznych, ilustrujących ogólny stan zatrudnienia w danym przedsiębiorstwie bez wyodrębnienia liczby utworzonych nowych miejsc pracy, Spółka nie była w stanie w pełni ocenić w jakim stopniu realizuje główne zadanie statutowe, polegające na ich tworzeniu. NIK nie neguje definicji GUS przyjętej przez TKP w zakresie nowych miejsc pracy, niemniej jednak zaznacza, że dla potrzeby transparentności niezbędnym jest wykazywanie ile z miejsc pracy u danego przedsiębiorcy jest faktycznie nowo utworzonych. Zdaniem NIK to właśnie ta wielkość świadczy o skuteczności realizacji zadań statutowych postawionych przed Spółką, a w szczególności tworzenia nowych stałych miejsc pracy. Należy podkreślić, że dopiero od 2015 r. do umów sprzedaży nieruchomości przedsiębiorcom, został dodany warunek utworzenia nowych stałych miejsc pracy, a jednak żadna z umów jak również Strategia Spółki i Statut nie zawierały definicji GUS, wskazanej przez Prezesa Spółki. Według NIK, TKP nie pobierając danych o faktycznej liczbie utworzonych nowych miejsc pracy pozbawił się możliwości miarodajnej weryfikacji realizacji wskaźnika zawartego w Strategii Spółki w zakresie liczby nowych stałych miejsc pracy.

2. Spółka nie dokonywała weryfikacji danych zawartych we wnioskach o przyjęcie do IP dotyczących liczby pracowników zatrudnionych przez przedsiębiorcę aplikującego do rozpoczęcia działalności w IP na dzień złożenia niniejszego wniosku.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż nie dokonywano weryfikacji danych zawartych we wnioskach o przyjęcie do IP, ponieważ miały one charakter oświadczenia w rozumieniu prawa cywilnego.

(dowód: akta kontroli str. 1226-1227,1231,1235,1258,1449,1458,1478,1480-1484)

Zdaniem NIK, Spółka nie zachowała należytej staranności poprzez niedokonywanie weryfikacji danych dotyczących liczby zatrudnionych pracowników na dzień złożenia wniosku. Pozbawiała się w ten sposób istotnej wiedzy o faktycznym stanie zatrudnienia w firmach przed rozpoczęciem działalności w IP. Miało to znaczenie z tego względu, iż TKP pobierał informacje od przedsiębiorców o stanie zatrudnienia bez wyszczególnienia liczby nowych miejsc pracy. W efekcie TKP nie miał pełnej wiedzy o stopniu realizacji jednego z głównych zadań statutowych i strategicznych czyli tworzenia nowych stałych miejsc pracy.

3. Do połowy 2015 r. Spółka w umowach sprzedaży nieruchomości gruntowych nie warunkowała prawa odkupu obowiązkiem utworzenia przez przedsiębiorców,

³⁰ Główny Urząd Statystyczny.

rozpoczynających działalność na terenie Spółki, nowych stałych miejsc pracy. Dotyczyło to 17³¹ umów sprzedaży oraz jednej umowy dzierżawy³². Dodatkowo zapisy umów nie zobowiązywały przedsiębiorców do raportowania liczby utworzonych nowych miejsc pracy na wezwanie TKP.

Prezes Spółki wskazał, iż treści wskazanych umów sprzedaży były wynikiem negocjacji ówczesnych Zarządów TKP z inwestorami. W odniesieniu do umowy dzierżawy Prezes wyjaśnił, iż zawarta umowa dotyczyła okresu do rozpoczęcia budowy, a precyzyjne minimalne warunki zatrudnienia zawarte były w decyzjach Dyrekcji Ochrony Środowiska. Ostateczna ilość miejsc pracy jest możliwa do ustalenia dopiero po uzyskaniu stosownych decyzji środowiskowych i wykonaniu na ich podstawie projektu budowlanego. Prezes dodał, iż przewidywane jest zatrudnienie 14 pracowników, co znajdzie odzwierciedlenie w kolejnym aneksie lub nowej umowie.

(dowód: akta kontroli str.703-922,1484,2237-2238)

Zdaniem NIK brak stosownych zapisów w umowach znacznie utrudnił a nawet uniemożliwił realizację celów statutowych TKP, ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia nowych miejsc pracy.

OCENA CZĄSTKOWA

Strategia Spółki na lata 2014 do 2020 nie była aktualizowana w odniesieniu do realnych wyników działalności TKP. Realizacja założeń strategicznych nie była przedmiotem udokumentowanych analiz, natomiast kolejne Zarządy Spółki przeprowadzały weryfikację celów operacyjnych dokonując analizy wskaźnikowej TKP jako elementu szeroko rozumianej analizy finansowej przedsiębiorstwa.

Realizując zadania statutowe Spółka tworzyła nowe miejsca pracy na terenach przez siebie zarządzanych, niemniej jednak nie posiadała wiarygodnych narzędzi informujących o faktycznej liczbie utworzonych nowych miejsc pracy. Wynikało to z jednej strony z braku zawierania, do połowy 2015 r., w umowach sprzedaży nieruchomości zapisów zobowiązujących przedsiębiorców do utworzenia nowych miejsc pracy a z drugiej strony Spółka kierowała się założeniem, iż wszystkie powstałe na ich terenie miejsca pracy mają charakter nowo utworzonych.

W ocenie NIK kary umowne wynikające z umów najmu pomieszczeń w Inkubatorze Przedsiębiorczości oraz w budynku po byłej szkole na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, były nieadekwatne do kosztów jakie przedsiębiorca musiałby ponieść w ciągu roku na utworzenie jednego miejsca pracy. NIK zwraca uwagę, stwarza to zagrożenie, iż przedsiębiorcy mogą wybrać zapłacenie kary umownej jako bardziej opłacalną alternatywę utworzenia nowego miejsca pracy. Co więcej, nie dokonywano weryfikacji deklarowanej przez przedsiębiorców wielkości zatrudnienia w na dzień złożenia wniosku o przyjęcie do IP. Dodatkowo NIK zaznacza, iż kary umowne za nieutworzenie nowego miejsca pracy były [...] ³³ wyższe niż w przypadku inwestora wynajmującego pomieszczenia po dawnej szkole na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne.

³¹ [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numerów repertorium i dat zawarcia aktów notarialnych. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³² [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru i daty zawarcia umowy. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie wysokości kar umownych. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

Spółka zrealizowała swoje zadania statutowe w zakresie promowania oferty inwestycyjnej TKP poprzez udział lub współudział w wydarzeniach ekonomicznych mających na celu wsparcie i propagowanie przedsiębiorczości.

