



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR.411.009.03.2016
S/16/006

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

(tekst jednolity)

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Krakowie
ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków
T +48 12 342 34 00, F +48 12 342 34 44
lkr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/16/006 – Modernizacja i konsolidacja siedzib jednostek administracji zespolonej w Krakowie oraz działalność Nowego Centrum Administracyjnego Sp. z o.o. i Laboratorium Inteligentnego Miasta i Innowacyjnej Gospodarki SA ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Delegatura w Krakowie.
Kontrolerzy	1. Hubert Brzozowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/23/2017 z 18 stycznia 2017 r. 2. Janusz Klimek, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/77/2017 z 24 kwietnia 2017 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 1-4)</p>
Jednostka kontrolowana	Nowe Centrum Administracyjne Sp. z o.o., ul. Ujastek 1, 31-752 Kraków (NCA lub Spółka).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Włodzimierz Pietrus, Prezes Zarządu Spółki Nowe Centrum Administracyjne Sp. z o.o. (Prezes).

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna²

Spółka nie zrealizowała celów postawionych przed nią w *Planie Strategicznym Spółki Nowe Centrum Administracyjne Sp. z o.o. na lata 2015 – 2017 (Plan Strategiczny)* oraz biznesplanie. Nie przeprowadzono inwestycji w budynku administracyjnym „Z” zlokalizowanym przy ul. Ujastek 1 w Krakowie, co w konsekwencji wstrzymało przygotowanie i przeprowadzenie inwestycji w budynku „S”. NIK zaznacza, iż nie wynikało to z zaniechań Zarządu Spółki, ale z niedokonania planowanej zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a ArcelorMittal Poland SA (AMP), której przedmiotem miały być m.in. budynki dawnego Centrum Administracyjnego Huty im. Tadeusza Sendzimira.

Zdaniem NIK brak przedmiotowej zamiany oraz deklaracja Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego (MUW), dotycząca ograniczonego powierzchniowo i czasowo korzystania z nieruchomości przy ul. Ujastek 1 w Krakowie, stwarza ryzyko dalszego nieefektywnego funkcjonowania Spółki i nierealizowania postawionych przed nią celów. Możliwości wykonywania przypisanych Spółce zadań nie zwiększa również, dokonana aktem notarialnym z 19 czerwca 2017 r., korekta aktu założycielskiego Spółki wprowadzająca m.in. nieoznaczony czas jej funkcjonowania.

W ocenie NIK utrzymywanie się obecnego stanu będzie powodować nieefektywne wydatkowanie środków na bieżącą działalność Spółki. Sytuacja ta ponadto stwarza ryzyko, iż środki, które zostały już zainwestowane na dostosowanie budynku „S” do potrzeb MUW i jednostek administracji zespolonej oraz utrzymywanie budynku „Z” stanowiącego na dzień zakończenia kontroli praktycznie pustostan, będą wydatkami poniesionymi niegospodarnie, ponieważ nie będzie można ich odzyskać. Bezpowrotnie zostaną również utracone środki finansowe zaangażowane w m.in. promocję nieruchomości Spółki na targach zagranicznych.

¹ Kontrolą objęto lata od 2014 do 31 maja 2017 r.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

NIK zwraca uwagę, iż pozytywnym aspektem, pomimo małej intensywności działań, było zbywanie przez NCA nieruchomości po cenie znacznie wyższej niż wskazywały na ich wartość wykonane operaty szacunkowe. Od momentu powołania Spółki do 24 maja 2017 r. zbyto łącznie cztery nieruchomości na łączną kwotę 3 609,4 tys. zł. Zastrzeżenia budzi, iż Zarząd Spółki dokonał transakcji wynajmu pięciu nieruchomości bez uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników wymaganej zgodnie z brzmieniem ówczesnego aktu założycielskiego. Dwie z nich zlokalizowane w Brzeczowicach i Krakowie przy ul. Gdyńskiej do dnia zmiany aktu założycielskiego wynajmowane były w dalszym ciągu bez przedmiotowej zgody. Po zmianie aktu założycielskiego zgoda Zgromadzenia Wspólników na dokonywanie tego rodzaju transakcji nie była wymagana.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Cele powołania i funkcjonowania Spółki

Opis stanu
faktycznego

Spółka została utworzona 24 października 2014 r. przez Ministra Skarbu Państwa na czas oznaczony wynoszący 10 lat. Kapitał zakładowy wynosił 14 505,4 tys. zł i dzielił się na 290 108 udziałów po 50 zł. Udziały zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci prawa własności do następujących nieruchomości:

- nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji handlowo-magazynowej, położona przy ul. Piotra Tomickiego 7 w Krakowie, działka nr 4/4 o pow. 0,4997 ha, obręb 48 Nowa Huta księga wieczysta (KW) KR1P/00216763/8 – wartość rynkowa: 2 942,3 tys. zł,
- nieruchomość przy ul. Prądnickiej 38 w Krakowie, składająca się z zabudowanej budynkiem o funkcji magazynowej działki nr 199/1 o pow. 0,1455 ha oraz pełniące funkcje manewrowe działki 195/6 o pow. 0,0345 obręb 45 Krowodrza, KW KR1P/00063985/2 – wartość rynkowa: 801,3 tys. zł,
- nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowo - warsztatowym przy ul. Jana Dekerta, działka 178 o pow. 0,0341 ha, obręb 14 Podgórze, KW KR1P/00492495/6 – wartość rynkowa: 249,9 tys. zł,
- niezabudowana nieruchomość przy ul. Gdyńskiej w Krakowie obejmująca działki: 231/10 o pow. 0,0270 ha oraz 231/9 o pow. 0,0110 ha, obręb 42 Krowodrza, KW KR1P/00191964/5 – wartość rynkowa: 301,4 tys. zł,
- nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji usługowo-mieszkalnej przy ul. Klasztornej 2, działka 173/1 o pow. 0,1187 ha, obręb 47 Nowa Huta, KW KR1P/00121162/2 – wartość rynkowa: 1 051,5 tys. zł,
- nieruchomość obejmująca urządzone parking przy ul. Kazimierza Wielkiego w Krakowie składająca się z działek: 117/8 o pow. 0,0426 ha oraz 117/10 o pow. 0,0052 ha, KW KR1P/00459577/2 – wartość rynkowa: 837,2 tys. zł,
- nieruchomość zabudowana budynkiem o funkcji biurowej przy ul. Kazimierza Wielkiego 66 w Olkusz, działka 2583 o pow. 0,0764 ha obręb 1 Olkusz, KW KR10/00003489/6 – wartość rynkowa: 993,2 tys. zł,
- nieruchomości zabudowane budynkiem o funkcji handlowo-usługowej oraz zajęte pod parking przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 8 w Tarnowie, działka 45/2 o pow. 0,2360 ha, obręb 254 Tarnów, KW TR1T/00078972/7 – wartość rynkowa: 1 391,1 tys. zł,
- nieruchomość zabudowana stacją paliw oraz budynkami usługowo-handlowymi przy ul. Szkotnik 2 w Tarnowie, składająca się z działek: 260/48 o pow. 1,9164 ha oraz 260/29 o pow. 0,3216 ha, obręb 230 Tarnów, KW TR1T/00086438/1 – wartość rynkowa: 2 619,0 tys. zł,
- niezabudowana nieruchomość w Kościelisku składająca się z działek: 979/6 o pow. 0,0322 ha, 979/12 o pow. 0,0239 ha, 979/17 o pow. 0,0048 ha obręb Kościelisko, KW NSiZ/00059749/8 – wartość rynkowa 144,0 tys. zł,
- nieruchomość zabudowana budynkami o funkcji produkcyjnej oraz biurowej położona w Brzeczowicach, działka 202/26 o pow. 2,21 ha, obręb Brzeczowice jedn. ew. Dobczyce, KW KR2Y/00021558/7 – wartość rynkowa 2 612,0 tys. zł,
- udział wynoszący ½ w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości przy ul. Heleny Modrzejewskiej w Zakopanem składającej się z działki 575 o pow. 0,1146 ha

oraz nieruchomości przy ul. Tetmajera, działka 839 o pow. 0,0088 ha, obręb 5 Zakopane, KW NS1Z/00016669/0 – wartość rynkowa: 562,5 tys. zł

