



LLO-4101-015-00/2013
Nr ewid. 184/2014/P/13/161/LLO

Informacja o wynikach kontroli

PRYWATYZACJA I RESTRUKTURYZACJA SPÓŁEK BRANŻY TURYSTYCZNEJ

DELEGATURA W ŁODZI

MISJA

Najwyższej Izby Kontroli jest dbałość o gospodarność i skuteczność w służbie publicznej dla Rzeczypospolitej Polskiej

WIZJA

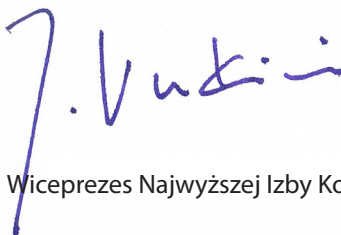
Najwyższej Izby Kontroli jest cieszący się powszechnym autorytetem najwyższy organ kontroli państwowej, którego raporty będą oczekiwanym i poszukiwanym źródłem informacji dla organów władzy i społeczeństwa

Dyrektor Delegatury NIK w Łodzi:
Przemysław Szewczyk



Akceptuję:

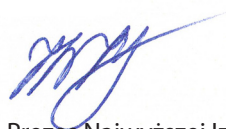
Jacek Uczkiewicz



Wiceprezes Najwyższej Izby Kontroli

Zatwierdzam:

Krzysztof Kwiatkowski



Prezes Najwyższej Izby Kontroli

Warszawa, dnia 15. 12. 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
T/F +48 22 444 50 00

www.nik.gov.pl

1. WPROWADZENIE.....	5
2. PODSUMOWANIE WYNIKÓW KONTROLI.....	7
2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności	7
2.2. Synteza wyników kontroli.....	8
2.3. Uwagi końcowe i wnioski	10
3. WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI	11
3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań ekonomicznych i organizacyjnych.....	11
3.2. Istotne ustalenia kontroli	12
3.2.1. Szczegółowe informacje dot. przebiegu procesów prywatyzacji.....	13
3.2.2. Procesy restrukturyzacji	18
3.2.3. Nadzór właścicielski.....	19
4. INFORMACJE DODATKOWE	28
4.1. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli.....	28
4.2. Finansowe rezultaty kontroli	28
5. ZAŁĄCZNIKI.....	29

Wykaz stosowanych skrótów i pojęć

SP	Skarb Państwa
Minister SP	Minister Skarbu Państwa
MSP	Ministerstwo Skarbu Państwa
DPR	Departament Prywatyzacji
DNWiP IV	Departament Nadzoru Właścicielskiego i Prywatyzacji IV
DNWiP V	Departament Nadzoru Właścicielskiego i Prywatyzacji V
DNW	Departament Nadzoru Właścicielskiego
NCL	Nowe Centrum Łodzi
RN	Rada Nadzorcza
ZZW	Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników
NZW	Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników
NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie
GAT SA	Gliwicka Agencja Turystyczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Zabrze
WPUT	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach
Centrum-Hotele	„Centrum-Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi
PUH	Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi
Polskie Tatry	„Polskie Tatry” Spółka Akcyjna w Zakopanem
Hotele Olsztyn	„Hotele Olsztyn” Sp. z o.o. w Olsztynie
ustawa o kip	ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz.U. z 2013 r., poz. 216)
ksh	ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1030)

Numer i temat kontroli

P/13/161: Prywatyzacja i restrukturyzacja spółek branży turystycznej.

Cel kontroli

Cel główny

Ocena procesów prywatyzacji i restrukturyzacji spółek branży turystycznej, a także ocena skuteczności sprawowania nadzoru właścicielskiego nad tymi spółkami przez Ministra Skarbu Państwa.

Cele szczegółowe

WMSP

1. Ocena stanu zaawansowania prywatyzacji spółek branży turystycznej w kontekście realizacji planów prywatyzacji.
2. Ocena przebiegu procesów prywatyzacyjnych.
3. Ocena przebiegu procesów restrukturyzacyjnych.
4. Ocena organizacji, skuteczności sprawowania nadzoru właścicielskiego i kontroli spółek branży turystycznej pełnionych przez Ministra Skarbu Państwa.

W spółkach branży turystycznej

1. Ocena działań restrukturyzacyjnych, podejmowanych w spółkach, pod względem przygotowania do skutecznej i efektywnej prywatyzacji.
2. Ocena przygotowań do prywatyzacji.
3. Ocena realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych i kapitałowych, wynikających z umowy prywatyzacyjnej Centrum-Hotele Sp. z o.o. w Łodzi.

Uzasadnienie podjęcia kontroli

Minister Skarbu Państwa w latach 2009–2013 sprawował nadzór właścicielski nad dziewięcioma spółkami branży turystyczno-hotelarskiej. Spółki te nie osiągały korzystnych wyników finansowych, ale posiadały atrakcyjnie zlokalizowane nieruchomości, które przedstawiały znaczną wartość. Informacje medialne wskazywały na nieefektywne zarządzanie majątkiem nadzorowanych spółek oraz brak strategii i perspektyw ich rozwoju. Podejmowane działania restrukturyzacyjne charakteryzowały się niską skutecznością.

Okres objęty kontrolą

Kontrolą objęto lata 2009–2013 (3 kwartały).

Czas przeprowadzenia kontroli

Od września 2013 r. do końca stycznia 2014 r.

Jednostki objęte kontrolą

Kontrola została przeprowadzona w Ministerstwie Skarbu Państwa oraz we wszystkich 6 spółkach branży turystycznej pozostających w nadzorze Ministra SP, tj.: Przedsiębiorstwie Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi, Polskie Tatry SA w Zakopanem, Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie, Gliwickiej Agencji Turystycznej SA w Zabrzu, Wojewódzkim Przedsiębiorstwie Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach, „Centrum-Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi.

Ponadto badano działania Ministra Skarbu Państwa w odniesieniu do trzech spółek, które były już sprywatyzowane, ale wcześniej podlegały nadzorowi ministra: tj. Przedsiębiorstwa Hotelarskiego Kujawy-Zajazd Polski Sp. z o.o. we Włocławku, Przedsiębiorstwa Turystyczno-Handlowego „Trybunalskie” SA w Piotrkowie Tryb., Przedsiębiorstwa Turystycznego „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie.

2.1 Ogólna ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, że ocena działań Ministra Skarbu Państwa w zakresie prywatyzacji, restrukturyzacji i nadzoru właścicielskiego nad spółkami branży turystycznej jest zróżnicowana w odniesieniu do poszczególnych spółek. Proces prywatyzacji postępował z różnymi efektami, z tym że na koniec 2013 r. był już znacznie zaawansowany, bowiem sprywatyzowano cztery spośród sześciu planowanych do prywatyzacji spółek tej branży. Jednak, w ocenie NIK, szereg decyzji podejmowanych w toku tych procesów, choć formalnie zgodnych z przepisami prawa, nie służyło optymalizacji możliwych do osiągnięcia efektów.

NIK pozytywnie oceniła procesy prywatyzacji trzech spółek: Przedsiębiorstwa Hotelarskiego Kujawy-Zajazd Polski Sp. z o.o. we Włocławku, Przedsiębiorstwa Turystyczno-Handlowego „Trybunalskie” SA w Piotrkowie Trybunalskim i Przedsiębiorstwa Turystycznego „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie. Procesy tych prywatyzacji przeprowadzone zostały z zachowaniem obowiązujących przepisów i procedur, a ceny uzyskane z tytułu sprzedaży udziałów/akcji ww. spółek odpowiadały ich wartości. Ponadto Izba pozytywnie oceniła efekty nadzoru właścicielskiego i działania organów spółki Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich w Łodzi. Przeprowadzona w latach 2011–2012 restrukturyzacja majątkowa PUH przyczyniła się do ograniczenia straty na działalności tej Spółki.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia decyzję Ministra Skarbu Państwa o sprzedaży spółki Centrum-Hotele. Sprzedaż ta została zrealizowana w nieodpowiednim terminie oraz bez uwzględnienia istotnych uwarunkowań lokalnych, tj. spodziewanego późniejszego wzrostu wartości trzech nieruchomości Spółki zlokalizowanych w sąsiedztwie budowanego Nowego Centrum Łodzi. Po nieudanej sprzedaży w 2010 r. udziałów spółki Centrum-Hotele nie podjęto proponowanej przez doradcę prywatyzacyjnego próby jej restrukturyzacji, a następnie osobnej sprzedaży poszczególnych hoteli, co pozwoliłoby na uzyskanie wyższej łącznej ceny. Sprzedaży dokonano bez weryfikacji wiarygodności oferentów w szczególności pod względem legalności źródeł finansowania, co mogło narazić Skarb Państwa na ryzyko udziału w nielegalnej transakcji. Zarząd spółki Centrum-Hotele, mimo pogarszającej się sytuacji ekonomiczno-finansowej, nie opracował w latach 2009–2010 programu restrukturyzacji tego podmiotu, zaś na pogorszenie wyników finansowych wpływ miały również błędy w zarządzaniu Spółką w latach 2008–2010, np. w zakresie działalności gastronomicznej, najmu parkingu jednego z hoteli oraz obsady na stanowiskach menedżerskich i specjalistów.

Natomiast w odniesieniu do pozostałych spółek oceny NIK przedstawiają się następująco:

- działania właścicielskie wobec spółki Gliwicka Agencja Turystyczna Spółka Akcyjna z siedzibą w Zabrze były niespójne i niekonsekwentne, bowiem zarządzono restrukturyzację w sytuacji planowania de facto jej likwidacji;
- programy restrukturyzacji spółek Gliwicka Agencja Turystyczna i Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych nie zostały zrealizowane głównie ze względu na niedokonanie zaplanowanej sprzedaży nieruchomości, natomiast podejmowane działania naprawcze nie wpłynęły na poprawę pogarszającej się kondycji gospodarczej;
- w spółce Hotele Olsztyn podjęte zostały planowane działania restrukturyzacyjne, jednak wystąpiły opóźnienia w ich realizacji. Zarząd tej Spółki przekroczył limity wynagrodzeń pracowników kadry kierowniczej, ustalone regulaminem wynagrodzeń oraz nie pobierał opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych w należnej wysokości;
- w spółce Polskie Tatry od 2009 r. nie zrealizowano celów określonych w strategii Spółki, a szczególnie planowanego zysku, choć jej sytuacja finansowa ulegała systematycznej poprawie.

2.2 Synteza wyników kontroli

Procesy prywatyzacji

1. Minister Skarbu Państwa w praktyce realizował politykę „wycofania się” Skarbu Państwa z branży turystyczno-hotelarskiej. Z sześciu spółek planowanych do prywatyzacji sprywatyzowano cztery¹. Działania restrukturyzacyjne prowadzono w czterech spółkach². Proces prywatyzacji i restrukturyzacji spółek branży turystycznej przebiegał zgodnie z przepisami prawa, ale w sposób mało uporządkowany.
2. W przypadku prywatyzacji spółki Centrum-Hotele niekorzystny wpływ na ostateczną cenę miało podjęcie decyzji o sprzedaży udziałów tej Spółki w nieodpowiednim czasie oraz bez uwzględnienia wzrostu wartości nieruchomości³ na skutek realizacji w ich sąsiedztwie dużego projektu architektonicznego pod nazwą „Nowe Centrum Łodzi”. Atrakcyjność oferty sprzedaży spółki Centrum-Hotele w Łodzi została obniżona poprzez zaoferowanie jednemu inwestorowi aż pięciu hoteli Spółki zlokalizowanych w tej samej miejscowości, co nie było zgodne z sieciowym modelem biznesowym w tej branży, tj. posiadaniem jednego hotelu w danym mieście.
3. Nie zlecono opracowania kontrwycen Spółki Centrum-Hotele, pomimo znacząco różnych oszacowań jej wartości w niedługim odstępie czasu (lata 2009–2011). Błędem w ocenie NIK było także niepodjęcie przez Ministra SP działań sugerowanych przez doradcę prywatyzacyjnego, tj. próby restrukturyzacji Spółki po jej nieudanej sprzedaży w 2010 r., a następnie osobnej sprzedaży poszczególnych jej obiektów (hotelu). Mogło to korzystnie wpłynąć na cenę oraz dać perspektywę kontynuowania działalności i zatrudnienia pracowników. Ponadto przy sprzedaży udziałów Spółki nie dokonano oceny wiarygodności oferentów pod względem np. legalności źródeł finansowania.
4. Tego typu błędów nie popełniono natomiast w przypadku spółki „Polskie Tatry” SA w Zakopanem. Minister Skarbu Państwa postanowił zamknąć bez rozstrzygnięcia proces prywatyzacji tej Spółki, gdyż dysponowała ona atrakcyjnie położoną nieruchomością, której wartość może w najbliższych latach znacząco wzrosnąć.

Procesy restrukturyzacji

1. Celem restrukturyzacji spółek było podniesienie ich wartości i wyceny poprzez uzyskanie i utrwalenie ich rentowności, a w kolejnym etapie prywatyzacja na dogodnych dla Skarbu Państwa warunkach.
2. W przypadku dwóch spółek⁴ działania restrukturyzacyjne, prowadzone na wniosek Ministra SP, nie przynosiły oczekiwanych rezultatów, bowiem zostały przerwane i niedokończone z uwagi na brak zainteresowania ofertami sprzedaży. Remonty i modernizacje obiektów miały być finansowane ze środków uzyskanych ze sprzedaży części bazy hotelowej, na którą jednak nie znaleziono nabywców.
3. Nadzór właścicielski Ministra Skarbu Państwa nad spółkami: Hotele Olsztyn, Centrum-Hotele oraz Gliwicka Agencja Turystyczna nie był efektywny, bowiem Minister:

¹ Centrum-Hotele Sp. z o.o. w Łodzi, Przedsiębiorstwo Hotelarskie „Kujawy Zjazd Polski” Sp. z o.o. we Włocławku, Przedsiębiorstwo Turystyczno-Handlowe „Trybunalskie” SA w Piotrkowie Tryb., Przedsiębiorstwo Turystyczne „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie.

² Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrzu, Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach, Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie, Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. w Łodzi.

³ Głównie 3 hoteli: Centrum, Polonia Pałast i Savoy.

⁴ Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrzu i Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach.

- nie zapewnił wdrożenia programu restrukturyzacji w spółce Centrum-Hotele;
- podejmował niespójne decyzje dotyczące spółki Gliwicka Agencja Turystyczna SA (nie zobowiązano organów tej Spółki do zmiany założeń programu restrukturyzacji, w związku z zaplanowanym postawieniem jej w stan likwidacji);
- milcząco akceptował działania Rady Nadzorczej spółki Hotele Olsztyn, która dwukrotnie wybrała na stanowisko Prezesa Zarządu tej Spółki osobę niespełniającą wymogów określonych w *Zasadach nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa*⁵ ze względu na brak *wykształcenia* i doświadczenia zawodowego predysponującego do zarządzania podmiotem branży turystycznej.

Kontrole prowadzone w spółkach

1. **W Spółce Hotele Olsztyn** działania restrukturyzacyjne przygotowano zgodnie z zaleceniami Ministra Skarbu Państwa, jednak prowadzono je z opóźnieniem względem harmonogramu określonego w planie naprawczym. Wynagrodzenia menadżerów ustalono z przekroczeniem limitu wyznaczonego w regulaminie wynagradzania, co w okresie od lutego 2009 r. do września 2013 r. skutkowało poniesieniem przez Spółkę kosztów w nadmiernej wysokości (ogółem 262 tys. zł). W okresie tym sytuacja ekonomiczna Spółki nie była zadawalająca. W latach 2009 i 2010 zysk netto wyniósł 10 tys. zł i 56 tys. zł, natomiast w latach 2011–2013 (3 kwartały) Spółka odnotowywała stratę wynoszącą odpowiednio: 1.044 tys. zł, 738 tys. zł i 320 tys. zł. Ponadto nie zrealizowano w 2012 r. planowanej redukcji stanowisk kierowniczych oraz zaniżono opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych, przez członków kadry kierowniczej Spółki.
2. **W Spółce Polskie Tatry** uporządkowano stan prawny nieruchomości. Nie zrealizowano jednak celów określonych w Strategii rozwoju tej Spółki na lata 2008–2011⁶, a głównie maksymalizacji wartości przedsiębiorstwa i osiągnięcia wysokiej rentowności. W latach 2009–2012 nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży usług, a działalność podstawowa nie była rentowna.
3. **W Gliwickiej Agencji Turystycznej SA**, w związku z pogarszającą się jej sytuacją finansowo-ekonomiczną, Zarząd przyjął program restrukturyzacji, który został zrealizowany tylko częściowo. Z planowanych do sprzedaży do 30 września 2013 r. 15 składników majątkowych, zbyto tylko 5, a na pozostałe nie znaleziono nabywców. Wpływy ze sprzedaży, choć niższe od planowanych, pozwoliły jednak na spłatę zaległych zobowiązań Spółki.
4. Działania Zarządu Wojewódzkiego **Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych w Katowicach**, których celem była restrukturyzacja naprawcza, nie wpłynęły na poprawę pogarszającej się sytuacji ekonomiczno-finansowej tej Spółki. Spośród zaplanowanych do sprzedaży pięciu obiektów hotelowych, do końca III kw. 2013 r. sprzedano tylko jeden, z powodu braku ofert zakupu. Nie uzyskano tym samym wpływów, które miały być wykorzystane na spłatę zaległych zobowiązań oraz modernizację pozostałej bazy lokalowej.
5. NIK pozytywnie oceniła działalność Zarządu **Przedsiębiorstwa Usług Hotelarskich w Łodzi**, a w szczególności opracowanie i przeprowadzenie Programu restrukturyzacji, zmiany w zakresie organizacji i zatrudnienia, skutkujące w 2013 r. zmniejszeniem straty na działalności operacyjnej (sprzedaży) w porównaniu do lat ubiegłych.

⁵ Przyjętych zarządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 19.03.2010 r.