Obszar

2. Gospodarność wykorzystywanego przez Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A. majątku, w tym otrzymanego od Miasta Tarnowa.

Opis stanu faktycznego

Gmina Miasta Tarnowa wprowadziła do Spółki nieruchomości w postaci trzech aportów wniesionych w latach 2001³⁴, 2005³⁵ i 2009³⁶. TKP w oparciu o wprowadzone do Spółki nieruchomości realizował swoją działalność w czterech Parkach Przemysłowych:

- Park Przemysłowy Mechaniczne, zlokalizowany w centrum miasta na terenach dawnych Zakładów Mechanicznych w Tarnowie oraz przy ul. Wiesława Wody, Technologicznej, Rozwojowej oraz Gruntowej. Powierzchnia parku wynosiła 19,6164 ha,
- Park Przemysłowy Czysta, zlokalizowany był przy ul. Czystej oraz Wyszyńskiego w Tarnowie. Jego powierzchnia wynosiła 29,7097 ha,
- Park Przemysłowy Kryształowa zlokalizowany był przy ul. Kryształowej w Tarnowie, a jego powierzchnia wynosiła 4,6705 ha,
- Park Przemysłowy Traktorowa zlokalizowany był przy Traktorowej w Tarnowie, a jego powierzchnia wynosiła 6,9119 ha.

Łącznie powierzchnia parków przemysłowych utworzonych z aportów rzeczowych wynosiła 60,9085 ha.

Gmina Miasta Tarnowa posiadała 99,72 % akcji Spółki.

(dowód: akta kontroli str.955-986,1371-1370,2343-2347,2386-2389)

Spółka od 2009 r. do 2017 r. zakupiła łącznie 7,9379 ha nieruchomości, z czego 5,8650 ha stanowiły nieruchomości na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, natomiast 2,0729 ha były nieruchomościami gruntowymi zlokalizowanymi na terenie Parku Przemysłowego Czysta, które Spółka nabyła korzystając z prawa odkupu nieruchomości. TKP złożył w formie aktu notarialnego³⁷ oświadczenie o prawie odkupu trzech działek 1/137, 1/138, 1/139, obręb 200. Spółka dokonała odkupu³⁸ nieruchomości na podstawie umowy przenoszącej własność w wykonaniu prawa odkupu 24 stycznia 2017 r., ponieważ inwestor nie wywiązał się z realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu zakładu produkcyjnego, w skład którego

³⁴ [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³⁵ [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³⁶ [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³⁷ [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

³⁸ [...] Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

miała wchodzić nowoczesna hala z zapleczem biurowym, socjalnym oraz częścią usługową. Był to drugi z kolei inwestor, który nie zrealizował inwestycji na tym terenie. Przedmiotowe działki zostały sprzedane 20 kwietnia 2010 r. inwestorowi, który po upływie ponad roku czasu od ich nabycia zbył nieruchomości na rzecz innego przedsiębiorcy, jednak z zachowaniem dla TKP prawa odkupu w przypadku nie zrealizowania zadeklarowanej inwestycji. W efekcie przedmiotowe działki zostały sprzedane³⁹ przez TKP kolejnemu inwestorowi 19 czerwca 2019 r. W efekcie niniejsze nieruchomości pozostają niezagospodarowane od 13 listopada 2011 r., tj. od wniesienia ich aportem do TKP przez Gminę Miasta Tarnowa.

(dowód: akta kontroli str. 96-149,353-360,2372-2374,603-702,991-1006)

W okresie od 2013 r. do 29 lipca 2019 r. TKP sprzedał nieruchomości o łącznej powierzchni 14,6190 ha za kwotę 13 792,6 tys. zł. Wartość księgową przedmiotowych nieruchomości wynosiła 7 796,3 tys. zł. W latach 2013 i 2014, nie wystąpiły transakcje sprzedaży, natomiast największa powierzchnia nieruchomości w kontrolowanym okresie została zbyta w 2019 r. i wynosiła 5,0206 ha (34,3%).

TKP przy sprzedaży nieruchomości w okresie od 2013 r. do 30 września 2019 r. kierował się wytycznymi zawartymi w dokumencie *Dobre praktyki w obrocie nieruchomościami Spółki Tarnowski Klaster Przemysłowy S.A.* W § 3 ust.1 wskazano, że w przypadku nabycia nieruchomości proponowana cena winna odpowiadać możliwościom ich dalszego zbycia inwestorom. W § 3 ust. 2 zapisano, iż w przypadku zbycia nieruchomości, oferowana cena nie powinna być niższa niż jej aktualna wartość z prowadzonej ewidencji księgowej. W § 3 ust. 3 dopuszczono w uzasadnionych przypadkach zbycie nieruchomości poniżej ceny wynikającej z ewidencji księgowej wyłącznie gdy będzie to wynikało z przeznaczenia nieruchomości i będzie tego wymagał ważny interes społeczny dotyczący takich kwestii jak: termin realizacji inwestycji lub ilość utworzonych bezpiecznych miejsc pracy lub też preferencje odnoszące się do rodzajów działalności czy branży jak również będą to działki infrastrukturalne. Prezes Spółki wskazał, iż wycena nieruchomości będąca efektem negocjacji przy uwzględnieniu kwestii zawartych w przedmiotowych procedurach była każdorazowo zatwierdzana w postaci uchwał Rady Nadzorczej TKP.

(dowód: akta kontroli str.2052-2054,2248-2249,2350-2351,2361-2363)

Spośród czterech parków przemysłowych na terenie których Spółka prowadziła swoją działalność, jeden z nich zlokalizowany przy ul. Traktorowej w Tarnowie w całości był terenem niezagospodarowanym. Park przemysłowy zlokalizowany przy ul. Kryształowej w Tarnowie był przekazany w całości przedsiębiorcom, niemniej jednak 1,6796 ha, stanowiącej 36% powierzchni parku nie była zagospodarowana. Przekazanie terenu na podstawie umowy dzierżawy nastąpiło po pięciu latach od otrzymania jej w formie aportu od Gminy Miasta Tarnowa i do 30 września 2019 r. przedsiębiorca nie rozpoczął tam działalności.

W parku przemysłowym zlokalizowanym przy ul. Czystej w Tarnowie, czas pomiędzy wejściem TKP w posiadanie gruntów a ich zbyciem wahała się od 1,5 roku do 17 lat.

