



**WICEPREZES
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI**
Marian Cichosz

LLO – 4101-015-01/2013

P/13/161

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Tekst ujednolicony
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Nr 47/2014
Kolegium Najwyższej Izby Kontroli z dnia 16 lipca 2014 r.
w sprawie zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego

I. Dane identyfikacyjne kontroli

<i>Numer i tytuł kontroli</i>	P/13/161 – Prywatyzacja i restrukturyzacja spółek branży turystycznej. Przedmiotem kontroli była prywatyzacja, restrukturyzacja i nadzór właścicielski nad spółkami branży turystycznej.
<i>Jednostka przeprowadzająca kontrolę</i>	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi.
<i>Kontrolerzy</i>	1. Janusz Rzepecki, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 88259 z dnia 18 września 2013 r. 2. Zbigniew Łabęcki, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88273 z dnia 2 października 2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1-4)
<i>Jednostka kontrolowana</i>	Ministerstwo Skarbu Państwa, z siedzibą w Warszawie ul. Krucza 36/ Wspólna 6
<i>Kierownik jednostki kontrolowanej</i>	Włodzimierz Karpiński, Minister Skarbu Państwa, pełniący funkcję od dnia 24 kwietnia 2013 r. W okresie wcześniejszym funkcję Ministra Skarbu Państwa sprawowali: Aleksander Grad (od 16 listopada 2007 r. do 17 listopada 2011 r.), Mikołaj Budzanowski (od 18 listopada 2011 r. do 23 kwietnia 2013 r.). (dowód: akta kontroli str. 5-11)

Użyte w dalszej treści wystąpienia określenia i skróty oznaczają:

- SP - Skarb Państwa,
- Minister SP – Minister Skarbu Państwa,
- MSP – Ministerstwo Skarbu Państwa,
- DPR – Departament Prywatyzacji MSP
- DNWiP IV – Departament Nadzoru Właścicielskiego i Prywatyzacji IV MSP
- DNWiP V – Departament Nadzoru Właścicielskiego i Prywatyzacji V MSP
- DNW – Departament Nadzoru Właścicielskiego MSP
- NCL – Nowe Centrum Łodzi
- ZZW – Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników,
- NZW – Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników,
- NWZ – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie,
- DCF – metoda zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych
- 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),

- rozporządzenie w sprawie zbywania akcji SP - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 maja 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz. U. z 2011 r., nr 114, poz. 664)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ prywatyzację, restrukturyzację i nadzór właścicielski nad spółkami branży turystycznej.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadniają:

- wprowadzenie czytelnych, rzetelnych i precyzyjnych zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami branży turystycznej z udziałem Skarbu Państwa,
- przebieg procesów prywatyzacji badanych spółek zgodny z przepisami prawa,
- znaczny stan zaawansowania planowanej prywatyzacji spółek branży turystycznej (na 6 spółek planowanych do prywatyzacji sprywatyzowano 4, tj. 66,7%),
- podejmowanie właściwych działań na rzecz procesów restrukturyzacji prowadzonych w spółkach: Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach, Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi i Hotele Olsztyn sp. z o.o. w Olsztynie.

Nieprawidłowości dotyczyły:

- podjęcia 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,
- nieuwzględnienia, przy wyborze terminu sprzedaży udziałów ww. Spółki, wzrostu wartości nieruchomości (Hotel „Centrum”, Hotel „Polonia Palast”, Hotel „Savoy”) na skutek realizacji w ich sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi,
- niepodjęcia, po nieudanej sprzedaży w 2010 r. udziałów Spółki Centrum-Hotele, próby jej restrukturyzacji, a następnie osobnej sprzedaży poszczególnych jej obiektów (hotelu),
- braku spójnych działań w procesie realizacji restrukturyzacji Gliwickiej Agencji Turystycznej SA.

Ponadto Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że przy sprzedaży udziałów Spółki Centrum-Hotele nie dokonano oceny wiarygodności oferentów pod względem np. legalności źródeł finansowania.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Procesy prywatyzacji

W latach 2009-2013 (3 kwartały) sprywatyzowane zostały 4 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 Tryb., Przedsiębiorstwo Turystyczne Mazur-Tourist Sp. z o.o. w Olsztynie.

Do końca stycznia 2014 r. nie zostały zakończone procesy prywatyzacji dwóch podmiotów: Sp. z o.o. Hotele Olsztyn w Olsztynie i spółki „Polskie Tatry” SA w Zakopanem (decyzja Ministra SP z marca 2013 r. o zamknięciu postępowania bez rozstrzygnięcia).

(dowód: akta kontroli str. 2262-2263)

Z tytułu sprywatyzowania 4 ww. spółek Skarb Państwa osiągnął łączny dochód w kwocie 63.356.222,65 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 – 5.031.990,65 zł, (rekomendowana cena za 55,46% udziałów w kapitale zakładowym wyniosła 5,9 mln zł)
- Spółki „Mazur-Tourist” – 4.229.232 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 – 43.095.000 zł. (pierwsza wycena Spółki wg stanu na czerwiec 2009 r. – 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)

(dowód: akta kontroli 1756, 2085-2091, 1988-2033, 2062-2064, 2106-2109, 2177-2183, 221-2215, 1324-1405, 1407-1495, 1570)

Ocena częściowa

W ocenie NIK, uzyskana cena ze sprzedaży udziałów trzech spółek branży turystycznej była korzystna w porównaniu do ich wycen, natomiast w przypadku Spółki Centrum-Hotele relacja ta była niekorzystna.

Doradcy prywatyzacyjni wycenili wartość wszystkich sprzedawanych udziałów SP ww. spółek na łączną kwotę ok. 102,9 mln zł, a wspomniany dochód SP wyniósł 63,3 mln zł i stanowił 61,5% kwoty wynikającej z wycen.

Ustalenia szczegółowe

„Centrum Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi

Wyceny Spółki

Z uwagi na zaplanowaną na 2010 r. prywatyzację Spółki, pierwsza jej wycena została sporządzona z datą 29.09.2009 r. wg stanu na 30.06.2009 r. W dokumencie tym stwierdzono m.in., że:

- oszacowania wartości dokonano dwiema metodami: wartości skorygowanych aktywów netto – 111.104.000 zł oraz metodą DCF – 94.881.000 zł. Różnica

wyniknęła m.in. z faktu wypracowania przez Spółkę w analizowanym 2009 r. niższych zysków niż w roku poprzedzającym wycenę – ograniczyło to wartość dochodową Spółki. Firma posiada nieruchomości, które wprawdzie wymagają dokapitalizowania i kosztownych remontów, ale prawie wszystkie zlokalizowane są w samym centrum miasta,

- wartość firmy mieści się pomiędzy wartością wygenerowaną przez metodę skorygowanych aktywów netto i dochodową,
- wszystkie hotele Spółki są zlokalizowane w bardzo atrakcyjnych miejscach – blisko śródmieścia lub w ścisłym centrum miasta o zabudowie wielkomiejskiej, gdzie promowane są i tworzone lokale o najwyższej próbie wielkomiejskości. W otoczeniu znajduje się zabudowa wielofunkcyjna-biurowa, handlowa, usługowa oraz mieszkaniowa. W okolicy zlokalizowane są biura, banki, urzędy, sklepy, lokale gastronomiczne, budynki użytku publicznego,
- wartość rynkową nieruchomości określono na: Hotel Centrum – 34.393.000 zł, Hotel Światowit – 29.018.000 zł, Hotel Savoy – 13.796.000 zł, Hotel Polonia Palast – 10.982.000 zł, Hotel Mazowiecki – 11.186.000 zł, Zajazd Rogi – 5.583.000 zł, baza transportowa – 1.230.000 zł,
- w „Wyniku końcowym” stwierdzono, że w kontekście faz życia przedsiębiorstwa Spółka znajduje się w fazie wzrostu lub dojrzałości, dlatego też wyceny dokonywane metodą dochodową i wynikające stąd wartości mogą być niedoszacowane,
- wartość spółki mieści się w przedziale: 94.881.000 zł. - 111.104.000 zł

(dowód: akta kontroli str. 1324-1405)

W piśmie z dnia 3.03.2010 r., skierowanym przez doradcę prywatyzacyjnego do Dyrektora DNWiP IV, podkreślono ponownie, iż spółka posiada nieruchomości usytuowane w atrakcyjnych miejscach miasta (centrum) i mieszczą one w sobie trudne do uchwycenia za pomocą metody dochodowej „opcje realne i szczególnie potencjał”. Dla przykładu 23.02.2010 r. jeden z najstarszych łódzkich hoteli stanowiący przez wiele lat wizytówkę miasta – Polonia Palast – odzyskał kategorię dwóch gwiazdek.

Uwzględniając powyższe rekomendowana cena wywoławcza winna wynosić 96,4% górnej wartości przedziału ujętego w „Oszacowaniu wartości Spółki”.

(dowód: akta kontroli str. 1406)

W związku z nieudaną próbą sprzedaży udziałów Spółki i planowanym kontynuowaniem prywatyzacji Centrum-Hotele, w listopadzie 2010 r. doradca prywatyzacyjny dokonał kolejnego, zaktualizowanego „Oszacowania wartości Spółki „Centrum Hotele Sp. z o.o. w Łodzi” wg stanu na 31.08.2010 r. W dokumencie stwierdzono min., że:

- wartość 100% udziałów w spółce winna wynosić 63.337.806 zł,
- w procesie analizy Spółki wskazano na źródła ryzyka dla efektywności realizacji procesu prywatyzacji Spółki. Ryzyko to jest oceniane jako umiarkowane lub wysokie. Z jednej strony spółka jest dobrze zarządzana, posiada duży udział w 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”,
- wartość rynkowa Spółki wg metody likwidacyjnej: Hotel Centrum – 26.980.000 zł, Hotel Światowit – 23.387.00 zł, Hotel Savoy – 12.409.000 zł,

- Hotel Polonia Palace – 9.803.000 zł, Hotel Mazowiecki – 8.955.000 zł, Zajazd Rogi – 5.583.000 zł, baza transportu – 1.230.000 zł, łącznie 88.347.000 zł.,
- wartości Spółki: metoda porównawcza – 53.650.630 zł, metoda DCF – 63.337.806 zł, metoda likwidacyjna – 58.840.216 zł,
- podstawą do prowadzenia negocjacji z potencjalnym nabywcą powinna być wartość 63.337.806 zł.

(dowód: akta kontroli str. 1407-1495)

Uzasadniając spadek wartości Spółki, doradca stwierdził m.in., że spadek ten ma dwa podstawowe źródła: spółka i cała branża doświadczyła w 2010 r. skutków załamania rynku (kryzys gospodarczy, powodzie, 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 szacowana na 2 mln zł). Drugie źródło zmiany to konieczność dostosowania hoteli do wymogów przeciwpożarowych. Wydatki z tego tytułu musiały być brane pod uwagę w wycenie. Bez dodatkowych środków finansowych (lewarowanie lub zbycie części aktywów) spółka może mieć problemy z realizacją koniecznych inwestycji, co może zagrozić prowadzonej działalności operacyjnej.

(dowód: akta kontroli str. 1496-1199, 1500-1503)

Z uwagi na podjęcie kolejnej próby prywatyzacji Spółki, z datą 26.08.2011 r. Doradca prywatyzacyjny dokonał „Oszacowania wartości Spółki „Centrum Hotele Sp. z o.o. w Łodzi” wg stanu na 30.06.2011 r. W ww. dokumencie stwierdzono m.in., że:

- w efekcie przeprowadzonej analizy otrzymano następujące wartości Spółki: metodą majątkową – 86.643.588 zł, metodą DCF – 49.190.584 zł, metodą likwidacyjną – 36.435.275 zł,
- do określenia wartości Spółki posłużono się metodą mieszaną tzw. berlińską i wyznaczona w ten sposób wartość Spółki wynosi 67.917.086 zł. Ponadto zastosowano dyskonto braku płynności z uwagi na to, że podmiot ten nie jest notowany na rynku publicznym, tym samym zakup Spółki jest inwestycją charakteryzującą się znacznie niższym poziomem płynności od inwestycji np. w akcje spółek giełdowych. Do tego celu wykorzystano schemat opracowany przez A. Damodorana. Dyskonto z tytułu braku płynności wynosi więc 25,72%, a wartość pakietu 100% udziałów to 50.446.107 zł., natomiast wartość 85% udziałów Spółki wynosi 42.879.191 zł.

(dowód: akta kontroli str. 1504-1570)

Informacja o Sp. z o.o. „Centrum-Hotele”

Zgodnie z postanowieniami § 21 rozporządzenia w sprawie zbywania akcji SP, doradca prywatyzacyjny, na zlecenie MSP opracował z datą 10.01.2011 r. „Informację o Sp. z o.o. Centrum-Hotele” wg stanu na 30.11.2010 r. W dokumencie tym podano m.in.:

- 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,

- tendencje recesyjne w 2008 r. miały wpływ na zmniejszenie ilości osób korzystających z hoteli należących do Spółki, również od stycznia 2009 r. do końca 2010 r. obserwuje się spadek liczby organizowanych w Łodzi wydarzeń o charakterze masowym,
- jako niepodważalne atuty wskazano m.in.: 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, gdzie Spółka ma ok. 40% udziału w rynku, ale niska poza Łodzią, Spółka jest dobrze i sprawnie zarządzana,
- wykorzystanie pokoi hotelowych spada z 45% w 2006 r. do 35% za 11 miesięcy 2010 r.,
- wynik finansowy netto kształtował się: w 2007 r. (1,7 mln zł), w 2008 r. (0,4 mln zł), w 2009 r. (27,3 tys. zł), za 11 m-cy 2010 r. (-1,7 mln zł), rentowność (za 11 m-cy 2010 r.): sprzedaży netto (-14,2%), sprzedaży brutto (-13,9%), majątku (-17,9%), kapitału własnego (-15,1%). W Informacji zauważono jednak, iż rok 2010 był trudny dla całej branży i należy traktować go jako wyjątkowy,
- 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.

(dowód: akta kontroli str. 1583-1640)

Zgodnie z postanowieniami § 20 ww. rozporządzenia, powołany został przez Podsekretarza Stanu w MSP Adama Leszkiewicza, zespół ds. negocjacji. Decyzja ta została podjęta w oparciu o notatkę w sprawie akceptacji strategii prywatyzacji Sp. z o.o. „Centrum-Hotele” w Łodzi w trybie negocjacji na podstawie publicznego zaproszenia, skierowaną w marcu 2011 r. przez Departament Prywatyzacji, do ww. Podsekretarza.

W ww. dokumencie przedstawiono m.in.:

- w dniu 10.10.2003 r. Przedsiębiorstwo Turystyczne „Łódź” wszczęło postępowanie naprawcze, które trwało do 29.04.2008 r., tj. do dnia podpisania aktu komercjalizacji ww. Przedsiębiorstwa. Powstała w wyniku komercjalizacji Spółka posiadała kapitał zakładowy w wysokości 7,5 mln zł dzielący się na 150.000 udziałów po 50 zł każdy. Pakiet 15% udziałów miał być zaoferowany uprawnionym pracownikom. Przedmiotem działalności Spółki była działalność związana z turystyką, prowadzeniem restauracji oraz hoteli,
- 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., a 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.,
- nieruchomości są własnością SP i znajdują się w wieczystym użytkowaniu Spółki. Wszystkie hotele są zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach, blisko śródmieścia lub w ścisłym centrum miasta. W otoczeniu znajduje się zabudowa o charakterze wielofunkcyjnym: biurowa, handlowa, usługowa i mieszkalna,
- w roku 2010 podjęto dwie próby prywatyzacji Spółki. W ramach pierwszej próby w trybie aukcji ogłoszonej publicznie cenę wywoławczą za 85% udziałów ustalono na poziomie 91 mln zł. Z powodu braku zgłoszeń aukcja zaplanowana na 17.06.2010 r. nie doszła do skutku. W lipcu 2010 r. podjęto kolejną próbę sprzedaży i ustalono wartość ww. pakietu udziałów na 80,6 mln zł. (obniżenie o 11,41% w stosunku do pierwszej propozycji). Zaplanowana na 18.08.2010 r. aukcja z powodu braku zgłoszeń także nie doszła do skutku. W wyniku zlecenia przez b. Departament Nadzoru Właścicielskiego i Prywatyzacji IV doradcy

prywatyzacyjnemu wykonania aktualizacji wyceny wg stanu na 31.08.2010 r., wyniki wyceny odbiegały od poprzedniego operatu, obniżeniu też uległa wartość nieruchomości z kwoty 106,2 mln zł do 88,4 mln zł.