⁶ M.in.: nie wynegocjowano zmniejszenia marży kredytowej oraz wydłużenia okresu kredytowania przez Bank Ochrony Środowiska oraz nie uzyskano umorzenia części podatku od nieruchomości przynależnej do Aquaparku.

6. **W Spółce Centrum-Hotele** od jej zawiązania w 2008 r. nie opracowano długookresowej strategii funkcjonowania. Pomimo pogarszania się od 2010 r. kondycji finansowej nie sporządzono programu restrukturyzacji. Zmiany osobowe Zarządu Spółki doprowadziły do rozwiązania umów z agentami prowadzącymi działalność gastronomiczną w hotelach Spółki. Skutkowało to ograniczeniem oferty i jakości usług gastronomicznych, a w konsekwencji utratą klientów. Przekazanie podmiotowi zewnętrznemu w najem parkingu przy hotelu Światowit spowodowało utratę przychodów za parkowanie, które były wyższe od otrzymywanych z najmu.

2.3 Uwagi końcowe i wnioski

W wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Ministra Skarbu Państwa Izba wносиła o podjęcie działań o charakterze systemowym, mających zastosowanie do przyszłych prywatyzacji i restrukturyzacji majątku Skarbu Państwa w zakresie:

- usprawnienia procedur weryfikowania wiarygodności oferentów w toku prowadzonych procesów prywatyzacyjnych majątku Skarbu Państwa znacznej wartości,
- ustalania ceny sprzedaży praw majątkowych z uwzględnieniem wartości posiadanych przez prywatyzowane spółki atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości, zwłaszcza w sytuacjach wskazywania takich przypadków przez doradców prywatyzacyjnych.

Wnioski zawarte w wystąpieniach pokontrolnych skierowanych do prezesów kontrolowanych spółek miały charakter jednostkowy i dotyczyły:

1. Do Prezesa Zarządu Spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o.:
 - zapewnienia terminowej realizacji działań restrukturyzacyjnych określonych w Planie naprawczym,
 - określenia w umowach o pracę wynagrodzeń pracowników Spółki w granicach kwot przewidzianych regulaminem wynagrodzenia,
 - wyeliminowania przypadków rozliczania przez pracowników przyznanego ryczału za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych w sposób niezgodny z zawartymi umowami,
 - zwiększenia nadzoru nad wykorzystaniem lokali mieszkalnych Spółki m.in. w celu wyeliminowania przypadków bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych Spółki,
 - zgodnego z warunkami umów najmu rozliczania kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych,
 - dokonania zmiany umowy zawartej z pracownikiem Spółki na wynajem lokalu mieszkalnego w celu zobowiązania go do opłacania kosztów energii elektrycznej i gazu,
 - podjęcia działań zmierzających do wyegzekwowania od pracowników Spółki opłat z tytułu kosztów eksploatacyjnych związanych z wynajmem lokali.
2. Do Prezesa Zarządu WPUT Sp. z o.o.:
 - prawidłowego dokumentowania wykonania zleconych prac,
 - urealnienia celów ujętych programie restrukturyzacji.
3. Do Prezesa Zarządu Spółki Polskie Tatry SA:
 - określenia aktualnej pozycji rynkowej Spółki oraz wyznaczenia kierunków dalszego rozwoju,
 - kontynuowania działań w celu zapewnienia rentowności świadczonych usług oraz umocnienia pozycji rynkowej Spółki.

Wnioski pokontrolne NIK zostały przyjęte do realizacji.

Do spółki Centrum-Hotele nie kierowano wniosków pokontrolnych, ponieważ w czasie kontroli NIK była już sprywatyzowana.

3.1 Charakterystyka stanu prawnego

Procesy prywatyzacji

Procesy prywatyzacji są uregulowane w ustawie o komercjalizacji i prywatyzacji.

Komercjalizacja wg definicji w art. 1 ust 1 ustawy polega na przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego w spółkę, która wstępuje we wszystkie stosunki prawne, których podmiotem było przedsiębiorstwo.

Prywatyzacja bezpośrednia polega na sprzedaży przedsiębiorstwa, wniesieniu przedsiębiorstwa do spółki lub oddaniu przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania (art. 39).

Prywatyzacja pośrednia dokonuje się poprzez zbycie akcji przez ministra właściwego do spraw skarbu państwa.

Przebieg procesów prywatyzacyjnych rejestrowany jest w karcie prywatyzacyjnej.

Przed zaoferowaniem do zbycia akcji Skarbu Państwa minister dokonuje lub zleca dokonanie analizy mającej na celu oszacowanie wartości przedsiębiorstwa spółki, w tym ustalenie sytuacji prawnej majątku spółki. Minister może dokonywać analiz stanu i perspektyw rozwoju przedsiębiorstwa spółki, oceny realizacji obowiązków wynikających z wymogów ochrony środowiska oraz w innym zakresie, jeśli wymaga tego ochrona interesu Skarbu Państwa.

Akcje należące do Skarbu Państwa są zbywane m.in. w trybie: oferty ogłoszonej publicznie, przetargu publicznego, negocjacji podjętych na podstawie publicznego zaproszenia.

Uprawnionym pracownikom przysługuje prawo do nieodpłatnego nabycia do 15% akcji objętych przez Skarb Państwa w dniu wpisania spółki do rejestru.

Zbywanie akcji Skarbu Państwa

Zasady zbywania akcji Skarbu Państwa zostały uregulowane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa⁷.

Negocjacje na podstawie publicznego zaproszenia:

- zaproszenie do negocjacji powinno określać w szczególności: nazwę i adres zbywcy, liczbę i rodzaj akcji, których zbycie będzie przedmiotem negocjacji, wartość nominalną jednej akcji, miejsce, tryb, formę oraz termin złożenia odpowiedzi na zaproszenie do negocjacji;
- do prowadzenia negocjacji zbywca powołuje zespół do spraw negocjacji, który składa się co najmniej z trzech członków powoływanych i odwoływanych przez zbywcę, zbywca określa organizację, tryb pracy oraz zakres obowiązków członków zespołu, zbywca może zdecydować, że zespół prowadzi negocjacje w sprawie zbycia więcej niż jednej spółki,

Aukcja ogłoszona publicznie:

- aukcja ogłoszona publicznie może być prowadzona w formie ustnej (aukcja ustna). Zaproszenie do wzięcia udziału w aukcji zawiera w szczególności: nazwę i adres zbywcy, firmę, siedzibę i adres spółki, której akcje są przedmiotem aukcji, liczbę i rodzaj akcji będących przedmiotem aukcji, wartość nominalną jednej akcji, cenę wywoławczą zbywanego pakietu akcji, sposób zapłaty ceny, wysokość wadium oraz termin, miejsce i formę jego wniesienia;

⁷ Dz. U. nr 114, poz. 664.

- do przeprowadzenia aukcji zbywca powołuje komisję, która składa się co najmniej z trzech członków będących pracownikami urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa;
- komisja sporządza protokół przebiegu aukcji ogłoszonej publicznie;
- w przypadku gdy aukcja nie zakończy się udzieleniem przybicia z powodu braku zgłoszeń, w każdej kolejnej aukcji zbycia tych samych akcji, zbywca może określić cenę wywoławczą w wysokości nie niższej niż 85% pierwotnej ceny wywoławczej.

3.2 Istotne ustalenia kontroli

W Ministerstwie Skarbu Państwa

W latach 2009–2013 (3 kwartały) sprywatyzowane zostały cztery spółki branży turystycznej: Centrum-Hotele Sp. z o.o. w Łodzi, Przedsiębiorstwo Hotelarskie Kujawy Zajazd Polski Sp. z o.o. we Włocławku, Przedsiębiorstwo Turystyczno-Handlowe „Trybunalskie” SA w Piotrkowie Trybunalskim, Przedsiębiorstwo Turystyczne Mazur-Tourist Sp. z o.o. w Olsztynie.

Zgodnie z decyzjami Ministra Skarbu Państwa z 19 marca 2013 r. oraz z 19 listopada 2013 r. prywatyzacja spółki „Polskie Tatry” SA w Zakopanem została zatrzymana z powodu braku korzystnych ofert. Na koniec stycznia 2014 r. kontynuowano, bez powodzenia, proces prywatyzacji Sp. z o.o. Hotele Olsztyn w Olsztynie.

Z tytułu sprywatyzowania ww. czterech spółek Skarb Państwa osiągnął łączny dochód w kwocie 63,3 mln zł, w tym z prywatyzacji:

- spółki Kujawy Zajazd Polski – 11 mln zł, (wartość rynkowa nieruchomości ca 6 mln zł, przedmiotem sprzedaży był jeden udział SP stanowiący 75,72% kapitału zakładowego Spółki);
- „Trybunalskie” SA – 5 mln zł, (rekomendowana cena za 55,46% udziałów w kapitale zakładowym wyniosła od 3,9 mln zł do 5,9 mln zł);
- spółki „Mazur-Tourist” – 4,2 mln zł, (wycena Spółki wg metody mnożnikowej – 12,1 mln zł, metody DCF – 12,9 mln zł, przedmiotem transakcji była sprzedaż 33.39% udziałów SP w kapitale zakładowym Spółki w celu dobrowolnego umorzenia);
- spółki Centrum-Hotele – 43,1 mln zł (pierwsza wycena Spółki wg stanu na czerwiec 2009 r. zawierała się w przedziale od 94,9 mln zł do 111,1 mln zł, druga wycena wg stanu na sierpień 2010 r. – rekomendowana wartość to 63,3 mln zł, trzecia wycena wg stanu na czerwiec 2011 r. – rekomendowana wartość Spółki 50,4 mln zł, rekomendowana wartość zbywanych 85% udziałów to 42,9 mln zł).

Cena uzyskana ze sprzedaży udziałów w spółkach branży turystycznej odpowiadała poziomowi ich wycen, jednak w przypadku spółki Centrum-Hotele kolejne wyceny były niższe łącznie o ponad 50 mln złotych. W ocenie NIK spadek wartości szacunkowej spółki o ponad 50% nie znajduje uzasadnienia w sytuacji rosnącej wartości nieruchomości spółki.

Doradcy prywatyzacyjni oszacowali wartość wszystkich sprzedawanych udziałów Skarbu Państwa w ww. spółkach na kwotę od 40,3 mln zł do 111,2 mln zł (w zależności od metody wyceny), a wspomniany dochód Skarbu Państwa wyniósł 63,4 mln zł i stanowił 57,0% górnego progu wycen. W ocenie NIK nie był to poziom zadowalający.

3.2.1. Szczegółowe informacje dot. przebiegu procesów prywatyzacji

„Centrum-Hotele” Sp. z o.o.

Na zlecenie MSP w latach 2009–2011 trzykrotnie została dokonana wycena Spółki. Jej wartość, ustalona pierwotnie na kwotę 111,1 mln zł, uległa obniżeniu do 50,4 mln zł pomimo posiadania przez nią atrakcyjnie położonych nieruchomości. I tak:

- w 2009 r. (wg stanu na 30.06.2009 r.) oszacowano wartość Spółki metodą aktywów netto na 111,1 mln zł, a metodą DCF na 94,9 mln zł, zaznaczając atrakcyjną lokalizację hoteli, blisko śródmieścia, w sąsiedztwie biur, banków, urzędów, sklepów i lokali gastronomicznych;
- w 2010 r. (wg stanu na 31.08.2010 r.) dokonana została kolejna wycena, wg której wartość Spółki określono: metodą porównawczą na 53,6 mln zł, metodą likwidacyjną na 58,8 mln zł, a metodą DCF na 63,3 mln zł – ze wskazaniem na najwyższą wartość. Spadek wartości Spółki w porównaniu do wyceny z 2009 r. wzbudził wątpliwości Departamentu Analiz MSP, który poprosił doradcę prywatyzacyjnego o uzasadnienie przyczyn tego stanu rzeczy. W odpowiedzi doradca, stwierdził m.in., że spadek wartości ma dwa podstawowe źródła: spółka i cała branża doświadczyła w 2010 r. skutków załamania rynku (kryzys gospodarczy, powódzie, zawieszenie lotów z powodu wybuchu wulkanu w Islandii). W efekcie rentowność spółki oscylująca w 2009 r. w okolicy zera, dramatycznie spadła w 2010 r. (strata na datę wyceny szacowna na 2 mln zł). Drugie źródło zmiany to konieczność dostosowania hoteli do wymogów przeciwpożarowych. Okoliczność ta była jednak znana już przy poprzedniej wycenie.

Stwierdzono też, iż z jednej strony Spółka jest dobrze zarządzana, posiada duży potencjał na rynku lokalnym, *„a z drugiej model biznesowy polegający na prowadzeniu 5 dużych hoteli w jednym mieście nie wytrzymuje konkurencji z dominującym na rynku modelem hoteli sieciowych pozwalającym na większą elastyczność. Zbycie Spółki jest bardzo trudne, gdyż nabycie 5 hoteli w jednym mieście nie pasuje do modelu biznesowego większości graczy na tym rynku. Bardziej realistyczną strategią byłoby zbywanie przez Spółkę pojedynczych aktywów np. Hotelu Centrum”*. Sugestia ta nie została jednak wykorzystana;

- w sierpniu 2011 r. (wg stanu na 30.06.2011 r.) w trzeciej wycenie wartość Spółki określono na 50,4 mln zł, a wartość 85% udziałów Spółki będących przedmiotem sprzedaży na 42,9 mln zł.

Spadek wartości Spółki uzasadniano głównie obniżeniem jej rentowności na skutek załamania rynku usług hotelowych spowodowanego kryzysem gospodarczym w 2010 r. oraz zastosowaniem dyskonta braku płynności, z uwagi na nienotowanie Spółki na rynku publicznym.

MSP nie zleciło dokonania kontrwycen dotyczących oszacowania wartości Spółki ponieważ – jak wyjaśnił były Podsekretarz Stanu Adam Leszkiewicz – *„Nie było praktyki w Ministerstwie Skarbu Państwa zlecania kontrwycen w prowadzonych procesach prywatyzacyjnych. Po pierwsze wybrana w trybie konkurencyjnym firma brała pełną odpowiedzialność za przygotowane dzieło (...). Po drugie, odbiór wycen odbywał się komisyjnie, przez pracowników komórek przez pracowników komórek organizacyjnych MSP zaangażowanych w ten proces. Nie przypominam sobie zastrzeżeń do przedmiotowej wyceny”*.

W lipcu 2010 roku 85% udziałów w Spółce wystawiono na sprzedaż w trybie aukcji ogłoszonej publicznie za cenę 91 mln zł. Z powodu braku zgłoszeń obniżono wartość ww. pakietu udziałów o 11,4% do 80,6 mln zł, ale to również nie doprowadziło do sprzedaży.

Doradca prywatyzacyjny, na zlecenie MSP opracował w styczniu 2011 r. „Informację o Sp. z o.o. Centrum-Hotele” wg stanu na 30.11.2010 r., w której zawarł następujące dane:

- kapitał zakładowy (7,5 mln zł), kapitał zapasowy (3,8 mln zł);
- przedmiot działalności Spółki to m.in.: działalność organizatorów turystyki i pośredników turystyki, działalność w zakresie informacji turystycznej;
- Spółka jest przedsiębiorstwem wielozakładowym i prowadzi swoją działalność w oparciu o 5 hoteli: Centrum***, Światowit***, Mazowiecki**, Savoy** i Polonia Palast**. Spółka posiada Zajazd Kemping „Na Rogach” i bazę transportu;
- Spółka dysponuje miejscami noclegowymi w liczbie ok.1000, co stanowi 40% miejsc noclegowych w obiektach skategoryzowanych w województwie łódzkim i świadczy o kluczowej pozycji jaką zajmuje na turystycznej, a co za tym idzie hotelarskiej mapie Łodzi;
- jako niepodważalne atuty wskazano m.in., że: dobra lokalizacja-położenie poszczególnych obiektów Spółki jest bezdyskusyjnym atutem, sytuacja w tym względzie będzie jeszcze lepsza po rewitalizacji dworca Łódź Fabryczna, jakość usług jest na dobrym poziomie, rozpoznawalność marki – wysoka w Łodzi;
- wg oceny Zarządu Spółki, w najbliższej perspektywie należy ponieść nakłady na prace dostosowawcze (dostosowanie majątku do stanu wymaganego przepisami prawa) w kwocie ok. 5,7 mln zł.

W marcu 2011 r. Podsekretarz Stanu Adam Leszkiewicz zatwierdził przygotowaną przez Departament Prywatyzacji MSP strategię prywatyzacji Centrum-Hotele w trybie negocjacji na podstawie zaproszenia publicznego. W dokumencie tym przedstawiono następujące parametry ekonomiczne Spółki w latach 2008–2010:

- kapitał własny wynosił odpowiednio: 12,1 mln zł, 11,3 mln zł, 11,3 mln zł;
- przychody ze sprzedaży: 18,1 mln zł, 16,4 mln zł, 13,3 mln zł;
- zysk (strata) netto odpowiednio: 440,8 tys. zł, -13 tys. zł, -2,6 mln zł. Strata w 2010 r. spowodowana była spadkiem przychodów ze sprzedaży w stosunku do roku ubiegłego o 19% tj. 3,1 mln zł;
- wartość rynkowa nieruchomości na dzień 31.08.2010 r. 88,4 mln zł, w tym: 27 mln zł Hotel Centrum***, 23,4 mln zł Hotel Światowit***, 12,4 mln zł Hotel Savoy**, 9 mln zł Hotel Mazowiecki**, 9,8 mln zł Hotel Polonia Palast oraz 5,6 mln zł Zajazd na Rogach i 1,2 mln zł nieruchomość zabudowana.

W strategii stwierdzono, iż główną wartość Spółki tworzą jej atrakcyjne nieruchomości usytuowane w centrum miasta oraz że jest zasadne podjęcie kolejnej próby prywatyzacji.