W Parku Przemysłowym Mechaniczne okres pomiędzy wejściem TKP w posiadanie gruntów a ich zbyciem wahała się od pół roku do 13 lat.

Prezes Zarządu wskazał, iż okres pomiędzy wejściem w posiadanie nieruchomości przez Spółkę a terminem ich zbycia wynikał z wielu obiektywnych przyczyn o charakterze administracyjnym i rynkowym. Przyczyny administracyjne wynikały

³⁹ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

z małego zainteresowania misją Spółki a także konieczności wykonania infrastruktury drogowej oraz dokonania podziałów geodezyjnych gruntów pod potrzeby poszczególnych inwestorów. Przyczyny rynkowe dotyczyły samych inwestorów, którzy musieli pokonać czasochłonne procedury związane z uzyskaniem stosownych pozwoleń, jak również źródeł finansowania.

(dowód: akta kontroli str.353-375,953-955,2317-2318,2393-2394)

W trakcie oględzin Parku Przemysłowego zlokalizowanego przy ul. Traktorowej, stwierdzono, iż teren całego Parku jest niezabudowany, zakrzewiony oraz intensywnie zadrzewiony. Przeplęwały przez niego dwa niewielkie cieki wodne. Infrastruktura drogowa parku nie pozwalała na prowadzenie tam działalności przemysłowej lub usługowej, ponieważ drogi prowadzące do parku oraz przez niego przebiegające były drogami gruntowymi. W bezpośrednim sąsiedztwie działek należących do TKP znajdowała się stacja transformatorowa. W środku terenu stanowiącego park przemysłowy, znajdowały się trzy działki nr 64, 74/1 i 81/2, które nie były własnością Spółki.

(dowód: akta kontroli str.1367,1390-1393)

Prezes Zarządu wskazał, iż wszyscy dotychczasowi Prezesi TKP podejmowali działania w celu zagospodarowania parku przemysłowego przy ul. Traktorowej. Jednak wniesiona aportem nieruchomości w 2009 r. przez Gminę Miasta Tarnowa nie posiada atrybutów atrakcyjnej nieruchomości dla celów inwestycyjnych, tj. brak infrastruktury drogowej, brak pełnej infrastruktury instalacyjnej, niekorzystne położenie na skraju osiedla domów jednorodzinnych. W związku z tym poprzednie Zarządy planowały na tym terenie utworzyć farmę fotowoltaiczną, jednak projekt nie został zrealizowany. Prezes wskazał ponadto, iż poprzednie Zarządy Spółki nie dokonywały analiz ryzyka przyjęcia takiej nieruchomości jako aportu, uznając wyższość kryterium ilościowego nad jakościowym w odniesieniu do przekazywanym aportem nieruchomości.

Obecny Zarząd TKP, zwrócił się 3 czerwca 2019 r. do Prezydenta Miasta Tarnowa z prośbą o umieszczenie w planach inwestycyjnych na 2020 r. zadania pn. Budowa drogi wraz z infrastrukturą techniczną terenów położonych przy ul. Traktorowej". W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż przedmiotowa inwestycja wpisuje się w realizowane obecnie rozwiązanie komunikacyjne związane z tzw. obwodnicą północna Tarnowa. W odpowiedzi otrzymanej 23 sierpnia 2019 r. poinformowano Spółkę, iż wniosek w zakresie przygotowania dokumentacji technicznej został umieszczony w propozycjach zadań do uwzględnienia w trakcie prac nad projektem budżetu Gminy Miasta Tarnowa na 2020 r.

Prezes zaznaczył, iż koszt adaptacji parku na potrzeby potencjalnego inwestora oszacowany został na 3,8 mln zł.

W odniesieniu do działek usytuowanych wewnątrz parku przemysłowego, a nie będących własnością Spółki, Prezes wskazał, iż poprzednie Zarządy TKP podjęły próbę ich zakupu. Rada nadzorcza 10 grudnia 2015 r. wyraziła zgodę na zakup działki nr 64, jednak ówczesny Zarząd z uwagi na zachowanie odpowiedniej płynności finansowej, odłożył decyzję do momentu sprzedaży innych nieruchomości oraz uregulowania spraw spadkowych przez właścicieli pozostałych działek. W efekcie do 1 lipca 2019 r. nie dokonano zakupu żadnej z wymienionych nieruchomości.

Według stanu na 11 września 2019 r. Spółka podjęła działania związane z przygotowaniem odwiertów na terenie parku przemysłowego, które potwierdzają wstępne opracowania Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie o występowaniu na tym terenie gorących źródeł. Niniejszy projekt zyskał poparcie władz Miasta Tarnowa, jak również partnerów zainteresowanych wykorzystaniem ciepła geotermalnego do celów ciepłowniczych. Według Zarządu TKP koszty tej inwestycji

oscylują ok. 20 mln. zł i pokrywane będą z budżetu państwa. Prezes dodał także, iż niewykorzystane tereny parku przemysłowego dla celów geotermalnych uzyskałyby standard terenów inwestycyjnych

(dowód: akta kontroli str.1418-1419,1423-1424,2236-2237)

Ogłędziny Parku Przemysłowego Krysztalowa wykazały, iż na działkach nr 81/4, 81/10/140/2, 84, 85 i 86 prowadzona była działalność, natomiast pozostałą jej część składającą się z działek nr 81/1, 82/1, 82/2 i 140/1, stanowiła niezagospodarowany teren w większości zadrzewiony oraz zakrzewiony. Na tej części parku znajdowały się drogi gruntowe, natomiast dojazd do nich był możliwy za pośrednictwem ulicy Krysztalowej o nawierzchni asfaltowej.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż niezagospodarowana część parku przemysłowego była od 29 października 2014 r. przedmiotem dzierżawy przedsiębiorcy z zamiarem usytuowania na tym terenie biogazowni rolniczej. Wskazał także, iż inwestor rozpoczął procedury związane z uzyskaniem stosownych pozwoleń, uzyskując pozytywna decyzje o warunkach środowiskowych, decyzję przyłącza energetycznego, lokalizacji wjazdu publicznego na teren inwestycji, przyłącza wodociągowego i inne warunkujące uzyskanie pozwolenia na budowę. Inwestor złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy, lecz w lutym 2019 r. decyzją Prezydenta Miasta Tarnowa odmówiono mu ustalenia warunków zabudowy dla niniejszej inwestycji. W związku z tym inwestor złożył 22 maja 2019 r. odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Tarnowie, które 14 czerwca 2019 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