Według § 6 ust. 4 aktu założycielskiego wszystkie udziały w Spółce objął Skarb Państwa. Od utworzenia Spółki do 2017 r. jej kapitał zakładowy został dwukrotnie podwyższony w formie wkładów niepieniężnych wniesionych przez Skarb Państwa tj.: 30 grudnia 2014 r. o 20 038,4 tys. zł³ oraz 29 listopada 2016 r. o 3 984,9 tys. zł⁴. Po dokonanych zwiększeniach kapitał zakładowy NCA wynosił 38 528,7 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str.48-90)

Akt założycielski Spółki został zmieniony aktem notarialnym⁵ z 19 czerwca 2017 r., zgodnie z którym w § 3 wprowadzono nowy zapis stanowiący, iż Spółka została utworzona na czas nieokreślony. Istotną zmianę wprowadzono także do zapisu § 20 ust. 1 pkt 12, gdzie kompetencje Rady Nadzorczej polegające na: *ocenie działań Zarządu mających na celu pozyskiwanie środków pieniężnych niezbędnych do sfinansowania prac remontowych i modernizacyjnych centrum administracyjnego*, zostały poszerzone o następującą treść: *lub realizacji przedsięwzięć budowlanych dotyczących innych obiektów przeznaczonych na realizację zadań z zakresu konsolidacji i modernizacji siedzib administracji rządowej na terenie województwa małopolskiego według wytycznych ze strony centralnych lub terenowych organów administracji rządowej*. W § 20 ust. 2 skreślono natomiast punkty 1, 2 i 3, a w § 37 punkty 3 i 4, które warunkowały zawarcie m.in. umowy najmu i dzierżawy o wartości przekraczającej równowartość kwoty 50,0 tys. Euro w złotych od zgody odpowiednio Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników. Pozostałe zmiany dotyczyły przede wszystkim zagadnień ładu korporacyjnego oraz poszerzenia zakresu działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności.

(dowód: akta kontroli str. 1160-1175)

Uchwałą 26/IV/2015 Rady Nadzorcza NCA pozytywnie zaopiniowała przedstawiony przez Zarząd⁶ Plan Strategiczny na lata 2015 – 2017. Według Planu Strategicznego misją NCA było zapewnienie funkcjonalnej przestrzeni dla instytucji administracji państwowej w historycznych budynkach dawnego Centrum Administracyjnego. W wizji Spółki wskazano, że w swym założeniu ma ona podejmować działania zmierzające do zbycia przekazanych aportem nieruchomości Skarbu Państwa w celu pozyskania środków pieniężnych niezbędnych do sfinansowania prac remontowych i modernizacyjnych dawnego Centrum Administracyjnego. Pozyskane środki finansowe miały być przeznaczone wyłącznie na przeprowadzenie planowanych prac inwestycyjnych oraz na bieżące koszty działalności Spółki. Po zakończeniu działalności NCA, tj. po upływie okresu 10 lat, mienie miało się stać własnością Skarbu Państwa.

W *Planie Strategicznym* wyznaczone zostały trzy cele strategiczne:

³ Wkład niepieniężny w postaci prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa zabudowanej obiektami wytwórni masy bitumicznej położonej w Krakowie.

⁴ Prawa własności nieruchomości położonych w Krakowie przy ulicach: 1. Wyżynnej działka 151/6 o pow. 0,0064 ha, dz. 151/10 o pow. 0,0252 ha, dz. 151/12 o pow. 0,0096 ha, dz. Nr 151/13 o pow. 0,0109 ha, dz. Nr 151/14 o pow. 0,0065 ha, dz. 151/15 o pow. 0,0045 ha, obręb 64 Podgórze - KW KR1P/00435265/8; 2. Wyżynnej, dz. 52/5 o pow. 0,0648 ha, dz. 55/5 o pow. 0,0631 ha obręb 64 Podgórze - KW KR1P/00435265/8; 3. Wyżynnej, dz. 155,10 o pow. 0,0823 ha, dz. 155/18 o pow. 0,0519 ha, obręb 64 Podgórze - KW KR1P/00435265/8; 4. Kościuszkowców, dz. 720/1 o pow. 0,0071 ha, dz. 720/2 o pow. 0,0075 ha, obręb 33 Podgórze - KW KR1P/00192270/0; 5. Prądnickiej, dz. 195/13 o pow. 0,0471 ha, dz. 200/10 o pow. 0,0020 ha, dz. 200/12 o pow. 0,0021 ha, dz. 200/13 o pow. 0,0022 ha, dz. 200/19 o pow. 0,0020 ha, dz. 200/20 o pow. 0,0020 ha, obręb 45 Krowodrza - KW KR1P/00063985/2, 6. Pysocice, dz. 270/2 o pow. 0,0540 ha, obręb 23 Nowa Huta - KW KR1P/00006903/7; 7. Warownej, dz. 188/5 o pow. 0,0029, 188/14 o pow. 0,0397 ha, 188/16 o pow. 0,0529 ha, 188/18 o pow. 0,0030 ha, 188/19 o pow. 0,0027 ha, 188/20 o pow. 0,0027 ha, 188/21 o pow. 0,0027 ha, 188,22 o pow. 0,0029 ha, obręb 69 Podgórze - KW KRiP/00204901/1, dz. 188/15 o pow. 0,0248 ha, obręb 69 Podgórze - KW KR1P/00230649/7. Udział przysługujący Skarbowi Państwa wynoszący 25/200 części w prawie współwłasności nieruchomości przy ul. Długiej 34 w Krakowie oznaczonej jako dz. 143 o pow. 0,0703 ha, obręb 119 Śródmieście. Prawo własności nieruchomości w Skawinie dz. 1576/1 o pow. 0,0133 ha, 1576/2 o pow. 0,0245 ha, 1580/4 o pow. 0,0107 ha, obręb 17 Skawina - KW KR3I/00033638/3. Prawo własności nieruchomości w Wysowej Zdroju, dz. 362/2 o pow. 1,02 ha - KW NS1G/00042989/4. Prawo własności nieruchomości w Krakowie ul. Bieżanowska 70, dz. 471 o pow. 0,0477 ha, obręb 53 - KW KR1P/00003238/3.

⁵ Repertorium A, nr 5023/2017.