Po dokonaniu przez Zespół ds. Negocjacji ocen złożonych ofert prywatyzacyjnych, wybrano ostatecznie dwie, a mianowicie:

- Central Found of Immovables Sp. z o.o. w Łodzi (zwana dalej CFI), która w kwietniu 2011 r. skierowała do MSP wstępną ofertę zakupu 85% udziałów Centrum-Hotele, w której podała m.in., że głównymi udziałowcami CFI są: Restata Investments Ltd z siedzibą na Gibraltarze, TK Development Sp. z o.o. w Warszawie, RS Development Sp. z o.o. w Łodzi. Prowadzi działalność w sektorze budownictwa ogólnego oraz nieruchomości komercyjnych w tym również usług hotelowych. CFI jest właścicielem na terenie całego kraju ponad 50 obiektów komercyjnych o łącznej powierzchni ok. 200.000 m². CFI zamierzała nabyć 127.500 udziałów posiadanych przez SP za kwotę 31,9 mln zł.

- Eko-Vit Sp. z o.o. w Łodzi, w której podano m.in., że Spółka zamierza nabyć pakiet 85% udziałów Centrum-Hotele za kwotę 37,1 mln zł. Potencjalny inwestor od wielu lat prowadzi działalność gospodarczą, obecnie szuka możliwości zdywersyfikowania prowadzonej działalności i w tym celu poszukuje możliwości zakupu Spółki, która da w przyszłości możliwość osiągnięcia przewidywalnych i stabilnych zysków. Spółka Centrum-Hotele wymaga nakładów inwestycyjnych i restrukturyzacji.

Negocjacje mające na celu wybór nabywcy pakietu 85% udziałów Centrum-Hotele trwały od maja do października 2011 r. W trakcie negocjacji CFI skierowało do MSP (czerwiec 2011 r.) ofertę wiążącą oferując za pakiet udziałów Centrum-Hotele – 41,4 mln zł, a we wrześniu zaproponowano kwotę 46.410.000 zł płatną odpowiednio: za pakiet 51% udziałów 27.846.000 zł oraz 18.564.000 zł za pozostały pakiet 34% udziałów, przy czym ta druga płatność nastąpiłaby w terminie nie dłuższym niż 48 miesięcy liczonych od dnia nabycia pakietu 51% udziałów.

Z kolei Eko-Vit w czerwcu 2011 r. zaproponował w ofercie kwotę 37,1 mln zł, a w ofercie wiążącej 39,5 mln zł, aby ostatecznie w październiku 2011 r. zaproponować kwotę 43,1 mln zł tj. wyższą zaledwie o 200 tys. zł od kwoty rekomendowanej przez doradcę prywatyzacyjnego (42,9 mln zł). Komisja w grudniu 2011 r. zarekomendowała wybór Eko-Vit, jako podmiotu który winien nabyć 85% udziałów Centrum-Hotele. Po zapłaceniu wymaganej kwoty za udziały (43,1 mln zł), w dniu 9.12.2011 r. podpisana została pomiędzy SP reprezentowanym przez ówczesnego Ministra SP Mikołaja Budzanowskiego umowa sprzedaży 85% udziałów Centrum-Hotele na rzecz spółki Eko-Vit.

W umowie tej zawarte zostały regulacje zobowiązujące kupującego do tego, że: w okresie 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy: nie spowoduje obniżenia kapitału zakładowego Spółki, nie zbędzie udziałów, nie zaniecha podstawowej działalności gospodarczej Spółki, nie zostanie otwarte postępowanie likwidacyjne Spółki, nie zostanie podjęta uchwała o rozwiązaniu Spółki, nie zbędzie całego lub części majątku, które to zbycie spowodowałoby pozbawienie Spółki prowadzenia podstawowej działalności określonej w Umowie Spółki, a w przypadku zbycia składników środków trwałych lub środków trwałych w budowie o wartości księgowej powyżej 50 tys. zł każdego ze środków, uzyskane środki finansowe zostaną zainwestowane w środki trwałe Spółki.

W ocenie NIK, powyższe zapisy były korzystne dla kupującego, ponieważ umożliwiły spółce Eko-Vit po upływie wskazanych w umowie 12 miesięcy rozpocząć proces likwidacji Centrum-Hotele (maj 2013 r.) i podjąć działania zmierzające do sprzedaży hoteli: Savoy, Centrum i Polonia Palast. Tym samym, nowym właścicielom Spółki umożliwiono realizację jednego z wariantów jaki zaproponował Ministrowi SP doradca prywatyzacyjny (sprzedaż poszczególnych hoteli). W umowie nie zabezpieczono jednak ciągłości funkcjonowania Spółki i perspektywy jej rozwoju.

W ocenie NIK, w MSP w sposób nierzetelny analizowano dokumenty dotyczące tej prywatyzacji, w wyniku czego Minister Skarbu podjął decyzję naruszającą ekonomiczny interes Skarbu Państwa. Nie przedstawiono przy tym Ministrowi (właściwemu podsekretarzowi stanu) propozycji alternatywnych wariantów prywatyzacji spółki Centrum-Hotele np. jej restrukturyzacji lub sprzedaży poszczególnych jej obiektów (na co m.in. wskazywał doradca prywatyzacyjny).

Minister Skarbu Państwa, w grudniu 2011 r. sprzedał 85% udziałów Spółki za cenę 43.095 tys. zł. Zdaniem Izby moment sprzedaży tych udziałów nie był odpowiedni. Ministerstwo Skarbu Państwa posiadało bowiem informacje o prognozowanym wzroście wartości nieruchomości zlokalizowanych w strefie Nowego Centrum Łodzi, obejmującego obszar o powierzchni ok. 100 ha. Jednym z obiektów tego Centrum będzie nowoczesny dworzec kolejowy Łódź Fabryczna.

Dzięki wprowadzeniu dworca i linii kolejowych pod ziemię uwolniona zostanie znaczna przestrzeń pod nowy centralny fragment miasta. Na przestrzeni tej powstać mają nowoczesne obiekty łączące funkcje kulturalne, komercyjne i mieszkaniowe o wysokiej estetyce i wysokiej jakości architektury. W centrum Łodzi posadowione są 3 z 5 hoteli należących do Spółki, a 2 kolejne w bezpośrednim sąsiedztwie nowego dworca kolejowego Łódź Fabryczna i prestiżowych terenów NCŁ.

W Programie Restrukturyzacyjnym Spółki zawarto informacje o przewidywanym znacznym wzroście wartości nieruchomości będących na terenie Centrum lub w jego pobliżu. Ustalono również, że w czerwcu 2011 r. m.in. ówczesny Prezes Spółki (będący wcześniej Wiceprezydentem Łodzi, odpowiedzialnym za wdrożenie elementów programu NCŁ), o powyższym informował Ministerstwo Skarbu Państwa, a w oświadczeniu dla NIK wskazał m.in., że:

„Jeszcze przed 2010 r. wykonane zostały (przez Urząd Miasta Łodzi) ekspertyzy, wskazujące na bardzo znaczący wzrost cen nieruchomości na obszarze oddziaływania programu NCŁ po przystąpieniu do realizacji sztabdardowych inwestycji programu. W konsekwencji władze miasta podjęły decyzję o wstrzymaniu obrotu nieruchomościami komunalnymi w obrębie NCŁ do czasu dokonania się znaczących postępów w pracach budowlanych przy powstawaniu podziemnego dworca kolejowego oraz kompleksowego układu komunikacyjnego wokół niego. Będąc – w posiadaniu tej wiedzy, wydawało mi się naturalne, aby w redagowanym przeze mnie i mojego zastępcę programie restrukturyzacji zawrzeć informacje, które wpisywały proces ewolucji Spółki i jej docelowej pełnej prywatyzacji w szerszy kontekst rozwoju Łodzi. W moim przekonaniu informacje te powinny mieć istotne znaczenie dla Wspólnika Spółki (MSP) przy określaniu strategii prywatyzacyjnej. Po przekazaniu programu restrukturyzacji do MSP ani ze strony Wspólnika, ani ze strony doradcy prywatyzacyjnego nie były w stosunku do Zarządu (Spółki) formułowane oczekiwania, zmierzające do przygotowania lub ustnego przekazania dodatkowych danych dotyczących programu NCŁ”.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, w ocenie NIK, bardziej zasadnym byłoby np. wdrożenie i zakończenie procesu restrukturyzacji (jak to miało miejsce np. w Spółce Hotele Olsztyn), a następnie w momencie powstania NCŁ (plany powstania Nowego Centrum Łodzi były już znane w 2007 r. czyli 4 lata przed prywatyzacją Spółki) dokonanie prywatyzacji tego podmiotu lub, jak wskazywał doradca prywatyzacyjny, poprzez osobną sprzedaż poszczególnych hoteli. Zdaniem NIK, powstanie NCŁ oraz zmiana planu zagospodarowania przestrzennego NCŁ (wyłączenie z jego strefy działalności przemysłowo-produkcyjnej i naziemnego transportu kolejowego) stworzyłaby możliwości uzyskania znacznie wyższych przychodów dla Skarbu Państwa z tytułu prywatyzacji, czy też sprzedaży poszczególnych składników majątkowych Spółki. Np. w 2013 r. działkę o powierzchni ok. 7,5 tys. m², pod mającą powstać tzw. Bramę Miasta (obiekt przy dworcu Łódź-Fabryczna przeznaczony na centrum biznesowo-handlowe), rzeczoznawca majątkowy wycenił na 37 mln zł⁸, czyli za kwotę niższą zaledwie o 6 mln zł od tej, za jaką sprzedanych zostało 85% udziałów Spółki (posiadającej 5 hoteli). Zauważyć należy, iż Hotel „Centrum” (będący w odległości zaledwie kilkudziesięciu metrów od NCŁ) jest posadowiony na działce o powierzchni ca 12,7 tys. m². Blisko kluczowego obszaru NCŁ znajdują się również dwa inne hotele Spółki, a mianowicie Polonia Palast i Savoy.

Dodatkowo w umowie prywatyzacyjnej zawarte zostały zapisy umożliwiające podmiotowi, który zakupił 85% udziałów Spółki, już po roku od daty podpisania tej umowy (tj. od grudnia 2012 r.) dowolne dysponowanie składnikami majątkowymi Spółki. W umowie tej bowiem nie zawarto żadnych zapisów dot. np. realizowania wieloletniego programu inwestycyjnego czy utrzymania

⁸ Opinia – Opracowanie niestanowiące operatu szacunkowego z dnia 29 sierpnia 2013 r. pn. „Wartość indywidualna prawa własności kompleksu nieruchomości gruntowych określona dla celu zbycia nieruchomości przy uwzględnieniu indywidualnych uwarunkowań wg projektu planu miejscowego”.

zatrudnienia na określonym poziomie przez okres dłuższy niż jeden rok. Izba ustaliła, iż nabywca Spółki wykorzystał postanowienia umowy prywatyzacyjnej, rozpoczynając od maja 2013 r. (tj. w niespełna półtora roku od podpisania umowy prywatyzacyjnej) proces likwidacji Spółki.

W maju 2011 r. w dokumencie „Restrukturyzacja spółki Centrum-Hotele. Strategia działania” Zarząd Spółki sygnalizował, iż sprzedaż Hotelu „Centrum” nie może nastąpić przed rozpoczęciem prac budowlanych przy podziemnym dworcu kolejowym „Łódź-Fabryczna” wraz z węzłem multimodalnym. Faza budowy tych obiektów będzie bowiem czynnikiem decydującym, który spowoduje wzrost cen nieruchomości w okolicach Nowego Centrum Łodzi. W ocenie Zarządu, w miarę rozbudowy ww. Centrum systematycznie rosnąć będą ceny nieruchomości położonych na jego terenie.

Zastępca Dyrektora Departamentu Restrukturyzacji potwierdził, że informacja o planach budowy NCŁ była znana Ministerstwu, jak i doradcy prywatyzacyjnemu. Z ustaleń kontroli wynika, iż wiedza ta nie została właściwie wykorzystana w MSP i proces prywatyzacji był realizowany wg koncepcji sprzedaży całej Spółki, a nie np. zgodnie z sugestiami doradcy prywatyzacyjnego – poszczególnych jej składników, czyli hoteli. W opinii z listopada 2010 r. doradca zaznaczył, iż zbycie całej Spółki jest bardzo trudne, gdyż sprzedaż 5 hoteli w jednym mieście nie pasuje do modelu biznesowego w tej branży, która preferuje tzw. model sieciowy (jeden hotel danej firmy w jednym mieście). MSP nie wzięło także pod uwagę informacji przekazanych przez byłego Prezesa Spółki, który wskazał, że realizacja NCŁ będzie stanowiła decydujący czynnik powodujący wzrost cen nieruchomości w okolicach NCŁ.

Powyższe prognozy były zbieżne ze stanowiskiem ekspertów, którzy wyceniali działkę pod zabudowę tzw. Bramy Miasta. W opracowaniu z sierpnia 2013 r. stwierdzili m.in., że w sąsiedztwie NCŁ znajdują się prestiżowe dla Łodzi obiekty (m.in. Teatr Wielki, Uniwersytet Łódzki czy Uniwersytet Medyczny), a atrakcyjność NCŁ nakłada obowiązek zapewnienia przez inwestorów realizujących projekty budowlane na terenie NCŁ najwyższej jakości pod względem: formy, detalu i materiałów oraz rozwiązań funkcjonalnych. W opracowaniu tym zaznaczono także, iż rok 2012 okazał się dobrym okresem dla rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, a eksperci spodziewają się, że rok 2013 będzie charakteryzował się znacznym zainteresowaniem nieruchomościami międzynarodowych i krajowych inwestorów. Odnotowano tendencję wzrostową w obrocie gruntami inwestycyjnymi niemieszkalnymi, czyli takimi jakimi dysponowała Spółka.

Reasumując, w ocenie NIK, osiągnięta cena sprzedaży spółki Centrum-Hotele była znacznie niższa od ceny realnie możliwej do uzyskania, gdyż przynajmniej 3 nieruchomości Spółki znajdowały się w atrakcyjnej części Łodzi. Na przykład w przypadku prywatyzacji spółki „Polskie Tatry” SA w Zakopanem uwzględniony został fakt, że Spółka dysponuje atrakcyjnie położoną nieruchomością w Zakopanem, której wartość w najbliższych latach może znacząco wzrosnąć, wobec czego Minister Skarbu Państwa, w marcu 2013 r., postanowił o zamknięciu procesu prywatyzacji tej Spółki, bez jego rozstrzygnięcia.

Niezależnie od powyższych ustaleń, należy podkreślić, że kontrola prywatyzacji ww. podmiotów wykazała, iż w MSP stosowano ustalone procedury. Rzetelnie sporządzane były memoranda informacyjne o prywatyzowanych spółkach, w każdym z badanych przypadków posiadano aktualne wyceny spółek sporządzone w oparciu o co najmniej dwie metody. Wszystkie prywatyzacje, poza spółką „Mazur-Tourist”, przeprowadzone zostały w trybie publicznym. W przypadku „Mazur-Tourist”, za zgodą Rady Ministrów nastąpiło zbycie udziałów SP w trybie dobrowolnego ich umorzenia. W sposób rzetelny były dokumentowane poszczególne etapy prywatyzacji ww. spółek, rekomendacje dotyczące przyszłych działań i decyzji prywatyzacyjnych były kierowane do właściwych podsekretarzy stanu, bądź do Ministra SP. Decyzje zostały zaakceptowane, zgodnie z obowiązującą procedurą, przez osoby do tego uprawnione.

Procesy prywatyzacji: Przedsiębiorstwa Hotelarskiego Kujawy-Zajazd Polski Sp. z o.o. we Włocławku, Przedsiębiorstwa Turystyczno-Handlowego „Trybunalskie” SA w Piotrkowie Tryb., Przedsiębiorstwa Turystycznego „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie

W ocenie NIK procesy prywatyzacji ww. podmiotów zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowej sprawie przepisami i zgodnie z procedurami ustalonymi w MSP. W przypadku każdej z tych prywatyzacji MSP dysponowało aktualną wyceną spółek, memorandumami informacyjnymi, a komisje ds. zbywania akcji/udziałów rzetelnie realizowały ten proces. W ocenie Izby, ceny uzyskane za sprzedaż udziałów/akcji tych podmiotów odpowiadały ich wartości. I tak, w przypadku spółki Kujawy-Zajazd Polski oszacowana przez rzeczoznawcę wartość rynkowa nieruchomości tego podmiotu wyniosła 5,9 mln zł, a jeden udział (stanowiący 75,72% kapitału Spółki) został sprzedany za 11 mln zł, w przypadku Przedsiębiorstwa „Trybunalskie” wartość rekomendowana przez doradcę prywatyzacyjnego wyniosła od 3,9 mln zł do 5,9 mln zł, a Spółka została sprzedana za 5 mln zł, natomiast Spółkę „Mazur-Tourist” rzeczoznawca wycenił m.in. metodą mnożnikową i zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) odpowiednio na 12,1 mln zł i 12,9 mln zł, a udziały Skarbu Państwa stanowiące 33,39% kapitału zakładowego tej Spółki sprzedano za 4,2 mln zł.

3.2.2. Procesy restrukturyzacji

MSP zobowiązało organy spółek, które generowały stratę oraz których próby prywatyzacji zakończyły się niepowodzeniem, do opracowania i wdrożenia programów restrukturyzacyjnych, w celu przywrócenia ich rentowności, a w kolejnym etapie – prywatyzacji. Programy takie w 2010 r. wdrożyły: Gliwicka Agencja Turystyczna SA i Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach, natomiast w 2012 r. – Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. w Łodzi oraz Hotele Olsztyn Sp. z o.o. Głównym celem ww. programów było przeprowadzenie restrukturyzacji majątkowej, tj. sprzedaż zbędnych obiektów oraz modernizacja pozostałych. Działania te nie zostały jednak w pełni zrealizowane z uwagi na ograniczone zainteresowanie rynku nieruchomości zbywanymi obiektami, które pomimo atrakcyjnych lokalizacji, wymagały dużych nakładów inwestycyjnych.