(dowód: akta kontroli str.1419,1424)

Umowa dzierżawy⁴⁰ zawarta przez TKP z przedsiębiorcą planującym rozpocząć swoją działalność na terenie Parku Przemysłowego Krysztalowa, nie była przedmiotem analizy ryzyka inwestycyjnego.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż realia lat 2011 do 2014, powodowały potrzebę poszukiwania inwestorów, którzy zagospodarują wolne tereny znajdujące się w parkach przemysłowych. Dlatego też ówczesny Zarząd Spółki zdecydował się na podpisanie umowy z inwestorem mającym zamiar uruchomić [...] ⁴¹, która spełniała warunki adekwatne dla terenu będącego przedmiotem dzierżawy. Ponadto Prezes wskazał, iż procedury związane z uzyskaniem warunków zabudowy i pozwolenia na budowę wyczerpują w pełni wszystkie kwestie związane z oceną zagrożeń dotyczących tego rodzaju działalności, czy ewentualnymi oporami społecznymi. Dlatego jakiegokolwiek działania prowadzone w tym kierunku były nieuzasadnione, gdyż procedury dotyczące decyzji wydawanych przez Urząd Miasta Tarnowa, są w świetle obowiązujących przepisów wyższej rangi.

(dowód: akta kontroli str.2237-2238)

Umowa była przedmiotem pięciu aneksów, gdzie przede wszystkim dokonano zmian terminu rozpoczęcia budowy przedsiębiorstwa z 30 grudnia 2015 r. na 31 grudnia 2019 r.

(dowód: akta kontroli str. 940-952)

Na podstawie oględzin Parku Przemysłowego Czysła ustalono, iż teren na którym się znajduje jest w części niezagospodarowany, pomimo sprzedaży działek

⁴⁰ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru i daty zawarcia umowy. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁴¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie rodzaju planowanej przez inwestora działalności. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

przedsiębiorcom, dotyczyło to działek nr 1/333, 1/122, 1/136, 1/132, 1/135, 1/142, 1/129, 1/145, 1/146. Na terenie działek nr 1/143 i 1/144 znajdował się niezagospodarowany budynek. Działka nr 1/334 należąca do TKP o powierzchni 1,5202 ha, stanowiła pas niezagospodarowanego gruntu przylegający do ulicy Wyszyńskiego od skrzyżowania z ul. Beckera, w dalszym jej przebiegu była wschodnią granicą parku przemysłowego oraz przylegała od strony północnej do Rowu Chyszowskiego kończąc się na ul. Czystej. Działki należące do TKP były niezabudowane.

(dowód: akta kontroli str.1367-1368,1384-1388)

W odniesieniu do działki nr 1/334, Prezes Spółki wyjaśnił, iż uchwalony 23 maja 2002 r. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Czystej określił przeznaczenie i sposób użytkowania terenów. Dla niniejszej nieruchomości przyjęto oznaczenie 07.ZN, tj. teren zieleni urządzonej. Wykluczało to możliwość lokalizacji na tej działce wszelkich obiektów kubaturowych. Późniejsze podziały geodezyjne uwzględniając przedmiotowe ograniczenie, eliminowały ten teren z dokonywanych parcelacji.

W związku z posiadaniem niniejszej nieruchomości, TKP poniósł w okresie od 2013 r. do 31 maja 2019 r. koszty z tytułu jej utrzymania, tj. koszenie zieleni, w łącznej wysokości 8,4 tys. zł

(dowód: akta kontroli str.1424-1425)

Na terenie Parku Przemysłowego Czysta znajdowały się należące do TKP niezagospodarowane działki nr 1/147, 1/285, 1/141 i 1/311.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż mają one charakter działek infrastrukturalnych i w związku z tym posiadają ograniczenia z zabudową kubaturową. Niemniej jednak, istnieje możliwość ich zbycia na rzecz powierzchni pod szeroko rozumiane działania logistyczne. Transakcja taka jest poprzedzana uprzednim uzyskaniem stosownych pozwoleń od operatorów instalacji znajdujących się pod powierzchnią działki. Prezes wskazał, iż przykładem takim w Parku Przemysłowym Czysta są działki nr 1/133 i 1/331 sprzedane przez TKP inwestorom.

(dowód: akta kontroli str. 1367-1368,1384-1388,1420,1426)

Ogłędziny Parku Przemysłowego Mechaniczne wykazały, iż na jego terenie Spółka posiadała nieruchomości gruntowe zabudowane oraz niezabudowane. Działka nr 347/44, niezabudowana własność TKP, usytuowana była za murem okalającym dawne Zakłady Mechaniczne w Tarnowie, w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych. Aby do niej dotrzeć należało opuścić teren parku przemysłowego.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż przedmiotowa działka znalazła nabywcę, jednak po konsultacji z Zarządem Dróg i Komunikacji w Tarnowie odstąpiono od sprzedaży z uwagi na plany inwestycyjne związane z rozwiązaniami komunikacyjnymi.

(dowód: akta kontroli str. 1369-1373,1404-1412,1419,1425)

Działki zlokalizowane po północnej stronie ul. Nowatorskiej, będące własnością TKP, nie stanowiły ciągłości gruntowej. Pomiędzy działkami należącymi do TKP nr 346/122 a 359/3 znajdowała się działka nienależąca do Spółki (nr 346/92). Analogiczna sytuacja występowała pomiędzy działkami nr 346/124 a 346/58 oraz 346/8 (własność TKP) a 352/1 (działka administrowana przez TKP). Po stronie południowej ulicy Nowatorskiej działki należące do TKP oraz administrowane przez Spółkę stanowiły ciągłość gruntową.

(dowód: akta kontroli str. 1369,1404-1412)

Po wschodniej stronie ulicy Rozwojowej, wzdłuż betonowego muru odgradzającego teren Parku Przemysłowego Mechaniczne od zabudowań jednorodzinnych, znajdował się pas zieleni, będący intensywnie zadrzewiony i zakrzewiony. W jego

skład wchodziły należące do TKP działki nr 347/3, 348/53, 348/49, 348/45. Łączna powierzchnia tego obszaru wynosiła 0,7727 ha.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż ten teren w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego posiadał oznaczenie ZP, tj. teren zieleni urządzonej. W związku z tym wykluczone są tam jakiegokolwiek inwestycje kubaturowe, co więcej oznaczenie to wymusza nasadzenia wysokie, dopuszczając jedynie miejsca parkingowe w 30% powierzchni. W związku z tym TKP ma ograniczone możliwości racjonalnego wykorzystania tych terenów.