⁶ Uchwała Zarządu NCA 14/2015 w sprawie przyjęcia *Strategicznego planu wieloletniego Spółki na lata 2015-2017* z dnia 21 kwietnia 2015 r.

- zachowanie pod względem materialnym i funkcjonalnym budynków dawnego Centrum Administracyjnego, jako obiektów o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa narodowego i kulturalnego Krakowa i Polski,
- konsolidacja rozproszonych na terenie Krakowa siedzib administracji zespolonej i stworzenie wygodnych warunków ich funkcjonowania i obsługi klientów,
- rewitalizacja budynków wraz z otoczeniem.

Ponadto wskazane zostały trzy kierunki działania:

- zbywanie nieruchomości – w pierwszej kolejności założono zbycie nieruchomości, które nie były oraz nie miały być objęte umowami najmu, a więc stanowiły koszt dla NCA. Ich wartość była niewystarczająca na przeprowadzenie w nich remontów. Do tej grupy nieruchomości zakwalifikowano również te będące w odpłatnym użytkowaniu, jednak nieprzynoszące przychodów ze względu na uwarunkowania prawne. Nieruchomości zaliczone do tej grupy zlokalizowane były w Krakowie przy ul. Klasztornej, Skawinie, Olkuszu, Zakopanem oraz w Tarnowie. W drugim wariancie uwzględniono, że największy kapitał zamrożony jest w nieruchomości położonej w okolicach lotniska Kraków – Balice. Wskazano, iż jej potencjał inwestycyjny jest na tyle duży, że działania promocyjne powinny wykraczać poza lokalny rynek nieruchomości, nie wyłączając przy tym akcji marketingowych nastawionych na pozyskanie inwestora zagranicznego. W ramach promocji nieruchomości przewidziano uczestnictwo w targach branżowych, przygotowanie konferencji, celem wyeksponowania oferty nabycia nieruchomości i dotarcia do możliwie szerokiej grupy potencjalnych nabywców przy zachowaniu transparentności procesu i obiektywizmu wyboru nabywcy po jak najwyższej cenie.
- wynajem nieruchomości – działalność Spółki w tym zakresie, miała opierać się na egzekwowaniu postanowień umownych, w tym w szczególności w zakresie należności czynszowych oraz tam gdzie jest to możliwe, renegocjacji warunków umowy w sposób dający możliwość większego zysku z tytułu czynszu. Założono, że w pierwszej kolejności partnerami NCA będą dotychczasowi najemcy z tym jednak, że nowe warunki umowne będą umożliwiały w przyszłości większą elastyczność ich najmu.
- prowadzenie procesu inwestycyjnego – założono, iż w okresie na jaki sporządzony jest *Plan Restrukturyzacyjny* (tj. od 2015 r. do 2017 r.), zasadniczym przedmiotem działalności Spółki będzie prowadzenie procesu inwestycyjnego, polegającego na remoncie i modernizacji jednego z budynków dawnego Centrum Administracyjnego (budynku „Z”). Prace miały być poprzedzone zorganizowaniem publicznych konsultacji, zarówno o charakterze branżowym jak i konsultacji ogólnospołecznych, których celem miało być określenie kierunków zagospodarowania obu budynków oraz ich docelowych funkcji. Założono także, iż niezbędnym będzie przeprowadzenie prac konserwatorskich. Całkowity zakres prac remontowych obejmować miał: kompleksowy remont pokrycia dachowego i elementów stalowych wyposażenia na dachu, wykonanie termomodernizacji stropu nad ostatnią kondygnacją, dostosowanie budynku do wymogów przeciwpożarowych, wyposażenie obiektu w dźwigi osobowe oraz dla osób niepełnosprawnych, zlikwidowanie barier architektonicznych ograniczających dostęp do budynku osób niepełnosprawnych, wykonanie wentylacji mechanicznej pomieszczeń z odzyskiem ciepła i instalacji klimatyzacji budynku, wymianę i wykonanie instalacji elektrycznej oraz teletechnicznej, sieci komputerowej, wykonanie nowych instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania, dokończenie wymiany stolarki okiennej, wymianę parkietów w korytarzach na posadzki trudnozapalne, wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych, remont kompleksowy elewacji, wykonanie prac ogólnobudowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 20-24)

W *Planie Strategicznym* zawarto założenia planu wieloletniego na okres od 2015 r. do 2017 r., które dotyczyły następujących zagadnień:

- 2015 r. – uzupełnienie kapitału Spółki do poziomu 60 000,0 tys. zł poprzez wniesienie aportem kolejnych nieruchomości Skarbu Państwa; optymalizacja przychodów z majątku NCA, przede wszystkim wniesionych przez Skarb Państwa nieruchomości; promocja nieruchomości NCA przeznaczonych do zbycia oraz sprzedaż części z nich⁷;

⁷ Nieruchomości zlokalizowane w Olkuszu przy ul. Kazimierza Wielkiego, w Krakowie przy ul. Klasztornej oraz w Balicach.

- przygotowanie procesu inwestycyjnego, w tym pozyskanie projektu budowlanego oraz wszelkich decyzji administracyjnych; rozpoczęcie prac przygotowawczych związanych z inwestycją przebudowy budynku „Z” dawnego Centrum Administracyjnego,
- 2016 r. – realizacja inwestycji przebudowy budynku „Z”; zbywanie kolejnych nieruchomości,
 - 2017 r. – zakończenie inwestycji przebudowy budynku „Z” i oddanie go do użytku; zbywanie kolejnych nieruchomości; rozpoczęcie inwestycji związanej z budynkiem „S” dawnego Centrum Administracyjnego.

Ponadto wskazano, iż główną miarą wskazującą na stopień realizacji strategii jest stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego oraz wielkość posiadanych zasobów pieniężnych przeznaczonych na przeprowadzenie remontu.

W analizie SWOT zaprezentowanej w biznesplanie Spółki, jako słabe strony wskazano m.in.:

- konieczność przeprowadzenia prac remontowych wymagających znacznych nakładów finansowych, przy uwzględnieniu wytycznych konserwatora zabytków w związku z wpisaniem budynków „S” i „Z” zlokalizowanych przy ul. Ujastek 1 w Krakowie do gminnej ewidencji zabytków,
- niedostatek zasobów finansowych na początku działalności,
- wysokie koszty utrzymania nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Ujastek 1 w Krakowie.

Jako jedne z zagrożeń zdefiniowano:

- trudności ze zbyciem nieruchomości w sytuacji gdy ich nabyciem nie będą zainteresowane podmioty, które z nich korzystają,
- ryzyko związane ze znacznym wzrostem kosztów utrzymania budynków „S” i „Z” po zainstalowaniu opomiarowania i naliczeniu wynagrodzenia zgodnie z obowiązującymi taryfami.

Oszacowano, iż koszt przebudowy budynku „Z” będzie wynosił ok. 27 000,0 tys. zł, natomiast koszty prac projektowych założono na poziomie ok. 1 600,0 tys. zł. Według harmonogramu zamieszczonego w biznesplanie, zakończenie działalności Spółki i jej likwidację zaplanowano na 2024 r.