Najwyższa Izba kontroli, jako niekonsekwentne, uznała działania Ministerstwa w zakresie nadzoru nad realizacją restrukturyzacji GAT SA. Od 2010 r. Spółka realizowała restrukturyzację majątkową w oparciu o program opracowany w styczniu 2010 r. i zmieniony aneksem w styczniu 2012 r., zakładający sprzedaż wybranych ośrodków wczasowych i dalsze funkcjonowanie w oparciu o pozostałe ośrodki, które miały zostać zmodernizowane dzięki środkom uzyskanym ze zbywanego majątku. Pomimo podjętej przez Kolegium MSP (w dniu 31.05.2011 r.) decyzji o planowanej likwidacji GAT, nie zobowiązano organów tej Spółki do zmiany programu restrukturyzacji, który zakładał osiągnięcie rentowności i kontynuację działalności tego podmiotu. Pismami Departamentu Restrukturyzacji z dnia 6.05.2011 r. i 7.09.2012 r. zobowiązywano natomiast Zarząd Spółki do „racjonalnego gospodarowania środkami pieniężnymi uzyskanymi z poszczególnych transakcji” (sprzedaży ośrodków wypoczynkowych) oraz niedokonywanie modernizacji pozostałych ośrodków. Skorygowany program restrukturyzacji, zakładający sprzedaż całego majątku GAT SA, opracowany został (na wniosek Ministerstwa) dopiero w styczniu 2013 r., tj. ponad półtora roku od daty podjęcia decyzji przez Kolegium MSP o planowanej likwidacji Spółki.

W ocenie NIK, nierzetelnie zweryfikowano w MSP ww. programy restrukturyzacji GAT SA, (opracowane w styczniu 2010 r. oraz w styczniu 2012 r.), w których nie wskazano harmonogramów restrukturyzacji majątkowej (planowanych terminów sprzedaży poszczególnych nieruchomości)

oraz przewidywanego terminu zakończenia restrukturyzacji. Dopiero kolejny z programów restrukturyzacji GAT SA, (zaktualizowany program opracowany w styczniu 2013) zawierał stosowny harmonogram sprzedaży nieruchomości należących do tej Spółki.

W ocenie NIK, w MSP w sposób rzetelny analizowano wnioski zarządów spółek w sprawie wyrażenia zgody na zbycie poszczególnych nieruchomości. Każdorazowo zgody takie (udzielone w formie stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia/Zgromadzenia Wspólników) dotyczyły nieruchomości wykazanych do zbycia w programach restrukturyzacji i udzielone zostały po okazaniu aktualnych wycen. Warunkiem wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości było ponadto zastosowanie przy ich sprzedaży trybu określonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 r.⁹.

Podejmując w marcu 2009 r. decyzję o prywatyzacji spółki GAT SA, Minister Skarbu Państwa posiadał wiedzę, że wobec nieruchomości wchodzących w skład dwóch ośrodków tej Spółki (tj. Pensjonatu „Zamek” w Lesku i Ośrodka Narciarski „Czarna-Solisko” w Szczyrku) były przedmiotem postępowań administracyjnego i sądowego, w związku z roszczeniami dawnych właścicieli¹⁰. Podjęte mimo tego, w 2010 r., dwie próby prywatyzacji GAT SA (w trybie aukcji ogłoszonej publicznie) zakończyły się niepowodzeniem z powodu braku stosownych zgłoszeń.

Status prawny ww. nieruchomości mógłby mieć niekorzystny wpływ na uzyskaną cenę prywatyzowanej Spółki, a prywatyzacja taka stanowiłaby, w ocenie NIK, działanie niewłaściwe z punktu widzenia kryteriów celowości i rzetelności.

3.2.3. Nadzór właścicielski

Zarządzeniem nr 19 z 19.03.2010 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem SP, Minister SP wprowadził do stosowania „Zasady nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa”, zobowiązując jednocześnie komórki organizacyjne MSP do ich stosowania.

W ww. Zasadach ujęto m.in. następujące, istotne dla należytego sprawowania nadzoru właścicielskiego zadania:

- do podstawowych zadań RN w spółkach jednoosobowych i z większościovym udziałem SP należy m.in.: monitorowanie i kontrola istotnych dla spółki decyzji zarządu, ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej spółki oraz efektów pracy zarządu, udzielanie zarządowi zgody na podjęcie działań skutkujących zmianą statusu majątkowego spółki, powodowanego wzrostem zobowiązań, udzieleniem gwarancji i poręczeń majątkowych. Powyższe zadania przydzielono m.in. pełnomocnikowi wspólnika w jednoosobowych spółkach SP;
- RN jest zobowiązana do sporządzania informacji nt. działalności rady i do jej przekazywania do MSP łącznie z informacją kwartalną;
- walne zgromadzenie/zgromadzenie wspólników będzie udzielać absolutorium poszczególnym członkom RN po wnikliwej analizie sprawozdania z działalności Rady;
- w celu ograniczenia kosztów nadzoru w spółkach m.in., ze względu na ich rozmiar działalności i wielkości zatrudnienia, trudną sytuację ekonomiczno-finansową, RN w spółce może być zastąpiona pełnomocnikiem wspólnika;

⁹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargu na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji (Dz.U. Nr 27, poz. 177).

¹⁰ Od ponad 20 lat toczy się postępowanie w sprawie roszczenia rodziny K. w przedmiocie zwrotu nieruchomości stanowiącej zespół pałacowo-parkowy w Lesku. W przypadku nieruchomości w Szczyrku toczyło się postępowanie sądowe, zakończone we wrześniu 2009 r. prawomocnym wyrokiem nakazującym rozebranie wyciągów narciarskich należących do GAT, a posadowionych na gruntach osób fizycznych. Ostatecznie w 2011 r., ośrodek narciarski został sprzedany.

- członkowie zarządów spółek powinni legitymować się odpowiednim wykształceniem, doświadczeniem zawodowym, szczegółowe wymagania stawiane kandydatom winny być adekwatne do charakteru stanowiska oraz wynikać z zakresu zadań i odpowiedzialności w zarządzie np. członka zarządu odpowiedzialnego za finanse, sprawy produkcji, sprzedaży;
- obowiązek przekazywania informacji w formie ankiet kwartalnych spoczywa na osobach powołanych przez Ministra SP do RN spółek;
- bezpośrednim ogniwem zapewniającym łączność pomiędzy MSP i RN oraz pełnomocnikami wspólnika są odpowiednie komórki nadzoru Ministerstwa. Komórki te spełniają funkcje organizatorskie, administracyjne i kontrolne wobec RN spółek w zakresie poprawności i terminowości wykonywania przez nie ustawowych i statutowych obowiązków. Zebrane informacje służą do oceny pracy RN lub pełnomocników wspólnika;
- pracownicy odpowiednich komórek nadzoru utrzymują bezpośredni kontakt z członkami RN lub pełnomocnikami wspólnika, zwłaszcza w sytuacjach szczególnych – wymagających szybkiej wymiany informacji lub zasięgnięcia opinii.

Ministerstwo Skarbu Państwa w latach 2009 gromadziło szczegółowe informacje o sytuacji ekonomiczno-finansowej spółki Centrum-Hotele. Nie były one jednak wykorzystane do optymalizacji podejmowanych decyzji zarządczych.

Ustalono, że w tym okresie zarówno Rada Nadzorcza, jak i Zarząd ww. Spółki, przesyłali do Ministra Skarbu Państwa sprawozdania kwartalne, które w sposób szczegółowy przedstawiały parametry ekonomiczno-finansowe, w tym kapitały: własny, zakładowy, zapasowy, wskaźniki przyrostu wynagrodzeń, wskaźniki ekonomiczne, sprawozdania o przychodach, kosztach, wyniku finansowym, ocenę sytuacji społecznej w Spółce.

Rada Nadzorcza systematycznie odbywała posiedzenia, na których omawiała istotne sprawy dot. działalności Spółki oraz podejmowała uchwały w sprawach przewidzianych w ksh lub Umowie Spółki.

Uwagi Izby dotyczyły przebiegu dwóch postępowań kwalifikacyjnych na stanowisko Prezesa Zarządu spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o., zakończonych w dniach 29 grudnia 2011 r. i 21 kwietnia 2012 r., wyborem kandydata legitymującego się wykształceniem humanistycznym i doświadczeniem w kierowaniu spółką branży wydawniczej. NIK zauważyła, że dokonano wyboru osoby nieposiadającej wykształcenia adekwatnego do profilu działalności spółki branży turystycznej, kierując się dobrą prezentacją podczas rozmów kwalifikacyjnych. Było to niezgodnie z obowiązującymi *Zasadami nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa*¹¹, w których zapisano, że osoby wybierane na stanowiska członków zarządów jednoosobowych spółek Skarbu Państwa winny legitymować się wykształceniem odpowiednim do charakteru danego stanowiska.

W spółkach branży turystycznej

Restrukturyzacja Gliwickiej Agencji Turystycznej SA i Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych Sp. z o.o.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła, że działania przyjęte w programach restrukturyzacji spółek branży turystycznej, polegające na sprzedaży zbędnych składników majątkowych nie w pełni zostały realizowane, co dotyczyło głównie spółek: GAT SA oraz WPUT Sp. z o.o. W przypadku GAT SA założono sprzedaż siedmiu składników majątkowych według programu opracowanego w styczniu 2010 r., dziewięciu – wg programu ze stycznia 2012 r. oraz całego majątku Spółki¹²

¹¹ Dokument przyjęty zarządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 19.03.2010 r.

¹² W związku z planowaną przez Kolegium MSP, decyzją o postawieniu nierentownej spółki GAT SA w stan likwidacji.

wg programu ze stycznia 2013 r. Realizując programy restrukturyzacji, w latach 2010–2011 sprzedano trzy składniki majątku GAT SA (Centrum Sportowe „Basen” w Gliwicach, Zajazd „Pod Dębem” w Rudach i Ośrodek Narciarski „Czarna-Solisko” w Szczyrku), natomiast w latach 2012–2013 – dwa składniki (Gościniec „Ślązak” w Zabrze i Ośrodek Narciarsko-Wypoczynkowy „Pilsko” w Korbielowie). Łączna wartość zbytego majątku wyniosła 32.355 tys. zł¹³.

W programach restrukturyzacji WPUT Sp. z o.o. (programie na lata 2010–2012, suplemencie na 2012 r. oraz programie na lata 2013–2014) przewidziano do sprzedaży ogółem 5 budynków hotelowych, w tym jeden hotel czynny. Sprzedano natomiast (w 2011 r.) jeden obiekt, tj. budynek wyłączony z eksploatacji hotelu „Śląski” w Katowicach, za kwotę 3.129 tys. zł.

Przyczyną niedokonania zaplanowanych sprzedaży był brak ofert nabycia pomimo ogłaszanych przetargów. W kontrolowanym okresie, w ramach działań restrukturyzacyjnych, zmniejszono zatrudnienie o 75% w GAT SA (z 242 do 60 pracowników) oraz o 18% w WPUT Sp. z o.o. (ze 106 do 87 osób). Zrealizowane działania restrukturyzacyjne nie wpłynęły na poprawę wyników finansowych ww. spółek. Wybrane wyniki finansowe tych spółek wykazano w zestawieniu:

Zestawienie wyników na sprzedaży i wyników netto za lata 2009–2013

	Według roku obrotowego w spółce (do 30.09.2013 r.)	Wynik na sprzedaży [tys. zł]	Wynik netto [tys. zł]
GAT SA	1.05.2009 r. – 30.04.2010 r.	-1.816	-1.842
	1.05.2010 r. – 30.04.2011 r.	-3.536	+4.692
	1.05.2011 r. – 30.04.2012 r.	-3.570	-3.120
	1.05.2012 r. – 30.04.2013 r.	-4.296	+285
	1.05.2013 r. – 30.09.2013 r.	-116	-103
WPUT Sp. z o.o.	2009 r.	+129	+157
	2010 r.	+27	+41
	2011 r.	-48	+2.478
	2012 r.	-527	-282
	1.01.2013 r. – 30.09.2013 r.	-911	-807

Źródło: „Rachunki zysków i strat”.

Zysk netto, odnotowany w GAT SA w latach obrotowych: 2010/2011 i 2012/2013 oraz w WPUT Sp. z o.o. w 2011 r., spowodowany był sprzedażą nieruchomości.

Założone w programie restrukturyzacji WPUT Sp. z o.o. obniżenie kosztów Spółki poprzez outsourcingu usług nie zostało zrealizowane. Nie zmodernizowano także bazy hotelowej, ponieważ nie uzyskano na ten cel środków finansowych ze sprzedaży zbędnego majątku Spółki. W kolejnych modyfikacjach programu restrukturyzacji powtarzano te same cele w zakresie sprzedaży nieruchomości i podnoszenia jakości świadczonych usług poprzez modernizację bazy hotelowej, choć nadal okazywały się niemożliwe do realizacji.

¹³ W związku z planowaną likwidacją GAT SA oraz uzyskaniem środków ze sprzedaży nieruchomości przez tę Spółkę, Walne Zgromadzenie podejmowało uchwały o obniżeniu kapitału zakładowego ww. Spółki. Kapitał zakładowy GAT SA obniżono łącznie o kwotę 21.642 tys. zł, z tego: 11.482 tys. zł na pokrycie straty z lat ubiegłych, a 10.160 tys. zł z przeznaczeniem dla akcjonariusza (Skarbu Państwa).

Izba negatywnie ocenia brak potwierdzenia wykonania prac wynikających z dwóch umów, zawartych w latach 2011–2012 pomiędzy Zarządem WPUT Sp. z o.o. a pracownikami naukowymi¹⁴. Łączna wartość wynagrodzenia wypłaconego na podstawie ww. umów wyniosła 7 tys. zł z brutto.

Restrukturyzacja – Hotele Olsztyn Sp. z o.o.

Realizując przyjęty w 2013 r. program naprawczy Hoteli Olsztyn Sp. z o.o., w zakresie restrukturyzacji majątkowej Zarząd Spółki podjął działania wobec 18 z zaplanowanych do sprzedaży 20 nieruchomości (tj. ośrodka wypoczynkowego, budynków, lokali mieszkalnych i gruntów), przy czym wnioski do Walnego Zgromadzenia o wyrażenie zgody na zbycie 12 nieruchomości złożone zostały z opóźnieniem od 13 do 20 dni w stosunku do terminów określonych w Planie naprawczym. W 6 przypadkach przetargi zakończone zostały wyłonieniem nabywcy, a łączna wartość zbytych nieruchomości wyniosła 5.494 tys. zł. Pomimo, sprzedaży części zbędnego majątku Spółka nie ograniczyła kosztów działalności podstawowej w takim wymiarze, aby wypracować zysk. Wynik na sprzedaży usług w latach 2009–2013 (3 kwartały) był ujemny i wyniósł: -141 tys. zł, -642 tys. zł, -1.009 tys. zł, -1.025 tys. zł i -1.101 tys. zł.

W toku kontroli prowadzonej w Spółce Hotele Olsztyn Sp. z o.o. stwierdzono ponadto, że:

- Spółka niezgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 1 pkt 18 lit d ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁵ wykazała krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów w bilansach sporządzonych na koniec 2010 r. i 2011 r., zawyżając je o: 282 tys. zł i 810 tys. zł, stanowiące koszty remontów. Koszty te, jako przypadające do rozliczenia w okresie przekraczającym rok obrotowy powinny być wykazane w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych.
- Miesięczne wynagrodzenie brutto dwóch pracowników Spółki (dyrektora i głównego księgowego) przekraczało maksymalną kwotę 7 tys. zł członków kadry kierowniczej, określoną w obowiązującym w Spółce regulaminie wynagradzania. Przekroczenie takie odnotowano od 1 lutego 2009 r., a w okresie do 30 września 2013 r. wyniosło ogółem 262 tys. zł (jednostkowo od 2 do 5 tys. zł).
- Stwierdzono nieprawidłowości w rozliczaniu kosztów wynajmu lokali mieszkalnych Spółki, skutkujące w badanym okresie zaniżeniem wpływów w łącznej kwocie 9,7 tys. zł, wynikającej z: nadwyżki kosztów eksploatacyjnych w stosunku do uiszczanych przez dwóch najemców opłat eksploatacyjnych, niezobowiązania dwóch najemców do ponoszenia kosztów energii elektrycznej i gazu, ponoszenia przez Spółkę opłat z tytułu użytkowania dwóch lokali przez byłych najemców, tj. w okresie po rozwiązaniu umów najmu.

Restrukturyzacja Przedsiębiorstwa Usług Hotelarskich Sp. z o.o.

NIK pozytywnie ocenia przeprowadzoną w latach 2011–2012 restrukturyzację majątkową spółki PUH Sp. z o.o. w Łodzi, polegającą na sprzedaży nierentownego majątku, tj. Ośrodka Wczasowego w Ustroniu Morskim i rozwiązaniu umowy najmu domu wycieczkowego w Łodzi. Działania te przyczyniły się do ograniczenia straty na sprzedaży z 342 tys. zł w 2012 r. do 198 tys. zł w 2013 r.

Wyniki ekonomiczno-finansowe

Pięć spółek: Hotele Olsztyn, GAT SA, WPUT, Polskie Tatry i PUH w badanym okresie (2009–2013 trzy kwartały) osiągało niekorzystne wyniki finansowe. W bieżących okresach rozliczeniowych odnotowywano straty netto, na co nakładały się nierozliczone straty z lat ubiegłych.

¹⁴ Umowa w sprawie: „wsparcia przy ocenie skutków realizacji zbycia wybranych aktywów Spółki (...) oraz przeprowadzenia weryfikacji jej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa” oraz umowa w sprawie: „wykonania konsultacji dotyczących obszaru kondycji finansowej Spółki, jako uzupełnienia badania biegłego rewidenta”.

¹⁵ Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.