(dowód: akta kontroli str.1371,1404-1419,1425)

Spółka jest m.in. właścicielem dróg wewnętrznych w Parku Przemysłowym Mechaniczne, znajdujących się na działkach nr 1/83, 156/7, 347/20, 1/141, 1/177, 1/93 i 1/261. Koszt utrzymania dróg wewnętrznych w okresie od 2013 r. do 31 maja 2019 r. wyniósł 122,5 tys. zł.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż TKP otrzymując 7 stycznia 2005 r. aport od Gminy Miasta Tarnowa zawierający tereny stanowiące Park Przemysłowy Mechaniczne, przejęto również drogi wewnętrzne jako jeden z jego elementów. Struktura przekazanego aportu wynikała z przejętych przez Gminę Miasta Tarnowa nieruchomości będących rekompensatą zobowiązań podatkowych Zakładów Mechanicznych Tarnów.

(dowód: akta kontroli str. 1371-1372,1404-1412,1420,1426,1374-1383)

Na działce nr 347/35 w Parku Przemysłowym Mechaniczne, znajdował się budynek trzykondygnacyjny nr 204W (pustostan) o powierzchni 1 014,76 m². Jego stan techniczny uniemożliwiał jego zasiedlenie bez gruntownego remontu.

Prezes wyjaśnił, iż w planach każdego Zarządu Spółki było wykorzystanie tego budynku na potrzeby Centrum Rozwoju Przedsiębiorczości, mającym być miejscem powiązań korporacyjnych. Inicjatywa ta miała być oparta na sieci powiązań funkcjonujących na terenach TKP i wsparta potencjałem naukowo-badawczym szkół wyższych. Bariera niepozwalającą na realizację pomysłu był brak środków finansowych. Ponadto Prezes wskazał, iż Spółka posiada komplet dokumentacji projektowej oraz nieaktualne pozwolenie na budowę. Dodał także, iż obecny Zarząd zamierza powrócić do realizacji tego projektu po uzyskaniu dofinansowania.

(dowód: akta kontroli str.269,1370,1404-1412,1420,1426-1427)

W budynku nr 103 na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne funkcjonował Inkubator Przedsiębiorczości. Według § 2 ust. 5 Regulaminu IP pierwsza umowa najmu miała być zawierana na okres nie dłuższy niż trzy lata z możliwością jej przedłużenia pod warunkiem braku chętnych do zawarcia umowy najmu spełniających założenia i cele IP. W § 2 ust. 6 zawarto warunki po spełnieniu których przedsiębiorca mógł zawrzeć pierwszą umowę z TKP na okres dłuższy niż trzy lata. Mogło to nastąpić jeżeli:

- a) umowa była zawierana z początkującym przedsiębiorcą prowadzącym działalność produkcyjną,
- b) początkujący przedsiębiorca korzystał z przywilejów Specjalnej Strefy Ekonomicznej, aż do ich wyczerpania,
- c) przedsiębiorca zadeklarował stworzenie znaczącej ilości miejsc pracy, co według zapisów słownika Regulaminu oznaczało zatrudnienie na pełen etat ponad 50 osób.

TKP w przypadku dwóch firm wynajmujących powierzchnie w IP podpisał umowy na okres sześciu lat oraz dziewięciu lat.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż była to świadoma decyzja Zarządu z uwagi na spełnienie przez przedsiębiorców warunku z § 2 ust. 6 pkt b regulaminu IP, dotyczącego korzystania przez nich z przywilejów sse.

(dowód: akta kontroli str. 1076-1099,1141-1161,1449-1456)

Poza wskazaniem w § 2 ust. 6 możliwości przedłużenia umowy najmu na okres dłuższy niż trzy lata, w Regulaminie IP nie została wyznaczona górna granica najmu powierzchni przez przedsiębiorców.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż Regulamin IP nie zawierał górnej granicy wydłużenia umowy najmu powierzchni, gdyż w przypadku korzystania przez przedsiębiorców z przywilejów sse, okres ten był każdorazowo ustalany indywidualnie z każdym z nich. Dodał także, iż okres najmu powierzchni w IP jest skorelowany z okresem korzystania przez najemców z przywilejów sse.

(dowód: akta kontroli str. 1215-1329,1450,1457)

W okresie od 2013 do 2018 r. przychody Spółki wzrosły z poziomu 1 638,7 tys. zł do 6 015,9 tys. zł (367,1%). Głównymi źródłami przychodów były:

- pobierane od przedsiębiorców opłaty za najem nieruchomości, które w 2013 r. wyniosły 1 238,8 tys. zł, a w 2018 r. osiągnęły poziom 3 070,1 tys. zł (247,8%),
- pozostałe przychody operacyjne, które wyniosły w 2013 r. 44,8 tys. zł a w 2018 r. 2 693,6 tys. zł. Wielkość tej grupy przychodów uzależniona była w głównej mierze od sprzedaży majątku na które składały się głównie przychody ze sprzedaży majątku, które zaczęły występować od 2015 r. w wysokości 1 128,3 tys. zł i osiągnęły w 2018 r. poziom 2 546,7 tys. zł (225,7%).

W strukturze przychodów za 2018 r. przychody z tytułu najmu pomieszczeń stanowiły 51,0%, natomiast przychody ze sprzedaży majątku stanowiły 42,3%.

W okresie od 2013 r. do 2018 r. koszty Spółki wzrosły z poziomu 1 627,7 tys. zł do 5 680,3 tys. zł (349,0%). Głównymi kosztami ponoszonymi przez TKP były:

- podatki i opłaty wieczystego użytkowania, które w 2013 r. wyniosły 550,9 tys. zł wzrosły do poziomu 718,7 tys. zł w 2018 r.,
- opłaty za media, które w 2013 r. wyniosły 5,3 tys. zł, a w 2018 r. 801,6 tys. zł,
- usługi remontowe, które z poziomu 3,3 tys. zł w 2013 r. wzrosły do 571,5 tys. zł w 2018 r.
- wynagrodzenia z poziomu 350,0 tys. zł w 2013 r. wzrosły w 2018 r. do poziomu 517,6 tys. zł,
- opłaty za dozór, ochronę oraz sprzątnięcie wzrosły z poziomu 39,8 tys. zł w 2013 r. do 218,9 tys. zł w 2018 r.