(dowód: akta kontroli str. 25,28,34,41-42)

Uchwałą 1/III/2017 z 30 marca 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie zaopiniowała aktualizację *Planu strategicznego* NCA na lata 2015 – 2017 przedłożoną przez Zarząd NCA w uchwale 6/2017 z 21 marca 2017 r. Aktualizacja *Planu Strategicznego* wynikała z przeciągającego się procesu zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a AMP, której przedmiotem miały być budynki dawnego Centrum Administracyjnego. W dokumencie podkreślono, iż Spółka w swym założeniu powstała w celu realizacji przedsięwzięcia polegającego na konsolidacji i modernizacji siedzib organów administracji publicznej. Aktualizacja strategii uwzględniała realizację tego celu nie tylko w budynkach administracyjnych zlokalizowanych przy ul. Ujastek 1 w Krakowie, ale także zakładała dodatkowe zaangażowanie NCA w realizację inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego przy ul. Bratysławskiej w Krakowie. Wynikało to z oczekiwań zgłoszonych przez MUW w piśmie⁸ skierowanym do Prezesa NCA. W aktualizacji Planu Strategicznego wskazano także, iż Spółka nie rezygnuje z zaangażowania w remont i modernizację budynków dawnego Centrum Administracyjnego przy ul. Ujastek 1 w Krakowie. Opracowanie kompleksowego Planu Strategicznego na kolejne trzy lata uznane zostało za niezasadne z uwagi na znaczną ilość zmiennych, które mogą wpłynąć na cele strategiczne NCA, tj.:

- brak możliwości precyzyjnego określenia terminu zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a AMP, a co za tym idzie brak możliwości określenia terminu pozyskania przez NCA prawa własności budynków dawnego Centrum Administracyjnego,

⁸ Pismo CB-VII.041.3.1.2015 z 5 października 2016 r.

- brak ostatecznego określenia katalogu jednostek, dla których Spółka miałaby przygotować powierzchnię biurową ani też konkretnych oczekiwań, co do standardu tej powierzchni,
- brak ostatecznego określenia formy zaangażowania Spółki w realizację inwestycji przy ul. Bratysławskiej w Krakowie – wskazano, iż rozważane jest zrealizowanie tej inwestycji bezpośrednio przez Spółkę bądź udział w niej NCA jako inwestora zastępczego.

W planie wieloletnim NCA dokonano zmian w odniesieniu do harmonogramu działań na 2017r., które dotyczyły:

- uzupełnienia kapitałów Spółki do kwoty 67 000,0 tys. zł poprzez wniesienie aportem kolejnych nieruchomości przez Skarbu Państwa,
- optymalizacji przychodów z majątku Spółki, przede wszystkim wniesionych przez Skarb Państwa nieruchomości,
- promocji nieruchomości Spółki przeznaczonych do zbycia oraz zbycia ich części w celu pozyskania środków finansowych z przeznaczeniem na remont budynku „Z”,
- przygotowania procesu inwestycyjnego dotyczącego budynku „Z”.

Formułując w zaktualizowanym Planie Strategicznym wnioski końcowe wskazano, iż spodziewanym efektem końcowym po zakończeniu okresu, na jaki sporządzony jest *Plan Strategiczny* będzie pozyskanie przez NCA prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki dawnego Centrum Administracyjnego oraz pozyskanie dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Ponadto wskazano na dalsze zbywanie nieruchomości stanowiących własność Spółki w celu pozyskania środków finansowych na przedsięwzięcia inwestycyjne. Uzależniono to jednak od szeregu okoliczności w znacznym stopniu niezależnych od Spółki, czyli od sprawnego przekazywania majątku przez Skarb Państwa oraz zbycia nieruchomości Spółki na korzystnych warunkach finansowych. W tym celu założono, iż Spółka powinna wykazywać szczególną aktywność poprzez odpowiednią ekspozycję nieruchomości i szerokie rozpowszechnianie informacji o zamiarze ich zbycia.

(dowód: akta kontroli str.685-686,695-696,895-906,921-924,1092)

2. Ocena realizacji zadań, dla których powołano spółkę oraz jej sytuacji finansowej.

Opis stanu faktycznego

[...] ⁹

W celu wynajmowania powierzchni w budynku „S”, NCA przeprowadziło modernizację obiektu, na którą łącznie wydatkowano [...] ¹⁰. Prokurent NCA wskazał, iż wszystkie wydatki w tym zakresie wynikały z konieczności dostosowania budynku do oczekiwań MUW zawartych w protokole przekazania z 4 sierpnia 2015 r. spisany pomiędzy NCA a MUW.

[...] ¹¹

(dowód: akta kontroli str.248-549,579-586,613-615,1044)

NCA 27 lipca 2015 r. zawarło z Wojewodą Małopolskim i Małopolskim Urzędem Wojewódzkim umowę w sprawie oddania do korzystania budynku administracyjnego „S”. [...] ¹²

⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie dwóch zawartych przez Spółkę umów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

¹⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty wydatkowanej na modernizację. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

¹¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie ustaleń zawartych w protokole przekazania. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

¹² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie postanowień zawartych w umowie. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

Były Prezes NCA wyjaśnił, iż podjęte prace w budynku polegały na jego odświeżeniu (malowanie ścian i wymiana wykładzin). Wskazał ponadto, że ustalone na rzecz AMP wynagrodzenie za korzystanie z budynków było równe sumie wartości podatku od nieruchomości oraz opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów pod budynkami Centrum Administracyjnego. W rezultacie, jak wskazał były Prezes, był to prosty zwrot ponoszonych przez AMP danin publicznych. Ponadto były Prezes zaznaczył, iż nie było zgody ze strony AMP na dalsze ustępstwa w zakresie kosztowym.

(dowód: akta kontroli str.616-643,1089)

Zdaniem NIK brak zapisów w umowie o korzystanie z rzeczy zawartej 10 czerwca 2015 r. pomiędzy NCA a AMP dotyczących rozliczenia kosztów nakładów ponoszonych przez NCA na dostosowanie pomieszczeń w budynkach S i Z do potrzeb wynajmujących, był niekorzystny z ekonomicznego punktu widzenia oraz nie chronił należycie interesu Spółki. Należy podkreślić, iż budynki dawnego Centrum Administracyjnego przy ul. Ujastek 1 w Krakowie nie stanowiły własności NCA.

Obecny Prezes NCA wskazał, iż w trakcie prowadzonych negocjacji z AMP, dotyczących przedłużenia umowy na kolejne trzy lata, został postawiony warunek, że w umowie musi znaleźć się zapis uwzględniający rozliczenie nakładów ponoszonych przez NCA na modernizację budynków „S” i „Z”.