Po zamknięciu ostatniej aukcji do MSP zgłosili się potencjalni inwestorzy (Centrum Targowe „PTAK” oraz Central Fund of Immovables) zainteresowani wzięciem udziału w prywatyzacji w trybie negocjacji lub przetargu publicznego,

- Departament Prywatyzacji w przedstawionej rekomendacji stwierdził m.in., że główną wartość spółki tworzą jej atrakcyjne nieruchomości (hotele) usytuowane w centrum miasta oraz nadmienił, iż jest zainteresowanie ze strony potencjalnych inwestorów prywatyzacją Spółki w trybie negocjacji lub przetargu publicznego; tym samym zasadne jest podjęcie kolejnej próby prywatyzacji w trybie publicznego zaproszenia,

Departament wniósł o powołanie Zespołu ds. negocjacji w składzie: M. Zieliński – Dyrektor Departamentu Prywatyzacji (Przewodniczący) oraz trzech pracowników Departamentu.

(dowód: akta kontroli str. 1641-1644)

W skład ww. Zespołu wchodziły osoby legitymujące się wykształceniem z zakresu prawa i finansów.

(dowód: akta kontroli str. 1645-1647)

Do MSP wpłynęły m.in. następujące oferty na zakup 85% udziałów Centrum-Hotele:

Central Found of Immovables Sp. z o.o. w Łodzi (zwana dalej m.in. „CFI”)

1. W dniu 18.04.2011 r. CFI skierowała do MSP wstępną ofertę zakupu udziałów „Centrum Hotele” Sp. z o.o. W dokumencie tym podano m.in.:
 - głównymi udziałowcami CFI są: Restata Investments Ltd z siedzibą na Gibraltarze (udziały o wartości 62,5 mln zł), TK Development Sp. z o.o. w Warszawie (udziały o wartości 15,8 mln zł), RS Development Sp. z o.o. w Łodzi (udziały o wartości 38 mln zł),
 - Spółka CFI 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 zamierza nabyć 127.500 udziałów posiadanych przez MSP w „Centrum-Hotele” oferując łącznie za te udziały 31.875.000 zł. Na zakup tych udziałów spółka zamierza przeznaczyć środki własne oraz środki zewnętrzne w stosunku do „Centrum-Hotele”.

W załączniku do ww. oferty podano podstawowe dane ekonomiczno-finansowe za lata 2009-2010. Zysk netto w tych okresach wyniósł odpowiednio: 22,5 mln zł i 28,6 mln zł, aktywa trwale 320,7 mln zł i 362,5 mln zł, aktywa obrotowe 10,4 mln zł i 8,7 mln zł, kapitał podstawowy 111,9 mln zł i 116,3 mln zł, zobowiązania 24,8 mln zł i 23,0 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 1655-1666)

2. W dniu 28.06.2011 r. CFI skierowała do MSP ofertę wiążącą, w której zaoferowano za pakiet 127.500 udziałów kwotę 41.437.500 zł.

(dowód: akta kontroli str. 1667-1675)

3. W dniu 17.08.2011 r. CFI skierowało do MSP pismo, w którym stwierdzono m.in., że spółka nie widzi możliwości skorygowania oferty wiążącej poprzez zmianę parametrów cenowych (podwyższenie ceny za udziały). CFI byłaby skłonna zaoferować zdecydowanie wyższą cenę za ww. udziały pod warunkiem umożliwienia nabycia oferentowi 51% udziałów z jednoczesnym zobowiązaniem oferenta do odkupu-nabycia kolejnych 34% udziałów w terminie nie dłuższym niż 48 miesięcy liczonym od dnia nabycia pierwszego pakietu (51%).

(dowód: akta kontroli str. 1676)

4. W dniu 23.09.2011 r. CFI skierował do MSP pismo w którym m.in. zaproponował nabycie 85% udziałów w Centrum Hotele za 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.

(dowód: akta kontroli str. 1678)

Eko-Vit Sp. z o.o. w Łodzi

- W dniu 20.04.2011 r. Zarząd Eko-Vit skierował do MSP pismo będące odpowiedzią potencjalnego inwestora na publiczne zaproszenie do negocjacji (oferta wstępna) w sprawie nabycia udziałów spółki „Centrum-Hotele”. W dokumencie tym stwierdzono m.in., że:
 - potencjalny inwestor Eko-Vit zamierza nabyć pakiet 127.500 udziałów „Centrum-Hotele” stanowiących 85% kapitału zakładowego za kwotę 37.102.500 zł.,
 - środki pieniężne na zakup udziałów pochodzić będą z własnych źródeł finansowych i źródeł zewnętrznych,
 - 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.

Do ww. oferty załączony został bilans Eko-Vit za 2009 r. i 2010 r. Aktywa trwale wynosiły odpowiednio: 17,3 mln zł i 23 mln zł, kapitał własny: 53,4 mln zł, 65,9 mln zł, zyski netto: 20,6 mln zł, 21,2 mln zł, zobowiązania 10,1 mln zł i 8,9 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 1679-1684)

- W dniu 30.06.2011 r. Eko-Vit złożyła ofertę wiążącą, w której zaproponowano cenę za ww. pakiet udziałów w kwocie 39.525.000 zł.

(dowód: akta kontroli str. 1685-1691)

- W dniu 13.10.2011 r. Eko-Vit przekazała korektę cenową do ostatecznej oferty wiążącej, wskazując w niej chęć zakupu 85% udziałów „Centrum-Hotele” za kwotę 43.095.000 zł

(dowód: akta kontroli str. 1692)

Działania prywatyzacyjne

W dniu 3.03.2010 r. doradca prywatyzacyjny skierował do Dyrektora DNWiP IV pismo, w którym stwierdzono m.in., że dla potrzeb sprzedaży udziałów należy przyjąć wartość bliższą górnej granicy podanego przedziału (wersja z 29.09.2009 r.). Spółka posiada nieruchomości wymagające wprowadzie dokapitalizowania i remontów, ale prawie wszystkie zlokalizowane są w centrum, a niektóre w kluczowych punktach miasta i mieszczą w sobie pewnego typu, trudne do uchwycenia za pomocą metody dochodowej, „opcje realne i szczególny potencjał np. w lutym 2010 r. jeden z najstarszych łódzkich hoteli, stanowiący przez wiele lat wizytówkę Łodzi (Polonia Pałast) odzyskał miano hotelu uzyskując kategorię 2 gwiazdek”. Należy zauważyć, że wycena była dokonywana na datę 30.06.2009 r., a więc w okresie kryzysu finansowego i zapaści na rynku nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 1577)

W dniu 12.03.2010 r. Dyrektor DNWiP IV skierował do Podsekretarza Stanu Joanny Schmid notatkę dot. podstawowych elementów aukcji sprzedaży udziałów Spółki „Centrum-Hotele”. Stwierdzono w niej m.in., że:

- Spółka prowadzi działalność w oparciu o pięć obiektów hotelowych: Hotel Centrum*** wartość operatu szacunkowego 34,4 mln zł, Hotel Światowit*** - wartość 29 mln zł, Hotel Mazowiecki*** wartość 11,2 mln zł, Hotel Savoy** - wartość 13,8 mln zł, Hotel Polonia Palast** - wartość 11 mln zł.,
- jako atuty Spółki podano m.in. dobrą lokalizację - położenie obiektów Spółki jest bezsprzecznym atutem, sytuacja w tym względzie polepszy się po rewitalizacji dworca Łódź Fabryczna, jakość usług jest na dobrym poziomie, jest w Łodzi wysoka rozpoznawalność marki (udział spółki w rynku ok. 40%),
- wszystkie hotele są zlokalizowane w ogólnie bardzo atrakcyjnych miejscach, blisko śródmieścia lub ścisłym centrum miasta o zabudowie wielkomiejskiej, w otoczeniu znajduje się zabudowa o charakterze wielofunkcyjnym - biurowa, handlowa, usługowa oraz mieszkaniowa,
- wartość 5 hoteli – 99,4 mln zł, wartość innych nieruchomości – 6,8 mln zł,
- z oświadczeń Zarządu spółki wynika, że nie zostały zgłoszone żadne roszczenia repriwatywacyjne,
- w oszacowaniu wartości Spółki Doradca prywatyzacyjny stwierdził że wg stanu na 30.06.2009 r. rekomendowana wartość godziwa Spółki wynosi 111,1 mln zł, a wartość 85% udziałów SP to przedział 94,4 mln zł do 80,6 mln zł. Doradca rekomendował aby cena wywoławcza na potrzeby aukcji wynosiła 107,1 mln zł. Co daje kwotę za 85% udziałów – 91,0 mln zł.,
- jako istotne elementy aukcji podano m.in.: ustna forma aukcji, cena wywoławcza pakietu 85% udziałów to 91,0 mln zł, wysokość wadium 4,5 mln zł.

Ww. notatkę akceptowała Podsekretarz Stanu Joanna Schmid.

(dowód: akta kontroli str. 1578-1582)

DNWiP IV skierował z datą 6.07.2010 r. do Podsekretarza Stanu Joanny Schmid notatkę dot. istotnych elementów drugiej aukcji sprzedaży Spółki „Centrum-Hotele”, w której podano m.in. następujące informacje:

- wartość 5 hoteli - 99,3 mln zł, inne nieruchomości – wartość 6,8 mln zł,
- rekomendowana wartość godziwa – 111,1 mln zł,
- wartość 85% udziałów SP – od 94,4 mln zł do 80,6 mln zł,
- rekomendowana przez Doradcę prywatyzacyjnego cena na potrzeby aukcji to 91,0 mln zł,
- uwzględniając rekomendację Doradcy w dniu 30.04.2010 r. opublikowano w Rzeczypospolitej ogłoszenie z zaproszeniem do wzięcia udziału w aukcji Spółki z podaniem ceny wywoławczej 91 mln zł,
- mimo wydania przez MSP dwóch Memorandów informacyjnych o Spółce, żaden z podmiotów nie zgłosił zamiaru wzięcia udziału w aukcji, w związku z tym w dniu 14.06.2010 r. aukcja została odwołana,
- uwzględniając nieudaną próbę prywatyzacji Spółki DNWiP IV zaproponował cenę pakietu 85% udziałów SP obniżyć o 11,41% od poziomu ceny wywoławczej ustalonej w poprzedniej aukcji czyli do kwoty 80.648.850 zł.

Jako istotne elementy aukcji podano m.in.:

- ustna forma aukcji,
- cena wywoławcza 85% udziałów SP – 80.648.850 zł,
- minimalna wartość postąpienia 403,2 tys. zł,
- wysokość wadium – 4.032.442,50 zł.

Notatkę akceptowała Podsekretarz Stanu Joanna Schmid.

(dowód: akta kontroli str. 1648-1653)

W dniu 2.09.2010 r. Prezes Zarządu Spółki skierował do Dyr. Nadzoru Właścicielskiego i Prywatyzacji IV pismo, w którym m.in. poinformował o konieczności przeprowadzenia działań dostosowawczych i inwestycyjnych w obiektach należących do Spółki, wskazując, że nakłady niezbędne z punktu widzenia eksploatacji czynników majątkowych szacunkowo powinny wynieść około 5,7 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 1571-1576)

W dniu 24.03.2011 r. w Gazecie Wyborczej ukazało się ogłoszenie, w którym Minister SP zapraszał do negocjacji w sprawie nabycia udziałów Sp. z o.o. „Centrum-Hotele” z siedzibą w Łodzi. W ogłoszeniu podano m.in., iż:

- Minister SP zaprasza wszystkich zainteresowanych do negocjacji w sprawie nabycia 127.500 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, stanowiących 85% kapitału zakładowego Sp. z o.o. „Centrum-Hotele”,
- przedmiotem działalności spółki jest m.in. działalność związana z: turystyką, prowadzeniem restauracji, oraz hoteli,
- przedmiotem negocjacji będzie w szczególności cena za zbywany pakiet udziałów Spółki,
- termin składania pisemnych odpowiedzi na publiczne zaproszenie do negocjacji w sprawie nabycia udziałów ww. spółki upływa w dniu 22.04.2011 r. o godzinie 14.00 czasu warszawskiego,
- Minister SP zastrzega sobie prawo do żądania dodatkowych wyjaśnień od potencjalnych inwestorów, którzy złożą odpowiedź na publiczne zaproszenie do negocjacji.

(dowód: akta kontroli str. 1654)

W dniu 19.05.2011 r. sporządzona została notatka z wnioskiem o podjęcie decyzji skierowana do Podsekretarza Stanu Adama Leszkiewicza w sprawie prywatyzacji „Centrum- Hotele”.

W ww. dokumencie stwierdzono, m.in., iż :

- w odpowiedzi na publiczne zaproszenie (z 24.03.2011 r.) do MSP do dnia 22.04.2011 r. wpłynęło 5 ofert wstępnych złożonych przez: Aleksandra D. (6,5 mln zł), CEDROB SA z Ciechanowa (17,8 mln zł, Central Found of Immovables Sp. z o.o. w Łodzi (31,9 mln zł), Eko-Vit Sp. z o.o. w Łodzi (37,1 mln zł), Centrum Targowe „PTAK” SA ze Rzgowa (6,4 mln zł). Rekomendacja Doradcy prywatyzacyjnego z zaktualizowanego oszacowania wartości Spółki (85% udziałów SP) wg stanu na 31.08.2010 r. wynosiła 53,8 mln zł,
- Zespół stwierdził, że żadna z ofert nie zawierała propozycji cenowej równej lub wyższej od rekomendowanej przez Doradcę, jak również nie zawierała propozycji pozacenowych, których złożenie było dopuszczalne zgodnie z treścią ww. ogłoszenia,
- Zespół stwierdził, że wymogi formalne spełniło 4 potencjalnych inwestorów: CEDROB SA z Ciechanowa, Central Found of Immovables sp. z o.o. w Łodzi, Eko-Vit Sp. z o.o. w Łodzi, Centrum Targowe „PTAK” SA ze Rzgowa,
- w Rekomendacji Zespół stwierdził m.in., iż dokumentacja dot. wiarygodności finansowej potencjalnych inwestorów pozwala przypuszczać, że oferenci spełniający wymogi formalne, będą w stanie podnieść oferty cenowe do poziomu satysfakcjonującego SP. Jeżeli złożone po przeprowadzeniu przez inwestorów badania Spółki, oferty wiążące nabycia udziałów nie będą podwyższone do kwoty satysfakcjonującej SP – zasadnym będzie przed dopuszczeniem inwestorów do dalszego etapu negocjacji wezwanie ich do podwyższenia ceny.

(dowód: akta kontroli str. 1693-1698)

W Protokole Zespołu ds. negocjacji w celu nabycia udziałów spółki „Centrum-Hotele” z dnia 8.07.2011 r. z posiedzeń, jakie miały miejsce w dniach: 1,5,8 lipca 2011 r. stwierdzono m.in., że

- do dnia 30.06.2011 r. do MSP wpłynęły łącznie 3 oferty wiążące: Central Found of Immovables (41,4 mln zł), Centrum Targowe „PTAK” (6,4 mln zł), Eko-Vit Sp. z o.o. (39,5 mln zł.). Rekomendacja Doradcy ds. prywatyzacji dot. ceny 85% udziałów SP, wg stanu na 30.08.2010 r. wyniosła 53,8 mln zł,
- podczas rozmów z potencjalnymi inwestorami zespół ds. prywatyzacji zwrócił się z prośbą o skorygowanie parametrów cenowych złożonych ofert wiążących w terminie 7 dni w ramach tzw. „dogrywki”. Dogrywka pozwoli ustalić poziom determinacji poszczególnych inwestorów w dążeniu do nabycia pakietu udziałów SP. w spółce,
- Zespół zarekomendował dopuszczenie do negocjacji następujących inwestorów: Central Found of Immovables, Centrum Targowe „PTAK”, Eko-Vit Sp. z o.o.

Powyższy protokół zaakceptował Podsekretarz Stanu Adam Leszkiewicz.

(dowód: akta kontroli str. 1699-1702)

W dniu 18.08.2011 r. sporządzony został Protokół dot. wpływu skorygowanych ofert. W dokumencie tym stwierdzono m.in., iż:

- Zespół zebrał się w celu stwierdzenia złożenia przez potencjalnych inwestorów skorygowanych ofert wiążących poprzez poprawę ich parametrów cenowych,
- Zespół stwierdził, że wpłynęły odpowiedzi od następujących podmiotów: Centrum Found, Centrum Handlowe „PTAK”, Eko-Vit Sp. z o.o.,
- z uwagi na zlecenie 1.08.2011 r. kolejnej aktualizacji dzieła pn. oszacowanie wartości Spółki (aktualizacja zlecona z uwagi na upływający termin ważności poprzedniej aktualizacji ww. dzieła), zasadnym jest wstrzymanie się z analizą nowych oferowanych parametrów cenowych oraz z rekomendacją dot. dalszego udziału poszczególnych inwestorów w procesie prywatyzacji Spółki.