W okresie od 2013 do 2018 r. Spółka odnotowała odpowiednio następujące wyniki finansowe netto: 11,0 tys. zł, -877,9 tys. zł, 315,9 tys. zł, 44,5 tys. zł, 265,7 tys. zł, 335,6 tys. zł.

Wskaźniki płynności w okresie od 2013 r. do 2018 r. kształtowały się odpowiednio na następującym poziomie:

- wskaźnik płynności bieżącej: 59,41; 114,56; 45,93; 10,91; 5,68; 40,7,
- wskaźnik płynności szybkiej: 43,42; 75,20; 27,80; 8,40; 3,08; 24,68.

Spółka w okresie od 2013 r. do 2018 r., na koniec każdego roku posiadała zgromadzone na lokatach bankowych środki finansowe w następującej wysokości: 5 083,3 tys. zł, 5 028,04 tys. zł, 3 806,5 tys. zł, 5 507,6 tys. zł, 2 461,5 tys. zł, 4 500,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 2254-2270,2225-2226,2375-2380)

Siedziba TKP zlokalizowana była w budynku nienależącym do Spółki. W okresie od 2013 r. do czerwca 2019 r. Spółka z tytułu opłat za wynajem pomieszczeń poniosła koszty w łącznej wysokości [...]⁴². Nie zaadaptowano budynków wniesionych do Spółki aportem przez Gminę Miasta Tarnowa w 2005 r.

Prezes Spółki wyjaśnił, że w chwili otrzymania od UM Miasta tych nieruchomości nie było możliwości ich adaptacji z uwagi na ich zły stan techniczny. Nie było tam pomieszczeń biurowych tylko powierzchnie magazynowe. Były próby utworzenia siedziby Spółki w budynku IP, jednak zasady dofinansowania ze środków UE pozwalały jedynie na ulokowanie tam pracownika TKP odpowiedzialnego za administrowanie budynkiem.

(dowód: akta kontroli str. 961-970, 2348-2350)

Zdaniem NIK istniała możliwość zaadaptowania budynków otrzymanych przez Spółkę w formie aportu od Gminy Miasta Tarnowa na potrzeby siedziby TKP. Tym samym koszty z tytułu wynajmu mogłyby być efektywniej spożytkowane. Należy podkreślić, iż w trakcie kontroli Spółka realizowała remont parteru budynku przy ul. Kochanowskiego 32 na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne na potrzeby m.in. siedziby TKP.

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

Spółka nie gospodarowała właściwie swoim majątkiem gdyż:

1) Na terenie Parku Przemysłowego Traktorowa oraz Mechaniczne dopuszczono do bezumownego wykorzystania przez osoby trzecie 0,4259 ha nieruchomości gruntowych stanowiących majątek Spółki. Stanowiło to łącznie 1,7% nieruchomości stanowiących majątek TKP.

W Parku Przemysłowym Traktorowa, bezumownie wykorzystywano grunt o powierzchni łącznej 0,3908 ha⁴³, co stanowiło 5,65% całkowitej powierzchni parku. Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny, wykazały, iż obszar ten wykorzystywany był pod uprawę rolną. Analogiczna sytuacja miała miejsce w przypadku części północnej działki nr 98/5 położonej na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, gdzie wielkość bezumownie wykorzystywanego gruntu wynosiła 0,0351 ha, co stanowiło 0,31% powierzchni parku będącej własnością Spółki.

Prezes Spółki wyjaśnił, iż nie posiadał wiedzy o bezumownym wykorzystywaniu majątku TKP.

W odniesieniu do nieruchomości na terenie Parku Przemysłowego Traktorowa po konsultacjach z Wydziałem Geodezji i Nieruchomości UM Tarnowa, stwierdził iż nie były one przedmiotem najmu lub dzierżawy w chwili przekazania ich do TKP w formie aportu. Wskazał również, iż do 20 września 2019 r. Spółka nie ustaliła kto bezumownie wykorzystywał nieruchomości gruntowe zlokalizowane na terenie tego parku przemysłowego. W przypadku nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne, ustalono osobę korzystającą bezumownie z nieruchomości i pisemnie wezwano ją do zaprzestania korzystania z niej.

(dowód: akta kontroli str. 1418, 1423, 1431-1432, 1366-1367, 1374-1383, 2018, 2020, 2247)

⁴² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r., poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie łącznej kwoty kosztów za wynajem. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁴³ Działki nr 79 i 80 stanowiące łącznie w przeliczeniu na jednostkę miary ar: 39,08 ara.

Zdaniem NIK brak wiedzy TKP o bezumownym wykorzystywaniu nieruchomości gruntowych Spółki świadczy o nieodpowiednio sprawowanym nadzorze nad jej majątkiem. Ponadto NIK zwraca uwagę, iż przedmiotowa niegospodarność naraża Spółkę na ryzyko utraty części majątku TKP w wyniku możliwości nabycia go przez osoby trzecie w drodze zasiedzenia.

2) Spółka nie skorzystała z przysługującego jej prawa odkupu nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 2,2582 ha zlokalizowanych w Parku Przemysłowym Czysła, w wyniku czego utraciła możliwość realizacji tam zadań statutowych. Sytuacja ta dotyczyła dwóch umów przeniesienia własności:

a. Repertorium [...] ⁴⁴ odnoszące się do przeniesienia własności działki 1/136 obręb 200 o powierzchni 0,6730 ha. W §5 ust. 1 umowy zapisano, że TKP przysługuje prawo odkupu przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, przez okres trzech lat od daty zawarcia umowy w razie gdyby w okresie dwóch lat od daty zawarcia umowy na zakupionym przez przedsiębiorcę gruncie nie zostały wybudowane fundamenty pod obiekt budowlany docelowo wykorzystywany jako główny i o największej powierzchni. W § 5 ust. 2 strony postanowiły, że TKP będzie przysługiwało uprawnienie do wykonania prawa odkupu za cenę ustaloną według art. 594 kodeksu cywilnego. Niniejsza umowa była dwukrotnie zmieniana, tj.: Repertorium [...] ⁴⁵ na mocy tych oświadczeń, został wydłużony okres prawa odkupu nieruchomości przysługujące TKP, do pięciu lat od daty zawarcia umowy, jeżeli przedsiębiorca czterech lat od daty zawarcia umowy nie wybuduje fundamentów pod obiekt budowlany docelowo wykorzystywany jako główny i o największej powierzchni.