Zaznaczyć należy, że natężenie wyżej opisanych zjawisk było różne w poszczególnych spółkach, i tak:

Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie

W latach 2010–2013 (III kwartały) w stosunku do 2009 r. sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki ulegała stopniowemu pogorszeniu:

a) Rachunku zysków i strat:

- ♦ Przychody ze sprzedaży netto za lata 2010–2012 wykazywały tendencje spadkowe w stosunku do 2009 r. I tak za 2010 r. wyniosły one 4.232,7 tys. zł, tj. mniej o 11,1% niż w 2009 r. (4.761,0 tys. zł), za 2011 r. – 4.671,5 tys. zł – spadek o 1,9%, w 2012 r. uzyskano kwotę 4.565,9 tys. zł, stanowiącą 95,9% poziomu z 2009 r. Należy przy tym zaznaczyć, że za III kwartały 2013 r. w stosunku do analogicznego okresu 2012 r. również odnotowano 20,1% spadek przychodów (z 3.670,9 tys. zł w 2012 r., do 2.933,5 tys. zł w 2013 r.).
- ♦ Strata ze sprzedaży na koniec 2012 r. wyniosła -1.025,1 tys. zł i w stosunku do 2009 r. (-141,2 tys. zł) zwiększyła się ponad siedmiokrotnie. Za lata 2010–2011 uzyskano ujemny wynik ze sprzedaży wynoszący odpowiednio: -641,7 tys. zł i -1.009,4 tys. zł, zaś za III kwartały 2013 r. strata wyniosła -1.101,2 tys. zł i była wyższa o 54,0% od uzyskanej za ten sam okres 2012 r. (-715,3 tys. zł).
- ♦ Wynik netto na koniec 2012 r. wyniósł -738,2 tys. zł w stosunku do lat poprzednich uległ również pogorszeniu (za lata 2009–2010 uzyskano zysk netto odpowiednio w kwotach 10,05 tys. zł i 56,4 tys. zł, a za 2011 r. stratę netto -1.044,0 tys. zł). Stratę netto w wysokości -320,5 tys. zł odnotowano także na koniec września 2013 r. (za ten okres w 2012 r. strata wyniosła -535,7 tys. zł). Należy przy tym zaznaczyć, że w ww. okresach zmniejszenie straty netto następowało wskutek uzyskiwania przez Spółkę wysokich pozostałych przychodów operacyjnych (m.in. ze sprzedaży majątku trwałego i otrzymywanych odszkodowań) jak i przychodów finansowych (głównie z odsetek od lokat bankowych). Wielkość tych przychodów stanowiła od 8,1% do 19,2 % rocznych przychodów ze sprzedaży. Najwyższe przychody uzyskano w 2010 r. i wyniosły one 814,4 tys. zł (w tym operacyjne 496,5 tys. zł i finansowe 318,0 tys. zł), zaś najniższe w 2011 r. i wyniosły one 377,4 tys. zł (odpowiednio: 110,6 tys. zł i 266,8 tys. zł). Ponadto za III kwartały 2013 r. z ww. tytułów uzyskano przychody w łącznej kwocie 795,5 tys. zł (27,1% przychodów ze sprzedaży). Były to głównie zyski ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych w kwocie 590,8 tys. zł (zaliczki uzyskane ze sprzedaży sześciu nieruchomości, w tym m.in. Ośrodka Wypoczynkowego w Ostrowie Pieckowskim, nieruchomości gruntowych w Olsztynie).

b) Bilans:

- ♦ Spadek wartości aktywów ogółem z 17.947,0 tys. zł na koniec 2009 r. do 16.206,6 tys. zł na koniec 2012 r., wynikający głównie ze znacznego zmniejszenia (o 40,8%) wartości krótkoterminowych aktywów finansowych – środków pieniężnych (z 6.141,6 tys. zł w 2009 r. do 3.637,1 tys. zł w 2012 r.). Odnotowano wprawdzie w ww. okresie wzrost innych pozycji bilansowych jednakże nie był on wystarczający aby pokryć spadek stanu ww. aktywów obrotowych. I tak w przypadku:
 - aktywów trwałych – wzrost o kwotę 609,1 tys. zł (o 5,3%), tj. z 11.570,1 tys. zł w 2009 r. do 12.179,2 tys. zł na koniec 2012 r., a przyczyną tego było dodatnie saldo zmian pomiędzy poniesionymi nakładami inwestycyjnymi a sprzedażą, likwidacją i umorzeniem środków trwałych jak również zwiększeniem innych rozliczeń międzyokresowych (wynikającym z przeksięgowania nakładów na łączną kwotę 895,0 tys. zł poniesionych m.in. na remont obiektów z pozycji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów do pozycji długoterminowych rozliczeń międzyokresowych);
 - należności krótkoterminowych – wzrost o 22,9 tys. zł, tj. o 11,0% (z 207,31 tys. zł w 2009 r. do 230,2 tys. zł w 2012 r.).

- ♦ Na koniec września 2013 r. stwierdzono dalszy spadek wartości aktywów ogółem do kwoty 15.836,6 tys. zł (o 2,3% w stosunku do stanu z końca 2012 r.). Przyczyną tego było zarówno zmniejszenie o kwotę 359,1 tys. zł (o 3,2%) wartości środków trwałych wskutek ich sprzedaży i umorzenia jak i stanu środków pieniężnych o 155,9 tys. zł.
- ♦ Zmniejszenie stanu kapitału własnego z 14.953,4 tys. zł z 2009 r. do 13.643,7 tys. zł na koniec 2012 r., tj. o 1.291,7 tys. zł (o 8,6%). Spadek kapitału własnego w ww. okresie wynikał zarówno z nierozliczonego wyniku ujemnego jaki Spółka osiągnęła przed 2009 r. (-364,7 tys. zł) jak również z poniesienia strat za lata 2010–2012. W 2010 r. nastąpiło wprawdzie podniesienie kapitału podstawowego Spółki o kwotę 423,0 tys. zł jednakże nie było ono wystarczające do pokrycia strat z lat ubiegłych.
- ♦ W przypadku pozostałych znaczących pozycji pasywów na koniec 2012 r. w porównaniu z 2009 r. odnotowano:
 - wzrost rezerw na zobowiązania o kwotę 191,8 tys. zł (o 20,3%) wynikający przede wszystkim ze zwiększenia stanu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z 874,4 tys. zł do 1.056,8 tys. zł,
 - spadek zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 391,7 tys. zł (o 64,7%), tj. z 605,71 tys. zł na koniec 2009 r. do 214,1 tys. zł na koniec 2012 r., który wynikał m.in. z przeniesienia w 2010 r. równowartości wniesionych gruntów przez Skarb Państwa (434,0 tys. zł) na kapitał podstawowy.
- ♦ Na koniec września 2013 r. w porównaniu do stanu z końca 2012 r. kapitał własny uległ zmniejszeniu o bieżący ujemny wynik finansowy (-320,5 tys. zł), stan rezerw na zobowiązania został utrzymany na niezmiennym poziomie, wzrosły zaś zobowiązania krótkoterminowe o 12,5 % m.in. z powodu wzrostu funduszy specjalnych (obowiązkowe odpisy na Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych).

Szczegółowe dane zawierają tabele nr 1 i 2.

Analiza wskaźnikowa

- ♦ W latach 2009–2010 nastąpił wzrost wskaźników rentowności sprzedaży, aktywów i kapitału własnego wynikający ze wzrostu w ww. okresie zysku netto z 10,05 tys. zł do 56,44 tys. zł. W pozostałych okresach objętych badaniem odnotowano ujemne wartości tych wskaźników spowodowane startą, przy czym najniższe ich wartości wystąpiły w 2011 r.
- ♦ W całym badanym okresie wskaźniki płynności znacznie przewyższały normy przyjęte do kontroli (nadpłynność), a główną ich przyczyną był wysoki stan środków pieniężnych w stosunku do niskich zobowiązań krótkoterminowych. I tak m.in. wskaźnik płynności: pierwszego stopnia (norma 0,2) był wyższy od 31,31 punktów za 2009 r. do 14,26 za III kwartały 2013 r., zaś wskaźnik drugiego stopnia (norma 0,7–1,0) – wyższy odpowiednio od 9,48 do 14,29.
- ♦ We wszystkich analizowanych okresach wskaźniki zadłużenia aktywów i kapitału własnego miały znacznie niższe wartości od przyjętych norm. Przyczyną tego był niski udział kapitałów obcych w źródłach finansowania wynoszący od 3,4% w 2009 r. do 1,6% na koniec września 2013 r.

Szczegółowe dane zawiera tabela nr 11.

Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrze

W roku obrotowym 2008/2009 Spółka wypracowała zysk netto na poziomie 259,5 tys. zł, następnie w 2010/2011 – 4 692,0 tys. zł i w 2012/2013 – 284,9 tys. zł¹⁶. Natomiast stratę Spółka poniosła w roku obrotowym 2009/2010 i w 2011/2012, odpowiednio: 1 842,0 tys. zł i 3 120,0 tys. zł. Z podstawowej

¹⁶ Za rok obrotowy: 2008/2009, 2010/2011 i 2012/2013 Spółka dokonała wpłaty z zysku na rzecz budżetu państwa w wysokości 15% zysku, tj. wpłaty o której mowa przepisach ustawy z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 154, poz. 792 ze zm.).

działalności operacyjnej Spółka wypracowała zysk ze sprzedaży tylko w roku obrotowym 2008/2009 na poziomie 365,0 tys. zł, a w pozostałym okresie ponoszono systematycznie straty (w roku obrotowym 2009/2010 – 1 815,7 tys. zł, 2010/2011 – 3 535,7 tys. zł, 2011/2012 – 3 570,1 tys. zł, 2012/2013 – 4 295,7 tys. zł).

W okresie objętym kontrolą wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółki zmalała, co było związane m.in. ze sprzedażą jej składników majątkowych. Na koniec roku obrotowego 2008/2009 rzeczowe aktywa trwałe stanowiły kwotę 50 246,9 tys. zł, a na koniec roku obrotowego 2012/2013 – 28 050,8 tys. zł. Udział rzeczowych aktywów trwałych w sumie bilansowej Spółki kształtował się na poziomie 92,5%–66,8% i wykazywał tendencję spadkową.

W roku obrotowym 2009–2010 Spółka poniosła koszty na modernizację i remonty ośrodków wypoczynkowych w łącznej kwocie 1 191,4 tys. zł, w 2010/2011 – 1 636,8 tys. zł, w 2011/2012 – 1 352,6 tys. zł, a w 2012/2013 – 2 126,1 tys. zł¹⁷.

Majątek Spółki finansowany był głównie przez kapitał własny. Wartość kapitałów obcych zmalała, z kwoty 12 975,2 tys. zł na koniec roku obrotowego 2008/2009 do kwoty 4 015,3 tys. zł na koniec roku 2012/2013. W latach obrotowych 2010/2011–2012/2013 w Spółce nie wystąpiły zobowiązania długoterminowe. Wartość zobowiązań krótkoterminowych zmalała z kwoty 9 782,8 tys. zł na koniec roku obrotowego 2008/2009 do kwoty 2 997,8 tys. zł na koniec roku obrotowego 2012/2013. Otrzymane środki ze sprzedaży składników majątkowych Spółka przeznaczała m.in. na regulowanie zaciągniętych zobowiązań.

Szczegółowe dane zawierają tabele nr 3 i 4.

Analiza wskaźnikowa

Wysokie wskaźniki rentowności: sprzedaży, aktywów i kapitału własnego w roku obrotowym 2010/2011 związane były z wypracowanym zyskiem na poziomie 4 692,0 tys. zł. Od roku obrotowego 2010/2011 wzrosły wartości wskaźników płynności finansowej, które w roku obrotowym 2012/2013 znacznie przekraczały przyjęte normy. Poprawa płynności finansowej Spółki związana była głównie ze sprzedażą składników majątkowych i przeznaczeniem otrzymanych środków na pokrycie zobowiązań, a nadwyżkę środków lokowano na rachunkach bankowych. Na niskim poziomie odnotowano wartości wskaźników zadłużenia aktywów i kapitału własnego.

Szczegółowe dane zawiera tabela nr 12.

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach

W okresie objętym kontrolą sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki uległa znacznemu pogorszeniu. Zysk netto spadł ze 157,0 tys. zł w 2009 r. do 41,0 tys. zł w 2010 r. W 2011 r. wypracowany zysk wynosił 2 478,0 tys. zł, przy czym kwota ta obejmowała wpływ środków ze sprzedaży jednego z obiektów hotelowych. W 2012 r. oraz za 3 kwartały 2013 r. Spółka poniosła natomiast stratę w wysokości 282,0 tys. zł i 807,0 tys. zł. Z podstawowej działalności operacyjnej Spółka wypracowała zysk w latach 2009–2011, odpowiednio w kwocie 137,0 tys. zł, 23,0 tys. zł i 3 018,0 tys. zł (w tym 2 137,0 tys. zł uzyskano ze sprzedaży Hotelu „Śląski”). W okresie 2012 r. oraz za trzy kw. 2013 r. poniesiono stratę na działalności operacyjnej w kwocie 479 tys. zł i 866 tys. zł. W latach 2010 i 2011, w porównaniu do 2009 r. zmalała wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółki, co było związane m.in. ze sprzedażą jednego ze składników majątkowych. Na koniec roku 2009 rzeczowe aktywa trwałe stanowiły

¹⁷ W latach obrotowych 2009/2010–2011/2012 kwoty poniesionych kosztów na modernizację i remonty ośrodków wypoczynkowych były mniejsze od poniesionych przez Spółkę kosztów amortyzacji, które w roku obrotowym 2009/2010 stanowiły kwotę 3 003,9 tys. zł, w 2010/2011 – 2 477,4 tys. zł, a w 2011/2012 – 1 942,9 tys. zł,

kwotę 6 395,0 tys. zł, a na koniec 2010 r. i 2011 r. odpowiednio 6 001,0 tys. zł i 5 578,0 tys. zł. Na koniec 2012 r. wzrosła wartość rzeczowych aktywów trwałych do 6 642,0 tys. zł, tj. o 247 tys. zł w porównaniu do 2009 r., co było spowodowane przeprowadzeniem inwestycji w hotelach: „Monopol” i „Katowice”. W okresie objętym kontrolą udział rzeczowych aktywów trwałych w sumie bilansowej stanowił od 50,4% do 70,8%.

Majątek Spółki finansowany był głównie przez kapitał własny. Udział kapitału własnego w sumie bilansowej Spółki kształtował się na poziomie 55,41%–64,55% i do końca 2011 r. wykazywał tendencję rosnącą by, następnie, na koniec 2012 r. obniżyć się do poziomu 56,3%. Wzrost udziału kapitału własnego w sumie bilansowej spowodowany był sprzedażą składnika majątkowego w 2011 r., natomiast następne zmniejszenie się tego udziału wywołała strata na działalności operacyjnej za rok 2012. Wartość kapitałów obcych wzrosła z 4 027,0 tys. zł w 2009 r. do 4 396,0 tys. zł na koniec 2012 r., co wiązało się z otrzymaniem dotacji od Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w wysokości 365,0 tys. zł na remont elewacji i zadaszenia budynku Hotelu „Monopol”. W latach 2009–2012 w Spółce nie wystąpiły zobowiązania długoterminowe, natomiast wzrosły zobowiązania krótkoterminowe z 423,0 tys. zł do 581 tys. zł, tj. o 158 tys. zł. Otrzymane środki ze sprzedaży składników majątkowych Spółka wypłaciła w formie dywidendy Właścicielowi.

Szczegółowe dane zawierają tabele nr 5 i 6.

Analiza wskaźnikowa

Poziom wskaźników rentowności: sprzedaży, aktywów i kapitału własnego w latach 2009–2010 związany był z wypracowanym zyskiem na działalności operacyjnej Spółki. Wskaźniki płynności finansowej w każdym roku przekraczały przyjęte normy, a w roku 2011 dwukrotnie wzrosły, co wiązało się ze sprzedażą składnika majątkowego, by w kolejnych latach wrócić do poziomu powyżej 5,0. Znacznemu pogorszeniu ulegała natomiast rentowność działalności podstawowej, czyli sprzedaży usług (od 1,58% w 2009 r. do -18,39% w okresie 3 kwartałów 2013 r.).

Szczegółowe dane zawiera tabela nr 13.

„Polskie Tatry” SA w Zakopanem

Dane finansowe Spółki za lata 2009–2012 r. wskazują na spadek przychodów ze sprzedaży oraz brak rentowności sprzedaży. Przyczyną spadku przychodów ze sprzedaży usług w głównej mierze wynikały z dysponowania przez Spółkę przestarzałą bazą hotelową, a co z tym związane, niską atrakcyjnością świadczonych usług, w zestawieniu z jakością porównywalnych usług świadczonych przez podmioty konkurencyjne. oferty usług hotelarskich wynikające z coraz większe problemy Spółki w zakresie konkurowania na lokalnym (posiadającej przestarzałym maj. Jakkolwiek Spółka wykazała za trzy kwartały 2013 r. zysk netto w wysokości 1 563 tys. zł; wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów za trzy kwartały 2013 r. wyniosła 84,4% w porównaniu do wyniku za 2012 r., a zysk operacyjny zwiększył się o 113,6%, to jednak należy mieć na uwadze fakt, że takie porównanie może być niemiarodajne, gdyż czwarty kwartał jest okresem o najmniejszym natężeniu ruchu turystycznego w Zakopanem i okolicach. Ponoszone straty są pochodną zobowiązania długoterminowego w postaci kredytu bankowego zaciągniętego w 2006 r. na dokończenie inwestycji Aquapark w Zakopanem. Kwota zobowiązań długoterminowych wyniosła bowiem w 2011 r. 25 843 tys. zł, a w 2012 r. 23 995 tys. zł.