(dowód: akta kontroli str.1085)

W piśmie z 25 stycznia 2017 r. Wydział Administracji i Logistyki MUW zwrócił się do Prezesa NCA z prośbą, o udzielenie informacji w zakresie harmonogramu i podjętych działaniach przez Spółkę dotyczących kompleksowej renowacji i remontu budynku „Z”. W piśmie poproszono Prezesa NCA o uwzględnienie i zabezpieczenie zapotrzebowania na powierzchnie biurową o łącznej wielkości 2 315 m². Prezes NCA w piśmie z 3 lutego 2017 r. do Dyrektora Wydziału Administracji i Logistyki MUW wyjaśnił, iż Spółka nie jest jeszcze właścicielem nieruchomości, na której znajduje się budynek „Z”, a zatem nie jest możliwe rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Aby stan ten uległ zmianie, niezbędnym jest dokonanie zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a AMP, której przedmiotem miałyby być m.in. budynki dawnego Centrum Administracyjnego. Ponadto Prezes odniósł się do zgłoszonego przez MUW zapotrzebowania na powierzchnię użytkową, wskazując, iż powierzchnia użytkowa budynku „Z” wynosi 10 631,87 m², a sama powierzchnia biurowa 5 226 m². W związku z tym według Prezesa Spółki przedsięwzięcie inwestycyjne z punktu widzenia gospodarczego jest niezasadne i wiąże się z koniecznością znalezienia alternatywnych form zagospodarowania wolnych przestrzeni. Prezes zwrócił się do MUW z zapytaniem w jakim zakresie i dla jakich jednostek powierzchnia w budynku „Z” powinna zostać dostosowana. Ponadto Prezes NCA zwrócił się z zapytaniem do Dyrektora Wydziału Administracji i Logistyki czy ze strony MUW istnieje zainteresowanie korzystaniem z powierzchni w budynku „S” po 31 grudnia 2017 r. Swoje pytanie uzasadnił tym, iż NCA posiada umowę zawartą z AMP, która w przeciwieństwie do umowy zawartej z MUW w części dotyczącej korzystania z budynków nie wygasa automatycznie, ale po 10 czerwca 2017 r. będzie mogła być rozwiązana z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Prezes zaznaczył, iż bez względu na to czy w dniu 31 grudnia 2017 r. NCA będzie właścicielem nieruchomości, Spółka musi podjąć odpowiednie działania zmierzające do wypowiedzenia umowy lub poszukiwania sposobu finansowania bieżących kosztów utrzymania nieruchomości poza wpływami z MUW. W związku z opisaną sytuacją Prezes zwrócił się z prośbą o pilne zajęcie stanowiska przez MUW oraz przygotowanie projektu umowy dotyczącej budynku „S”, która wchodziłaby w życie 1 stycznia 2018 r. niezależnie od stanu własnościowego nieruchomości, na której znajduje się ten budynek.

Dyrektor Generalny MUW, pismem z 12 czerwca 2017 r. poinformował Prezesa NCA, iż jednostki administracji zespolonej wyraziły chęć dalszego korzystania z pomieszczeń w budynku „S”, co najmniej do połowy 2018 r. z możliwością przedłużenia umowy na kolejny okres. Wyjątek stanowiło Kuratorium Oświaty, które zadeklarowało chęć korzystania z pomieszczeń do końca I kwartału 2018 r. Dyrektor Generalny poinformował, iż łączna wielkość powierzchni wynajmowanej będzie wynosić 2 747 m², z czego 2 320 m² stanowić będzie powierzchnia biurowa oraz 427 m² powierzchnia magazynowo - archiwalna. Ponadto

NCA zostało poinformowane, iż MUW nie będzie pośredniczył w zawieraniu kolejnych umów, lecz ich stronami będą bezpośrednio następujące jednostki:

- Wojewódzki Inspektorat Jakości Handlowej i Artykułów Rolno-Spożywczych w Krakowie (417 m² powierzchni biurowej oraz 17 m² magazynowo-archiwalnej),
- Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej w Krakowie (437 m² pow. biurowej oraz 16 m² magazynowo-archiwalnej),
- Kuratorium Oświaty w Krakowie (1 026 m² pow. biurowej oraz 242 m² magazynowo-archiwalnej),
- MUW (320 m² pow. biurowej oraz 152 m² magazynowo-archiwalnej),
- Urząd Żeglugi Śródlądowej w Krakowie (120 m² pow. biurowej).

Dyrektor Generalny MUW zwrócił się ponadto do Prezesa NCA o przedstawienie stanowiska dotyczącego wysokości proponowanej stawki za oddanie do korzystania 1 m² powierzchni oraz o przekazanie propozycji treści umowy mającej obowiązywać od 1 stycznia 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 695-698,1083,1136-1139)

W ocenie NIK deklarowany przez MUW okres wynajmu (I półrocze 2018 r. z możliwością przedłużenia na kolejny okres) w znacznym stopniu będzie utrudniał NCA wynegocjowanie korzystnych warunków ewentualnej nowej umowy z AMP na dalsze użytkowanie budynków dawnego Centrum Administracyjnego. Spółka nie będzie miała pewności, co do użytkowania pomieszczeń przez jednostki w dłuższej perspektywie czasowej. Ponadto NIK zwraca uwagę, że w związku z niezawarciem przez Skarb Państwa i AMP umowy zamiany i upływem dwóch lat od daty podpisania umowy określającej zasady współpracy, AMP może skorzystać z prawa do rozwiązania umowy o korzystanie z rzeczy zawartej z NCA z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. NIK wskazuje, iż w przypadku rozwiązania umowy pomiędzy AMP a NCA nie będzie mógł zostać osiągnięty cel strategiczny działalności NCA, tj. *zachowanie pod względem materialnym i funkcjonalnym budynków dawnego Centrum Administracyjnego, jako obiektów o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa narodowego i kulturalnego Krakowa i Polski.*

Część pomieszczeń w budynku „S” pozostająca w dyspozycji NCA, Spółka wynajmowała beczynszowo. Według stanu na 20 marca 2017 r. beczynszowo wynajmowane były pomieszczenia magazynowe dla NSZZ Solidarność na poziomie (-1) o łącznej powierzchni 43,61 m² oraz sala konferencyjna o pow. 84 m², pomieszczenie biurowe o pow. 50,9 m² dla Agencji Rozwoju Gospodarczego Kraków Wschód. Pomieszczenia o łącznej powierzchni 25,73 m² nie mogły być wykorzystywane, ponieważ zdeponowane były tam rzeczy należące do AMP. Ponadto 539,72 m² z będącej w zarządzie NCA powierzchni budynku „S”, pozostawała niewynajęta.

Prokurent wyjaśnił, iż pomieszczenia (46,37 m²) niewynajmowane po Spółce Nowa Huta Przyszłości SA były przedmiotem prowadzonej promocji i będą wynajęte w 2017 r. W przypadku pomieszczeń zajmowanych przez NSZZ Solidarność wysłane zostały propozycje umów, jednak nie zostały one zaakceptowane przez najemcę, natomiast niewynajmowane pomieszczenia po Spółce Hut-Pus SA (dawna kuchnia) są przedmiotem promocji, jednak działania te nie przyniosły dotychczas skutku z uwagi, iż mieszczą się na poziomach (-1) i (-2) i wymagają remontu.

(dowód: akta kontroli str. 1066-1073,1082)

NCA 2 lutego 2016 r. zawarło z AMP umowę najmu 630 m² utwardzonego gruntu z przeznaczeniem do parkowania samochodów osobowych najemcy. Czynsz z tytułu wynajmu gruntu został ustalony na poziomie [...] ¹³ miesięcznie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Prokurent wskazał, iż z parkingu korzystają pracownicy Kuratorium Oświaty w Krakowie.

(dowód: akta kontroli str. 646-650,1044)

¹³ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty czynszu. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

Od chwili powołania do 24 maja 2017 r. Spółka spośród 22 nieruchomości wniesionych przez Skarb Państwa do NCA dokonała zbycia czterech o łącznej wartości 3 609,4 tys. zł:

- działek: 979/6 o pow. 0,0322 ha, 979/12 o pow. 0,0239 ha i 979/17 o pow. 0,0048 ha, położone w obrębie 0401 kościelisko. Nieruchomości zostały sprzedane za cenę 338,2 tys. zł. Według operatu szacunkowego sporządzonego 8 lipca 2014 r., wartość nieruchomości została wyceniona na 217,0 tys. zł,
- działki 173/1 o pow. 0,1187 ha, zabudowanej budynkiem przy ul. Klasztornej 2 w Krakowie, obręb 47 Nowa Huta. Nieruchomość została sprzedana za cenę 1 825,0 tys. zł. Według operatu szacunkowego z 3 listopada 2014 r. wartość nieruchomości została wyceniona na 1 051,5 tys. zł,
- działki 2583 o pow. 0,0764 ha położonej w Olkuszu. Nieruchomość została sprzedana za cenę 1 151,0 tys. zł. Według operatu szacunkowego z 3 listopada 2014 r. wartość nieruchomości została wyceniona na 993,2 tys. zł,
- działek: 1580/4 o pow. 0,0107 ha, 1576/1 o pow. 0,0133 ha oraz 1576,2 o pow. 0,0245 ha obręb 0017 w Skawinie. Nieruchomości zostały sprzedane za cenę 295,2 tys. zł. Według operatów szacunkowych z 1 kwietnia 2015 r. oraz z 19 stycznia 2015 r., łączna wartość nieruchomości wynosiła 39,7 tys. zł.

Zbycie trzech pierwszych nieruchomości było zgodne z założeniami planu wieloletniego stanowiącego integralną część Planu Strategicznego. Nie dokonano planowanej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Balicach, którą zgodnie z planem rzeczowo-finansowym przełożono na 2016 r., w którym zaplanowano dodatkowo zbycie nieruchomości zlokalizowanych w Zakopanem, Tarnowie oraz Skawinie. Spośród planowanych transakcji w 2016 r. zrealizowano sprzedaż nieruchomości w Skawinie.

Prezes Spółki wskazał, iż trwają negocjacje z Międzynarodowym Portem Lotniczym im. Jana Pawła II – Balice Sp. z o.o. w zakresie zbycia na rzecz Portu Lotniczego nieruchomości wniesionej aportem do NCA przez Skarb Państwa. Prezes wskazał, że możliwe jest sfinalizowanie transakcji w 2017 r.

(dowód: akta kontroli str.25,180-182,745-858,1076-1080,1086)

Trzy z spośród pozostałych 18 nieruchomości należących do NCA nie zostały wynajęte, bądź wdzierżawione, tj. nieruchomość zlokalizowana w:

- Krakowie przy ul. Bieżanowskiej 70 - jak wyjaśnił Prokurent Spółki, nieruchomość stanowiła pustostan, a jej stan techniczny uniemożliwiał oddanie jej do odpłatnego użytkowania bez ponoszenia nakładów inwestycyjnych. Zaznaczył także, iż nieruchomość docelowo przeznaczona jest do sprzedaży,
- miejscowości Wysowa Źródł - Prokurent wskazał, iż brak jej wynajęcia wynika z procesu przejmowania nieruchomości od Starosty Gorlickiego,
- Zakopanem przy ul. Modrzejewskiej - Spółka jest współwłaścicielem nieruchomości, co utrudnia jej wynajem lub sprzedaż.

W okresie od 2014 r. do 31 maja 2017 r., Spółka z tytułu wynajmu wniesionych aportem przez Skarb Państwa nieruchomości osiągnęła łączne przychody w wysokości 3 218,8 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str.1081-1084,1132-1133)

Rada Nadzorcza NCA w uchwale 63/VI/2016 z 24 czerwca 2016 r. wniosowała do Zgromadzenia Wspólników o nieudzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu wskazując m.in. na następujące przyczyny:

- zawieranie przez Spółkę umów najmu nieruchomości stanowiących majątek Spółki bez uzyskania w tym zakresie zgody Zgromadzenia Wspólników. Dotyczyło to nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie przy ul. Tomickiego, Dekerta i w obrębie 53 Krowodrza. Spółka występując do Zgromadzenia Wspólników o zgodę na zawarcie umów najmu w odniesieniu do tych nieruchomości, nie poinformowała, iż zostały one już zawarte. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wyraziło zgodę NCA na najem przedmiotowych nieruchomości stosownymi uchwałami¹⁴ podjętymi 5 maja 2015 r.

¹⁴ Uchwała 1 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie do odpłatnego korzystania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Piotra Tomickiego 7; Uchwała 3 ws. wyrażenia zgody na oddanie do odpłatnego korzystania nieruchomości w Krakowie obręb 53 Krowodrza; Uchwała 4 ws. wyrażenia zgody na oddanie do odpłatnego korzystania z nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Prądnickiej 38.

Ponadto NCA 1 kwietnia 2015 r. zawarło umowę dzierżawy nieruchomości zlokalizowanej w Brzeczowicach również bez zgody Zgromadzenia Wspólników. O przedmiotową zgodę Spółka wystąpiła pismem z 3 lipca 2015 r. otrzymując odmowę od Departamentu Nadzoru Właścicielskiego Ministerstwa Skarbu Państwa. Korespondencja pomiędzy Ministerstwem Skarbu Państwa a Spółką w kwestii ważności zawartej przez NCA umowy zakończyła się 2 czerwca 2016 r. po otrzymaniu pisma z Departamentu Nadzoru Właścicielskiego MSP, w którym uznano, iż umowa dzierżawy nie jest bezwzględnie nieważna, ale zachodzą skutki przewidziane w art. 17 § 3 ustawy z 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych¹⁵, tj. umowa dzierżawy jest ważna, jednakże nie wyklucza to odpowiedzialności członków Zarządu z tytułu naruszenia umowy Spółki.

Dodatkowo zawarcie przez Spółkę umowy najmu nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Gdyńskiej nastąpiło bez wniosku o wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą NCA (zakładając wartość nieruchomości poniżej progu 50 tys. Euro) oraz co za tym idzie bez zgody Zgromadzenia Wspólników. Wartość nieruchomości wg operatu szacunkowego z 26 września 2014 r. wynosiła 214,2 tys. zł,

- wydatkowanie środków na remont budynku „S” dawnego Centrum Administracyjnego w kwocie przewyższającej 300,0 tys. zł, co stanowiło naruszenie zgody wyrażonej w uchwale Rady Nadzorczej nr 32/VII/2015 z 14 lipca 2015 r.,
- wydatkowanie środków na tzw. usługi obce, które w ocenie Rady Nadzorczej w niektórych przypadkach nie były uzasadnione zarówno, co do samego faktu ich wydatkowania, jak również co do wysokości zaciągniętego zobowiązania,
- ponoszenie przez Spółkę bezzwrotnych nakładów na nieruchomość stanowiącą własność ArcelorMittal Poland SA, w ramach zawartej umowy najmu z Małopolskim Urzędem Wojewódzkim w Krakowie.

W protokole Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 30 czerwca 2016 r., jako pkt 6 porządku obrad wskazano powzięcie uchwały w sprawie udzielenia Prezesowi Zarządu NCA absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w okresie od 24 października 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował podjęcie uchwały nr 3 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników NCA udzielającej Prezesowi Zarządu NCA absolutorium. W wyniku głosowania przeciw było 690 875 głosów, które stanowiły 100% w kapitale zakładowym Spółki.

(dowód: akta kontroli str.729-744)

Odnosząc się do wskazanych przez Radę Nadzorczą okoliczności stanowiących podstawę do nieudzielenia absolutorium, były Prezes NCA wyjaśnił w szczególności, że:

- po przejęciu do Spółki nieruchomości (zlokalizowanych w Krakowie przy ul. Tomickiego, Dekerta i w obrębie 53 Krowodrza jak również w Brzeczowicach) została przeprowadzona analiza możliwości renegotjacji warunków ich odpłatnego udostępnienia. Z uwagi na dużą różnicę w uzyskiwanych dochodach i możliwych zdaniem Spółki do uzyskania, zostały podjęte niezwłoczne działania mające na celu zmianę dotychczasowych umów. Jednym z celów Spółki miało być optymalne zagospodarowanie powierzonego jej majątku i w tym zakresie przedstawiciele Ministerstwa Skarbu deklarowali ścisłą współpracę. Opierając się na operatach szacunkowych będących w dyspozycji NCA, zostały zaproponowane nowe warunki najmu. Po przeprowadzonych trudnych negocjacjach w większości uzyskano satysfakcjonujące warunki czynszowe. Możliwe to jednak było przy szybkim i zdecydowanym działaniu Zarządu Spółki tym bardziej, że KSH dopuszcza uzyskanie zgody na czynność prawną zarówno przed jak i po jej dokonaniu. Przyjęcie odmiennej strategii byłoby działaniem kosztownym dla Spółki, gdyż zgoda została wydana dopiero po ok. 4 miesiącach od złożenia wniosku, a w przypadku nieruchomości w Brzeczowicach odpowiedź na wniosek zarządu nie wpłynęła do Spółki do zakończenia mandatu Prezesa Zarządu. Dodatkowo korzyści finansowe w postaci zwiększonych wpływów gotówkowych oraz szybszego rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na nieruchomość NCA wynosiły wg stanu na koniec września 2015 r. 419,5 tys. zł. Były Prezes podkreślił, że w przypadku nieruchomości w Brzeczowicach,

¹⁵ Dz. U. z 2016 r., poz. 1578 ze zm.

dodatkowym istotnym czynnikiem był fakt, że w umowie pomiędzy najemcą a Skarbem Państwa przewidziano konieczność rozliczenia dokonanych nakładów, których wielkość została oszacowana na ok. 1 400,0 tys. zł, które Spółka musiałaby zwrócić z chwilą zakończenia wniesionej do Spółki umowy najmu. Termin ten upływał w sierpniu 2015 r.

- wynajęcie nieruchomości przy ul. Gdyńskiej w Krakowie nastąpiło bez zgody Zgromadzenia Wspólników, ponieważ w chwili wyznaczenia jej posiedzenia, uległ zmianie kurs Euro i w efekcie wartość transakcji obniżyła się poniżej 50,0 tys. Euro. W związku z tym odstąpiono od występowania z wnioskiem o zgodę na wynajem nieruchomości do Zgromadzenia Wspólników i porzeczano na omówieniu transakcji na Radzie Nadzorczej.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca jednak uwagę, że wbrew argumentacji byłego Prezesa Spółki, według notowań średnich kursów walut NBP w okresie od 30 września do 8 grudnia 2014 r. najniższy średni kurs Euro w przeliczeniu na polską walutę wynosił 4,1538 zł. W związku z tym uwzględniając dokonaną wg operatu szacunkowego wycenę nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Gdyńskiej w Krakowie jej wartość (wg operatu szacunkowego 214 159,0 zł) wynosiła po przeliczeniu 51 557,36 Euro, tj. powyżej limitu określonego w § 37 ust. 3 pkt 3 aktu założycielskiego Spółki. Zdaniem NIK dokonując transakcji wynajmu nieruchomości zlokalizowanych w Krakowie przy ul. Gdyńskiej, Tomickiego, Dekerta i w obrębie 53 Krowdrza jak również w Brzączowicach Zarząd Spółki nie dochował należytej staranności w efekcie czego zawarł łącznie 5 umów bez wymaganej zgody Zgromadzenia Wspólników. NIK uwzględniając korzyści ekonomiczne nie kwestionuje zasadności zawierania tych umów, niemniej jednak należy podkreślić, iż w wyniku braku odpowiedniej współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą oraz Zgromadzeniem Wspólników nastąpiło naruszenie przez Zarząd podstawowego dokumentu regulującego działalność Spółki tj. aktu założycielskiego.

- zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników, środki ze zbycia nieruchomości (w Olkuszu oraz w Krakowie przy ul. Klasztornej) wniesionych przez Skarb Państwa do NCA, mogły być wydatkowane na remont budynków „S” i „Z”, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej. Środki uzyskiwane przez Spółkę z innych tytułów w tym ze zbycia nieruchomości w Kościelisku, Zarząd Spółki mógł przeznaczyć na wydatki bieżące, na zasadach ogólnych, czyli bez dodatkowej zgody Rady Nadzorczej lub Zgromadzenia Wspólników. Do zamknięcia planowanego budżetu odświeżenia budynku S, wg Zarządu brakowało ok. 300 tys. zł w związku z tym na tą kwotę opiewał wniosek do Rady Nadzorczej i uchwała RN. Pozostałe środki pochodziły ze zbycia nieruchomości w Kościelisku, dochodów bieżących, uzyskanych zwrotów podatków od towarów i usług, CIT i WZS. W trakcie trwania tych czynności Zarząd był w ścisłym kontakcie z Radą Nadzorczą. Wydatki na budynek „S” zostały poniesione w wysokości koniecznej do udostępnienia pomieszczeń biurowych na potrzeby jednostek administracji rządowej zgodnie z zgłoszonymi zapotrzebowaniami,
- wydatki ponoszone na tzw. usługi obce wynikały z m.in. następujących przyczyn:
 - prace doradcze dla projektu „Zaprojektowanie i przebudowa (budowa) budynków przy ul. Ujastek 1 w Krakowie wraz z obiektami towarzyszącymi i infrastrukturą (koszt [...]]¹⁶) - Spółka nie zatrudniała specjalistów od zamówień publicznych a swoją działalność opierała o zewnętrzne usługi eksperckie. Umowa z wykonawcą dotyczyła postępowania w sprawie zamówienia publicznego w trybie dialogu konkurencyjnego mającego na celu wyłonienie wykonawcy przebudowy budynków Centrum Administracyjnego przy ul. Ujastek 1 w Krakowie.
 - opracowanie komunikacji „Historyczne budynki Centrum Administracyjnego w Krakowie Nowej Hucie czekają na dialog”, opracowanie dwóch informacji prasowych (wersja, krótka i długa), dystrybucja do mediów branżowych informacji prasowych itp. (koszt [...]]¹⁷) - informacje w prasie branżowej miały na celu

¹⁶ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

¹⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

zwiększenie zainteresowania oraz ilości ofert w udzielanym zamówieniu publicznym tj. dialogu konkurencyjnym,

- kompleksowe przygotowanie folderu promocyjnego oraz strony www (koszt [...]18) - jednym z elementów biznesplanu i Planu Strategicznego, był m.in. udział w targach nieruchomości, dlatego folder oraz strona zostały przygotowane w związku z udziałem w targach MIPIM w Cannes,
- opracowanie koncepcji oraz przygotowanie prezentacji multimedialnej wraz z zakupem zdjęć z banku zdjęć (koszt [...]19); przygotowanie i przeprowadzenie działań w zakresie kreowania wizerunku i promowania inwestycji w ramach projektu NCA (koszt [...]20) - NCA jako uczestnik procesu rewitalizacji i reindustrializacji obszarów zbędnych dla funkcjonowania ArcelorMittal Poland SA w dawnym Kombinacie im. Tadeusza Sendzimira, było na tym etapie zaangażowane również w roli koordynatora działań z tym związanych. Stan ten trwał do czasu powołania Spółki Laboratorium Inteligentnego Miasta i Innowacyjnej Gospodarki SA. Prezentacja była prowadzona z udziałem Ministerstwa Gospodarki oraz Samorządów i regionalnej administracji rządowej w ramach przygotowanego przez Rząd Programu Reindustrializacji Śląska i Małopolski Zachodniej. Przygotowanie logo i księgi znaków oraz dokumentów do rejestracji w Urzędzie Patentowym znaku KRKNH²,
- przygotowanie materiałów public relations (koszt [...]21) - po sprzedaniu nieruchomości przy ul. Klasztornej w Krakowie, informacja w prasie branżowej mająca na celu zwiększenie zainteresowania nieruchomościami znajdującymi się w portfelu Spółki,
- zaliczka na potrzeby opracowania makiety projektu KRKNH² (koszt [...]22); zgłoszenie na targi w charakterze wystawcy oraz podstawowy wpis do katalogu targi EXPO REAL 2015 Monachium (koszt [...]23); obsługa Partnera na stoisku (koszt [...]24); partnerstwo na stoisku Miasta Kraków (koszt [...]25 oraz [...]26) - koszty zostały poniesione w związku z uczestnictwem wraz z Gminą Miasta Krakowa w targach

¹⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

¹⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁰ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²¹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²² Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego 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 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego 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 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁵ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego 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 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

nieruchomości w Cannes i Monachium. Uczestnictwo wraz z Gminą Kraków pozwoliło ograniczyć koszty w stosunku do opcji samodzielnego prezentowania. Z uwagi na posiadanie nieruchomości o znacznej wartości w zasobach Spółki jak np. w Balicach wartej ok 30 mln zł, w celu wypromowania ich sprzedaży i uzyskania jak najwyższej ceny sprzedaży, zasadnym było zaprezentowanie oferty na prestiżowych targach nieruchomości, w których uczestniczą poważni inwestorzy krajowi i zagraniczni. Doświadczenia z targów w Cannes wykazały, iż wszystkie istotne oferty prezentowane są oprócz formy papierowej i elektronicznej w formie makiet. Prezentacja makiety na targach w Monachium miała dwa cele: 1 prezentacja projektu KRKNH², przy czym makiet Centrum Administracyjnego miała charakter sygnałny a większość prezentacji przedstawiona była w formie multimedialnej, 2. pozyskanie wiedzy na temat najnowszych rozwiązań technicznych w zakresie przebudowy zabytkowych budynków oraz partnerów dysponujących odpowiednią wiedzą w tym zakresie,

- o przygotowanie systemu komunikacji wizualnej (koszt [...] ²⁷ oraz [...] ²⁸) - wydatki związane były z zagospodarowaniem budynku S w tym przede wszystkim były to pylony informacyjne oraz projekt graficzny i wykonanie oraz naklejenie wewnątrz budynku tablic informacyjnych o rozmieszczeniu poszczególnych jednostek w budynku.

(dowód: akta kontroli str.699-744,1011-1024,1087-1090,1230)

Według Rachunku Zysków i Strat, przychody netto ze sprzedaży na koniec 2016 r. wyniosły 3 127,6 tys. zł, natomiast w analogicznym okresie roku ubiegłego osiągnęły niższy poziom, tj. 2 147,0 tys. zł. W 2016 r. Spółka wygenerowała zysk ze sprzedaży, który wyniósł 361,2 tys. zł, natomiast w 2015 r. stratę w wysokości 734,6 tys. zł. W 2016 r. nastąpiła poprawa wyniku finansowego Spółki względem 2015 r. (strata 54,4 tys. zł), który osiągnął wartość dodatnią w wysokości 14,2 tys.

Wielkość kosztów działalności operacyjnej uległa nieznacznemu zmniejszeniu z poziomu 2 881,6 tys. zł w 2015 r. do 2 766,4 tys. zł w 2016 r. tj. o 115,2 tys. zł. W strukturze tych kosztów największy udział stanowiły w 2015 i 2016 r. usługi obce, tj. odpowiednio: 52,5% (1 513,4 tys. zł) oraz 37,5% (1 037,1 tys. zł). Koszty wynagrodzeń wyniosły w 2015 r. 533,6 tys. zł, a w 2016 r. 594,7 tys. zł, co stanowiło odpowiednio 18,5% i 21,5% kosztów działalności operacyjnej.

Zarówno w 2015 r. jak i 2016 r. Spółka posiadała nadpłynność finansową, co obrazują poniższe wskaźniki:

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia: 5,48 w 2015 r.; 10,50 w 2016 r.,
- wskaźnik płynności finansowej II stopnia: 5,47 w 2015 r.; 10,49 w 2016 r.,
- wskaźnik płynności finansowej III stopnia 4,38 w 2015 r.; 8,95 w 2016 r.

Zgodnie z wyjaśnieniami Prokurenta nadpłynność wynikała z dysponowania przez Spółkę środkami finansowymi pochodzącymi ze zbycia nieruchomości ze znacznym zyskiem w odniesieniu do wartości aportowej.

Ponadto Prokurent NCA wyjaśnił, iż Spółka w II kwartale 2017 r. miała przejściowe problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań, co wynikało przede wszystkim z braku rozliczenia pomiędzy NCA a MUW w zakresie korzystania z budynku „S” w 2016 r. [...] ²⁹

(dowód: akta kontroli str.926-962,991-1009,1082,1136-1137,1176,1189,1191)

²⁷ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁸ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie kwoty kosztów. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

²⁹ Na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2016 r., poz. 1764) i art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.) NIK wyłączyła jawność informacji w zakresie rozliczeń należności Spółki i ich dochodzenia. Wyłączenia tego dokonano w interesie przedsiębiorcy.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³⁰, wnosi o podjęcie działań mających na celu rozważenie, wspólnie z właścicielem, sposobu dalszego funkcjonowania Nowego Centrum Administracyjnego Sp. z o.o.

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.

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 wniosku pokontrolnego 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.

Niniejszy tekst wystąpienia pokontrolnego został sporządzony z uwzględnieniem zmian zawartych w uchwale KPK/KPO.443.130.2017 Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej w NIK z dnia 22 września 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Krakowie

z up.

Jan Kosiniak
Wicedyrektor

³⁰ Dz. U. z 2017 r., poz. 524, dalej: *ustawa o NIK*