Powyższy protokół zaakceptował Podsekretarz Stanu Adam Leszkiewicz.

(dowód: akta kontroli str. 1703-1704)

W protokole Zespołu ds. negocjacji w celu nabycia udziałów spółki „Centrum-Hotele” z dnia 12.09.2011 r., stwierdzono m.in., że:

- Zespół w związku z odbiorem w dniu 8.09.2011 r. dzieła pn.: „Aktualizacja oszacowania wartości Spółki „Centrum-Hotele”, dokonał otwarcia złożonych w dniu 18.08.2011 r. następujących skorygowanych ofert wiążących: Central Found of Immovables, Centrum Targowe „PTAK”, Eko-Vit Sp. z o.o.,
- Central Found of Immovables poinformowała, iż nie widzi możliwości skorygowania tj. zwiększenia oferty cenowej tj. kwoty 41,4 mln zł. Inwestor ten byłby w stanie zaoferować wyższą cenę transakcji pod warunkiem umożliwienia nabycia w pierwszej transzy 51% udziałów Spółki, wraz z zobowiązaniem oferenta do nabycia kolejnych 34% udziałów w terminie nie dłuższym niż 48 miesięcy liczonym od dnia nabycia ww. pierwszego pakietu,
- Centrum Targowe „PTAK” SA poinformowała, że podnosi cenę z 6,4 mln zł do kwoty 10,1 mln zł,
- Eko-VIT poinformowała, iż nie zmienia ceny za 85% udziałów SP, zaproponowanej w ofercie wiążącej (39,5 mln zł),
- Doradca prywatyzacyjny uaktualnił wartość 85% udziałów MSP (wg stanu na 30.06.2011 r.) na kwotę 42,9 mln zł,
- w rekomendacji zespół stwierdził m.in., że należy równolegle prowadzić negocjacje z Cental Found i Eko-Vit. Z uwagi na niską cenę zaproponowaną

przez Centrum TARGOWE „Ptak”, Zespół zaproponował wyeliminowanie tego podmiotu z dalszych negocjacji.

Zespół nadmieniał, że MSP w dniu 6.07.2011 r. wystąpiło do ABW o udzielenie informacji o inwestorach strategicznych biorących udział w prywatyzacji „Centrum-Hotele”. W odpowiedzi z 19.08.2011 r. ABW, stwierdziło m.in., że zapytanie w przedmiotowej sprawie należy skierować do Policji.

Ww. protokół zaakceptował Podsekretarz Stanu A. Leszkiewicz.

(dowód: akta kontroli str. 1705-1708)

Pismem z dnia 24.08.2011 r. MSP zwróciło się do Komendanta Głównego Policji o udzielenie informacji o inwestorach strategicznych biorących udział w prywatyzacji „Centrum-Hotele”.

(dowód: akta kontroli str. 1709-1710)

W protokole Zespołu ds. negocjacji w celu nabycia udziałów spółki „Centrum-Hotele” z dnia 17.10.2011 r. z posiedzeń w dniach: 29.09.2011 r. i 13.10.2011 r. stwierdzono m.in. że:

- podczas prowadzenia negocjacji z: Central Found of Immovables i Eko-Vit Sp. z o.o. w sprawie zakupu 85% udziałów Spółki „Centrum-Hotele” ustalono, iż inwestorzy mają przedstawić na piśmie ostateczne wariantowe propozycje zakupu ww. udziałów,
- Central Found zaproponował nabycie 51% udziałów z jednoczesnym zobowiązaniem odkupu pozostałych 34% udziałów w terminie nie dłuższym niż 48 miesięcy liczonym od dnia nabycia 51% udziałów za 46,4 mln zł. Zakup w dwóch transzach inwestor uzasadnił pogarszającą się sytuacją finansową prywatyzowanej Spółki (powiększającą się stratą netto),
- Eko-Vit zaproponował zakup 85% udziałów za 39,5 mln zł, a zakup tych udziałów w dwóch transzach za kwotę 41,1 mln zł.,
- Central Found wycofał się ze złożonej oferty jednorazowego zakupu 85% udziałów Spółki i nie wyraził zgody na zobowiązania pozacenowe,
- Zespół w dniu 10.10.2011 r. odbył spotkanie negocjacyjne z Eko-Vit, w wyniku którego podmiot ten zaproponował wyższą cenę – 43,1 mln zł, która przewyższała o 216,7 tys. zł cenę z rekomendacji Doradcy prywatyzacyjnego,
- w ocenie zespołu za wyborem Eko-Vit przemawiało m.in.: zakup całego pakietu udziałów, zobowiązanie m.in. do 12 miesięcznego zakazu: obniżania kapitału zakładowego Spółki, ograniczenia w zbywaniu udziałów Spółki, likwidacji Spółki i zbywania majątku Spółki,
- Eko-Vit zapewniło, że przed podpisaniem umowy sprzedaży udziałów dokona jednorazowej płatności za udziały z własnych środków finansowych,
- Zespół zarekomendował kontynuowanie procesu prywatyzacji z Eko-Vit, tj. ustalenie ostatecznego projektu umowy.

Ww. protokół zaakceptował Podsekretarz Stanu A. Leszkiewicz.

(dowód: akta kontroli str. 1711-1714)

W sprawozdaniu Zespołu w sprawie zbycia udziałów Spółki z dnia 5.12.2011 r. opisano m.in. cały proces prywatyzacji Spółki, podając m.in. wyniki kolejnych wycen 85% udziałów: 94,4 mln zł, 53,8 mln zł, 42,9 mln zł oraz:

- nadmieniono, iż Komendant Główny Policji nie udzielił informacji na temat inwestorów strategicznych,
- zarekomendowano zawarcie umowy z Eko-Vit.

Ww. sprawozdanie zaakceptował Podsekretarz Stanu A. Leszkiewicz. Podpisał również z datą 6.12.2011 r. Minister SP Mikołaj Budzanowski.

(dowód: akta kontroli str. 1715-1723)

Komenda Główna (na wniosek kontrolera NIK) poinformowała w trakcie badań, iż na pismo MSP z 24.08.2011 r. skierowane do Komendanta Głównego Policji, udzielona została z datą 1.09.2011 r. odpowiedź podpisana przez Pierwszego Zastępcę Komendanta Głównego, w której stwierdzono m.in., że Policja nie jest uprawniona do udzielania wnioskowanych informacji, a organami właściwymi w przedmiotowej sprawie są Szefowie: ABW i CBA.

(dowód: akta kontroli str. 1724-1726)

W dniu 8.12.2011 r. w Departamencie Prywatyzacji opracowana została „Notatka informacyjna” zaaprobowana przez naczelnika wydziału oraz radcę prawnego i zaakceptowana przez dyrektora Departamentu Prywatyzacji, skierowana drogą służbową do Podsekretarza Stanu w MSP A. Leszkiewicza i Ministra SP - M. Budzanowskiego. W dokumencie tym stwierdzono m.in., że notatką zastrzeżoną z dnia 6.12.2011 r. Minister SP zaakceptował zawarcie umowy sprzedaży 85% udziałów Sp. z o.o. „Centrum-Hotele” na rzecz Eko-Vit Sp. z o.o. oraz warunki tej transakcji.

Była to trzecia próba sprzedaży udziałów Spółki, pierwsza i druga (aukcje ogłoszone publicznie) zakończyły się niepowodzeniem z uwagi na brak zainteresowania inwestorów. Firma Eko-Vit Sp. z o.o. zaproponowała najwyższą cenę spośród potencjalnych inwestorów biorących udział w negocjacjach. W dniu 8.12.2011 r. na rachunek MSP wpłynęła cała kwota stanowiąca cenę zakupu udziałów. Firma Eko-Vit prowadzi działalność handlową oraz produkcyjną w branży spożywczej (napoje gazowane i niegazowane).

Powyższą notatkę zaakceptowali: A. Leszkiewicz i M. Budzanowski (w dniu 9.12.2011 r.),

(dowód: akta kontroli str. 1727)

W dniu 9.12.2011 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Ministra SP Mikołaja Budzanowskiego, a Sp. z o.o. Eko-Vit reprezentowaną przez R.J i W.J. zawarta została umowa sprzedaży udziałów Spółki z o.o. „Centrum-Hotele”. W umowie zawarto m.in. następujące zapisy:

- Kupujący kupuje 127.500 udziałów ww. Spółki o wartości nominalnej 50 zł za udział, stanowiących 85% kapitału zakładowego Spółki,
- cena zakupu wynosi 43.095.000 zł,
- Kupujący zobowiązuje się, 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. W przypadku zbycia składników środków trwałych lub środków trwałych w budowie o wartości księgowej powyżej 50 tys. zł każdego ze środków, to uzyskane środki finansowe zostaną zainwestowane w środki trwałe Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 1728-1740)

W „Pakiecie socjalnym” z dnia 23.11.2011r. podpisanym przez reprezentantów Eko-Vit i przedstawicieli związków zawodowych działających w Spółce, zawarto m.in. postanowienie, iż Eko-Vit zapewnia, że w okresie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy o zbyciu przez SP 85% udziałów Spółki nie wypowie żadnej umowy o pracę z pracownikami zatrudnionymi na czas nieokreślony, jak również utrzyma przez ten okres stałość obecnie obowiązujących zasad wynagradzania.

(dowód: akta kontroli str. 1743-1745)

Aktem notarialnym rep. A Nr 20512/2011 sporządzonym w dniu 9.12.2011 r. przez Notariusza prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie reprezentanci spółki „Eko-Vit” oświadczyli, że poddają się egzekucji do kwoty 43,1 mln zł w przypadku niewywiązania się z postanowień umowy sprzedaży przez SP 85% udziałów Sp. z o.o. „Centrum-Hotele”.

(dowód: akta kontroli str. 1746-1755)

Minister SP pismami z dnia 13.12.2011 r. powiadomił: Central Found of Immovables Sp. z o.o., Centrum Handlowe „PTAK” SA, CERDROB SA, Pana A.D, iż dnia 9.12.2011 r. pomiędzy Skarbem Państwa, a Sp. z o.o. Eko-Vit została podpisana umowa sprzedaży 127.500 udziałów stanowiących 85% kapitału zakładowego Sp. z o.o. „Centrum-Hotele”.

(dowód: akta kontroli str. 1757-1760)

Likwidacja „Centrum-Hotele” Sp. z o.o.

W dniu 6.05.2013 r. Zastępca Dyrektora Departamentu Prywatyzacji skierowała do Podsekretarza Stanu Tomasza Lenkiewicza notatkę w sprawie NZW „Centrum-Hotele”, w której stwierdzono m.in., że Zarząd Spółki zaproponował porządek obrad w którym przewidziano podjęcie uchwał: w sprawie rozwiązania Spółki i powołania jej likwidatorów, w sprawie zezwolenia na sprzedaż nieruchomości: Hotel SAVOY, Hotel POLONIA, Hotel CENTRUM, Baza Transportu.

Ww. zastępca dyrektora zaproponowała, aby Minister SP w sprawie podjęcia powyższych uchwał głosował „ZA”.

Ww. notatkę zaakceptował Podsekretarz Stanu T. Lenkiewicz.

(dowód: akta kontroli str. 1761-1766)

W dniu 15.05.2013 r. w Łodzi odbyło się NZW Spółki „Hotele-Centrum”, które podjęło mn.in. następujące uchwały:

- nr 1/5/2013 o rozwiązaniu Spółki,
- nr 2/5/2013 o powołaniu likwidatorów Spółki,
- nr 6/5/2013 wyrażającą zgodę na sprzedaż następujących nieruchomości: Hotel SAVOY, Hotel POLONIA, Hotel CENTRUM, Baza Transportu.

(dowód: akta kontroli str. 1767-1770)

Z wyjaśnień pobranych od głównego specjalisty w Departamencie Mienia SP, wynika m.in., że w dniu 10.09.2008 r. Minister SP zawarł z Zarządem Spółki umowę cywilno-prawną (MSP/FSP/277-00/2008), w której doprecyzowano zasady oraz procedurę nieodpłatnego udostępniania udziałów SP posiadanych w Spółce, uprawnionym jej pracownikom. W oparciu o tę umowę Spółka realizuje proces nieodpłatnego udostępnienia udziałów SP. W dniu 15.03.2013 r. I. J. – Dyrektor ds. administracyjno-organizacyjnych Spółki „Centrum-Hotele” odebrała Pełnomocnictwo z dnia 21.02.2013 (nr BZŁ/82/13), na mocy którego w imieniu Ministra SP została umocowana do zawierania umów nieodpłatnego zbycia należących do SP udziałów „Centrum-Hotele” uprawnionym pracownikom.

(dowód: akta kontroli str. 1771-1773)

Informacje zasięgnięte z jednostek niekontrolowanych

W trakcie kontroli, z inicjatywy NIK²:

- Zarząd Nowego Centrum Łodzi, poinformował m.in., że Rada Miejska w Łodzi podjęła w dniu 28.08.2007 r. uchwałę nr XVII/279/07 w sprawie przyjęcia Programu Nowe Centrum Łodzi, która to uchwała weszła w życie z dniem podjęcia, Uchwałą nr XLV/840/12 z dnia 4.07.2012 r. Rada Miejska w Łodzi zmieniła uchwałę w sprawie przyjęcia Programu NCL. W zmienionym programie

² art. 29 ust. 2 lit. f ustawy o NIK

zapisano m.in., że Program dot. priorytetowego obszaru w Mieście zarówno z punktu widzenia rewitalizacji, jak i rozwoju gospodarczego. Istotą Programu jest przeniesienie całej infrastruktury kolejowej dworca pod ziemię. NCL stanowić będzie miejsce rozrywki i kultury z bogatą ofertą spędzania wolnego czasu. W Centrum skoncentrowana będzie w dużej mierze funkcja kulturalna, umożliwiająca organizację imprez na dużą skalę. Przestrzeń uwolniona dzięki wprowadzeniu linii kolejowej i dworca pod ziemię ma być zagospodarowana poprzez stworzenie nowego fragmentu Miasta, jego sercem będzie Rynek łączący NCL z ul. Piotrkowską. Na tym terenie powstanie także m.in. Brama Miasta, centrum kongresowe. Zmienione zostaną funkcje terenów przemysłowych i kolejowych w kierunku wzmocnienia funkcji metropolitarnej i kulturalnej.

W odrębnej informacji podano, że w dniu 19.12.2013 r. został rozstrzygnięty przetarg na sprzedaż części nieruchomości gruntowych położonych w Łodzi przy ul. Kilińskiego o powierzchni ca 7,5 tys. m² znajdujących się w obszarze ścisłego Nowego Centrum Łodzi. Cena wywoławcza w przetargu została ustalona na 40 mln zł, a osiągnięta 40.001.000 zł. W dniu 31.12.2013 r. pomiędzy Miastem Łódź a LDZ Brama Sp. z o.o. w Łodzi została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, a Spółka zapłaciła Miastu tytułem zaliczki kwotę 16.301.307,5 zł.

(dowód: akta kontroli str. 1774-1964)

- Urząd Miasta Łodzi, poinformował m.in., że Rada Miejska podjęła w dniu 8.09.2010 r. dwie uchwały (nr XCIII/1704/10 i XCIII/1706/10) w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonego w Nowym Centrum Łodzi,

(dowód: akta kontroli str. 1965-1974)

- Sp. z o.o. „Centrum-Hotele” w Łodzi, poinformowała m.in., że ogólna powierzchnia gruntu, na którym posadowiony jest Hotel Centrum, wynosi 12,7 tys. m² oraz że Hotel „Polonia Palast” odzyskał kategorie dwóch gwiazdek w lutym 2010 r., a w latach 2004-2009 przeprowadzono prace remontowo-modernizacyjne na ogólną kwotę ok. 1,4 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 1975-1987)

Pozostałe zagadnienia

1. W maju 2011 r. Zarząd „Centrum-Hotele” sp. z o.o. opracował dokument pt. „Restrukturyzacja Spółki „Centrum-Hotele” z siedzibą w Łodzi. Strategia działania”. W rozdziale pt. „Kierunki restrukturyzacji” napisano m.in., iż w roku 2012 winna nastąpić „Sprzedaż hotelu „Centrum” (Zdaniem zarządu sprzedaż obiektu nie może nastąpić przed rozpoczęciem widocznych prac budowlanych przy podziemnym dworcu kolejowym „Łódź Fabryczna” wraz z węzłem multimodalnym. Przejście od fazy planów i projektowania do fazy budowy trzeba traktować, jako decydujący czynnik powodujący wzrost cen nieruchomości w okolicach Nowego Centrum Łodzi).”