W latach 2009–2012 Spółka dokonywała analizy rentowności sprzedaży w obiektach: Aquaparku, Antałówki, Doliny Białego, Hotelu Tatry oraz Karczmy Biały Potok. W każdym roku wynik ujemny uzyskano z działalności w Aquaparku (od 382 tys. zł w 2009 r., 807 tys. zł w 2010 r. do 475 tys. zł w 2012 r.)

i w Hotelu Tatry (22 tys. zł w 2009 r., 142 tys. zł w 2010 r., 341 tys. zł w 2011 r., 502 tys. zł w 2012 r.). Również z działalności Karczmy w latach 2009, 2011 i 2012 wykazano ujemny wynik wahający się w przedziale od 35 tys. zł do 142 tys. zł (w 2010 r. w obiekcie tym nie prowadzono działalności). Jedynie z tytułu dzierżawy nieruchomości w każdym roku uzyskiwano dodatni wynik i wahał się on od 155 tys. zł w 2009 r. do 556 tys. zł w 2012 r.

Szczegółowe dane zawierają tabele nr 7 i 8.

Analiza wskaźnikowa

Przedstawione w tabeli wskaźniki wykazują tendencję poprawy wyników ekonomicznych, ale w analizowanym okresie jedynie wskaźnik zadłużenia aktywów mieści się w granicach normy uznawanej za prawidłową. Wysokie wskaźniki rentowności, a także wskaźniki płynności 1 i 2 stopnia za 2010 r. uzyskano wskutek sprzedaży nieruchomości, realizowanej w ramach restrukturyzacji majątkowej. Płynność finansowa w stosunku do 2009 r. uległa istotnej poprawie, a stan środków finansowych na 31 grudnia 2012 r. (ponad 3,3 mln zł) oraz na dzień 30 września 2013 r. (ponad 4,9 mln zł) wskazuje na osiągnięcie tzw. nadpłynności finansowej.

Szczegółowe dane zawiera tabela nr 14.

Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi

Spółka w latach 2009–2012 nie odnotowywała korzystnych wyników finansowych. W latach 2009–2010 co prawda osiągała ona zyski netto, ale były one na bardzo niskim poziomie, odpowiednio 56,3 tys. zł i 22,0 tys. zł. Wyjątkiem był rok 2012, gdzie wypracowany zysk netto wyniósł 2,1 mln zł. Zaznaczyć jednak należy, iż był on wynikiem zbycia ośrodka wypoczynkowego w Ustroniu Morskim. Od 2010 r. Spółka osiągała straty na sprzedaży i tak: w 2010 r. -12,6 tys. zł, w 2011 r. -237,5 tys. zł i w 2012 r. -341,7 tys. zł.

Szczegółowe dane zawierają tabele nr 9 i 10.

Analiza wskaźnikowa

Wskaźnik rentowności sprzedaży w latach 2010–2012 osiągał wartości ujemne, a wskaźniki rentowności aktywów i kapitału własnego kształtowały się na niskim poziomie z wyjątkiem roku 2012, w którym nastąpiła sprzedaż ww. ośrodka wypoczynkowego i Spółka pozyskała z tego tytułu znaczne środki finansowe.

Również wskaźniki płynności przekraczały normy uznane za prawidłowe. Szczególnie wysokie przekroczenia (przyczyna podana wyżej) miały miejsce w roku 2012.

Szczegółowe dane zawiera tabela nr 15.

4.1 Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

Minister Skarbu Państwa zgłosił 14 zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, z czego 5 zostało uwzględnionych.

Zastrzeżenia do wystąpień pokontrolnych złożyły również zarządy dwóch spółek, tj.: Hotele Olsztyn i „Polskie Tatry” SA w Zakopanem. Spośród zgłoszonych 9 zastrzeżeń Komisje Rozstrzygające NIK w pełni uwzględniły 3 zastrzeżenia, częściowo – 2 oraz oddaliły pozostałe 4 zastrzeżenia.

4.2 Finansowe rezultaty kontroli

Stwierdzone w trakcie kontroli nieprawidłowości nie zawsze były możliwe do jednoznacznego zwymiarowania finansowego, np. w przypadku spółki Centrum-Hotele.

Nieprawidłowości w wymiarze finansowym zostały określone natomiast w przypadku spółki Hotele Olsztyn i obejmowały:

- a) Finansowe lub sprawozdawcze skutki nieprawidłowości na kwotę ogółem 1.081.714,73 zł, w tym:
 - uszczuplenie środków lub aktywów na kwotę 9.719,8 zł, która to kwota stanowiła nieuzyskane przychody wskutek niegospodarnego i nielegalnego wykorzystywanie lokali mieszkalnych należących do Spółki,
 - wydatkowanie kwoty 262.077,53 zł w następstwie działań stanowiących naruszenie prawa (ustalenie miesięcznych wynagrodzeń dwóch pracowników kadry kierowniczej w kwotach wyższych od przewidywanych w regulaminie wynagradzania oraz wypłacenia dwóm pracownikom zawyżonej kwoty ryczału z tytułu użytkowania samochodów prywatnych do celów służbowych),
 - sprawozdawcze skutki nieprawidłowości na kwotę 809.917,4 zł (niezgodne z art. 3 ust. 1 pkt 18 lit. d ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, wykazanie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów w bilansach sporządzonych na koniec: 2010 r. i 2011 r.)
- b) korzyści finansowe na kwotę 8.189,41 zł, stanowiąca dodatkowe przychody z tytułu wpłat dokonanych przez pracowników z zaniżeniem opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych Spółki i zwrotu nienależnie pobranego ryczału za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych.

5.1. Zestawienie skontrolowanych podmiotów, ocen oraz stwierdzonych ważniejszych nieprawidłowości

Lp.	Jednostka kontrolowana Kierownik jednostki	Ocena kontrolowanej działalności ¹⁸	Ważniejsze nieprawidłowości i uwagi
1.	Ministerstwo Skarbu Państwa Włodzimierz Karpiński – Minister Skarbu Państwa	PN	<u>Prywatyzacja</u> – podjęcie decyzji o sprzedaży udziałów Sp. z o.o. Centrum-Hotele w Łodzi bez uwzględnienia istotnych uwarunkowań zgłoszonych przez doradcę prywatyzacyjnego oraz Prezesa Spółki, co niekorzystnie wpłynęło na cenę sprzedaży; – nieuwzględnienie, przy wyborze terminu sprzedaży udziałów ww. Spółki, wzrostu wartości nieruchomości na skutek realizacji w ich sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi. <u>Restrukturyzacja</u> – brak harmonogramów w programach restrukturyzacji majątkowej Gliwickiej Agencji Turystycznej SA opracowanych w 2010 i 2012 r.; – brak spójnych decyzji w procesie realizacji restrukturyzacji GAT SA – realizowana była restrukturyzacja z założeniem kontynuowania działalności, w sytuacji zaplanowanej likwidacji Spółki; – uwagi dot. prób prywatyzacji GAT SA, w sytuacji gdy Spółka ta posiadała nieruchomości (tj. Pensjonat „Zamek” w Lesku i Ośrodek Narciarski „Czymba-Solisko” w Szczyrku) wobec których toczyły się postępowania administracyjne i sądowe, w związku z roszczeniami dawnych właścicieli; – uwagi dot. dwóch postępowań kwalifikacyjnych w sprawie wyboru Prezesa Zarządu spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o., zakończonych wyborem osoby nieposiadającej wykształcenia adekwatnego do profilu działalności spółki branży turystycznej, co było niezgodnie z ustanowionymi przez Ministra SP <i>Zasadami nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa</i>.
2.	Centrum-Hotele Sp. z o.o. w Łodzi w likwidacji Włodzimierz Jagoda, Robert Jaruga – likwidatorzy Spółki	Ocena opisowa	– nieopracowanie od 2008 r. długofalowej koncepcji funkcjonowania Spółki oraz niesporządzenie racjonalnego programu restrukturyzacji; – rozwiązanie umów z agentami prowadzącymi działalność gastronomiczną w hotelach, skutkujące ograniczeniem świadczonych usług gastronomicznych; – przekazanie podmiotowi zewnętrznemu w najem terenu przy hotelu Światowit z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu, skutkujące utratą potencjalnych przychodów z prowadzenia tej działalności przez Spółkę; – zatrudnianie osób sprawujących funkcje publiczne, których przydatność do pracy była znikoma ze względu na znaczne zaangażowanie w działalność wynikającą ze sprawowanej funkcji.

¹⁸ Ocena pozytywna – P, ocena pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości – PN, ocena negatywna – N.

Lp.	Jednostka kontrolowana Kierownik jednostki	Ocena kontrolowanej działalności ¹⁸	Ważniejsze nieprawidłowości i uwagi
3.	Polskie Tatry SA w Zakopanem Janusz Tarnowski – Prezes Zarządu	PN	– w „Strategii rozwoju Spółki” brak było spójności pomiędzy poszczególnymi zadaniami rzeczowymi, a możliwościami pozyskania środków finansowych na ich realizację; – niektóre działania naprawcze nie zostały zrealizowane zgodnie z założeniami; – niezrealizowanie planu sprzedaży lub wniesienia do Spółki zależnej Hotelu „Tatry” generującego największe straty.
4.	Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie Marek Klat – Prezes Zarządu	PN	– podejmowanie działań restrukturyzacyjnych z opóźnieniem względem harmonogramu określonego planem naprawczym; – nieprawidłowe ujęcie czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów w aktywach Spółki za lata 2010–2011; – ustalenie miesięcznego wynagrodzenia dwóm pracownikom kadry kierowniczej w kwotach przekraczających limity ustalone regulaminem wynagrodzenia, co skutkowało poniesieniem przez Spółkę kosztów w łącznej kwocie 262 tys. zł; – niewłaściwy nadzór nad gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi Spółki.
5.	Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrze Marcin Kędracki – Prezes Zarządu	Ocena opisowa	Program restrukturyzacji opracowany przez Zarząd GAT SA, w związku z pogarszającą się jej sytuacją finansowo-ekonomiczną, nie został w pełni zrealizowany (brak ofert zakupu). Sprzedano tylko 5 spośród 15 składników majątkowych, które zamierzano sprzedać do 30.09.2013 r.
6.	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach Wojciech Giergiel – Prezes Zarządu	Ocena opisowa	– niezrealizowanie programów restrukturyzacji w zakresie restrukturyzacji majątkowej Spółki. Spośród zaplanowanych do sprzedaży 5 obiektów hotelowych do końca III kw. 2013 r. sprzedano tylko jeden, co spowodowane było brakiem ofert zakupu. Nie uzyskano tym samym wpływów, które miały być wykorzystane na spłatę zaległych zobowiązań oraz modernizację pozostałej bazy lokalowej; – niezrealizowanie, założonych w programach restrukturyzacji celów z zakresu obniżenia kosztów Spółki (w tym głównie outsourcingu usług sanitarno-porządkowych) oraz zamierzeń w zakresie modernizacji bazy hotelowej, co wynikało głównie z braku realnej możliwości sprzedaży zbędnego majątku Spółki; – nieudokumentowanie wykonania prac wynikających z dwóch umów, zawartych w latach 2011–2012 pomiędzy Zarządem WPUT Sp. z o.o. a pracownikami naukowymi.
7.	Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. w Łodzi Leszek Marszałek – Prezes Zarządu	P	Nie wystąpiły nieprawidłowości. Brak uwag.

5.2. Wyniki ekonomiczno-finansowe skontrolowanych spółek (podano w tys. zł)

Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie

Tabela nr 1

Podstawowe dane z rachunku zysków i start

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy				
		2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
1.	Przychody ze sprzedaży netto	4.761,0	4.232,7	4.671,5	4.566,0	2.933,5
2.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i usług	3.641,9	3.563,1	4.295,5	4.323,8	2.986,2
3.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1.119,1	669,6	376,0	242,1	-52,7
4.	Koszty ogólnego zarządu	1.260,3	1.311,4	1.385,4	1.267,2	1.048,6
5.	Zysk (strata) na sprzedaży	-141,2	-641,7	-1.009,4	-1.025,1	-1.101,3
6.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	149,0	496,5	110,6	173,9	713,9
6.1.	zyski ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	36,4	0	0	590,8
6.2.	dotacje	11,0	91,4	91,4	91,4	68,6
6.3.	inne przychody operacyjne	138,4	368,6	19,2	82,5	54,5
7.	Zysk(strata) na działalności operacyjnej	-112,1	-243,4	-1.030,4	-911,7	-398,4
8.	Przychody finansowe	394,5	318,0	266,8	216,1	81,6
9.	Koszty finansowe	297,8	36,0	29,5	31,3	3,7
10.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-15,4	38,7	-793,2	-727,0	-320,5
11.	Zysk (strata) netto	10,1	56,4	-1.044,0	-738,2	-320,5

Źródło: „Rachunki zysków i strat”.

Tabela nr 2

Podstawowe dane bilansowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy				
		2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
I.	AKTYWA	17.947,0	17.902,8	17.041,8	16.206,6	15.836,6
1.	Aktywa trwałe	11.570,1	11.488,6	11.486,7	12.179,2	12.066,3
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	11.483,3	11.399,7	11.457,3	11.250,6	10.903,1
3.	Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
4.	Należności krótko terminowe	207,3	189,7	301,7	230,2	200,1
5.	Inwestycje krótkoterminowe	6.141,6	5.803,7	4.304,4	3.637,1	3.481,2
II.	PASYWA	17.947,0	17.902,8	17.041,8	16.206,6	15.836,6
1.	Kapitał (fundusz) własny	14.935,4	15.425,8	14.381,9	13.643,7	13.323,2
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0	0	0	0	0
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-364,7	-354,6	-298,2	-1.342,2	-2.080,3
4.	Zysk (strata) netto	10,1	56,4	-1.044,0	-738,2	-320,5
5.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.011,6	2.477,0	2.660,0	2.562,9	2.513,4
6.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0	0	0	25,8	18,1
6.1.	kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0
7.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	605,7	184,1	241,1	214,1	240,7
7.1.	kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0

Źródło: „Bilanse”.

Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrzu

Tabela nr 3

Podstawowe dane z rachunków zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy*				
		2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	30.173,1	26.320,8	22.470,5	19.414,3	11.689,2
2.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	27.112,2	26.984,1	23.617,4	22.338,1	15.192,1
3.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3.060,9	-663,3	-1.146,9	-2.923,8	-3.502,9
4.	Koszty ogólnego zarządu	2.695,9	1.152,4	2.388,8	646,3	792,8
5.	Zysk (strata) ze sprzedaży	365,0	-1.815,7	-3.535,7	-3.570,1	-4.295,7
6.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	1.023,0	546,8	10.513,4	1.094,9	4.386,2
	– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	68,0	9.845,9	0	3.976,7
	– dotacje	16,3	12,7	14,4	6,3	14,4
	– inne przychody operacyjne	1.006,7	466,1	653,1	1.088,6	395,1
7.	Zysk z działalności operacyjnej	856,3	0	6.151,0	0	0
8.	Strata z działalności operacyjnej	0	-1.512,4	0	-3.215,6	-177,6
9.	Przychody finansowe	5,2	1,5	15,5	247,0	446,9
10.	Koszty finansowe	556,2	331,1	467,2	151,4	27,8
11.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	305,3	-1.842,0	5.699,3	-3.120,0	241,5
12.	Zysk (strata) netto	259,5	-1.842,0	4.692,0	-3.120,0	284,9

* rok obrotowy. Zgodnie z § 47 Statutu Spółki, rokiem obrotowym Spółki jest 12 kolejnych miesięcy, od 1 maja danego roku kalendarzowego do 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego.

Źródło: „Rachunki zysków i strat”.

Tabela nr 4

Podstawowe dane bilansowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy*				
		2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
1.	Aktywa trwałe	50.392,9	48.572,7	39.397,1	38.117,3	28.131,4
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	50.246,9	48.442,4	39.361,7	38.098,3	28.050,8
3.	Należności długoterminowe	32,2	41,2	32,2	16,0	17,0
4.	Inwestycje krótkoterminowe	597,2	335,4	12.260,6	2.029,8	10.963,5
5.	Aktywa obrotowe	3.949,3	4.770,6	15.403,7	4.575,4	13.830,3
6.	Należności krótkoterminowe	1.683,9	1.050,2	819,9	559,5	1.796,0
7.	Pasywa ogółem – Aktywa ogółem	54.342,2	53.343,4	54.800,8	42.692,7	41.961,7
8.	Kapitał (fundusz) własny	41.367,0	39.525,0	43.513,2	37.676,3	37.946,4
9.	Kapitał (fundusz) podstawowy	49.185,7	49.185,7	49.185,7	40.824,1	40.824,1
10.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0	0	0	0	0
11.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-8.078,2	-7.818,7	-9.660,7	0	-3.120,0
12.	Zysk (strata) netto	259,5	-1.842,0	4.692,0	-3.120,0	284,9
13.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12.975,2	13.818,4	11.287,6	5.016,4	4.015,3
14.	Zobowiązania długoterminowe, w tym	2.056,8	1.201,8	0	0	0
	– kredyty i pożyczki	264,3	0	0	0	0
15.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	9.782,8	11.661,0	10.448,7	3.841,9	2.997,8
	– kredyty i pożyczki	1.200,0	1.018,5	2,7	0	0,8

* rok obrotowy. Zgodnie z § 47 Statutu Spółki, rokiem obrotowym Spółki jest 12 kolejnych miesięcy, od 1 maja danego roku kalendarzowego do 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego.

Źródło: „Bilanse”.

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych w Katowicach

Tabela nr 5

Podstawowe dane z rachunku zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy				
		2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
1.	Przychody ze sprzedaży netto	8.169	7.785	7.823	7.157	4.954
2.	Koszty sprzedanych produktów, towarów i usług	5.948	5.745	6.017	5.787	4.421
3.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2.221	2.040	1.806	1.370	533
4.	Koszty ogólnego zarządu	2.092	2.013	1.854	1.896	1.444
5.	Zysk (strata) na sprzedaży	129	27	-48	-526	-911
6.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	331	131	3 218	183	54
6.1.	zyski ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	38	3 127	0	0
6.2.	dotacje	0	0	0	0	0
6.3.	inne przychody operacyjne	331	93	91	183	47
7.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	137	23	3.018	-479	-866
8.	Przychody finansowe	62	47	79	198	59
9.	Koszty finansowe	3	1	1		
10.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	195	69	3.096	-282	-807

Źródło: „Rachunki zysków i strat”.