(dowód: akta kontroli str.7-27)

b. Repertorium [...] ⁴⁶ dotyczące przeniesienia własności działek nr 1/132 o powierzchni 0,7367 ha i 1/134 o powierzchni 0,8485 ha, obręb 200. W §5 ust. 1 umowy zapisano, że TKP przysługuje prawo odkupu przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, przez okres trzech lat od daty zawarcia umowy w razie gdyby w okresie 22 miesięcy od daty zawarcia umowy, przedsiębiorca nie wybudował na zakupionym gruncie fundamentów, głównego o największej powierzchni obiektu. W §5 ust. 2 umowy zapisano, iż TKP w razie spełnienia się warunku prawa odkupu nabywa uprawnienie do wykonania odkupu za cenę równą cenie nabycia przedmiotowej nieruchomości. Na mocy oświadczenia do umowy przeniesienia własności Repertorium [...] ⁴⁷, wydłużono okres prawa odkupu przysługującego TKP do czterech lat od daty zawarcia umowy, jeżeli przedsiębiorca nie wybuduje na zakupionym gruncie fundamentów, głównego o największej powierzchni obiektu do 31 grudnia 2011 r.

⁴⁴ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁴⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numerów repertorium i dat aktów notarialnych. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁴⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁴⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

(dowód: akta kontroli str.28-42)

Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny Parku Przemysłowego Czysta wykazały, iż na żadnej z wymienionych działek nie rozpoczęto inwestycji.

(dowód: akta kontroli str.353-360,1367,1368,1374-1384)

Były Prezes TKP wskazał, iż na nieruchomości gruntowej nr 1/136 obręb 200, miała być zlokalizowana firma produkcyjna realizująca skomplikowane technologicznie urządzenia z zakresu mechaniki precyzyjnej, funkcjonująca kilkadziesiąt lat na tarnowskim rynku z rzeczywistymi planami rozbudowy. Dodał, iż mając na uwadze status firmy i jej kłopoty z uzyskaniem pozwoleń na inwestycję, mało logicznym w owym czasie było wykonanie możliwości prawa odkupu. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych nr 1/132 i 1/134, obręb 200, były Prezes Spółki podał, iż ze względu na upływ czasu nie był w stanie wskazać przesłanek nieskorzystania z prawa ich odkupu.

(dowód: akta kontroli str.1414-1417)

Obecny Prezes TKP wyjaśnił, iż ówczesny Zarząd Spółki nie skorzystał z przysługującego mu prawa odkupu nieruchomości 1/136, ponieważ przedsiębiorca przedstawiał wiarygodne wyjaśnienia dotyczące przedłużających się procedur administracyjnych dotyczących kwestii ochrony środowiska, sanitarnych, prawa budowlanego, które powodowały wydłużenie terminów rozpoczęcia inwestycji. Prezes Spółki dodał również, iż decyzją Rady Nadzorczej TKP w 2013 r., przedsiębiorca został poinformowany o nieskorzystaniu z prawa odkupu nieruchomości.

W odniesieniu do nieruchomości gruntowych 1/132 i 1/134, Prezes Spółki wyjaśnił, iż ówczesne Zarządy nie skorzystały z przysługującego im prawa odkupu nieruchomości ponieważ przedsiębiorca zwracał się o przesunięcie terminu rozpoczęcia inwestycji, uzyskując także zgodę KPT na przesunięcie wydatków inwestycyjnych. Ponadto na zapytanie Zarządu Spółki w grudniu 2013 r., przedsiębiorca udzielił informacji o planowanym terminie rozpoczęcia inwestycji przypadającym na okres od 2015 r. do 2016 r. Prezes dodał także, iż obecny Zarząd skierował 19 lipca 2019 r. do przedsiębiorcy propozycję odkupu nieruchomości, na którą do 3 września 2019 r. nie otrzymano odpowiedzi.

(dowód: akta kontroli str.1479,1483-1484,2028-2051)

Zdaniem NIK, Zarząd Spółki podejmując decyzję o odstąpieniu od przysługującego mu prawa odkupu nieruchomości, powinien przede wszystkim kierować się nadrzędnym jej interesem oraz realizacją zadań statutowych. Należy zauważyć, iż Zarząd Spółki wykazał już dobrą wolę pod adresem przedsiębiorców, wydłużając okres prawa odkupu stosownymi aneksami do umów. W zawiązku z tym, NIK biorąc pod uwagę argumenty obecnego Zarządu TKP oraz byłego Prezesa Spółki, jest jednak zdania, iż brak skorzystania z prawa odkupu nieruchomości, był nieodpowiednią decyzją z punktu widzenia dalekosiężnych interesów TKP i spowodował, iż Spółka trwale utraciła możliwość realizacji swoich zadań na terenie tych nieruchomości. W efekcie nie powstały tam żadne inwestycje służące tworzeniu warunków do wszechstronnego rozwoju gospodarczego regionu oraz miejsc pracy.

- 3) W siedmiu⁴⁸ z 35 (20%) skontrolowanych umów nie wprowadzono postanowień uprawniających Spółkę do odkupienia nieruchomości. Spółka nie

⁴⁸ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numerów repertorium i dat aktów notarialnych. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

zagwarantowała w nich sobie nawet prawa pierwokupu. W efekcie TKP w trzech⁴⁹ z siedmiu umów utracił możliwość realizacji zadań statutowych na trzech działkach nr 1/142, 1/145, 1/146 o łącznej powierzchni 3,2195 ha, zlokalizowanych w Parku Przemysłowym Czysła. Dodatkowo na działce nr 1/143⁵⁰, inwestor wybudował budynek, jednak nie rozpoczął tam żadnej działalności. W trakcie oględzin Parku Przemysłowego Czysła ustalono, iż budynek stanowił pustostan.

(dowód: akta kontroli str. 43-58,64-75,353,1367-1368,1384)

Prezes Spółki wskazał, iż w początkowym okresie funkcjonowania Zarządy nie ujmowały w umowach zapisów dotyczących prawa odkupu, uznając, że sytuacja taka nie będzie miała miejsca. Gwarantem tego miał być fakt uzyskania przez przedsiębiorców zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej zarządzanej przez KPT. Prezes dodał również, iż późniejsze Zarządy stosowały ten zapis za wyjątkiem nieruchomości gruntowych o charakterze infrastrukturalnym, nabywanych przez inwestorów wyłącznie w celach niebudowlanych, tj. poszerzenia parkingów, wiat, a które przylegały bezpośrednio do należących do nich zagospodarowanych nieruchomości.