W „Podsumowaniu” natomiast stwierdzono m.in., że przekształcona Spółka zyska na atrakcyjności w oczach potencjalnych nabywców, a przede wszystkim będzie łatwiejsza do sprzedaży oraz że „stanie się łakomym kąskiem przede wszystkim dla funduszy zarządzających i obracających nieruchomościami przede wszystkim z uwagi na systematycznie rosnącą wartość nieruchomości w miarę rozbudowy Nowego Centrum Łodzi.... Stabilne i długookresowe umowy z dzierżawcami/operatorami pozwolą nowemu właścicielowi na spokojne

oczekiwanie na coraz to wyższe ceny nieruchomości. Zdaniem Zarządu Spółka osiągnie dojrzałość do kolejnej próby prywatyzacji w połowie 2013 r."

Ww. dokument został przesłany do Wicedyrektora Departamentu Restrukturyzacji MSP przy piśmie z dnia 31.05.2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 2289-2306)

Współautor wyżej opisanego dokumentu Łukasz Magin (były Prezes Zarządu „Centrum-Hotele”), w złożonym dla NIK oświadczeniu stwierdził m.in., że w programie restrukturyzacji Spółki zawarto szereg uwag dotyczących oddziaływania dużych inwestycji podejmowanych przez łódzki samorząd w ramach programu Nowe Centrum Łodzi, na kształtowanie się cen nieruchomości na terenach objętych NCL i sąsiadujących. Składający oświadczenie, napisał także, iż będąc przed objęciem funkcji Prezesa Spółki Wiceprezydentem Miasta Łodzi, odpowiadał za wdrażanie ważnych elementów NCL. Z ekspertyz zleconych przed 2010 r. przez Urząd Miasta Łodzi, wynikało, że wystąpił znaczący wzrost cen nieruchomości na terenach objętych programem NCL po przystąpieniu do realizacji sztabarowych inwestycji programu. W konsekwencji władze Miasta Łodzi podjęły decyzję o wstrzymaniu obrotu nieruchomościami komunalnymi w obrębie NCL do czasu dokonania się znaczących postępów w pracach budowlanych w ramach NCL. Posiadając tę wiedzę - stwierdził ww. Prezes - wydawało się naturalnym, aby w programie restrukturyzacji Spółki zawrzeć informacje, „...które wpisywały proces ewolucji Spółki i jej docelowej pełnej prywatyzacji w szerszy kontekst rozwoju Łodzi, z uwagi na to, że informacje te powinny mieć istotne znaczenie dla Wspólnika Spółki (Ministra SP-przyp. NIK) przy określaniu strategii prywatyzacyjnej”.

W zakończeniu oświadczenia podano, że po przekazaniu ww. programu restrukturyzacji Spółki, ani ze strony MSP, ani doradcy prywatyzacyjnego nie były w stosunku do zarządu formułowane oczekiwania, zmierzające do przygotowania lub ustnego przekazania dodatkowych danych dot. programu NCL.

(dowód: akta kontroli str.2323)

2. Minister podjął natomiast prawidłową decyzję dot. procesu prywatyzacji spółki „Polskie Tatry” z uwagi na posiadane przez nią atrakcyjne nieruchomości. Z oświadczenia złożonego przez specjalistę w Departamencie Przekształceń Własnościowych i Prywatyzacji MSP, wynika m.in., że Minister SP zamknął bez rozstrzygnięcia proces prywatyzacji Spółki „Polskie Tatry” SA w Zakopanem. Z operatu szacunkowego ww. Spółki sporządzonego w styczniu 2013 r., wynikało m.in., iż Spółka jest właścicielem m.in. działki o powierzchni około 3,4 ha, na której znajduje się Kemping „Pod Krokwią”. W ocenie doradcy prywatyzacyjnego, w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania ww. nieruchomości, wartość Spółki mogłaby znacząco wzrosnąć. W piśmie z dnia 23.10.2013 r., Doradca poinformował MSP, że teren Kampingu objęty jest przygotowanym w Urzędzie Miasta Zakopane miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają ten obszar m.in. pod usługi sportu i kultury, w tym budowę hali widowiskowo-sportowej.

(dowód: akta kontroli str.2307)

Burmistrz Miasta Zakopane, poinformował m.in., że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skocznia” obejmujący m.in. teren ww. Kampingu jest aktualnie na etapie rozpatrywania uwag do wyłożenia mającego miejsce w dniach 5.12.2013 r. do 10.01.2014 r. Teren Kampingu (położony przy ul. Żeromskiego w Zakopanem) znajduje się w kwartale 6.US – terenach zabudowy usługowej. W załączniku do informacji podano m.in.,

że przeznaczenie podstawowe terenu 6.US (pow. 3,4 ha) to usługi sportu i kultury realizowane na istniejących działkach. Dopuszcza się realizację nowych obiektów: wielofunkcyjna hala sportowo-widowiskowa z salami konferencyjnymi, centrum logistyczne dla obsługi ruchu turystycznego, kryty basen sportowy, amfiteatr.

(dowód: akta kontroli str. 2308-2314)

Odnosnie przyczyn:

- *braku weryfikacji wycen Spółki „Centrum-Hotele”, w sytuacji znacznego obniżenia wartości Spółki w kolejnych wycenach sporządzanych przez Doradcę prywatyzacyjnego*

Były Podsekretarz Stanu w MSP Pan Adam Leszkiewicz, stwierdził m.in., że nie praktykowano w MSP zlecania kontrwycen w prowadzonych procesach prywatyzacyjnych, m.in. dlatego, że wybrana firma brała pełną odpowiedzialność za sporządzone dzieło. W przypadku „Centrum-Hotele” w 2010 r. nastąpił gwałtowny kryzys na rynku nieruchomości, a z upływem czasu sytuacja finansowa Spółki pogarszała się.

Była Naczelnik w Departamencie Prywatyzacji w MSP wyjaśniła m.in., że wycena spółki została sporządzona przy zachowaniu należytej staranności, a do jej sporządzenia wybrano profesjonalny podmiot posiadający w tym względzie konieczne doświadczenie. Doradca w toku sporządzania analizy był w kontakcie z Zarządem Spółki, a w związku z tym w przypadku pojawienia się okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na wycenę, Zarząd winien je przekazać doradcy.

Były Dyrektor Departamentu Prywatyzacji, Pan Marcin Zieliński wyjaśnił m.in., że wyceny były robione przez profesjonalne podmioty. W przypadku „Hotele-Centrum” podejmowane były wielokrotne próby sprzedaży, stąd też każdego roku dokonywano aktualizacji wyceny. Zmiana wartości udziałów musiała być uzasadniona, skoro sytuacja Spółki ulegała systematycznemu pogarszaniu. Doradca przejmuje pełną odpowiedzialność za kompletność, rzetelność i prawidłowość informacji i rekomendacji zawartych w dziełach. Doradca ma obowiązek uwzględnić wszelkie okoliczności mające wpływ na wartość spółki.

- *braku rozpoznania realizowanej w Łodzi budowy NCL w zakresie ewentualnego wpływu tego projektu na wzrost cen nieruchomości posadowionych na jego terenie*

Wyjaśnienia złożył tylko A. Leszkiewicz stwierdzając min., że nie przypomina sobie sprawy budowy NCL, a w jego ocenie Doradca prywatyzacyjny w toku analiz uwzględnił wszystkie okoliczności mające wpływ na wycenę.

- *nierozważenia alternatywy restrukturyzacji Spółki, a następnie sprzedaży przez SP poszczególnych jej obiektów*

Pan A. Leszkiewicz stwierdził, iż przed podjęciem decyzji o prywatyzacji Spółki właściwe departamenty MSP prowadziły analizy dot. ścieżek postępowania odnośnie tego podmiotu, a w konsekwencji wybrano ścieżkę prywatyzacji i od tej pory konsekwentnie realizowano podjęte w tej sprawie decyzje.

Była naczelnik Departamentu Prywatyzacji wyjaśniła, iż uwzględniając pogarszającą się sytuację ekonomiczno-finansową Spółki oraz recesję na rynku branżowym, co do zasady nie widziała przeciwskażeń do wyrażania przez MSP zgód odnośnie zbywania poszczególnych składników

majątkowych. Weryfikacja zasadności i opłacalności przeprowadzenia procesu restrukturyzacji Spółki znajdowała się poza zakresem kompetencji Departamentu Prywatyzacji.

- *nałożenia tylko 12-miesięcznych rygorów na Kupującego m.in. w zakresie funkcjonowania Spółki*

Pan A. Leszkiewicz wyjaśnił, iż głównym kryterium w prowadzonych procesach prywatyzacji była oferowana cena za pakiet akcji czy udziałów. Podejmowano starania aby w umowach prywatyzacyjnych zawierać dodatkowe elementy korzystne dla SP. W tym przypadku natomiast uzyskanie korzystniejszych warunków nie było możliwe.

Naczelnik Departamentu Prywatyzacji stwierdziła, że zobowiązania pozacenowe mogą, ale nie muszą być ujęte w umowie prywatyzacyjnej. Kluczową sprawą pozostaje kwestia wynegocjowania rynkowej ceny za zbywane udziały. W przypadku tej Spółki jej rynkowa wartość była dwukrotnie weryfikowana w drodze aukcji i postępowania negocjacyjnego. Zobowiązania pozacenowe mogą zostać zawarte w umowie prywatyzacyjnej o ile nie będą miały wpływu na poziom (obniżenie) ceny, dlatego też w pierwszej kolejności strony negocjują poziom ceny, dopiero później inne zobowiązania. W toku tego procesu prywatyzacji, nabywca w sposób jednoznaczny określił czasookres zobowiązań pozacenowych na 12 miesięcy, stwierdzając m.in., że wynika to ze złej sytuacji ekonomicznej Spółki.

Pan M. Zieliński wyjaśnił, że zawarcie w umowie prywatyzacyjnej jednorocznych ograniczeń co do swobody decyzji przez inwestora wynikało z prowadzonych negocjacji i było działaniem jedynym możliwym do uzyskania. Ustawodawca nie dał Ministrowi SP, jako sprzedającemu kompetencji do narzucania inwestorowi określonych zobowiązań pozacenowych, inwestor wielokrotnie podkreślał bardzo zły stan nieruchomości i brak możliwości wprowadzenia zmian w niektórych z nieruchomości. W przypadku Hotelu-Centrum zespół ds. negocjacji podjął próbę ustalenia dłuższego okresu zobowiązań pozacenowych, ale inwestor z powodu złej sytuacji finansowej Spółki i złego stanu jej nieruchomości przedstawił swoje negatywne stanowisko.

(dowód: akta kontroli str. 2264-2270, 2271-2276, 2277-2282)

W ww. sprawach do dnia 31 stycznia 2014 r. wyjaśnień nie złożył b. Minister Skarbu Państwa Mikołaj Budzanowski, mimo skierowania do niego przez kontrolera stosownych pytań. Pytania te dotyczyły m.in.: braku weryfikacji wycen Spółki „Centrum-Hotele”, w sytuacji znacznego obniżenia jej wartości w kolejnych wycenach sporządzanych przez Doradcę prywatyzacyjnego; braku rozpoznania realizowanej w Łodzi budowy NCL w zakresie ewentualnego wpływu tego projektu na wzrost cen nieruchomości posadowionych na jego terenie; nierozważenia alternatywy restrukturyzacji Spółki, a następnie sprzedaży przez SP poszczególnych jej obiektów; nałożenia tylko 12-miesięcznych rygorów na Kupującego m.in. w zakresie funkcjonowania Spółki.

W złożonych z datą 11.02.2014 r. wyjaśnieniach, ww. Minister Skarbu Państwa stwierdził m.in., że funkcje Ministra objął w dniu 17.11.2011 r., a więc na 3 tygodnie przed prywatyzacją Spółki „Centrum-Hotele”. Zgodnie z podziałem kompetencji proces prywatyzacji branżowej (pozagieldowej) był nadzorowany przez Podsekretarza Stanu. W momencie objęcia funkcji ministerialnej, proces prywatyzacji Spółki był praktycznie na ukończeniu. Zgodnie z procedurą obowiązującą w MSP wszystkie dokumenty dot. prywatyzacji branżowej były

sprawdzone, analizowane i opiniowane przez odpowiednie departamenty i dlatego „jako Minister Skarbu Państwa działając w dobrej wierze w funkcjonujące procedury prywatyzacyjne przyjąłem pozytywną rekomendację służb ministerialnych podpisując umowę prywatyzacyjną”.

(dowód: akta kontroli str. 2283-2288)

W sprawie opracowania pt.: „Restrukturyzacja Spółki Centrum-Hotele z siedzibą w Łodzi. Strategia działania”. Sporządzonego w maju 2011 r. przez Zarząd „Centrum-Hotele” wyjaśnienia złożyli:

Była naczelnik w Departamencie Restrukturyzacji stwierdzając m.in., iż Pani A. B. przeprowadziła analizę ww. dokumentu, przekazując w formie ustnej wyniki tej analizy. Z analizy wynikało, że w ramach działań mających zapewnić poprawę sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki zaplanowano przede wszystkim: przeprowadzenie restrukturyzacji majątkowej w tym dokonanie sprzedaży nieruchomości oraz zrealizowanie niezbędnych remontów i modernizacji.

(dowód: akta kontroli str. 2315-2317)

Zastępca Dyrektora Departamentu Restrukturyzacji, Pani Anna Wrześniewska wyjaśniła m.in., że w październiku 2010 r. spółki będące w nadzorze Departamentu Restrukturyzacji zostały zobowiązane do przygotowania i przedstawienia MSP programów restrukturyzacji. Wypełniając to zalecenie Zarząd „Centrum-Hotele” przygotował program restrukturyzacji przewidujący m.in. sprzedaż zbędnych nieruchomości. W tym czasie sytuacja Spółki uległa systematycznemu pogorszeniu i konieczne było wdrożenie działań naprawczych. Proces restrukturyzacji Spółki realizowany był równolegle z działaniami prywatyzacyjnymi prowadzonymi przez Departament Prywatyzacji. Departament Restrukturyzacji konsultował z Dep. Prywatyzacji możliwość przeprowadzenia działań restrukturyzacyjnych.

W wyjaśnieniach podano także, iż Zarząd Spółki w sprawozdaniach kierowanych do MSP nie wskazywał ewentualnego wpływu planów budowy Nowego Centrum Łodzi jako bariery prywatyzacyjnej. Program restrukturyzacji Spółki został przygotowany przez Zarząd już w trakcie kolejnego procesu prywatyzacji wszczętego w marcu 2011 r. Informacja o planach budowy NCL była znana zarówno MSP, jak również Doradcy prywatyzacyjnemu.

(dowód: akta kontroli str. 2318-2322)

Przedsiębiorstwo Hotelarskie Kujawy-Zajazd Polski Sp. z o.o. we Włocławku (PHK)

W operacie szacunkowym z 3.07.2009 r. opracowanym przez firmę „Doradztwo Gospodarcze DGA” SA określono m.in. wartość rynkową nieruchomości na 5.977.000 zł.

(dowód: akta kontroli str. 1988-2033)

W „Memorandum informacyjnym” sporządzonym 18.09.2009 r. (w oparciu o dane ekonomiczno-finansowe wg stanu na 31.08.2009 r.) stwierdzono m.in., że przedmiot działalności Spółki obejmuje m.in. hotele, podobne obiekty zakwaterowania, restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne. Usługi hotelarskie świadczone są w 2 obiektach: jednogwiazdkowy Hotel „Kujawy” we Włocławku i trzygwiazdkowy Hotel „Zajazd Polski” we Włocławku, SP posiada w PHK jeden udział o wartości nominalnej 798.595,71 zł.

(dowód: akta kontroli str. 2034-2054)

Decyzję w sprawie akceptacji strategii prywatyzacji Spółki podjął DNWiP IV 5.01.2010 r. stwierdzając m.in., że kapitał zakładowy wynosił 1.054.702,5 zł w tym SP posiadał 75,72% udziałów o wartości 798.595,71 zł. Ww. Departament zarekomendował zbycie 75.725 udziałów SP.

(dowód: akta kontroli str. 2055-2057)

Powołana dniu 17.02.2010 r. Komisja ds. aukcji w celu sprzedaży m.in. udziałów/akcji: PHK i Przedsiębiorstwa Turystyczno-Handlowego „Trybunalskie” w dniu 14.05.2010 r. sporządziła protokół, w którym stwierdzono m.in., że przyjmowanie zgłoszeń do aukcji i wniesienie wadium nastąpi do 19.03.2010 r., a przeprowadzenie aukcji do 25.03.2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 2058, 2059-2061)

W komunikacie Ministra SP z 26.02.2010 r. odnośnie zaproszenia do wzięcia udziału w aukcji ogłoszonej publicznie prowadzonej w formie ustnej w sprawie nabycia udziału m.in. PHK, ogłoszonym w „Rzeczpospolitej” zaproponowano do zbycia jeden udział Skarbu Państwa w PHK o wartości nominalnej 798.595,71 zł, stanowiący 75,72% kapitału zakładowego Spółki. Cena wywoławcza tego udziału została określona na 4,8 mln zł.

W powyższym komunikacie zaproszono również do nabycia 97.049 akcji zwykłych imiennych PTH za cenę wywoławczą 5,9 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 2062-2064)

Do aukcji dopuszczone zostały 3 podmioty: Central Found of Immovables Sp. z o.o. w Łodzi, PPH „Daniel” z Włocławka, oraz panowie D.M. i D.S. Aukcja sprzedaży akcji PTH nie odbędzie się z uwagi na brak zgłoszeń ze strony potencjalnych inwestorów.

(dowód: akta kontroli str. 2065-2066)

W dniu 25.03.2010 r. w MSP odbyła się ww. aukcja, przedmiotem której był jeden udział PHK o wartości nominalnej 798.595,71 zł stanowiący 75,72% kapitału zakładowego Spółki. Ww. udział nabyła firma PPH „Daniel” z Włocławka.

Zamknięcie aukcji nastąpiło 15.04.2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 2067-2070)

W dniu 15.04.2010 r. pomiędzy SP reprezentowanym przez Ministra SP (sprzedawca) a A.R. (kupujący) została zawarta umowa sprzedaży 1 udziału Przedsiębiorstwa Hotelarskiego „Kujawy – Zajazd Polski” Sp. z o.o. we Włocławku o wartości nominalnej 798.595,71 zł za cenę 11 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 2071-2084)

Przedsiębiorstwo Turystyczno-Handlowe „Trybunalskie” SA w Piotrkowie Tryb. (PTH)

W dniu 22.07.2009 r. firma Doradztwo Gospodarcze DGA SA sporządziła „Oszacowanie wartości PTH „Trybunalskie” SA” wg stanu na 31.03.2009 r., w którym stwierdzono m.in., że: SP posiada w Spółce 97.049 akcji o wartości nominalnej 970.490 zł, co stanowi 55,46% jej kapitału zakładowego, wartość spółki oszacowana metodą księgową wyniosła 1,4 mln zł, metodą majątkową skorygowanych aktywów netto 10,7 mln zł, metodą mnożnika zysku 3,2 mln zł, metodą rynkowej wartości likwidacyjnej 7 mln zł. Minimalna cena wywoławcza winna wynieść 3,9 mln zł, natomiast należałoby dążyć do górnego pułapu wartości akcji, tj. kwoty 5,9 mln zł.

(dowód: akta kontroli str. 2092-2103)

W notatce z dnia 4.12.2009 r. sporządzonej przez DNWiP zawnioskowano o zmianę trybu prywatyzacji PTH z trybu negocjacji podjętych na podstawie publicznego zaproszenia, na tryb aukcji ogłoszonej publicznie. W notatce DNWiP IV z 2.02.2010 r. stwierdzono m.in., że wartość rekomendowana Spółki wynosi 3.900-5.900 tys. zł, a Departament proponuje określić minimalną cenę za akcje SP (55,46%) na poziomie 5.919.989 zł.

(dowód: akta kontroli str. 2104-2105, 2106-2109)

W „Memorandum informacyjnym o PTH” z 24.05.2010 r. sporządzonym w oparciu o dane ekonomiczno-finansowe wg stanu na 31.03.2010 r. stwierdzono m.in., że Spółka prowadzi działalność gospodarczą w branży turystycznej świadcząc usługi hotelarskie w hotelach „Trybunalski***” w Piotrkowie Tryb. I „Podklasztorze****” w Sulejowie, a Spółka posiadała ok. 3% udziału w rynku hoteli w województwie,

(dowód: akta kontroli str. 2110-2139)

W dniu 25.08.2010 r. „Agro-Jumal” Sp. z o.o. w Sieradzu zgłosiła udział w aukcji sprzedaży 97.049 szt. akcji PTH, wpłacając stosowne wadium.

Pismem z dnia 31.08.2010 r. skierowanym przez MSP do Agro-Jumal, poinformowano ten podmiot o konieczności wpłaty ceny wywoławczej (5.031.990,65 zł) pomniejszonej o wpłacone wadium (500 tys. zł)

(dowód: akta kontroli str. 2140-2162, 2163-2164, 2165-2166)

W dniu 20.09.2010 r. sporządzony został protokół z posiedzenia Komisji ds. zbycia m.in. akcji PTH, w którym zapisano m.in., iż w dniu 3.08.2010 r. odbyło się pierwsze posiedzenie Komisji, podczas którego ustalono termin przyjmowania zgłoszeń do aukcji (27.08.2010 r.), przeprowadzenia aukcji (31.08.2010 r.). Na udział w aukcji PTH wpłynęło jedno zgłoszenie.

(dowód: akta kontroli str. 2167-2168)

W dniu 31.08.2010 r. odbyła się aukcja w sprawie nabycia akcji PTH. Przedmiotem aukcji było nabycie 97.049 akcji PTH, stanowiących 55,46% kapitału zakładowego Spółki, za cenę wywoławczą 5.031.990,65 zł. Do udziału w aukcji został dopuszczony jeden podmiot Agro-Jumal Sp. z o.o. w Sieradzu, który nabył akcje PTH.

(dowód: akta kontroli str. 2169-2171)

W dniu 15.09.2010 r. Minister SP A. Grad (Sprzedający) zawarł z firmą „Agro-Jumal” (Kupujący) umowę sprzedaży akcji Spółki „Trybunalskie” SA. Na podstawie tej umowy Spółka „Agro-Jumal” nabyła od SP 97.049 akcji PTH za kwotę 5.031.990,65 zł. Sprzedawca potwierdził otrzymanie kwoty stanowiącej całkowitą cenę za akcje.

(dowód: akta kontroli str. 2172-2176)

Przedsiębiorstwo Turystyczne „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie

W dniu 28.10.2010 r. ABC Consulting Sp. z o.o. w Gdańsku sporządziła „Oszacowanie wartości Przedsiębiorstwa Turystyczne „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie”, wg stanu na 30.06.2010 r. W dokumencie tym stwierdzono m.in., że kapitał zakładowy wynosi 19.102.048 zł i dzieli się na 51.488 udziałów. SP w kapitale zakładowym posiada 33,4% udziałów, a 66,6% posiada Wartico Invest Sp. z o.o. w Warszawie, przedmiotem działalności Spółki są m.in.: hotele i podobne obiekty zakwaterowania, restauracje i pozostałe placówki gastronomiczne, wartość Spółki liczona metodą skorygowanych aktywów netto wynosi 18.986,8 tys. zł, metodą rynkowej wartości likwidacyjnej - 17.825,1 tys. zł, metodą mnożnikową - 12.098,1 tys. zł, metodą zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych - 12.875,7 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 2177-2183)

W maju 2011 r. sporządzona została opinia wg stanu na 31.03.2011 r. na temat aktualności „Oszacowanie wartości Przedsiębiorstwa Turystyczne „Mazur-Tourist” Sp. z o.o. w Olsztynie”, W dokumencie tym stwierdzono m.in., że sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki pomiędzy datą ustalenia jej wartości na dzień

30.06.2010 r., a stanem aktualnym uległa poprawie. Symulacje aktualnej wartości Spółki w metodach SAN, LV i DCF wskazują na wzrost wartości Spółki w granicach 5-6%, a wyceny mnożnikowej w granicach 20%.

(dowód: akta kontroli str. 2184-2188)

W styczniu 2012 r. sporządzone zostało Memorandum informacyjne o Spółce wg stanu na 30.09.2011 r., w którym stwierdzono m.in., że podstawowym przedmiotem działalności jest działalność hotelowa w ramach trzygwiazdkowego Hotelu Warmińskiego w Olsztynie. Obiekt ten jest położony w centrum Olsztyna, w bezpośrednim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, w nieznaczącej odległości od urzędów i Starego Miasta, Hotel Warmiński jest jednym z najważniejszych i największych hoteli w Olsztynie, ale musi konkurować z kilkoma innymi hotelami, udział Spółki w rynku (miasto Olsztyn) pod względem liczby posiadanych miejsc noclegowych kształtuje się w granicach ok. 10%.

(dowód: akta kontroli str. 2189-2210)

Departament Prywatyzacji sporządził wniosek o podjęcie decyzji w sprawie zbycia udziałów „Mazur-Tourist”, skierowany do Ministra SP, w którym stwierdzono m.in., że Departament zwraca się z prośbą o wyrażenie zgody na zbycie należących do SP 17.192 udziałów w ww. Spółce, Zarząd Spółki w maju 2012 r. złożył ofertę nabycia ww. udziałów SP w Spółce, za cenę 4.229.232 zł w celu dobrowolnego umorzenia. Rada Ministrów w trybie obiegowym wyraziła zgodę, na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji, na inny niż publiczny tryb zbycia udziałów należący do SP, stanowiących 33,39% kapitału zakładowego Spółki o wartości 4.229.232 zł.

(dowód: akta kontroli str. 2211-2215)

W notatce Departamentu z 18.10.2012 r. skierowanej do Ministra SP zawnioskowano o podjęcie decyzji w sprawie zbycia należących do SP 17.192 udziałów „Mazur-Tourist”. W dokumencie tym stwierdzono m.in.:

- po przeprowadzonych negocjacjach z Zarządem Spółki oraz Zarządem większościowego wspólnika „Mazur-Tourist” tj. spółka WARTICO, uzgodniono, że zostaną podpisane 2 umowy: umowa przedwstępna zbycia udziałów, na podstawie której Spółka wypłaci SP wynagrodzenie za umorzone udziały, umowa przyrzeczenia zbycia udziałów podpisana po odbyciu NZW, które podejmie uchwałę w sprawie umorzenia udziałów poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki oraz zmiany umowy Spółki w zakresie dot. określenia wysokości kapitału zakładowego oraz wspólników Spółki po umorzeniu udziałów SP,
- mając na uwadze fakt, że sprzedaż mniejszościowego pakietu udziałów w „Mazur-Tourist” innemu podmiotowi niż wspólnik większościowy lub samej Spółce (w celu ich umorzenia) byłaby mało prawdopodobna (świadczą o tym przeprowadzone cztery nieudane próby zbycia posiadanych udziałów w trybie publicznym) oraz w oparciu o uzyskaną zgodę Rady Ministrów na zbycie udziałów w celu umorzenia, Departament Prywatyzacji rekomenduje wyrażenie zgody na zawarcie ww. umów zbycia udziałów Spółki w celu umorzenia.

(dowód: akta kontroli str. 2216-2220)

W notatce Podsekretarza Stanu z 18.10.2012 r. skierowanej do Ministra SP zapisano m.in.:

- struktura kapitału zakładowego: SP - 33,39%, Wartico Invest - 66,61%,
- Departament proponuje aby SP głosował „ZA” przy podejmowaniu uchwały w sprawie umorzenia dobrowolnego udziałów poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki,

- sposób głosowania uzależniony jest od wcześniejszego zawarcia umowy przedwstępnej zbycia należnych SP udziałów Spółki w celu ich umorzenia oraz wpłacenie przez Spółkę na rzecz SP wynagrodzenia należnego z tytułu umorzenia udziałów w wysokości 4.229.232 zł.

Notatkę zaakceptował Minister SP M. Budzanowski.

(dowód: akta kontroli str. 2221-2223)

W akcie notarialnym rep. A 10284/2012 z 26.10.2012 r. notariusz stwierdził, że w jego obecności odbyło się w Warszawie NZW Spółki „Mazur-Tourist”, na którym m.in. podjęta została uchwała w sprawie umorzenia dobrowolnego 17.192 udziałów poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki, umorzenie udziałów zostanie dokonane w drodze ich nabycia przez Spółkę w terminie 4 dni od odbycia niniejszego Zgromadzenia na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółką i jej współnikiem, a SP, tytułem wynagrodzenia za umorzone udziały SP otrzyma wynagrodzenie równe kwocie 4.229.232 zł. Wynagrodzenie to wpłacone zostało na rachunek bankowy SP.

(dowód: akta kontroli str. 2224-2228)

W dniu 26.10.2012 r. pomiędzy SP reprezentowanym przez Ministra SP, a Spółką „Mazur-Tourist” z Olsztyna, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu, podpisana została umowa w sprawie zbycia udziałów spółki „Mazur-Tourist”, w której zawarto m.in. następujące zapisy: SP oświadcza, że jest właścicielem 17.192 udziałów o wartości nominalnej 371 zł każdy, stanowiących 33,39% kapitału zakładowego Spółki, na podstawie art. 199 kodeksu spółek handlowych, SP zbywa, Spółka nabywa w celu dobrowolnego umorzenia, wszystkie udziały wraz ze wszystkimi wynikającymi z nich prawami i obowiązkami, wynagrodzenie za udziały wynosi 4.229.232 zł, Spółka dokonała zapłaty tej kwoty przed podjęciem w dniu 26.10.2012 r. przez NZW uchwały w sprawie umorzenia udziałów przez obniżenie kapitału zakładowego Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 2229-2261)

Ustalone
nieprawidłowości

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

W ocenie NIK, członkowie zespołu ds. negocjacji oraz członkowie kierownictwa MSP uczestniczący w procesie prywatyzacji Spółki „Centrum-Hotele” w sposób nierzetelny analizowali dokumenty dotyczące tej prywatyzacji, w wyniku czego doprowadzono do sprzedaży udziałów po cenie nieuwzględniającej rzeczywistej wartości nieruchomości spółki. Nie przedstawiono przy tym Ministrowi (właściwemu podsekretarzowi stanu) propozycji alternatywnych wariantów prywatyzacji Spółki „Centrum-Hotele”.

Zdaniem Izby przedwczesnym było sprzedanie w grudniu 2011 r. 85% udziałów Spółki należących do Skarbu Państwa za cenę 43.095.000 zł. Pracownicy Ministerstwa bezkrytycznie przyjmowali kolejne wyceny Spółki i wyjaśnienia Doradcy prywatyzacyjnego mimo, że zaledwie w przeciągu 2 lat wartość Spółki spadła z około 100 mln zł do 50 mln zł, a Ministerstwo Skarbu Państwa posiadało informacje o prognozowanym, znacznym wzroście wartości nieruchomości zlokalizowanych w strefie Nowego Centrum Łodzi, obejmującej m.in. większość hoteli należących do Spółki (3 z 5, a 2 w bezpośrednim sąsiedztwie nowego dworca kolejowego Łódź Fabryczna i prestiżowej dla NCL tzw. Bramy Miasta). Informacje te przekazał m.in. ówczesny Prezes Spółki (będący wcześniej Wiceprezydentem Łodzi), który w oświadczeniu złożonym dla NIK, stwierdził m.in., iż z ekspertyz zleconych przez Urząd Miasta Łodzi wynikało, że nastąpił znaczący wzrost cen nieruchomości na obszarze oddziaływania NCL i dlatego w programie restrukturyzacyjnym Spółki (z maja 2011 r.) przekazany do MSP, zwrócił

na to zagadnienie uwagę, lecz zarówno MSP, jak i Doradca prywatyzacyjny nie zażądali szerszych informacji na ten temat.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, w ocenie NIK, bardziej zasadnym działaniem byłoby np. wdrożenie i zakończenie procesu jej restrukturyzacji (jak to miało miejsce np. w Spółce Hotele Olsztyn), a następnie w momencie powstania NCL (plany powstania tego Centrum Łodzi były już znane w 2007 r. czyli 4 lata przed prywatyzacją Spółki) dokonanie prywatyzacji tego podmiotu lub, jak wskazywał doradca prywatyzacyjny, osobna sprzedaż poszczególnych hoteli. Zdaniem NIK bowiem, powstanie NCL oraz zmiana planu zagospodarowania przestrzennego NCL (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 grudniu 2013 r. tylko działkę o powierzchni ok. 7,5 tys. m², pod mającą powstać tzw. Bramę Miasta (obiekt przy dworcu Łódź-Fabryczna przeznaczony na centrum biznesowo-handlowe), Urząd Miasta Łodzi sprzedał za 40 mln zł, czyli za kwotę mniejszą zaledwie o 3 mln zł od tej, za jaką sprzedanych zostało 85% udziałów Spółki. Zauważyć należy, iż Hotel „Centrum” będący w odległości zaledwie kilkuset metrów od Bramy jest posadowiony na działce o powierzchni ca 12,7 tys. m². Ponadto podkreślić należy, iż blisko kluczowego obszaru NCL znajdują się dwa inne hotele Spółki, a mianowicie Polonia Palast i Savoy.

Należy podkreślić że 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 zatrudnienia na określonym poziomie przez okres dłuższy niż jeden rok. Izba ustaliła, iż nabywca Spółki z tak korzystnych dla niego uregulowań w pełni skorzystał, 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 rosnać będą ceny nieruchomości położonych na jego terenie.

Z wyjaśnień złożonych przez Zastępcę Dyrektora Departamentu Restrukturyzacji wynika m.in., że - jak wyżej wskazano - informacja o planach budowy NCL była znana Ministerstwu, jak i doradcy prywatyzacyjnemu, ale z ustaleń kontroli wynika, iż wiedza ta nie została wykorzystana w MSP (składający wyjaśnienia dla NIK w ogóle tego zagadnienia nie podnieśli, mimo zadanego przez kontrolera pytania) i proces prywatyzacji był realizowany wg koncepcji sprzedaży całej Spółki, a nie np. zgodnie z sugestiami doradcy prywatyzacyjnego - poszczególnych jej składników, czyli hoteli. Doradca zaznaczył w opinii z listopada 2010 r., 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). Jak wyżej podano MSP nie wzięło także pod uwagę informacji przekazanych przez byłego Prezesa Spółki, który wskazał że realizacja NCL będzie stanowiła decydujący czynnik powodujący wzrost cen nieruchomości w okolicach NCL.

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 NCL znajdują się prestiżowe dla Łodzi obiekty (m.in. Teatr Wielki, Uniwersytet Łódzki czy Uniwersytet Medyczny), a atrakcyjność NCL nakłada obowiązek zapewnienia przez inwestorów realizujących projekty budowlane na terenie NCL 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 zwykłą w obrocie gruntami inwestycyjnymi niemieszkalnymi, czyli takimi jakimi dysponowała Spółka.

Reasumując, w ocenie NIK, osiągnięta cena sprzedaży Spółki Centrum-Hotele była niska w stosunku do rzeczywistej wartości, gdyż przynajmniej 3 nieruchomości Spółki znajdowały się w bardzo atrakcyjnej części Łodzi. Błędem zdaniem Izby, było również niepodjęcie próby sprzedaży poszczególnych hoteli.

W przeciwieństwie do procesu prywatyzacji „Centrum – Hotele”, np. 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. W tej kwestii zdaniem NIK, Minister Skarbu Państwa, w marcu 2013 r., podjął prawidłową decyzję o zamknięciu procesu prywatyzacji tej Spółki, bez jego rozstrzygnięcia.

Ponadto Ministerstwo nie dołożyło należytej staranności odnośnie zweryfikowania wiarygodności oferentów.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Niezależnie od nieprawidłowości opisanych powyżej, należy podkreślić, że kontrola prywatyzacji ww. podmiotów wykazała, iż MSP we wszystkich przypadkach stosowało procedury przewidziane w przepisach prawa, jak i wewnętrznych uregulowaniach. Rzetelnie sporządzane były memoranda informacyjne o prywatyzowanych spółkach, w każdym z badanych przypadków SP posiadał 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. Wszystkie dokumenty zostały zaakceptowane, zgodnie z obowiązującą procedurą, przez osoby do tego uprawnione.

2. Realizacja restrukturyzacji spółek branży turystycznej

Opis stanu
faktycznego

W latach 2009-2013 restrukturyzacją objęte zostały następujące jednoosobowe spółki Skarbu Państwa:

- Gliwicka Agencja Turystyczna SA z siedzibą w Zabrze (zwana dalej Spółką GAT). Spółka powstała w trybie innym niż komercjalizacja. Zawiązana została w 1993 r. przez Gliwicką Spółkę Węglową SA (GSW) na podstawie aktu zawiązania spółki. W latach 2001-2003 Skarb Państwa przejął od GSW 100% akcji GAT,

- Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (Spółka WPUT). Przedsiębiorstwo WPUT utworzone zostało w 1974 r. zarządzeniem Wojewody Katowickiego. W 2006 r. Minister Skarbu Państwa dokonał komercjalizacji przedsiębiorstwa. W styczniu 2007 r. Spółka WPUT została zarejestrowana w KRS,
- Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (Spółka PUH). Przedsiębiorstwo PUH zostało skomercjalizowane 21.05.2010 r. i zarejestrowane w KRS w dniu 1.08.2010 r.
- Hotele Olsztyn Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie (Spółka Hotele Olsztyn). Spółka powstała w trybie innym niż komercjalizacja. W 1995 r. została zawiązana spółka pod firmą Przedsiębiorstwo Obsługi – „Uniwersytet Mazurski” Sp. z o.o. Spółka została zawiązana przez Wojewodę Olsztyńskiego (reprezentującego Skarb Państwa) oraz Przedsiębiorstwo Usług Socjalnych i Mieszkaniowych w Olsztynie. W 1996 r. udziały spółki należące do Przedsiębiorstwa Usług Socjalnych i Mieszkaniowych w Olsztynie przeszły na rzecz Skarbu Państwa. Tym samym właścicielem 100% udziałów spółki został Skarb Państwa. Następnie dwukrotnie dokonano zmiany firmy spółki: w 1998 r. na Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o.o., a w 2009 r. na Hotele Olsztyn Sp. z o.o.

(dowód: akta kontroli str. 155, 434-437, 625, 959-961)

Podstawowym powodem wdrożenia programów restrukturyzacji ww. spółek było generowanie przez nie straty na podstawowej działalności. I tak:

1) Okres obrotowy w Spółce GAT rozpoczyna się w dniu 1 maja danego roku i kończy w dniu 30 kwietnia roku następnego. W poszczególnych latach obrotowych (2008/2009 - 2012/2013) wybrane wyniki finansowe Spółki przedstawiały się następująco:

- wynik ze sprzedaży: 365 tys. zł, (-)1.816 tys. zł, (-)3.536 tys. zł, (-)3.570 tys. zł i (-)4.296 tys. zł,
 - wynik netto: 259 tys. zł, (-)1.842 tys. zł, 4.692 tys. zł, (-)3.120 tys. zł, i 285 tys. zł.
- Na wyniki finansowe Spółki GAT wpływ miała sprzedaż 5-ciu ośrodków w ramach prowadzonej od 2010 r. restrukturyzacji, w łącznej cenie 32.355 tys. zł.

2) W okresie 2009 r. – 3 kw. 2013 r. Spółka WPUT osiągnęła:

- wynik ze sprzedaży odpowiednio: 129 tys. zł, 27 tys. zł, (-)48 tys. zł, (-)527 tys. zł i (-)911 tys. zł,
- wynik netto: 157 tys. zł, 41 tys. zł, 2.478 tys. zł, (-) 282 tys. zł i (-)807 tys. zł.

Na wyniki finansowe Spółki WPUT w 2011 r. wpływ miała sprzedaż budynku byłego Hotelu „Śląski” w Katowicach w cenie 3.129 tys. zł.

3) Pierwszy rok obrotowy w Spółce PUH przypadał na okres 1.08.2010 r. - 31.12.2011 r. W ww. okresie, 2012 r. i po 3 kwartałach 2013 r.) Spółka osiągnęła:

- wynik ze sprzedaży odpowiednio: (-)238 tys. zł, (-)342 tys. zł, (-)144 tys. zł,
- wynik netto: (-)212 tys. zł, 2.151 tys. zł i (-)76 tys. zł.

W 2012 r. zysk netto wynikał ze sprzedaży Ośrodka Wczasowego w Ustroniu Morskim.

4) W latach 2009 – 3 kw. 2013 r. Spółka Hotele Olsztyn osiągnęła:

- wynik ze sprzedaży odpowiednio: (-)141 tys. zł, (-)642 tys. zł, (-)1.009 tys. zł, (-)1.025 tys. zł i (-)1.101 tys. zł,
- wynik netto: 10 tys. zł, 56 tys. zł, (-)1.044 tys. zł, (-)738 tys. zł i (-)321 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 12-13, 174, 439-440, 620-623, 835-837, 957-958, 975)

W przypadku trzech z ww. spółek powodem wszczęcia i kontynuacji procesów restrukturyzacji było również niepowodzenie podjętych prób prywatyzacji. I tak:

- w styczniu i kwietniu 2010 r. MSP ogłosiło dwie próby prywatyzacji Spółki GAT w trybie aukcji ogłoszonej publicznie. W obu przypadkach aukcje nie odbyły się z powodu braku zgłoszeń. Ostatecznie Podsekretarz Stanu Adam Leszkiewicz zaakceptował rekomendację Departamentu Prywatyzacji (zawartą w notatce z dnia 19.05.2011 r.) odnośnie zamknięcia procesu prywatyzacji GAT,
- w grudniu 2009 r., po nieudanej próbie zbycia udziałów Spółki WPUT w trybie negocjacji podjętych na podstawie zaproszenia, formalnie zamknięta została procedura prywatyzacji w ww. trybie. Wyznaczona w lipcu 2010 r. aukcja ogłoszona publicznie w sprawie zbycia udziałów WPUT nie odbyła się z uwagi na brak zgłoszeń,
- dwie próby prywatyzacji Spółki Hotele Olsztyn w trybie przetargu publicznego (ostatnia w lipcu 2012 r.) nie doszły do skutku ze względu na brak stosownych ofert.

(dowód: akta kontroli str. 156, 442, 498, 632-641, 707)

Decyzję o prywatyzacji GAT Minister Skarbu Państwa podjął już w marcu 2009 r., pomimo że Spółka posiadała nieruchomości, wobec których toczyły postępowania administracyjne i sądowe (Pensjonat „Zamek” w Lesku oraz Ośrodek Narciarski „Czarna-Solisko” w Szczyrku). W pierwszym przypadku od ponad 20 lat toczy się postępowanie w sprawie roszczenia rodziny K. w przedmiocie zwrotu nieruchomości stanowiącej zespół pałacowo-parkowy w Lesku. W drugim przypadku 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.

Wyjaśniając przyczyny prób prywatyzacji Spółki GAT, Pan Minister wskazał, iż wobec trudnej sytuacji ekonomiczno-financej Spółki oraz braku perspektyw szybkiego rozwiązania problemów prawnych związanych ze stanem prawnym ww. nieruchomości zasadnym było przeprowadzenie rynkowej weryfikacji zainteresowania potencjalnych inwestorów prywatyzacją tej Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 628-629, 638, 835-841, 1174-1176, 1186-1189)

W związku ze wskazanym ponoszeniem straty na podstawowej działalności oraz straty netto, jak również niepowodzeniem prób prywatyzacji, ww. spółki zostały zobowiązane przez MSP do wdrożenia restrukturyzacji mających na celu poprawę wyniku finansowego, a w efekcie doprowadzenie do skutecznej prywatyzacji. Spółki zostały zobowiązane do opracowania i przedłożenia w MSP programów restrukturyzacji (planu naprawczego w przypadku Spółki Hotele Olsztyn).

(dowód: akta kontroli str. 15-39, 92-93, 441-442, 663-679, 984-989)

Programy takie zostały opracowane przez zarządy ww. spółek³, zatwierdzone zostały przez ich organy nadzorcze, a następnie przedłożone w MSP. Zakładały one przywrócenie rentowności na podstawowej działalności głównie w wyniku zbywania części aktywów w postaci nierentownych nieruchomości (ośrodków wczasowych i sportowych, hoteli i lokali mieszkalnych oraz nieruchomości niezabudowanych). Programy zakładały także m.in. redukcję zatrudnienia, oraz modernizację pozostałej bazy noclegowej, w oparciu o środki finansowe uzyskane po sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 41, 50-95, 122, 443-468, 472, 750-785, 990-1040)

³ programy restrukturyzacji spółek GAT i WPUT opracowane w 2010 r., program restrukturyzacji PUH z 2011 r., Plan naprawczy Spółki Hotele Olsztyn opracowany w 2013 r.

MSP nie zgłaszało uwag do programów restrukturyzacji spółek GAT i PUH oraz planów naprawczych Spółki Hotele Olsztyn. Uwagi MSP dotyczyły programu restrukturyzacji Spółki WPUT z 2010 r. Pismem DNWiP IV z dnia 1.09.2010 r. wskazano, iż ww. program: „nie daje wiarygodnej podstawy do stwierdzenia, że Spółka ma realne szanse na powodzenie przedsięwzięć inwestycyjnych oraz poprawy rentowności”. Zalecono opracowanie programu uwzględniającego m.in. harmonogram działań restrukturyzacyjnych, sposób wydatkowania pozyskanych środków, ocenę realności i wykonalności zamierzeń inwestycyjnych wraz ze spodziewanymi efektami ekonomiczno-finansowymi planowanych przedsięwzięć oraz projekcję wyników ekonomiczno-finansowych w latach 2010-2012. W wyniku ww. pisma oraz dalszej korespondencji z Departamentem Restrukturyzacji, Spółka skorygowała i przedstawiła w MSP poprawiony program restrukturyzacji.

(dowód: akta kontroli str. 42-52, 153, 1167-1171)

Program restrukturyzacji Spółki GAT z 2010 r. oraz aneks do programu z 2012 r. nie zawierały harmonogramów działań restrukturyzacyjnych. Pozostałe przyjęte do realizacji programy harmonogramy takie zawierały.

(dowód: akta kontroli str. 81-84, 112-115, 146-150, 454-459, 481-490, 756-815, 1004-1039, 1170-1173)

W przypadku Spółki PUH zrealizowano program restrukturyzacji majątkowej (sprzedano ośrodek wczasowy w Ustroniu Morskim oraz rozwiązano umowę najmu jednego z trzech domów wycieczkowych w oparciu, o które Spółka prowadziła działalność.

(dowód: akta kontroli str. 976-983, 1041-1064)

W wyniku wdrożenia planu naprawczego Spółki Hotele Olsztyn sprzedano ośrodek wczasowy w Ostrowie Pieckowieckim oraz niektóre z działek zaplanowanych do zbycia w Olsztynie, przy czym przyjęty w 2013 r. plan naprawczy przewidywał zakończenie restrukturyzacji majątkowej w październiku 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 469-492, 608-609, 617-919)

W przypadku pozostałych spółek odnotowano niską skuteczność realizowanej restrukturyzacji, pomimo uaktualniania i wprowadzenia zmian do programów restrukturyzacji⁴, których inicjatorami byli zarówno MSP, jak i zarządy spółek. Spółka GAT sprzedała pięć ośrodków wczasowych i sportowych, pomimo iż do końca III kwartału 2013 r. zaplanowano sprzedaż 15 składników majątkowych. Spółka WPUT zbyła natomiast jeden budynek hotelowy, z trzech zaplanowanych do sprzedaży w terminie do końca 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 92-153, 172-267, 786-841)

Niska skuteczność sprzedaży spowodowana była brakiem ofert nabycia w związku z ogłaszanymi przetargami na sprzedaż nieruchomości należących do ww. spółek.

(dowód: akta kontroli str. 153-174, 834-841)

Na sprzedaż nieruchomości zarządy wszystkich restrukturyzowanych spółek każdorazowo uzyskiwały stosowne zgody Zgromadzenia Akcjonariuszy (Walnego Zgromadzenia).

(dowód: akta kontroli str. 172-267, 493-582, 842-933, 974)

Organy nadzorcze restrukturyzowanych spółek (rada nadzorcza lub pełnomocnik wspólnika) każdorazowo przekazywały do MSP kwartalne informacje m.in. o podejmowanych działaniach w ramach przyjętych programów naprawczych.

(dowód: akta kontroli str. 268-293, 583-615, 934-956, 1065--1078)

⁴ aneks do programu restrukturyzacji Spółki GAT z 2012 r. oraz skorygowany program restrukturyzacji Spółki GAT z 2013 r., suplement do programu restrukturyzacji Spółki WPUT na 2012 r. oraz program restrukturyzacji WPUT na lata 2013-2014.

Stwierdzono ponadto, że pomimo podjęcia w maju 2011 r., decyzji Kolegium MSP o planowanej likwidacji Spółki GAT, Spółka realizowała program restrukturyzacji, zakładający kontynuację działalności tego podmiotu. Pismo Departamentu Restrukturyzacji w sprawie aktualizacji zamierzeń restrukturyzacyjnych skierowane zostało do Zarządu Spółki dopiero w dniu 17.10.2012 r. W wyniku powyższego organy Spółki w styczniu 2013 r. opracowały i wdrożyły zmianę programu restrukturyzacji zakładającą sprzedaż całego majątku GAT.

(dowód: akta kontroli str. 816, 1180-1185)

Powodem planowanej likwidacji Spółki GAT była jej ujemne wyniki finansowe, pomimo podjętych działań restrukturyzacyjnych. W protokole z posiedzenia Kolegium MSP w dniu 11.12.2008 r., w odniesieniu do GAT SA podano, że sytuacja ekonomiczna Spółki uzasadnia postawienie jej w stan likwidacji. Protokół został zaakceptowany przez Ministra Aleksandra Grada.

(dowód: akta kontroli str. 642-662)

Kolegium MSP w dniu 31.05.2011 r. postanowiło, że formalna decyzja o postawieniu Spółki w stan likwidacji zostanie podjęta pod koniec sierpnia 2011 r., a do tego czasu polecono:

- dokonanie maksymalnego obniżenia kapitału zakładowego Spółki, bez konieczności przeprowadzania postępowania konwokacyjnego,
- wprowadzenie zmian w statucie Spółki, umożliwiających wypłatę dywidendy zaliczkowej dla akcjonariuszy,
- dokonanie zaplanowanej sprzedaży ośrodków w Korbielowie i Szczyrku.

(dowód: akta kontroli str. 663-717)

W notatce Departamentu Restrukturyzacji z dnia 30 listopada 2011 r. rekomendowano przesunięcie terminu postawienia Spółki w stan likwidacji z uwagi na ogłoszone przetargi w sprawie zbycia 2 nieruchomości i wyciągu narciarskiego. Notatkę zaakceptował Minister Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 718-719)

W notatce Departamentu Restrukturyzacji ze spotkania z Zarządem GAT w dniu 26.09.2012 r. wskazano, że:

- Departament będzie rekomendował na Zwyczajne Walne Zgromadzenie o obniżenie kapitału zakładowego o kwotę pozwalającą na pokrycie straty netto za rok obrotowy 2011/2012 oraz wypłatę środków na rzecz Skarbu Państwa,
- likwidacja Spółki może nastąpić w III lub IV kwartale 2013 r., po zatwierdzeniu sprawozdania za rok 2012/2013 i wypłacie dywidendy na rzecz Skarbu Państwa,
- wskazano możliwość alternatywną, tj. podjęcie próby prywatyzacji Spółki w przypadku zrealizowania programu restrukturyzacji po sprzedaży wszystkich nieruchomości wskazanych w programie restrukturyzacji i wypłacie dywidendy dla Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 720-721)

Konsekwencją planowanej likwidacji GAT było obniżenie kapitału zakładowego tej Spółki (uchwałami Walnego Zgromadzenia w latach 2011 i 2012) łącznie o kwotę 21.642 tys. zł, z czego pokryto stratę z lat ubiegłych (11.482 tys. zł), a pozostałą kwotę (10.160 tys. zł) zwrócono akcjonariuszowi.

(dowód: akta kontroli str. 722-749, 1174-1178)

Działania MSP w związku z otrzymaniem listu intencyjnego w sprawie połączenia WPUT ze spółką Stylehotels Sp. z o.o. w Siemianowicach Śląskich (stan sprawy na datę zakończenia badań)

W związku z wpłynięciem do MSP dwóch listów intencyjnych spółki Stylehotels (prowadzącej działalność m.in. w oparciu o 5 hoteli) w sprawie połączenia ze Spółką WPUT (pisma z dnia 18.04.2013 r. i 11.07.2013 r.) oraz pozytywnym zaopiniowaniem takiej fuzji przez Zarząd Spółki WPUT, w dniu 4.09.2013 r. w Departamencie Prywatyzacji i Restrukturyzacji odbyło się spotkanie przedstawicielami spółki Stylehotels, w wyniku którego przedstawiciele ww. spółki zostali zobowiązani do złożenia dokumentu przedstawiającego koncepcję połączenia spółek.

(dowód: akta kontroli str. 294-310, 342-343)

Koncepcja taka została przedłożona w Departamencie Restrukturyzacji MSP w dniu 4.10.2013 r. i zakładała m.in., co następuje:

- połączenie może nastąpić na podstawie art. 492 § 1 ust. 2 k.s.h.⁵, w formie spółki akcyjnej w planowanym terminie - 31.12.2013 r.,
- dotychczasowi wspólnicy spółek z o.o. zostaną akcjonariuszami po 50% kapitału akcyjnego nowej spółki w proporcji odpowiadającej ich dotychczasowemu udziałowi w spółkach łączących się,
- wyjście SP ze spółki nastąpi w ustalonym czasie, w zamian za kwotę ustaloną pomiędzy stronami w chwili zawiązania się spółki poprzez: sprzedaż akcji, umorzenie akcji z wypracowanego zysku (art. 359 k.s.h.) lub upublicznienie spółki na wybranej giełdzie papierów wartościowych.

(dowód: akta kontroli str. 311-336)

W piśmie z 8.11.2013 r. Departament Przekształceń Własnościowych i Prywatyzacji zajął następujące stanowisko w powyższej sprawie. W piśmie podano, co następuje:

- łączna wartość 4 hoteli WPUT (Polonia, Bristol, Pionier i Monopol) według wycen rzeczoznawców zmniejszyła się w ciągu 4 lat o prawie 50% (z 31,7 mln zł do 16,9 mln zł),
- prowadzona restrukturyzacja majątkowa, której celem jest zapewnienie Spółce zdolności prywatyzacyjnej nie przynosi oczekiwanych rezultatów,
- podjęcie kolejnych prób prywatyzacji miałoby uzasadnienie wyłącznie w sytuacji skutecznego przeprowadzenia restrukturyzacji majątkowej Spółki,
- ustawa o kip (art. 33-35 i 69b)⁶ nie wyklucza zastosowania zaproponowanych przez Stylehotels rozwiązań,
- propozycja Stylehotels wydaje się godna rozważenia. Istotnym jest zapewnienie parytetu głosów na Walnym Zgromadzeniu, gwarantującego Skarbowi Państwa możliwość realnego wpływu na podejmowane decyzje w nowopowstałym podmiocie oraz bezwarunkowe zabezpieczenie możliwości wyjścia SP ze struktury akcjonariuszy nowopowstałej spółki,
- zaproponowane ścieżki wyjścia SP z utworzonego podmiotu mogą stanowić jedynie alternatywę dla rozwiązania zagwarantowanego umową i to wyłącznie w sytuacji jeżeli alternatywne rozwiązanie okaże się bardziej korzystne dla SP. Propozycje Stylehotels są zbyt ogólnikowe, niepoparte żadnymi dokumentami i, jak podkreślają wnioskodawcy, na wstępnym etapie,

⁵ stanowi, że połączenie może być dokonane przez zawiązanie spółki kapitałowej, na którą przechodzi majątek wszystkich łączących się spółek za udziały lub akcje nowej spółki (łączenie się przez zawiązanie nowej spółki).

⁶ art. 33 ust. 3 ustawy o kip stanowi, iż Rada Ministrów może wyrazić zgodę na inny niż przewidziany w tej ustawie tryb zbywania akcji,

- bardziej racjonalne od ustalenia ceny zbycia akcji SP na etapie zawiązywania spółki pozostaje zagwarantowanie zbycia tych akcji po cenie rynkowej ustalonej na etapie przeprowadzania procesu ich zbywania, jednak nie niższej od wartości rynkowej udziałów WPUT obowiązującej w chwili zawiązania spółki,
- w sytuacji braku możliwości zrealizowania planowanych scenariuszy wyjścia SP ze spółki należałoby rozważyć możliwość np. przejęcia zwrotnego najbardziej wartościowego aktywa, które w nowoutworzonej spółce powstanie na bazie zmodernizowanego hotelu Katowice,
- proponowane rozwiązania mogą stanowić punkt wyjścia do dalszych ustaleń pomiędzy stronami.

Pismo podpisał Dyrektor Departamentu Przekształceń Własnościowych i Prywatyzacji Wojciech Chmielewski.

(dowód: akta kontroli str. 337-345)

Departament Prawny i Procesowy, w piśmie z dnia 3.12.2013 r., wyraził opinię, iż wystąpienie o zgodę do Rady Ministrów na zbycie akcji SP w nowopowstałej spółce (na podstawie art. 33 ust 3 ustawy o kip) nie powinno nastąpić przed zawiązaniem się spółki, z uwagi na brak podmiotu, którego ta zgoda miałaby dotyczyć.

(dowód: akta kontroli str. 346-348)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Działania MSP w zakresie nadzoru nad realizacją programu restrukturyzacji GAT SA. były niekonsekwentne.

Od 2010 r. Spółka realizowała program restrukturyzacji (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.⁷ 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, opracowany został (na wniosek MSP⁸) dopiero w styczniu 2013 r., tj. ponad półtora roku od daty podjęcia decyzji Kolegium MSP o likwidacji Spółki,

Uwagi dotyczące
badanej działalności

- Podejmując decyzję o prywatyzacji Gliwickiej Agencji Turystycznej 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) toczyły się postępowania administracyjne i sądowe, w związku z roszczeniami dawnych właścicieli. Pan Minister wyjaśnił m.in., że „stan prawny nieruchomości nie stanowi sam

⁷ pismo z dnia 6.05.2011 r. podpisane przez Z-cę Dyrektora Dep. Restrukturyzacji Annę Wrześniewską, pismo z dnia 7.09.2012 r. podpisane przez Dyrektora Dep. Restrukturyzacji Aleksandrę Magaczewską

⁸ wniosek wyrażony w piśmie z dnia 17.12.2012 r., Departamentu Restrukturyzacji, podpisanym przez Zastępcę Dyrektora Departamentu Annę Wrześniewską

w sobie przeszkody uniemożliwiającej zbycie akcji/udziałów prywatyzowanego podmiotu".

Izba wskazuje, że status ww. nieruchomości miałby niekorzystny wpływ uzyskaną cenę prywatyzowanej Spółki, a prywatyzacja taka stanowiłoby, w ocenie NIK, działanie niewłaściwe z punktu widzenia kryteriów celowości i rzetelności.

- Brak reakcji MSP w związku prowadzeniem restrukturyzacji majątkowej przez Gliwicką Agencję Turystyczną SA, w oparciu o programy restrukturyzacji tej spółki⁹, w których nie wskazano harmonogramu restrukturyzacji majątkowej (planowanych terminów sprzedaży poszczególnych nieruchomości) oraz przewidywanego terminu zakończenia restrukturyzacji.

W ocenie NIK, w przypadku realizacji restrukturyzacji majątkowej spółki Skarbu Państwa, harmonogram powinien stanowić nieodzowny element programu restrukturyzacji. W razie obiektywnych trudności w terminowym realizowaniu planowanych zamierzeń Program restrukturyzacji podlega aktualizacji. Izba wskazuje ponadto, że kolejny z programów restrukturyzacji GAT SA, (zaktualizowany program restrukturyzacji opracowany w styczniu 2013) zawierał harmonogram sprzedaży poszczególnych nieruchomości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność w badanym obszarze.

3. Nadzór właścicielski

Opis stanu faktycznego

1. 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 zagadnienia:

- do podstawowych kompetencji RN w spółkach jednoosobowych i z większościovym udziałem SP należy m.in.: powoływanie i odwoływanie członków zarządów, ocena sprawozdania finansowego oraz ocena sprawozdania zarządu, opiniowanie rocznych planów rzeczowo-finansowych, 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 Program restrukturyzacji GAT SA opracowany w styczniu 2010 r. i pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą tej Spółki w dniu 20.02.2010 r. oraz aneks do programu restrukturyzacji ze stycznia 2012 r. (zaopiniowany przez Radę Nadzorczą w dniu 30.01.2012 r.).

- w spółkach, w których ponad połowa akcji/udziałów należy do SP, członkowie zarządu są powoływani i odwoływani przez RN, powołanie na członka zarządu następuje po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego przez RN,
 - członkowie zarządu 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,
 - system monitorowania podmiotów z udziałem SP stanowi podstawę oceny działalności oraz prawidłowości funkcjonowania tych podmiotów,
 - obowiązek przekazywania informacji w formie ankiet kwartalnych spoczywa na osobach powołanych przez Ministra SP do RN spółek akcyjnych i z ograniczoną odpowiedzialnością,
 - 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,
 - w zakresie monitorowania zobowiązań pozacenowych, ustalono m.in., że przedstawiciele Ministra SP w radach nadzorczych pisemnie informują właściwe terenowo Delegatury Ministra SP (na podstawie raportów biegłych rewidentów) o zagrożeniach związanych z realizacją ww. z zobowiązań.
- (dowód: akta kontroli str. 1196-1288)

2. Zarządzeniem Ministra Skarbu Państwa nr 13 z dnia 13.02.2012 r. zmieniającym ww. zarządzenie w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami SP, zmieniono załączniki: nr 2 i 3 do wyżej opisanych „Zasad nadzoru...” z 19.03.2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 1289-1321)

Nadzór właścicielski nad Sp. z o.o. „Centrum-Hotele” w Łodzi w latach 2009 (IV kwartał)-2011

W ww. okresie zarówno Rada Nadzorcza Spółki, jak i jej Zarząd, systematycznie sporządzali sprawozdania kwartalne (przesyłane do MSP), które w sposób szczegółowy charakteryzowały istotne zagadnienia dot. Spółki ujmując w nich m.in. następujące informacje: kapitały: własny, zakładowy, zapasowy, wskaźniki przyrostu wynagrodzeń, wskaźniki ekonomiczne (m.in. rentowności obrotu netto, majątku ogółem, kapitałów własnych, wskaźniki płynności I, II, III stopnia), sprawozdania F-01 (o przychodach, kosztach, wyniku finansowym), ocenę sytuacji społecznej w Spółce, przeprowadzonych w Spółce kontrolach, tematach podejmowanych na posiedzeniach RN.

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

(dowód: akta kontroli str. 1322-1323)

1) W toku kontroli przeanalizowano treść 13 umów o pracę (obowiązujących w okresie objętym kontrolą) zawartych pomiędzy pięcioma spółkami Skarbu Państwa (reprezentowanymi przez rady nadzorcze lub pełnomocników Wspólnika), a członkami zarządu tych spółek, tj. Gliwicką Agencją Turystyczną SA w Zabrzu, Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach, Przedsiębiorstwem Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. w Łodzi, spółką Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie (do 2009 r. pod firmą: Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich i Mieszkaniowych Sp. z o.o.) oraz spółką Polskie Tatry SA w Zakopanem. W każdej z ww. umów o pracę zagwarantowano prawo do odprawy pieniężnej w razie odwołania ze stanowiska lub rozwiązania umowy o pracę z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków ze stosunku zatrudnienia, w wysokościach: jednego miesięcznego wynagrodzenia (w trzech umowach zawartych przez spółkę Polskie Tatry SA), dwukrotności miesięcznego wynagrodzenia (w umowie z Prezesem Zarządu Przedsiębiorstwa Usług Hotelarskich Sp. z o.o. w Łodzi, obowiązującej do 2011 r.) oraz w wysokości trzykrotności miesięcznego wynagrodzenia (w przypadku pozostałych 9 umów o pracę).

Minister Skarbu Państwa, przewodniczący rad nadzorczych i pełnomocnicy Wspólnika zawierający w imieniu spółek umowy o pracę z członkami zarządów, wyjaśnili powyższe następującymi względami:

- powszechną praktyką stosowaną w tym zakresie w spółkach z udziałem Skarbu Państwa,
- powielaniem nowozawieranych umów o pracę z kadencyjnym członkiem zarządu według wzorów stosowanych w umowach zawartych uprzednio,
- zapewnieniem korzystnych warunków pracy dla pozyskania dobrego menedżera,
- zgodnością przyznania i wysokości odprawy z zasadami określonymi w art. 12 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi (Dz.U. z 2013 r., poz. 254),
- zgodnością przyznawania odprawy z obowiązującymi w spółkach zasadami wynagradzania członków zarządu (przyjętymi uchwałą Walnego Zgromadzenia lub Zgromadzenia Wspólników),
- zgodnością ww. działania z przyjętymi przez Ministra Skarbu Państwa *Zasadami nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem SP.*

Najwyższa Izba Kontroli nie neguje legalności zagwarantowania odpraw członkom zarządów ww. jednoosobowych spółek Skarbu Państwa branży turystycznej. Izba zauważa jednak, że odprawy takie stanowią dodatkowe obciążenie finansowe tych spółek, będących w złej kondycji finansowej. Ponadto - zgodnie ze wskazaną wyżej ustawą o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi - odprawy mogą, ale nie muszą być przyznane. Przyznanie takich odpraw członkom zarządów nierentownych spółek Skarbu Państwa, objętych wieloletnimi programami restrukturyzacji, zdaniem NIK, było działaniem niecelowym.

12 ww. umów o pracę zawartych zostało na czas trwania kadencji członków zarządu. W jednym przypadku umowę zawarto na czas nieokreślony. Umowę tę w dniu 7.07.2008 r. zawarł ówczesny Pełnomocnik Wspólnika z Prezesem Zarządu WPUT Sp. z o.o., pomimo iż zgodnie z umową spółki kadencja członka zarządu trwa 3 lata. Umowa obowiązuje do chwili obecnej, z uwagi na ponowny wybór tej samej osoby na stanowisko Prezesa Zarządu WPUT.

Spółka WPUT od 2008 r. odnotowywała coraz gorsze wyniki na działalności podstawowej. W 2011 r. osiągnęła na tej działalności stratę w wysokości 48 tys. zł, wynoszącą w kolejnych okresach (2012 r. i 3 kwartały 2013 r.) odpowiednio:

527 tys. zł i 911 tys. zł. W tej sytuacji, zdaniem NIK niecelowym jest zapewnianie tak korzystnych warunków zatrudnienia Prezesa Zarządu, tj. utrzymywanie bezterminowej umowy o pracę a ponadto zagwarantowanie odprawy (o której mowa wyżej) w wysokości 3-krotności miesięcznego wynagrodzenia.

(dowód: akta kontroli str. 1064-1166, 1174-1179)

2) Zbadano ponadto dwa postępowania kwalifikacyjne zakończone wyborem Prezesa Zarządu spółki Hotele Olsztyn Sp. z o.o., w dniach:

- 29.12.2011 r. (postępowanie prowadzone w związku z odwołaniem poprzedniego Prezesa Zarządu w trakcie trwania kadencji),
- 21.04.2012 r. (wybór Prezesa Zarządu na pełną kadencję).

W obu przypadkach na stanowisko Prezesa Zarządu wybrano tę samą osobę, która nie posiadała wykształcenia adekwatnego do charakteru zarządzanego przez nią podmiotu, tj. spółki branży turystycznej. Wybrany Prezes legitymował się wykształceniem humanistycznym (dr nauk historycznych), posiadał wieloletnie doświadczenie w innej branży (dziennikarstwo), przez 16 lat pełnił funkcję członka zarządu oficyny wydawniczej. Od 2008 r. w spółce Hotele Olsztyn pełnił funkcję dyrektora administracyjnego. Oba ww. postępowania kwalifikacyjne przeprowadziła Rada Nadzorcza Spółki (w 2011 r. w 2-osobowym składzie, a w 2012 r. w składzie 3-osobowym).

Ponadto stwierdzono, że osoba ta brała udział w postępowaniu kwalifikacyjnym na stanowisko Prezesa Zarządu ww. Spółki, zakończonym w dniu 26.11.2011 r. bez wyłonienia kandydata. Jako jedyna przystąpiła do rozmowy kwalifikacyjnej i nie spełniła oczekiwań Rady Nadzorczej Spółki (w składzie 2-osobowym).

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że niezależnie od dobrej prezentacji dokonanej przez kandydata podczas rozmów kwalifikacyjnych (na co wskazała w wyjaśnieniu ówczesna Przewodnicząca Rady Nadzorczej Spółki), dobrą praktyką winno być obsadzanie stanowisk członków zarządów jednoosobowych spółek Skarbu Państwa osobami legitymującymi się wykształceniem odpowiednim do charakteru danego stanowiska, a tym samym spełnianie wymogów określonych w *Zasadach nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Skarbu Państwa*¹⁰.

(dowód: akta kontroli str. 349-433, 557-559)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie zbadanego nadzoru właścicielskiego.

Syntetyczne ustalenia kontroli przeprowadzonych w spółkach branży turystycznej

Oprócz badań przeprowadzonych w MSP, kontrolą objęto następujące spółki Skarbu Państwa:

1. „Centrum Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi,
2. Polskie Tatry SA w Zakopanem,
3. Hotele Olsztyn Sp. z o.o. w Olsztynie,
4. Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrzu,
5. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych Sp. z o.o. w Katowicach,
6. Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o. w Łodzi.

Główne ustalenia ww. kontroli przedstawiały się następująco:

¹⁰ przyjętych zarządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 19.03.2010 r.,

1. „Centrum Hotele” Sp. z o.o. w Łodzi.

a) Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła, że mimo pogarszającej się z roku na rok sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, jej Zarząd nie opracował w latach 2009-2010 spójnego i adekwatnego do ww. sytuacji programu restrukturyzacji tego podmiotu.

Izba nie wnosi uwag do realizacji zadań przez Zarząd Spółki wynikających z umowy sprzedaży 85% udziałów Skarbu Państwa w Spółce.

b) Główne ustalenia kontroli:

W Spółce od momentu jej zawiązania (tj. od 2008 r.) nie opracowano długofalowej koncepcji jej funkcjonowania oraz nie sporządzono racjonalnego programu restrukturyzacji tego podmiotu, w sytuacji pogarszania się od 2010 r. jej kondycji finansowej (w wyniku ponoszenia corocznych strat). Na pogorszenie wyników finansowych miały również wpływ błędy związane z bieżącym zarządzaniem Spółką, takie jak:

- rozwiązanie umów z agentami prowadzącymi działalność gastronomiczną w hotelach Spółki, skutkujące niską jakością i niekompletnością usług gastronomicznych oraz utratą tradycyjnych grup klienckich;
- przekazanie podmiotowi zewnętrznemu w najem terenu przy hotelu Światowit z przeznaczeniem na prowadzenie parkingu, skutkujące utratą potencjalnych przychodów z prowadzenia takiej działalności;
- zatrudnianie osób sprawujących funkcje publiczne, których przydatność do pracy była znikoma ze względu na znaczne zaangażowanie w działalność wynikającą ze sprawowanej funkcji.

NIK nie wniosła uwag do realizacji postanowień umowy sprzedaży udziałów, m.in. w zakresie reinwestowania kwot uzyskanych w wyniku sprzedaży środków trwałych o wartości powyżej 50 tys. zł, jak również do udostępniania udziałów uprawnionym pracownikom Spółki.

2. Polskie Tatry SA w Zakopanem.

a) Ocena ogólna – pozytywna, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości

b) Główne ustalenia kontroli:

W latach 2009-2013 (do 30 września) sytuacja finansowa Spółki ulegała systematycznej poprawie. Spółka uzyskiwała bezpieczny poziom płynności finansowej, a także sukcesywnie regulowano stan prawny nieruchomości. Nie wszystkie jednak zadania określone w Strategii rozwoju spółki na lata 2008-2011 zostały zrealizowane, co w konsekwencji miało wpływ na nieosiągnięcie w pełni zakładanych wyników finansowych. Nie uzyskano bowiem (w tym m.in. z przyczyn niezależnych od spółki) planowanych przychodów i nie wypracowano dodatniego wyniku finansowego na sprzedaży usług, a zatem nie osiągnięto głównego celu ekonomicznego przyjętego w Strategii.

Spółka uczestniczyła w działaniach przedprywatyzacyjnych w zakresie zleconym przez Ministerstwo Skarbu Państwa i w tym zakresie NIK nie wnosi uwag.

c) Ustalone nieprawidłowości:

W Strategii stwierdzono brak spójności pomiędzy poszczególnymi zadaniami rzeczowymi, a możliwościami pozyskania niezbędnych środków finansowych do ich realizacji. W szczególności dotyczyło to instalacji pomp ciepła i baterii

solarnych w obiektach Spółki oraz zmiany zagospodarowania nieruchomości przy ul. Żeromskiego oraz dostosowania Hotelu Tatry do wymogów sieci franczyzowej.

Niewykonanie instalacji pomp ciepła i baterii solarnych Prezes Zarządu wyjaśnił tym, że zadanie to nie było uwzględnione w projekcji finansowej Strategii z uwagi na niepełną identyfikację koniecznych nakładów oraz skalę przyszłych korzyści. Spółka jest obecnie na etapie opracowania studium wykonalności dla realizacji zadania pn. „Wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych (powietrze/woda) poprzez montaż pomp ciepła w Aquaparku”. Niedokonanie zmiany zagospodarowania nieruchomości przy ul. Żeromskiego wynikało natomiast z braku środków finansowych na ten cel, a ponadto w Strategii nie wskazano zmiany zagospodarowania tego terenu.

d) Uwagi dot. kontrolowanej działalności:

Niektóre działania naprawcze nie zostały zrealizowane zgodnie z założeniami, a w szczególności:

- Spółka nie mogła zrealizować drugiego wariantu zagospodarowania nieruchomości na Polanie Zgorzelisko, który zakładał wniesienie Hotelu Tatry w formie aportu do spółki z udziałem inwestora zewnętrznego. W ocenie Prezesa Zarządu utworzenie nowej spółki zależnej byłoby działaniem niesprzyjającym zamierzeniom Ministerstwa Skarbu Państwa z uwagi na rozpoczęte w 2010 r. postępowanie prywatyzacyjne,
- ze względu na upadłość spółki budującej hotel w sąsiedztwie Aquaparku nie doszło do uzyskiwania 200 tys. zł miesięcznych przychodów z tytułu zawartej umowy z tym inwestorem,
- nie wynegocjowano z BOŚ zmniejszenia marży kredytowej oraz wydłużenia okresu kredytowania. Prezes Zarządu wyjaśnił, że pomimo prowadzonych negocjacji nie uzyskano zgody na obniżenie marży kredytowej, a Zarząd Spółki odstąpił od negocjowania wydłużenia okresu kredytowania uznając, że wydłużenie okresu byłoby niekorzystne dla Spółki,
- wprowadzić nie uzyskano umorzenia części podatku za 2008 r. od nieruchomości przynależnej do Aquaparku (zaległość wynosiła 650 tys. zł), to jednak uzyskano zgodę Burmistrza Miasta Zakopanego na przesunięcie terminów zapłaty tych zobowiązań, bez naliczania karnych odsetek, a także na przesunięcia terminów zapłaty rat bieżących zobowiązań z tytułu podatku od wszystkich nieruchomości Spółki.

e) Wnioski

1.Okreslenie aktualnej pozycji rynkowej Spółki oraz wyznaczenie kierunków dalszego rozwoju.

2.Kontynuowanie działań w celu zapewnienia rentowności świadczonych usług oraz umocnienia pozycji rynkowej Spółki.

3. Gliwicka Agencja Turystyczna SA w Zabrzu.

a) Opisowa ocena ogólna.

Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła, że program restrukturyzacji opracowany przez Zarząd Spółki, w związku z pogarszającą się jej sytuacją finansową, nie został w pełni zrealizowany.

b) Główne ustalenia kontroli:

- nie osiągnięto głównego celu programu restrukturyzacji opracowanego w 2010 r. i aktualizowanego w 2012 r. i 2013 r., tj. sprzedaży nierentownego majątku (ośrodków wypoczynkowych). Sprzedano 5 spośród 15 składników majątkowych, które planowano sprzedać do 30.09.2013 r. Zarząd Spółki wielokrotnie podejmował próby sprzedaży pozostałych składników

majątkowych jednak na ogłoszone przetargi nie wpłynęła żadna oferta. Również podejmowane próby sprzedaży w trybie negocjacji nie zakończyły się powodzeniem,

- środki uzyskane ze sprzedaży majątku pozwoliły na spłatę zaległych zobowiązań. Ograniczono natomiast, w stosunku do planowanych, wydatki na remonty i modernizacje pozostałych obiektów, co wynikało także ze stanowiska Walnego Zgromadzenia, które zaleciło, żeby środki pozyskiwane ze sprzedaży składników majątkowych przeznaczone były na przygotowanie do sprzedaży pozostałych składników majątkowych, nie zaś na modernizację i udoskonalenie ich pod kątem dalszego funkcjonowania. Izba oceniła, że ograniczenie wydatków na modernizację mogło mieć wpływ na konkurencyjność ośrodków wypoczynkowych Spółki na rynku usług turystycznych (Spółka w kontrolowanym okresie pogłębiała stratę na podstawowej działalności operacyjnej),
- natomiast, stosownie do założeń programu restrukturyzacji, zmniejszono zatrudnienie w Spółce z 249 pracowników wg stanu na koniec 2010 r. do 60 – na koniec 2012 r.,
- w programie restrukturyzacji z 2010 r. oraz aktualizacji tego programu z 2012 r. nie określono terminów sprzedaży poszczególnych składników majątkowych (harmonogramu restrukturyzacji), co zdaniem Prezesa Zarządu Spółki spowodowane było trudnościami przewidzenia takich terminów.

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

a) Opisowa ocena ogólna.

Zarząd Spółki podejmował działania, których celem była restrukturyzacja naprawcza przedsiębiorstwa Spółki. Działania te, w ocenie Najwyższej Izby Kontroli, nie wpłynęły jednak na poprawę pogarszającej się sytuacji ekonomiczno-finansowej.

b) Główne ustalenia kontroli:

- programy restrukturyzacji spółki (na lata 2010-2012, aktualizowany w 2012 r. oraz na lata 2013-2014) zakładały sprzedaż 5 z 6 hoteli należących do Spółki, natomiast do końca III kw. 2013 r. sprzedano tylko Hotel „Śląski” w Katowicach. Zarząd Spółki wielokrotnie podejmował próby sprzedaży pozostałych składników majątkowych jednak na ogłoszone przetargi nie wpłynęła żadna oferta. Nie uzyskano tym samym planowanych wpływów ze sprzedaży, które miały być wykorzystane na spłatę zaległych zobowiązań i modernizację pozostałej bazy hotelowej. Izba oceniła, że ograniczenie wydatków na modernizację miało niekorzystny wpływ na konkurencyjność obiektów hotelowych na rynku usług hotelarsko-gastronomicznych.
- w wyniku działań restrukturyzacyjnych zatrudnienie w Spółce zmniejszone zostało ze 106 osób wg stanu na dzień 1.01.2009 r. do 87 – wg stanu na koniec III kw. 2013 r.,

c) Ustalone nieprawidłowości:

- w latach 2009-2013 Spółka nie zrealizowała celów ujętych w programach restrukturyzacji, m.in. z przyczyny braku wpływu środków ze sprzedaży zbędnego majątku, oraz nie zrealizowała działań mających na celu obniżenie kosztów Spółki (tj. zakładanego w programie na lata 2010-2012 outsourcingu usług czystościowo-porządkowych). Zdaniem Izby podejmowane działania restrukturyzacyjne były powierzchowne i nieefektywne (m.in. nieznaczna modyfikacja aranżacji pomieszczeń

restauracyjnych). Nie wprowadzono istotnych zmian w kolejnych programach restrukturyzacji, co zdaniem Izby skutkowało przyjmowaniem na kolejne lata (2012-2014) niemożliwych do zrealizowania celów strategicznych, takich jak sprzedaż składników majątkowych, stworzenie silnej marki Hotelu „Katowice” oraz podniesienie jakości usług gastronomicznych,

- w latach 2011-2012 Pełnomocnik wspólnika zlecił dwóm osobom (z tytułami profesorskimi) wykonanie prac na rzecz Spółki, a Zarząd Spółki zawarł z tymi osobami umowy w sprawie wsparcia przy ocenie skutków realizacji zbycia wybranych aktywów Spółki oraz w sprawie wykonania konsultacji dotyczących obszaru kondycji finansowej Spółki (wynagrodzenie umowne – 3,5 tys. zł brutto w obu przypadkach). W obu przypadkach dokonano zapłaty na podstawie przedłożonych rachunków podpisanych przez zleceniobiorców. Spółka nie dysponowała natomiast dokumentami potwierdzającymi wykonanie ww. prac.

d) Wnioski:

1. Prawidłowe dokumentowanie zleczanych prac.
2. Ujmowanie w aktualizowanych programach restrukturyzacyjnych możliwych do realizacji celów.

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

a) Ocena ogólna – pozytywna

b) Główne ustalenia kontroli:

- przeprowadzenie restrukturyzacji majątkowej zgodnie z programem opracowanym w grudniu 2011 r., polegającej głównie na: sprzedaży Ośrodka Wypoczynkowego „Dzikuska” w Ustroniu Morskim, wypowiedzeniu umowy najmu Domu Wycieczkowego w Łodzi, zmniejszeniu zatrudnienia z 17,5 etatu w I kw. 2013 r. do 6 – 2 IV kw. 2013 r.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹¹, wnosi o:

1. Ustalenie ceny sprzedaży z uwzględnieniem wartości posiadanych przez prywatyzowane spółki atrakcyjnie zlokalizowanych nieruchomości, zwłaszcza w sytuacjach wskazywania takich przypadków przez doradców prywatyzacyjnych.
2. Usprawnienie procedur weryfikowania wiarygodności oferentów w toku prowadzonych procesów prywatyzacyjnych majątku Skarbu Państwa znacznej wartości.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Prezesa Najwyższej Izby Kontroli.

¹¹ Dz.U. z 2012 r., poz.82 ze zm.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

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

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

Łódź, dnia 24 kwietnia 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
Dyrektor
Przemysław Szewczyk



.....
podpis