Tabela nr 6

Podstawowe dane bilansowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy			
		2009	2010	2011	2012
I.	AKTYWA				
1.	Aktywa trwałe	7.079	6.572	6.027	6.977
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 395	6.001	5.578	6.642
3.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Należności krótko terminowe	313	463	492	377
5.	Inwestycje krótkoterminowe	0	0	0	0
II.	PASYWA	9.033	9.022	11.069	10.070
1.	Kapitał (fundusz) własny	5.006	5.040	7.146	5.674
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1.372	1.506	1.540	2.456
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0	0	0
4.	Zysk (strata) netto	157	40	2.478	-282
5.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4.027	3.982	3.922	4.396
6.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
6.1.	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	423	425	439	581
7.1	kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00

Źródło: „Bilanse”.

Polskie Tatry S.A. w Zakopanem

Tabela nr 7

Podstawowe dane z rachunków zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy				
		2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
1.	Przychody ze sprzedaży netto	19.451	16.702	17.452	17.185	14.500
2.	Koszty sprzedanych produktów, towarów	17.112	15.593	15.698	15.399	11.495
3.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2.339	1.109	1.754	1.786	3.005
4.	Koszty ogólne zarządu	1.678	1.293	1.186	1.136	756
5.	Zysk (strata) na sprzedaży	661	-184	568	650	2.249
7.	Pozostałe przychody operacyjne w tym:	1.436	13.132	976	618	448
	zyski ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	12.390	0	28	0
	dotacje	457	457	457	457	343
	inne przychody operacyjne	979	285	519	133	105
8.	Zysk na działalności operacyjnej	1.685	12.940	1.541	1.256	2.683
9.	Strata na działalności operacyjnej	0	0	0	0	0
10.	Przychody finansowe	63	86	169	196	111
11.	Koszty finansowe	2.442	2.020	1.872	1.904	1.051
13.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	-694	11.006	-162	-452	1.743
14.	Zysk (strata) netto	-694	9.531	-195	-449	1.563

Źródło: „Rachunki zysków i strat”.

Tabela nr 8

Podstawowe dane bilansowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy			
		2009	2010	2011	2012
1.	Aktywa trwałe	78.004	74.004	72.014	68.848
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	77.918	73.935	71.956	68.791
3.	Należności długoterminowe	0	0	0	0
4.	Należności krótko terminowe	370	3.617	1.875	1.832
5.	Zysk na sprzedaży	661	-184	568	649
	PASYWA	79.606	79.228	77.113	74.267
1.	Kapitał (fundusz) własny	20.198	29.729	29.534	29.085
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy	0	0	763	567
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3.617	-4.311	0	0
4.	Zysk (strata) netto	-694	9.531	-195	-449
9.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	59.408	49.499	47.579	45.182
10.	Zobowiązania długoterminowe	37.418	27.889	25.921	23.995
	w tym: kredyty i pożyczki	37.100	27.691	25.843	23.995
11.	Zobowiązania krótkoterminowe	2.743	2.753	3.398	3.458
	w tym: kredyty i pożyczki	1.080	1.200	1.848	1.848

Źródło: „Bilanse”.

Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi

Tabela nr 9

Podstawowe dane z rachunków zysków i strat

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy				
		2009	Od 01.01.2010 do 31.07.2010 (7 miesięcy)	Od 01.08.2010 do 31.12.2011 (17 miesięcy)	2012	2013 (4 kw.)
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	2.576,9	1.364,4	2.509,5	1.499,0	1,0
2.	Koszty działalności operacyjnej	2.486,7	1.377,0	2.747,0	1.840,8	1,2
3.	Zysk(strata) na sprzedaży	90,2	-12,6	- 237,5	- 341,8	- 0,2
4.	Pozostałe przychody operacyjne w tym:	13,3	6,0	19,1	3.223,9	0,0
	zyski ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	11,1	3.013,6	0
	dotacje	0	0	0	0	0
	inne przychody operacyjne	13,3	6,0	8,0	210,3	0,0
5.	Pozostałe koszty operacyjne	13,9	4,5	38,4	315,9	0,0
6.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	89,6	-11,1	-256,9	2.566,2	- 0,2
7.	Przychody finansowe	2,9	37,2	5,5	95,8	0,0
8.	Koszty finansowe	0,2	0	6,1	0,7	0,0
9.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	92,3	26,1	-257,5	2.661,3	- 0,1
10.	Zysk (strata) netto	56,3	22,0	- 212,5	2.151,2	- 0,1

Źródło: „Rachunki zysków i strat”.

Tabela nr 10

Podstawowe dane bilansowe

Lp.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy			
		2009	Od 01.01.2010 do 31.07.2010 (7 miesięcy)	Od 01.08.2010 do 31.12.2011 (17 miesięcy)	2012
1.	Aktywa trwałe	3.561,6	3.596,1	2.055,8	1.543,7
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	2.009,4	2.050,2	1.982,2	1.498,8
3.	Należności długoterminowe	0	0	0	0
4.	Należności krótko terminowe	158,1	189,5	151,8	111,1
2.	Pasywa				
1.	Kapitał (fundusz) własny	1.967,3	1.933,1	1.720,7	3.539,1
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy	1.126,9	1.126,9	532,9	320,7
3.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,2	0,2	
4.	Zysk (strata) netto	56,3	22,0	- 212,5	2.151,2
9.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2.134,0	2.092,0	1.574,1	343,9
10.	Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0
	w tym: kredyty i pożyczki	0	0	0	0
11.	Zobowiązania krótkoterminowe	240,7	204,3	402,6	206,6
	w tym: kredyty i pożyczki	0	0	0	0

Źródło: „Bilans”.

5.3. Wskaźniki

Wskaźniki rentowności – nie posiadają wartości granicznych, technicznie im wyższy wskaźnik tym lepiej, należy porównać w czasie:

- ♦ wskaźnik rentowności sprzedaży (ROS) – relacja wyniku ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów do przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów razy 100%. Informuje jaki zysk generuje każda złotówka sprzedaży,
- ♦ wskaźnik rentowności aktywów (ROA) – relacja wyniku finansowego netto do wartości aktywów razy 100%. Ocenia zdolność aktywów do generowania zysków (efektywność zarządzania majątkiem),
- ♦ wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) – relacja wyniku finansowego netto do wartości kapitału własnego razy 100%.

Wskaźniki płynności – płynność to zdolność do wywiązywania się z bieżących zobowiązań. Wskaźniki te informują również o efektywności gospodarowania środkami pieniężnymi:

wskaźnik płynności finansowej 1. stopnia – relacja inwestycji krótkoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (norma 0,2),

- ♦ wskaźnik płynności finansowej 2. stopnia – relacja inwestycji krótkoterminowych i należności krótkoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych, tj. wskaźnik płynności szybkiej (norma ok. 1,0),
- ♦ wskaźnik płynności finansowej 3. stopnia – relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych, tzw. wskaźnik płynności bieżącej (norma 1,2–2,0; optimum 1,5–2,0).

Wskaźniki stopnia zadłużenia:

- ♦ wskaźnik zadłużenia aktywów – relacja kapitałów obcych do aktywów ogółem, jest to wskaźnik ogólnego zadłużenia, jeżeli udział tych kapitałów jest duży, może to świadczyć o wysokim ryzyku finansowym. Normą graniczną jest 0,57–0,67,
- ♦ wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – relacja kapitału obcego do kapitału własnego, jest to wskaźnik określający stopień zaangażowania kapitału własnego. Zadawalający stosunek to 1:1.

Tabela nr 11
Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie

Wybrane wskaźniki finansowe			Lata				
			2009	2010	2011	2012	2013 (III kw.)
Rentowności	1.	ROS (wskaźnik rentowności sprzedaży – norma 3–8)	0,21%	1,33%	-22,35%	-16,17%	-10,92%
	2.	ROA (wskaźnik rentowności majątku – norma 5–8)	0,06%	0,32%	-6,13%	-4,55%	-2,02%
	3.	ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego – norma 15–25)	0,07%	0,37%	-7,26%	-5,41%	-2,41%
Płynności	1.	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 1,2–2,0)	10,14	31,51	17,86	16,99	14,46
	2.	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 1,0)	10,48	32,54	19,11	18,07	15,29
	3.	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 0,1–0,2)	10,53	34,83	23,05	18,82	15,66
Zadłużenia	1.	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57–0,67)	0,03	0,01	0,01	0,01	0,02
	2.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	0,04	0,01	0,02	0,02	0,02

Źródło: Opracowanie NIK.

Tabela nr 12

Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrze

Wybrane wskaźniki finansowe			Rok obrotowy				
			2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Rentowności	1.	ROS (wskaźnik rentowności sprzedaży – norma 3–8)	0,86%	-	20,88%	-	2,44%
	2.	ROA (wskaźnik rentowności majątku – norma 5–8)	0,48%	-	8,56%	-	0,68%
	3.	ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego – norma 15–25)	0,63%	-	10,78%	-	0,75%
Płynności	4.	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 1,2–2,0)	0,06	0,03	1,17	0,53	3,66
	5.	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 1,0)	0,23	0,12	1,25	0,67	4,26
	6.	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 0,1–0,2)	0,40	0,40	1,47	1,19	4,61
Zadłużenia	7.	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57–0,67)	0,24	0,26	0,21	0,12	0,10
	8.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	0,31	0,35	0,26	0,13	0,11

Źródło: Opracowanie NIK.

Tabela nr 13

Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach

Wybrane wskaźniki finansowe			Lata				
			2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
Rentowności	1.	ROS (wskaźnik rentowności sprzedaży – norma 3–8)	1,58%	0,35%	-0,61%	-7,36%	-18,39%
	2.	ROA (wskaźnik rentowności majątku – norma 5–8)	1,74%	0,45%	22,38%	-2,80%	-8,86%
	3.	ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego – norma 15–25)	3,14%	0,81%	34,67%	-4,97%	-16,58%
Płynności	4.	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 1,2–2,0)	3,8	4,6	10,3	4,6	4,6
	5.	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 1,0)	4,5	5,7	11,4	5,3	5,2
	6.	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 0,1–0,2)	4,6	5,8	11,5	5,3	5,3
Zadłużenia	7.	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57–0,67)	0,45	0,44	0,35	0,44	0,47
	8.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	80,45%	79,00%	54,89%	77,00%	87,12%

Źródło: Opracowanie NIK.

Tabela nr 14
Polskie Tatry SA w Zakopanem

Wybrane wskaźniki finansowe			Lata				
			2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
Rentowności	1.	ROS (wskaźnik rentowności sprzedaży – norma 3–8)	-3,31%	31,85%	-1,05%	-2,49%	10,38%
	2.	ROA (wskaźnik rentowności majątku – norma 5–8)	-0,87%	12,03%	-0,25%	-0,60%	2,12%
	3.	ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego – norma 15-25)	-3,43%	32,06%	-0,66%	-1,54%	5,10%
Płynności	1.	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 1,2–2,0)	0,51	1,89	1,50	1,39	3,44
	2.	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 1,0)	0,42	1,80	1,42	1,33	3,25
	3.	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 0,1–0,2)	0,31	0,48	0,87	0,86	2,41
Zadłużenia	1.	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57–0,67)	0,76	0,67	0,62	0,61	0,58
	2.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	2,94	1,66	1,61	1,55	1,4

Źródło: Opracowanie NIK.

Tabela nr 15
Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. w Łodzi

Wybrane wskaźniki finansowe			Lata				
			2009	2010	2011	2012	2013 (3 kw.)
Rentowności	1.	ROS (wskaźnik rentowności sprzedaży – norma 3-8)	4%	-1%	-9%	-23%	-18%
	2.	ROA (wskaźnik rentowności majątku – norma 5–8)	1%	1%	-6%	55%	-4%
	3.	ROE (wskaźnik rentowności kapitału własnego – norma 15–25)	3%	1%	-12%	61%	-4%
Płynności	1.	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 1,2–2,0)	1,52	1,09	2,68	10,60	2,55
	2.	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 1,0)	2,17	2,02	3,05	11,13	2,87
	3.	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 0,1–0,2)	2,24	2,10	3,08	11,33	2,95
Zadłużenia	1.	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57–0,67)	0,52	0,52	0,48	0,09	0,14
	2.	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	1,08	1,08	0,91	0,10	0,17

Źródło: Opracowanie NIK.

5.4. Lista osób zajmujących kierownicze stanowiska, odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność

Lp.	Nazwa kontrolowanej jednostki	Kierownik kontrolowanej jednostki
1.	Ministerstwo Skarbu Państwa	Aleksander Grad od 16.11.2007 r. do 17.11.2011 r. Mikołaj Budzanowski od 18.11.2011 r. do 23.04.2013 r. Włodzimierz Karpiński od 24.04.2013 r.
2.	„Centrum-Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi	Radosław Łuczak od 01.07.2008 r., Łukasz Magin od 15.03.2011 r., Robert Jaruga i Włodzimierz Jagoda od 02.01.2012 r.
3.	Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach	Wojciech Giergiel
4.	Gliwicka Agencja Turystyczna SA z siedzibą w Zabrze	Marcin Kędracki
5.	„Hotele Olsztyn” Sp. z o.o. w Olsztynie	Edward Gwoźdź od 01.09.2008 r., Adam Sobczak od 04.10.2011 r., Marek Klat od 04.01.2012 r.
6.	„Polskie Tatry” SA w Zakopanem	Marian Wachta od 27.06.2008 r., Janusz Tarnowski od 19.02.2009 r.
7.	Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi	Leszek Marszałek

5.5. Wykaz aktów prawnych dotyczących kontrolowanej działalności

1. Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1030).
2. Ustawa z 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2013 r., poz. 743 ze zm.).
3. Ustawa z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1224).
4. Ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2013 r., poz. 216 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 1 grudnia 1995 r. o wpłatach z zysku przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 154, poz. 792 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi (Dz. U. z 2013 r., poz. 254 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 216, poz. 1584 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych (Dz. U. Nr 65, poz. 404).
9. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.).
10. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.).
11. Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1203 ze zm.).
12. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.).
13. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121).
14. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.).
15. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1182).
16. Ustawa z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. nr 101, poz. 1178 ze zm.; uchylona z dniem 31.12.2011 r.).
17. Ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. nr 153, poz. 1503 ze zm.).
18. Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1382).
19. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 1999 r. w sprawie szczegółowych zasad ewidencjonowania majątku Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 77, poz. 864, ze zm.).
20. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 września 2004 r. w sprawie szkoleń i egzaminów dla kandydatów na członków Rad Nadzorczych spółek, w których Skarb Państwa jest jedynym akcjonariuszem (Dz. U. Nr 198, poz. 2038, ze zm.).
21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 marca 2003 r. w sprawie przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego na stanowisko członka zarządu w niektórych spółkach handlowych (Dz. U. Nr 55, poz. 476, ze zm.).

21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie analiz spółki przeprowadzanych przed zaoferowaniem do zbycia akcji należących do Skarbu Państwa (Dz. U. nr 114, poz. 663) oraz uchylone z dniem 2 czerwca 2011 r. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. (Dz. U. nr 37, poz. 288, ze zm.)
22. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. nr 34, poz. 264 ze zm.) obowiązujące do dnia 1 czerwca 2012 r.
23. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. nr 114, poz. 664).
24. Zarządzenie Ministra Skarbu Nr 19 z dnia 19 marca 2010 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa. (akt niepublikowany).
25. Zarządzenie Ministra Skarbu Nr 13 z dnia 13 lutego 2012 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa. (akt niepublikowany).

5.6. Wykaz organów którym przekazano informację o wynikach kontroli

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Rady Ministrów
5. Prezes Trybunału Konstytucyjnego
6. Rzecznik Praw Obywatelskich
7. Sejmowa Komisja do Spraw Kontroli Państwowej
8. Sejmowa Komisja Skarbu Państwa
9. Senacka Komisja Gospodarki Narodowej
10. Szef Kancelarii Prezydenta RP
11. Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
12. Szef Kancelarii Sejmu
13. Szef Kancelarii Senatu
14. Minister Skarbu Państwa
15. Posłowie na Sejm RP z województwa łódzkiego
16. Senatorowie RP z województwa łódzkiego
17. Biuro Analiz Sejmowych
18. Biblioteka Sejmowa
19. Biuro Analiz i Dokumentacji Kancelarii Senatu RP
20. Dyrektor Krajowej Szkoły Administracji Publicznej
21. Wojewoda Łódzki



Warszawa, dnia 31 grudnia 2014 r.

Minister Skarbu Państwa

Włodzimierz Karpiński

BK-AG-0910-5/13
MSP/BK/1850/14

Pan
Jacek Uczkiewicz
Wiceprezes
Najwyższej Izby Kontroli

Konwizyjne Prawdopodobieństwo

Stosownie do postanowień art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, przedstawiam stanowisko do *Informacji o wynikach kontroli prywatyzacji i restrukturyzacji spółek branży turystycznej*.

Ministerstwo Skarbu Państwa nie zgadza się z twierdzeniami Najwyższej Izby Kontroli, m.in. dotyczącymi naruszenia interesu Skarbu Państwa w procesie prywatyzacji Spółki w związku z rzekomo rosnącą wartością nieruchomości „Centrum-Hotele” Sp. z o.o. z/s w Łodzi.

Tezy Najwyższej Izby Kontroli nie znajdują uzasadnienia zarówno w ówczesnym, jak i obecnym stanie faktycznym, w tym w szczególności odnośnie do wzrostu wartości nieruchomości Spółki i rzekomym uchybieniu interesowi Skarbu Państwa. NIK w toku kontroli nie wykazała faktycznej szkody Skarbu Państwa jaką miał spowodować przeprowadzony proces prywatyzacji Spółki, co potwierdza sama Izba w pkt. 4.2. *Informacji (Finansowe rezultaty kontroli)*, poprzez twierdzenie, że *Stwierdzone w trakcie kontroli nieprawidłowości nie zawsze były możliwe do jednoznacznego zwymiarowania finansowego, np. w przypadku spółki Centrum-Hotele.*

Ad. 2.2. Synteza wyników kontroli. Procesy restrukturyzacji, pkt. 2.

Stwierdzenie, że „W przypadku dwóch spółek (Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrze oraz Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach) działania restrukturyzacyjne, prowadzone na wniosek Ministra SP, nie przynosiły oczekiwanych rezultatów, bowiem zostały przerwane i niedokończone z uwagi na brak zainteresowania ofertami sprzedaży”, nie jest prawdziwe, bowiem powyższe działania nie zostały nigdy przerwane i kontynuowane są do dnia dzisiejszego a efekty tych działań są uzależnione od zainteresowania rynku zbywanymi obiektami.

Ad. 3.2.2. Procesy restrukturyzacji i Ad.5. Załączniki, Zestawienie skontrolowanych podmiotów, ocen oraz stwierdzonych ważniejszych nieprawidłowości, pkt. 1 tabeli.

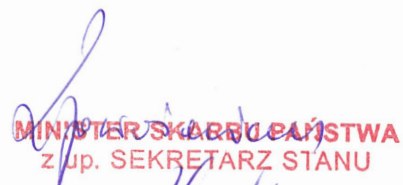
- „Najwyższa Izba Kontroli jako niekonsekwentne uznała działania Ministerstwa Skarbu Państwa w zakresie nadzoru nad realizacją restrukturyzacji GAT S.A. W ocenie Najwyższej Izby Kontroli nierzetelnie zweryfikowano w MSP ww. programy restrukturyzacji GAT S.A. (opracowane w styczniu 2010 oraz w styczniu 2012), w których nie wskazano harmonogramów restrukturyzacji majątkowej (...) oraz przewidywanego terminu zakończenia restrukturyzacji.” oraz
- „brak spójnych decyzji w procesie realizacji restrukturyzacji GAT S.A. – realizowana była restrukturyzacja z założeniem kontynuowania działalności, w sytuacji zaplanowanej likwidacji Spółki.”

W ocenie Ministerstwa Skarbu Państwa ww. informacja została przedstawiona przez Najwyższą Izbę Kontroli z pominięciem uwarunkowań dotyczących sytuacji Spółki, istotnie wpływających na kierunki dalszych działań właścicielskich względem tego podmiotu.

Po przeprowadzeniu w 2010 r. nieudanych prób prywatyzacji Spółki, Kolegium MSP w dniu 31.05.2011 r. podjęło decyzję o przygotowaniu Spółki do likwidacji. W ramach tych czynności przewidziane zostało prowadzenie przez Spółkę restrukturyzacji majątkowej, obniżenie kapitału zakładowego Spółki sukcesywnie o 10% zgodnie z art. 457 § 3 Ksh w celu pokrycia strat z lat ubiegłych bez konieczności przeprowadzenia postępowania konwokacyjnego określonego w art. 456 Ksh oraz wypłata środków finansowych na rzecz Skarbu Państwa. Planowana przez akcjonariusza decyzja o postawieniu GAT S.A. w stan likwidacji nie wykluczała konieczności realizowania przez Zarząd racjonalnych czynności dotyczących jej majątku. Wręcz przeciwnie istotnym było, aby Spółka osiągała właściwy poziom przychodów umożliwiający prowadzenie dalszej działalności w celu zrealizowania czynności przygotowujących do wszczęcia procesu jej likwidacji, zapewniający właścicielowi możliwość czerpania korzyści ekonomicznych w postaci dywidendy i maksymalnej kwoty likwidacyjnej z majątku polikwidacyjnego po przeprowadzeniu likwidacji oraz uchronienie przed ryzykiem ewentualnej konieczności dofinansowania zamknięcia procesu likwidacji z Funduszu Skarbu Państwa. W związku z powyższym Spółka przyjęła w programie restrukturyzacji założenie dotyczące zbywania w pierwszej kolejności nierentownych obiektów i pozostawienia w zasobach najbardziej dochodowych.

Mając na uwadze, że Spółka GAT S.A. w momencie przystąpienia do restrukturyzacji majątkowej posiadała kilkanaście obiektów (ośrodków wypoczynkowych) o różnym standardzie, rozproszonych na terenie całego kraju, wskazanie konkretnych terminów zbywania poszczególnych obiektów było trudne z uwagi na brak możliwości przewidzenia reakcji rynku nieruchomości. Należy dodać, że Spółka w poszczególnych programach restrukturyzacji wskazywała obiekty przeznaczone do zbycia w okresie obowiązywania danego programu, a w przypadku braku realizacji założeń danego programu przygotowywała jego kolejne weryfikacje.

W związku z tym, że proces zbywania majątku Spółki nie przebiegał zgodnie z założeniami programu restrukturyzacji przyjętego w 2010r. i skorygowanego w 2011 r., w piśmie z dnia 17.12.2012r. Spółka została zobowiązana do aktualizacji tego programu, w tym przygotowania harmonogramu działań w zakresie zbywania nieruchomości.


MINISTER SKARBU PAŃSTWA
z up. SEKRETARZ STANU

Zdzisław Gawlik



PREZES
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
KRZYSZTOF KWIATKOWSKI

184/2014/P/13/161/LLO
LLO-430-03/2014

Warszawa, *28* stycznia 2015 r.

**Opinia Prezesa Najwyższej Izby Kontroli
do stanowiska Ministra Skarbu Państwa o wynikach kontroli 184/2014/P/13/161/LLO
„Prywatyzacja i restrukturyzacja spółek branży turystycznej**

Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Ministra Skarbu Państwa z dnia z dnia 31 grudnia 2014 r., (BK-AG-0910-5/13, MSP/BK/1850/14), na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ przedstawiam następującą opinię do treści tego stanowiska:

1) W sprawie naruszenia interesów Skarbu Państwa w procesie prywatyzacji Spółki „Centrum-Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi

Zauważyć należy, iż zapis zawarty w stanowisku Ministra Skarbu Państwa: „Ministerstwo Skarbu Państwa nie zgadza się z twierdzeniami Najwyższej Izby Kontroli, m.in. dotyczącymi naruszenia interesu Skarbu Państwa w procesie prywatyzacji Spółki z związku z rzekomo rosnącą wartością nieruchomości Centrum-Hotele Sp. z o.o. zs. w Łodzi”, nie odpowiada ustaleniom zawartym w Informacji. W Informacji stwierdzono bowiem m.in., że: „Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia decyzję Ministra Skarbu Państwa o sprzedaży spółki Centrum-Hotele. Sprzedaż ta została zrealizowana w nieodpowiednim terminie oraz bez uwzględnienia istotnych uwarunkowań lokalnych, tj. spodziewanego późniejszego wzrostu wartości trzech nieruchomości Spółki zlokalizowanych w sąsiedztwie budowanego Nowego Centrum Łodzi¹.” oraz że „W przypadku prywatyzacji spółki Centrum-Hotele niekorzystny wpływ na ostateczną cenę miało podjęcie decyzji o sprzedaży udziałów tej Spółki w nieodpowiednim czasie oraz bez uwzględnienia wzrostu wartości nieruchomości² na skutek realizacji w ich sąsiedztwie dużego projektu architektonicznego pod nazwą „Nowe Centrum Łodzi”. Atrakcyjność oferty sprzedaży spółki Centrum-Hotele w Łodzi została obniżona poprzez zaoferowanie jednemu inwestorowi aż pięciu hoteli Spółki zlokalizowanych w tej samej miejscowości, co nie było zgodne z sieciowym modelem biznesowym w tej branży, tj. posiadaniem jednego hotelu w danym mieście.”

¹ Dz.U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.,

² głównie trzech hoteli: Centrum, Polonia Palast i Savoy.

Również nie można zgodzić się ze stwierdzeniem Ministra, iż „Tezy Najwyższej Izby Kontroli nie znajdują uzasadnienia zarówno w ówczesnym, jak i obecnym stanie faktycznym, w tym w szczególności odnośnie wzrostu wartości nieruchomości Spółki i rzekomym uchybieniu interesowi Skarbu Państwa”. Zauważyć bowiem należy, że doradca prywatyzacyjny wyłoniony przez Ministerstwo, w swoich raportach z wycen Spółki, wielokrotnie podkreślał, że kilka hoteli należących do Spółki zlokalizowanych jest w bardzo atrakcyjnym, ścisłym centrum Łodzi. Nadmieniał również, że sprzedaż pięciu hoteli zlokalizowanych w jednym mieście, nie jest korzystnym rozwiązaniem. Należałoby – zdaniem doradcy - rozważyć koncepcję sprzedaży poszczególnych hoteli osobno.

Kontrola wykazała również, że w maju 2011 r. (tj. przed rozstrzygnięciem procesu prywatyzacji) ówczesny Prezes Zarządu Spółki informował Ministerstwo, że moment prywatyzacji jest niewłaściwy z uwagi na budowę tzw. Nowego Centrum Łodzi (NCL), która to inwestycja spowoduje istotny wzrost cen nieruchomości położonych w jej pobliżu.

Dowodem na to, że ceny nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie NCL będą miały tendencję wzrostową jest fakt, że w sierpniu 2013 r. rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość prawa własności działek o łącznej powierzchni 7,5 tys. m², zlokalizowanych przy NCL, na ca 37 mln zł. Zauważyć przy tym należy, iż 85% udziałów Spółki (do której należało 5 hoteli, w tym Hotel Centrum, położony najbliżej NCL, posadowiony na działce o powierzchni 12,7 tys. m²) zostało sprzedanych za 43 mln zł.

Wobec wyżej przedstawianych faktów, zasadnymi są oceny zamieszczone w Informacji dotyczące procesu prywatyzacji Spółki „Centrum-Hotele”, tym bardziej że w uchwale nr 47/2014 z dnia 16 lipca 2014 r. Kolegium NIK, oddaliło zastrzeżenia Ministra Skarbu Państwa w kwestii oceny procesu prywatyzacji tego podmiotu.

NIK nie może odnosić się do obecnego stanu faktycznego, gdyż badania zakończono wg stanu na koniec trzeciego kwartału 2013 r.

2) W sprawie przerwania działań restrukturyzacyjnych Gliwickiej Agencji Turystycznej SA w Zabrze (GAT SA) i Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach (WPUT)

Restrukturyzacja naprawcza przedsiębiorstwa polega na wprowadzaniu zmian, które mają za zadanie ustabilizować jego funkcjonowanie oraz doprowadzić docelowo do osiągania przez nie dodatnich wyników finansowych, nie tylko zysku netto, ale także rentowności w zakresie podstawowej działalności, tj. w omawianych przypadkach głównie w zakresie świadczonych usług hotelarskich.

Działania takie, w przypadku ww. spółek, realizowane były przede wszystkim poprzez sprzedaż nierentownego majątku (głównie ośrodków wypoczynkowych i hoteli). Wszystkie pozostałe najważniejsze cele programów restrukturyzacji, polegały na uatrakcyjnieniu świadczonej oferty (głównie poprzez remonty obiektów hotelowych) z wykorzystaniem środków uzyskiwanych z kolejnych sprzedaży nieruchomości. W odniesieniu do GAT SA ostatecznym celem restrukturyzacji okazała się sprzedaż całego majątku (patrz pkt 3). Tymczasem analizowane spółki nie znajdowały nabywców swoich nieruchomości. I tak w przypadku GAT SA sprzedano tylko 5 spośród 15 przeznaczonych do zbycia nieruchomości, a w przypadku WPUT jeden z pięciu nierentownych hoteli, które planowano zbyć. Ponadto kontrola zakończona w styczniu 2014 r. wykazała, że w WPUT ostatniej sprzedaży dokonano we wrześniu 2011 r., a w GAT SA - w lipcu 2012 r. Jakkolwiek w obu przypadkach procesy restrukturyzacji nie zostały formalnie przerwane, to kolejne próby sprzedaży nieruchomości

nie przynosiły wymiernych rezultatów, tym samym nie realizowano założonych celów restrukturyzacji, czego efektem było nieosiągnięcie trwałej poprawy wyników finansowych, zwłaszcza wyniku ze sprzedaży. Ponieważ brak wymiernych rezultatów obu procesów naprawczych odnotowywano długoterminowo, można tu więc mówić o faktycznym przerwaniu działań restrukturyzacyjnych. Stwierdzenia tego nie należy utożsamiać z przerwaniem (czy też zakończeniem) formalnych procesów restrukturyzacji, wszczętych decyzjami Ministra Skarbu Państwa.

3) W sprawie niekonsekwentnych działań (braku spójnych decyzji) w procesie realizacji restrukturyzacji GAT SA oraz nierzetelnego zweryfikowania programów restrukturyzacji tej Spółki

Działania podjęte w Ministerstwie, w odniesieniu do procesu restrukturyzacji Spółki GAT SA w kontekście jej planowanej likwidacji, nie były konsekwentne, ponieważ w latach 2010-2012 Spółka realizowała restrukturyzację majątkową na podstawie programów (opracowanych w styczniu 2010 r. oraz w styczniu 2012 r.) zakładających sprzedaż wybranych ośrodków wczasowych, osiągnięcie rentowności i kontynuację działalności w oparciu o pozostałe ośrodki, które miały zostać zmodernizowane dzięki środkom uzyskanym ze zbywanego majątku. Działania takie przewidywano pomimo decyzji Kolegium Ministerstwa Skarbu Państwa, z dnia 31.05.2011 r., o planowanej likwidacji GAT SA.

Z treści programów restrukturyzacji Spółki nie wynika, aby korespondowały one z działaniami, o których mowa w stanowisku Ministra Skarbu Państwa, w którym podano, że: „*istotnym było, aby Spółka osiągnęła właściwy poziom przychodów umożliwiający prowadzenie dalszej działalności w celu zrealizowania czynności przygotowujących do wszczęcia procesu jej likwidacji, zapewniający właścicielowi możliwość czerpania korzyści ekonomicznych w postaci dywidendy i maksymalnej kwoty likwidacyjnej z majątku polikwidacyjnego po przeprowadzeniu likwidacji*”.

Zasadniczą rozbieżność pomiędzy ww. celami wynikającymi z planowanej likwidacji Spółki, a celami programów restrukturyzacji stanowi podejście do środków finansowych uzyskiwanych za zbywane nieruchomości. Decyzjami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w latach 2011-2012 obniżono kapitał zakładowy GAT SA, łącznie o 21,6 mln zł. Po pokryciu straty z lat ubiegłych, środki w wysokości 10,2 mln zł zostały zwrócone Skarbowi Państwa, jako jednemu akcjonariuszowi tej Spółki. Programy restrukturyzacji zakładały natomiast przeznaczenie wolnych środków na pełną modernizację obiektów wypoczynkowych.

Skorygowany program restrukturyzacji, zakładający sprzedaż całego majątku Spółki, opracowany został (na wniosek Ministerstwa) dopiero w styczniu 2013 r., tj. ponad półtora roku od daty podjęcia decyzji przez ww. Kolegium o planowanej likwidacji GAT SA.

Odnosząc się do zapisu w Informacji o nierzetelnym zweryfikowaniu przez Ministerstwo ww. dwóch programów restrukturyzacji (opracowanych w styczniu 2010 r. i styczniu 2012 r.), w których nie wskazano harmonogramów restrukturyzacji majątkowej (planowanych terminów sprzedaży poszczególnych nieruchomości oraz przewidywanego terminu zakończenia restrukturyzacji), Minister Skarbu Państwa podaje, że opracowanie takiego harmonogramu „*było trudne z uwagi na brak możliwości przewidzenia reakcji rynku nieruchomości*”. Jednak przyznaje, że w grudniu 2012 r. „*Spółka została zobowiązana do aktualizacji tego programu, w tym przygotowania harmonogramu działań w zakresie zbywania nieruchomości*”, co zostało wykonane. Również w przypadku pozostałych spółek

branży turystycznej, które przeprowadzały restrukturyzację majątkową, każdorazowo określone zostały harmonogramy poszczególnych działań naprawczych i planowane terminy zakończenia restrukturyzacji. Elementem każdego dokumentu planistycznego, bez względu na czas realizacji planowanych działań, jest harmonogram tych działań, określający również ramy czasowe całego przedsięwzięcia. Przedmiotowe dwa programy restrukturyzacji Spółki GAT SA były analizowane przez pracowników Ministerstwa, jednak nie zalecono ich uzupełnienia o niezbędne harmonogramy. Dlatego też Izba uznała, że programy te zostały nierzetelnie zweryfikowane.

Opis procesu restrukturyzacji GAT SA, do którego w stanowisku odnosi się Minister Skarbu Państwa, zaprezentowany w Informacji w pkt 3.2.2. (Istotne ustalenia kontroli w zakresie procesów restrukturyzacji) oraz w pkt 5 (Zestawienie skontrolowanych podmiotów, ocen oraz ważniejszych nieprawidłowości) jest adekwatny do ustaleń i ich opisu w tekście jednolitym Wystąpienia pokontrolnego, skierowanym do Ministra Skarbu Państwa.

W zastrzeżeniach zgłoszonych do pierwotnego tekstu tego Wystąpienia, w odniesieniu do GAT SA, Minister Skarbu Państwa wniósł jedynie o zmianę części nw. zdania zawartego w uzasadnieniu oceny ogólnej:

„Brak spójnych decyzji w procesie realizacji restrukturyzacji Gliwickiej Agencji Turystycznej SA (restrukturyzację z założeniem kontynuowania działalności Spółki, realizowano jako proces zakładający jej likwidację)”,

poprzez wykreślenie słów: *„restrukturyzację z założeniem kontynuowania działalności Spółki, realizowano jako proces zakładający jej likwidację”*.

Kolegium NIK, uchwałą nr 47/2014 z dnia 16 lipca 2014 r., uwzględniło to zastrzeżenie, w konsekwencji ww. zapis nie występuje w tekście jednolitym Wystąpienia pokontrolnego. W Informacji o wynikach kontroli takie stwierdzenie również nie występuje.