W odniesieniu do braku w niniejszych umowach prawa pierwokupu, Prezes TKP wyjaśnił, iż treść wynikała z negocjacji ówczesnych Zarządów z przedsiębiorcami.

(dowód: akta kontroli str. 1479-1480,1484)

Zdaniem NIK, niewprowadzenie do umów sprzedaży nieruchomości Spółki zapisów uprawniających do skorzystania z prawa odkupu, świadczy o braku należytej staranności Zarządów Spółki w zabezpieczeniu interesu TKP. W konsekwencji Spółka trwale utraciła możliwość wpływu na realizację zadań statutowych na obszarze 3,2195 ha w Parku Przemysłowym Czysła.

- 4) TKP 10 lipca 2015 r. odebrał wyremontowane pomieszczenia mieszczące się w budynku byłej szkoły przy ul. Kochanowskiego 32, zlokalizowanym na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne. Przedmiotowe pomieszczenia przygotowane były pod potrzeby przedsiębiorcy mającego realizować działalność call center. Umowa najmu z przedsiębiorcą została podpisana przez Zarząd Spółki 8 marca 2016 r., natomiast wydanie przedmiotu najmu datowane było na 1 kwietnia 2016 r. Przez ten okres pomieszczenia nie były wynajmowane przez Spółkę. W związku z tym TKP poniósł dodatkowe koszty z tytułu czynszu, amortyzacji, mediów i podatku w łącznej wysokości 83,1 tys. zł.

Prezes Spółki wskazał, iż zmiany Zarządów TKP spowodowały wycofanie się pierwotnego inwestora. Prezes dodał, że ówczesny nowy Zarząd TKP rozpoczął poszukiwania przedsiębiorcy akceptującego zmodernizowane pomieszczenia pod działalność call center. W efekcie podjętych działań pozyskano przedsiębiorcę z tej branży. Prezes zaznaczył, iż był to jedyny podmiot zainteresowany oferowanymi przez TKP pomieszczeniami.

(dowód: akta kontroli str.411-414,1345-1358,1473-1477,1482)

⁴⁹ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numerów repertorium i dat aktów notarialnych. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁵⁰ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

- 5) Na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne Spółka posiadała niezagospodarowane nieruchomości gruntowe stanowiące działki nr 145/3 i 124/5, zakupione z własnych środków Spółki, do których nie było dojazdu. Działka nr 124/5 została zakupiona⁵¹ [...] za cenę [...] natomiast działkę nr 145/3 zakupiono⁵⁴ [...] za cenę [...].⁵⁶

Prezes Spółki wyjaśnił, iż tereny te stanowią ofertę TKP dla potencjalnych lub obecnych inwestorów i stanowią etap procesu pozyskiwania i scalania terenów pod inwestycje.

(dowód: akta kontroli str.370,614-617,643-646,1369-1370,1374-1383,1419,1425-1426)

NIK nie podważa zasadności realizacji zadań Spółki polegających na scalaniu terenów pod inwestycje, niemniej jednak przedmiotowe działki nie są powiązane granicami z innymi działkami należącymi do TKP. W chwili obecnej stanowią one tereny trudno zbywalne z uwagi na brak dojazdu do nich, co niekorzystnie może wpływać na ich cenę rynkową. NIK zwraca uwagę, iż nieruchomości te znajdują się w zasobach Spółki od czterech do siedmiu lat, a dalsze trwanie obecnego stanu powoduje zamrażanie środków finansowych jakie Spółka poniosła na ich zakup.

OCENA CZĄSTKOWA

Zdaniem NIK bezumowne wykorzystywanie nieruchomości gruntowych TKP, świadczy o nieodpowiednim nadzorze Spółki nad posiadaniem majątkiem. Z danych portalu *retro* mapy zamieszczonego na stronie internetowej <http://www.zsip.umt.tarnow.pl/>, wynikało, iż w miejscu gdzie stwierdzono bezumowne wykorzystywanie majątku Spółki, jeszcze przed otrzymaniem majątku w formie aportu od Gminy Miasta Tarnowa, znajdowały się tam pola uprawne. NIK podkreśla, iż nie udało się Spółce ustalić kto bezumownie wykorzystuje jej majątek. Negatywnie należy ocenić nieskorzystanie przez Spółkę z prawa odkupu nieruchomości gruntowych zlokalizowanych na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne. Do 30 września 2019 r. nieruchomości te nie były zagospodarowane, a tym samym Spółka nie zrealizowała tam podstawowych zadań statutowych.

NIK pozytywnie ocenia wprowadzenie od 2015 r. zabezpieczeń w umowach przenoszących własność w zakresie prawa odkupu i warunku rozpoczęcia inwestycji na zakupionych terenach przez inwestorów, niemniej jednak należy zauważyć, iż brak stosownych zabezpieczeń w umowach zawieranych przed tym okresem

⁵¹ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁵² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie daty zakupu działki. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁵³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie ceny zakupu. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁵⁴ [...]Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie numeru repertorium i daty aktu notarialnego. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁵⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie daty zakupu. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

⁵⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2019 r., poz. 1429) i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010) NIK wyłączyła jawność w zakresie ceny zakupu. Wyłączenia dokonano w interesie przedsiębiorcy.

spowodował, że na reprezentatywnych terenach w Parku Przemysłowym Czysta, TKP utracił możliwość realizacji zadań statutowych.

NIK zwraca uwagę na dodatkowe koszty jakie Spółka poniosła z tytułu wynajmu pomieszczeń na potrzeby własnej siedziby oraz niewynajęcie przez okres dziewięciu wyremontowanych z własnych środków pomieszczeń na I kondygnacji budynku przy ul. Kochanowskiego 32.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁵⁷, przedstawia następujące wnioski:

1. Pozyskiwanie informacji od przedsiębiorców realizujących swoją działalność na terenach Klastra, w sposób umożliwiający rzetelną weryfikację liczby nowych miejsc pracy.
2. Podjęcie działań mających na celu zaprzestanie bezumownego wykorzystywania majątku TKP we wszystkich ujawnionych przypadkach.
3. Zagospodarowanie nieruchomości na terenie Parku Przemysłowego Mechaniczne.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

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 Delegatury NIK w Krakowie. Prawo zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 61 b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Kraków, dnia..... października 2019 r.

Kontroler

⁵⁷ Dz. U. z 2019 r., poz. 489 ze zm., dalej: *ustawa o NIK*

Hubert Brzozowski
główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis