



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia sierpnia 2011 r.

Tekst ujednolicony

P/11/124
LLO-4101-09-01/2011

**Pan
Tomasz Sadzyński
Prezes Zarządu
Łódzkiej Specjalnej
Strefy Ekonomicznej
S.A. w Łodzi**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi przeprowadziła kontrolę Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.² w zakresie pomocy publicznej udzielonej przedsiębiorcom działającym w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej³ w latach 2006-2010.

W związku z kontrolą której wyniki zostały przedstawione w protokole podpisanym 28 lipca 2011 r. Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

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

1. Na dzień 31 grudnia 2010 r. ŁSSE zajmowała obszar 1.198,7 ha, który w porównaniu do stanu na koniec 2005 roku (382,4 ha) zwiększył się o 816,3 ha, tj. o 213%. W wyniku zmiany granic Strefy w kontrolowanym okresie stopień zagospodarowania gruntów w Strefie obniżył

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

² Dalej „Spółka”

³ Dalej „ŁSSE” lub „Strefa”

się z 71% na koniec 2005 r. do 67% na koniec 2010 r. (tj. o 4 punkty procentowe), pomimo że powierzchnia zagospodarowana wzrosła w tym okresie z 271,6 ha do 805,4 ha (o 197%).

W latach 2006-2010 Spółka wydała 106 zezwoleń na prowadzenie działalności gospodarczej w Strefie, a przedsiębiorcy w całym okresie funkcjonowania Strefy utworzyli 16 917 nowych miejsc pracy oraz zrealizowali inwestycje o wartości 8 376,8 mln zł.

2. W badanym okresie Spółka przeprowadziła 23 transakcje zbycia nieruchomości na kwotę 36,5 mln zł brutto. Tylko w jednym przypadku - sprzedaż nieruchomości w 2006 r. f-mie Dakri-Bis Sp. z o.o. - wartość sprzedaży netto (523,2 tys. zł) była niższa od wartości wynikającej z wyceny (846,8 tys. zł). Obniżenie ceny sprzedaży było wynikiem potrącenia poniesionych przez nabywcę kosztów prac rozbiórkowych zawalonej hali znajdującej się na zbywanej nieruchomości, czego wycena nie uwzględniała.

3. W roku 2010 nastąpiło nieznaczne pogorszenie wyniku finansowego netto Spółki (6.406 tys. zł.) w stosunku do roku 2008 (7.285 tys. zł) i 2009 (7.392 tys. zł). Na mocy uchwał walnych zgromadzeń Spółki zysk ten był przeznaczony na kapitał zapasowy (8% w każdym roku) oraz na kapitał rezerwowy z przeznaczeniem na inwestycje infrastrukturalne. Przychody netto (i zrównane z nimi) w poszczególnych latach wynosiły: 19.223 tys. zł w 2008 r., 18.641 tys. zł w 2009 r. oraz 17.442 tys. zł w 2010 r.

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe Spółki kształtowały się na właściwym poziomie. Należności ogółem na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiły 3.708 tys. zł i były wyższe o 1.328 tys. zł (o 56%) w stosunku do roku 2008 (2.380 tys. zł). Zwiększył się też stan należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy (z 719 tys. zł na koniec 2008 r. do 890 tys. zł na koniec 2010 r.), mimo prowadzonych działań windykacyjnych. Główną tego przyczyną - jak to wynikało z wyjaśnień Głównej Księgowej - były problemy finansowe pojawiające się u niektórych przedsiębiorców w tym okresie.

4. W okresie objętym kontrolą Spółka realizowała 35 zadań inwestycyjnych, na które poniosła nakłady w wysokości 19,1 mln zł. Zakres tych inwestycji był zgodny z planem rozwoju Strefy.

Spśród 35 inwestycji realizowanych w badanym okresie, w kosztach 9 uczestniczyły jednostki samorządu terytorialnego (budowa dróg oraz infrastruktury towarzyszącej, jak kanalizacja i wodociągi). Spółka nie korzystała z możliwości współfinansowania części wydatków ze środków pozyskiwanych ze źródeł zewnętrznych (w tym z funduszy

strukturalnych) - co z kolei przewiduje aktualny plan rozwoju ŁSSE⁴. Większość inwestycji infrastrukturalnych była zatem finansowana ze środków własnych Spółki, a te z kolei pochodziły w dużej części z opłat administracyjnych i w ocenie NIK nadmiernie obciążały inwestorów działających w Strefie.

5. Regulamin ŁSSE zatwierdzony przez Ministra Gospodarki w dniu 1 września 1997 r. odnośnie zobowiązań inwestorów w zakresie uiszczania opłat za administrowanie Strefą stanowił m.in., że przedsiębiorcy oraz podmioty posiadające we władaniu nieruchomości położone na terenie ŁSSE zobowiązane są pokrywać koszty ponoszone przez Spółkę lub podmioty którym Spółka zleciła świadczenie usług związanych z administrowaniem Strefą oraz utrzymaniem ogólnej infrastruktury. Zasady partycypacji w kosztach określała Spółka uwzględniając wielkość zajmowanego przez przedsiębiorcę terenu, rodzaj prowadzonej działalności, wielkość zatrudnienia i natężenie ruchu towarowego. Koszty związane z administrowaniem Strefą obejmowały: prowadzenie ewidencji przedsiębiorców oraz uzgodnień ich lokalizacji, prowadzenie obsługi informacyjnej, utrzymanie dróg i ciągów komunikacyjnych, placów zabaw, zieleni itp., oświetlenie terenu oraz koszty innych czynności wynikających z potrzeb administracji i utrzymania ogólnej infrastruktury. Nie obejmowały natomiast kosztów ekspertyz, wycen, analiz, dokumentacji, wykonawstwa i aktualizacji map terenu oraz wydawania decyzji z zakresu prawa budowlanego, które powstały w związku z indywidualnymi potrzebami podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie Strefy (a więc były niższe od kosztów rodzajowych i kosztów działalności operacyjnej). Zapis ten oznacza, że tymi kosztami należało obciążać tych przedsiębiorców, na rzecz których ww. czynności (usługi) były wykonywane. W aktualnie obowiązującym (zatwierdzonym 11 marca 2010 r.) Regulaminie ŁSSE w tym zakresie zostały zawarte podobne zapisy.

Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Zarządowi Spółki prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

⁴ Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie ustalenia planu rozwoju Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (Dz. U. Nr 158, poz. 1246)

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.