



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi

LLO – 4101-15-03/2013
P/13/161

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/13/161 – Prywatyzacja i restrukturyzacja spółek branży turystycznej
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler/Kontrolerzy	1. Ryszard Adamiec, gł. specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 88309 z dnia 6.12.2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Jan Pawlak, gł. specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 88330 z dnia 17.01.2014 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (zwana dalej „Spółką” lub „PUH”), 93-193 Łódź, ul. Łęczycka 70, Regon 000146028.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Leszek Marszałek, Prezes Zarządu (dowód: akta kontroli str. 5-7) Przedmiotem kontroli była ocena działań restrukturyzacyjnych podejmowanych przez Spółkę pod względem przygotowania do skutecznej i efektywnej prywatyzacji oraz ocena przygotowań do prywatyzacji.

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Pozytywną ocenę, pomimo utrzymującej się od 2010 roku straty na podstawowej działalności (sprzedaży), uzasadniają następujące działania Zarządu Spółki:

- opracowanie Programu restrukturyzacji Spółki;
- przeprowadzenie restrukturyzacji majątkowej Spółki zgodnie z Programem restrukturyzacji oraz innych działań w zakresie organizacji i zatrudnienia, skutkujących zmniejszeniem straty na podstawowej działalności (sprzedaży) w 2013 r. w stosunku do ubiegłych dwóch lat.

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

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja działań restrukturyzacyjnych.

Opis stanu
faktycznego

1.1. Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstało w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: Przedsiębiorstwo Usług Socjalno-Bytowych Budownictwa Komunalnego z siedzibą w Łodzi. Akt komercjalizacji i zawiązania Spółki został sporządzony w formie aktu notarialnego w dniu 21.05.2010 r. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.07.2010 r. pod numerem KRS 0000360701.

(dowód: akta kontroli str. 8-29 i 36)

Do składu jednoosobowego Zarządu na funkcję Prezesa Zarządu powołano Jerzego Czajkę, dotychczasowego dyrektora przekształconego przedsiębiorstwa. Kapitał zakładowy Spółki w momencie jej utworzenia wynosił 1 400 000,00 zł i dzielił się na 28 000 udziałów po 50,00 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Skarb Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 10 i 12)

W okresie objętym kontrolą (lata 2009 – 2013) Spółka prowadziła działalność polegającą przede wszystkim na zakwaterowaniu grup i osób indywidualnych w okresie całego roku w następujących obiektach hotelarskich (domy wycieczkowe kat. III) na terenie Łodzi²:

- DW Nr 1 ul. Marysińska 92 - ilość miejsc noclegowych 97
- DW Nr 2 ul. Łagiewnicka 69a - ilość miejsc noclegowych 123
 - Obiekt ten był wynajmowany od Administracji Nieruchomościami Łódź-Bałuty (samorządowa jednostka budżetowa Miasta Łodzi). Umowa najmu została wypowiedziana, a protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości podpisany w dniu 31.10.2012 r. (sprawa opisana w dalszej części wystąpienia pokontrolnego).
- DW Nr 3 ul. Łęczycka 70 - ilość miejsc noclegowych 148

W przeważającej większości z ww. obiektów hotelarskich korzystali przedsiębiorcy świadczący usługi z zakresu budownictwa ogólnego, lokujący w nich swoich pracowników (pierwotnie obiekty te funkcjonowały jako hotele pracownicze). Ponadto z usług korzystali studenci studiów wieczorowych i zaocznych, jak również inne osoby indywidualne.

Spółka prowadziła również sezonową działalność polegającą na zakwaterowaniu grup i osób indywidualnych w Ośrodku Wypoczynkowym w Ustroniu Morskim. Obiekt ten został sprzedany firmie Platforma Rozwoju Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30.03.2012 r. (sprawa opisana w dalszej części wystąpienia pokontrolnego).

Wg stanu na dzień zakończenia kontroli Spółka prowadziła działalność w dwóch obiektach: DW Nr 1 i DW Nr 3.

1.2. W § 12 Aktu założycielskiego Spółki zapisano, że organami Spółki są Zarząd i Zgromadzenie Wspólników, a w § 32 tego Aktu zapisano, że stałą kontrolę działalności Spółki wykonuje Pełnomocnik Wspólnika powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało Pełnomocnika Wspólnika uchwałą z dnia 1.10.2010 r.

² Do momentu przekształcenia działalność taką prowadziło również Przedsiębiorstwo Usług Socjalno-Bytowych Budownictwa Komunalnego z siedzibą w Łodzi.

(dowód: akta kontroli str. 6-29 i 40-44)

Pismem z dnia 20.04.2011 r. Prezes Zarządu Jerzy Czajka oddał się do dyspozycji Pełnomocnika Wspólnika oraz Zgromadzenia Wspólników. Postępowanie kwalifikacyjne na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki zostało przeprowadzone w trybie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 marca 2003 r. w sprawie przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego na stanowisko członka zarządu w niektórych spółkach handlowych³. Ogłoszenie o postępowaniu kwalifikacyjnym zostało opublikowane w „Rzeczpospolitej”, wydanie z dnia 25.05.2011 r. W wyniku tego postępowania, na stanowisko Prezesa Zarządu wybrano Leszka Marszałka. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, na którym uchwalono odwołanie ze składu Zarządu Jerzego Czajki i powołanie na Prezesa Zarządu Leszka Marszałka odbyło się w dniu 4.07.2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 3-5 i 45-51)

1.3.1. W bilansie Przedsiębiorstwa Usług Socjalno-Bytowych Budownictwa Komunalnego z siedzibą w Łodzi za 2009 r. wykazano:

- po stronie aktywów i pasywów sumę 4 101 226,08 zł
- wynik finansowy (zysk netto) 56 340,81 zł

W bilansie ww. Przedsiębiorstwa za okres 1.01.2010 – 31.07.2010, tj. za ostatni okres jego działalności wykazano: (dowód: akta kontroli str. 150-152)

- po stronie aktywów i pasywów sumę 4 025 105,64 zł
- wynik finansowy (zysk netto) 22 017,10 zł

Zgodnie z § 36 ust. 2 Aktu Założycielskiego Spółki pierwszy pełny rok obrotowy Spółki zaczął się 1.08.2010 r. (pierwszego dnia miesiąca po wpisaniu Spółki do rejestru przedsiębiorców) i zakończył 31.12.2011 r. W bilansie Spółki za ten okres wykazano: (dowód: akta kontroli str. 156-158)

- po stronie aktywów i pasywów sumę 3 294 780,56 zł
- wynik finansowy (stratę netto) - 212 458,33 zł

Pismem z dnia 28.10.2010 r. Z-ca Dyrektora Wydziału Finansów i Budżetu Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi poinformował Spółkę, że zgodnie z zapisem art. 200 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków, innych urządzeń i lokali wygasają z chwilą przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w Spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa. W związku z tym została rozwiązana (po stronie pasywów) rezerwa długoterminowa w kwocie 1 517 361,35 odpowiadająca wielkości zobowiązania z tego tytułu, a po stronie aktywów o taką samą wartość uległy zmniejszeniu długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

(dowód: akta kontroli str. 30 i 155-157)

Powodem ujemnego wyniku finansowego Spółki w ww. okresie była niedochodowa działalność prowadzonych obiektów hotelarskich (z wyjątkiem DW Nr 3 ul. Łęczycka 70 w Łodzi):

- największe straty były związane z prowadzeniem sezonowego Ośrodka wypoczynkowego „DZIKUSKA” w Ustroniu Morskim (obiekt nieogrzewany działał od połowy maja do połowy września każdego roku). Spółka uzyskała zgodę (uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 04 marca 2011 r.)

³ Dz. U. z 2003 r. nr 55 poz. 476 ze zm.

⁴ tj. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.

na zbycie nieruchomości. Obiekt ten został sprzedany – sprawa opisana w pkt. 1.4.4 wystąpienia pokontrolnego,

- wykorzystanie miejsc hotelowych w pozostałych obiektach w 2011 roku wynosiło średnio 41,75%. W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za ten okres podano, że wykorzystanie miejsc hotelowych powinno być na poziomie około 60%, aby w minimalnym stopniu zapewnić dodatni wynik finansowy.
(dowód: akta kontroli str. 160-163)

W bilansie Spółki za okres 1.01.2012 – 31.12.2012 wykazano:

- po stronie aktywów i pasywów sumę 3 882 989,08 zł
- wynik finansowy (zysk netto) 2 151 159,23 zł

W ww. okresie (podobnie jak w poprzednim okresie obrotowym) na podstawowej działalności (sprzedaży) Spółka poniosła stratę w wysokości 341 772,84 zł. Osiągnięty dodatni wynik finansowy był wynikiem zysku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaży Ośrodka Wypoczynkowego „Dzikuska” w Ustroniu Morskim.
(dowód: akta kontroli str. 164-166)

Wg „Sprawozdania o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz nakładach na środki trwałe za okres od początku roku do końca 4 kwartału 2013 r.” (F-01/I-01) Spółka poniosła stratę netto w wysokości 125,5 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 167-175)

Poniżej podano jak kształtowały się przychody netto ze sprzedaży, zysk (strata) na podstawowej działalności (sprzedaży miejsc hotelowych⁵) oraz zysk (strata) netto w okresie objętym kontrolą:
(dowód: akta kontroli str. 140)

(dane w tys. zł)

	2009	od 1.01.2010 do 31.07.2010 () ¹	od 1.08.2010 do 31.12.2011 () ¹	2012	2013
przychody netto ze sprzedaży	2 576,9	1 364,4	2 509,5	1 499,0	1 049,3
zysk (strata) na sprzedaży	90,2	- 12,6	- 237,5	- 341,8	- 197,6
zysk (strata) netto	56,3	22,0	- 212,5	2 151 159,23	- 125,5

()¹ Zgodnie z § 36 ust. 2 Aktu Założycielskiego Spółki pierwszy pełny rok obrotowy Spółki zaczął się 1.08.2010 r. (pierwszego dnia miesiąca po wpisaniu Spółki do rejestru przedsiębiorców) i zakończył 31.12.2011 r.

Z powyższej tabeli wynika, że największa strata na działalności podstawowej (sprzedaży) wystąpiła w 2012 r.⁶ Miały na to wpływ następujące okoliczności:

- 1) Największe straty generował DW-2 zlokalizowany w Łodzi przy ul. Łagiewnickiej 69a - ujemny wynik wyniósł 197 118 zł. Na tak wysokie straty wpłynęły m.in. wysokie koszty eksploatacji. Obiekt ten był wynajmowany od Administracji Nieruchomościami Łódź-Bałuty (samorządowa jednostka budżetowa Miasta Łodzi). Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31.10.2012r. Na niekorzystny wynik wpłynęły też znaczne koszty z tytułu rozwiązania tej umowy (Spółka była zobowiązana do

⁵ W tym przychody z tytułu czynszu płaconego przez osoby wynajmujące niektóre lokale w DW-1 przy ul. Marysińskiej 92 w Łodzi.

⁶ Osiągnięty w wymienionym roku zysk netto wynikał ze sprzedaży Ośrodka wypoczynkowego w Ustroniu Morskim.

wykonania szeregu prac związanych z odnowieniem nieruchomości oraz do wymiany zużytego wyposażenia obiektu).

- 2) W przypadku DW-1 zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Marysińskiej 92 ujemny wynik wyniósł 16 127 zł. Na ten wynik miała wpływ m.in. konieczność jego dostosowania do działalności hotelowej w związku z zakończeniem działalności obiektu DW-2 (uporządkowanie i odnowienie obiektu).
- 3) W przypadku DW-3 zlokalizowanego w Łodzi przy Łęczyckiej 70 ujemny wynik wyniósł 76 481 zł. Na W Sprawozdaniu Zarządu za 2012 r. podano, że na ten wynik miały wpływ czynniki takie jak: kryzys finansowy, bankructwa dużych firm budowlanych z sektora budownictwa i infrastruktury, bardzo duża konkurencja sektorowa, w tym szara strefa (duża ilość domków jednorodzinnych oferuje niższe ceny w lepszym standardzie), a także niski standard tego obiektu (brak łazienek w pokojach, brak nowoczesnego wyposażenia).
(dowód: akta kontroli str. 176-178)

W Sprawozdaniu Zarządu za 2012 r. podano również, że „ujemny wynik w kwocie 341 773 zł. obejmujący 2012 rok to okres zmian w spółce przy jednoczesnym rozlewającym się kryzysie w całej Europie jak również w Polsce, to bardzo trudny okres dla spółki, zdecydowana większość tego ujemnego wyniku przypada na obiekt hotelarski DW-2 i ośrodek wypoczynkowy „Dzikuska” w Ustroniu Morskim, który generował duże koszty w I kwartale 2012 r. Te dwa obiekty wykazują ujemny wynik na poziomie ok 250 tys. zł, to blisko 3/4 ujemnego wyniku za 2012 r.”

1.3.2. W okresie od momentu przekształcenia PUH w Spółkę wskaźnik rentowności sprzedaży (ROS) był ujemny oraz pogarszał się w kolejnych latach. Niewielkie zahamowanie tej niekorzystnej tendencji nastąpiło w 2013 r. W przypadku wskaźników rentowności aktywów (ROA) i rentowności kapitału własnego (ROE) w 2013 r. nastąpiła ich poprawa w stosunku do 2011 r. (jednorazowy skok wartości tych wskaźników w 2012 r. był wynikiem zysku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych – sprzedaży Ośrodka wypoczynkowego w Ustroniu Morskim).

Spółka posiadała płynność finansową. Wskaźniki płynności przekraczały górne granice normy. Dotyczyło to w szczególności okresu począwszy od 2011 r. i było spowodowane wysoką wartością inwestycji krótkoterminowych (w tym 100% to środki pieniężne):

- | | |
|----------|---|
| rok 2011 | - 1 077,2 tys. zł (w tym 813,0 tys. zł zaliczka na sprzedaż OW „Dzikuska” w Ustroniu Morskim), |
| rok 2012 | - 2 188,8 tys. zł (większość tej kwoty to pozostała część ceny sprzedaży ww. OW), |
| rok 2013 | - 488,5 tys. zł (środki pieniężne uległy zmniejszeniu w związku z odprowadzeniem dywidendy do Skarbu Państwa) |

Dane dotyczące wskaźników rentowności, płynności i stopnia zadłużenia podano w poniższej tabeli:
(dowód: akta kontroli str. 142)

WSKAŹNIKI			LATA				
			2009	2010	2011	2012	2013 3 kw.
RENTOWNOŚCI	1	ROS w %	4	-1	-9	-23	-18
	2	ROA w %	1	1	-6	55	-4
	3	ROE w %	3	1	-12	61	-4
PŁYNNOŚCI	1	Wskaźnik płynności 1. stopnia (norma 0,2)	1,52	1,09	2,68	10,60	2,55
	2	Wskaźnik płynności 2. stopnia (norma 0,7 – 1,0)	2,17	2,02	3,05	11,13	2,87
	3	Wskaźnik płynności 3. stopnia (norma 1,2 – 2,0)	2,24	2,10	3,08	11,33	2,95
ZADŁUŻENIA	1	Wskaźnik zadłużenia aktywów (norma 0,57 – 0,67)	0,52	0,52	0,48	0,09	0,14
	2	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (norma 1:1)	1,08	1,08	0,91	0,10	0,17

1.4.1. W piśmie MSP/DR/490/AB/11 Departamentu Restrukturyzacji Ministerstwa Skarbu Państwa (DR MSP) do ówczesnego Prezesa Zarządu Jerzego Czajki, datowanym na 3.03.2011 r. podano, że mając na względzie konieczność przygotowania Spółki do prywatyzacji, systematyczne zmniejszanie poziomu przychodów ze sprzedaży, ponoszenie strat na podstawowej działalności, DR MSP zwraca się do Zarządu Spółki o przygotowanie i przedłożenie programu restrukturyzacji Spółki. Jako termin przedstawienia tego dokumentu podano 30.03.2011 r. (akta kontroli str. 31-33)

Z analogicznym pismem do nowego Prezesa Zarządu Spółki, o przygotowanie i przedłożenie programu restrukturyzacji Spółki DR MSP zwrócił się w dniu 20.09.2011 r. Jako termin przedstawienia tego dokumentu podano 31.10.2011 r. Termin ten został następnie przesunięty na dzień 15.12.2011 r., gdyż na spotkaniu roboczym Prezesa Spółki z przedstawicielami MSP w dniu 25.11.2011 r. ustalono, że program restrukturyzacji zostanie uzupełniony m.in. o wariant prowadzenia działalności tylko na dwóch własnych obiektach.

W piśmie z dnia 20.09.2011 r., o którym wyżej mowa, wskazano jakie elementy powinien zawierać program restrukturyzacji, a wśród nich, m.in.:

- przedstawienie sposobu wydatkowania środków pozyskanych w wyniku restrukturyzacji majątkowej (zbycie zbędnych nieruchomości),
- projekcje wyników ekonomiczno-finansowych w okresie realizacji programu (bilans, rachunek zysków i strat).

(akta kontroli str. 34-35)

1.4.2. „Program restrukturyzacji Spółki „Przedsiębiorstwo Usług Hotelarskich PUH Sp. z o.o.” został przygotowany w IV kwartale 2011 r. (na dokumencie tym brak dokładnej daty jego sporządzenia). Jak podano w tym programie, „został on opracowany na potrzeby procesu restrukturyzacji Spółki, która w chwili jego sporządzenia znajduje się w sytuacji uniemożliwiającej działanie w dłuższym okresie przy zachowaniu obecnego status quo.”

(dowód: akta kontroli str. 59-75)

W ww. Programie były zawarte dwa warianty restrukturyzacji:

- restrukturyzacja przedsiębiorstwa w ujęciu długoterminowym, obejmująca lata 2011-2016,
- restrukturyzacja przedsiębiorstwa w ujęciu średnioterminowym, obejmująca lata 2012-2014.

W obu wariantach założono sprzedaż sezonowego ośrodka wypoczynkowego „DZIKUSKA” w Ustroniu Morskim⁷. W pierwszym wariantcie założono, że przychody z tej sprzedaży pozwolą na:

- zakup DW Nr 2 ul. Łagiewnicka 69a;
- nakłady remontowo-modernizacyjne w 3 obiektach prowadzonych przez Spółkę;
- modernizację systemu zarządzania i wdrożenie narzędzi informatycznych.

W drugim wariantcie nie zakładano żadnych działań inwestycyjnych – przychody ze sprzedaży ośrodka wypoczynkowego w Ustroniu Morskim miały zostać odprowadzone jako dywidenda dla Skarbu Państwa. Przewidziane działania były ukierunkowane na optymalizację wykorzystania składników majątkowych oraz ich ochroną przed degradacją i związaną z nią utratą wartości w czasie. Jak podano w tym Programie, działania te miały na celu utrzymanie wartości przedsiębiorstwa na jak najwyższym poziomie przez okres nie dłuższy niż 3 lata i miały charakter restrukturyzacji organizacyjno-administracyjnej przedsiębiorstwa. W wariantcie tym Zarząd zarekomendował również rozwiązanie umowy najmu DW Nr 2 ul. Łagiewnicka 69a z Miastem Łódź. Jako uzasadnienie podano, że obiekt jest nierentowny i dalsze jego utrzymanie generuje zwiększanie straty oraz:

„Brak inwestycji w substancję lokalową oraz utrzymanie dotychczasowego poziomu usług nie daje podstawy do podniesienia cen za świadczone usługi. Dalsze utrzymywanie obiektu byłoby zasadnym w przypadku wdrożenia długoterminowego planu restrukturyzacyjnego ukierunkowanego na wzrost wartości przedsiębiorstwa w czasie. Takie działanie zakładałoby wykup nieruchomości oraz nakłady inwestycyjne w substancję lokalową”.

W Programie restrukturyzacji podano dalej, że „Zaprezentowane scenariusze wskazują dwa alternatywne rozwiązania. Obecny zarząd rekomenduje scenariusz rozwiązań restrukturyzacyjnych w ujęciu średnioterminowym z uwagi na ostrożne szacowanie zarówno strony przychodów oraz kosztów spółki, mając na względzie niepewną sytuację makroekonomiczną oraz silną konkurencję w sektorze usług hotelarskich. Jednocześnie należy zauważyć, że możliwe są modyfikacje poszczególnych rozwiązań, które będą na bieżąco dostosowywać prowadzoną politykę przedsiębiorstwa do zmian zachodzących na rynku.”

Do realizacji przyjęto wariant drugi (zarekomendowany przez Zarząd). Zaplanowane działania nie były podzielone na poszczególne etapy, lecz były prowadzone równolegle, a ich głównym celem była:

- sprzedaż nierentownego ośrodka wypoczynkowego w Ustroniu Morskim,

⁷ W okresie sporządzania programu restrukturyzacji Spółki była już podpisana umowa przedwstępna sprzedaży ww. ośrodka wypoczynkowego.

- rezygnacja z umowy najmu nierentownego obiektu hotelarskiego zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Łagiewnickiej 69a,
- działania bieżące związane z optymalizacją wykorzystania zasobów Spółki
(dowód: akta kontroli str. 122)

Program restrukturyzacji Spółki nie zakładał wszczęcia procedur prywatyzacyjnych, lecz – jak podano w wyjaśnieniu Prezesa Zarządu – „treści w nim zawarte, a następnie realne działania Zarządu, można zaliczyć do przygotowań Spółki do prywatyzacji, np. poprzez usunięcie barier prywatyzacyjnych”. Jako przykład usunięcia takiej bariery podano rezygnację z umowy najmu nierentownego obiektu przy ul. Łagiewnickiej 69a w Łodzi, o której wyżej mowa, w przypadku którego okres wypowiedzenia umowy wynosił jeden rok. (dowód: akta kontroli str. 121-122)

1.4.3. Program restrukturyzacji został pozytywnie zaopiniowany przez Pełnomocnika Wspólnika Spółki (Opinia Nr 1/2012 z dnia 11.01.2012 r. w sprawie zatwierdzenia programu restrukturyzacji Spółki) oraz przedłożony przez niego Zgromadzeniu Wspólników Spółki. Zgromadzenie Wspólników Spółki nie wydało dodatkowego dokumentu zatwierdzającego Program Restrukturyzacji Spółki. Program ten nie był zmieniany. (dowód: akta kontroli str. 52-58 i 121-139)

Działania Zarządu dotyczące realizacji programu restrukturyzacji były na bieżąco monitorowane przez Departament Restrukturyzacji MSP - w tym zakresie okazano kontrolującemu cztery pisma ww. Departamentu, skierowane do Spółki w okresie 17.01.2012 – 22.02.2013 o przekazanie informacji dotyczących tych działań. W przekazywanych do DR MSP oraz do Pełnomocnika Wspólnika Spółki pismach Zarząd na bieżąco informował o podejmowanych działaniach i stopniu realizacji programu oraz o występujących zagrożeniach w jego realizacji. Miały również miejsce spotkania robocze w MSP dotyczące tych spraw.

(dowód: akta kontroli str. 121-139)

1.4.4. Realizacja Programu restrukturyzacji przyniosła następujące efekty:

A. Restrukturyzacja majątkowa:

1. Sprzedaż Ośrodka Wypoczynkowego „DZIKUSKA” w Ustroniu Morskim.

- Uchwałą z dnia 4.03.2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraziło zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ustroniu Morskim wraz z prawem własności budynków o funkcji usługowo-turystycznej i budowli na niej posadowionych, stanowiących Ośrodek Wypoczynkowy „Dzikuska”. Zbycie ww. składników majątkowych miało nastąpić w trybie ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji⁸ oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargu na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji⁹.
- Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z dnia 28.12.2010 r. ustalił cenę ww. składników majątkowych na 4 588 000 zł.
- Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na sprzedaż ww. nieruchomości ukazało się w dniu 14.03.2011 r. w dzienniku „Rzeczpospolita” oraz było podane do publicznej wiadomości w okresie od 14 do 31.03.2011 r. w siedzibie Spółki oraz w Ośrodku Wypoczynkowym

⁸ Dz. U. z 2013 r. poz. 216 t.j.

⁹ Dz. U. z 2007 r., Nr 27 poz. 177

„Dzikuska” w Ustroniu Morskim. W przetargu przeprowadzonym w dniu 4.04.2011 r. nie wpłynęła żadna oferta.

- Uchwałą z dnia 7.04.2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraziło zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym składników majątkowych o których wyżej mowa za cenę nie niższą niż 2/3 ceny wywoławczej ustalonej na podstawie operatu szacunkowego, stanowiącą 3 100 000 zł powiększoną o należny podatek VAT.
- W przetargu przeprowadzonym w dniu 3.06.2011 r. wpłynęła jedna oferta od 3 osób fizycznych z Warszawy na kwotę brutto 4 005 018,99 zł (3 256 113 zł netto), która została przyjęta. W złożonej ofercie ww. osoby zadeklarowały, że w przypadku wygrania przetargu powołają spółkę celową, na którą scedują prawo zakupu nieruchomości.
- Zgodnie z ogłoszeniem o przetargu, zawarcie umowy sprzedaży miało nastąpić w formie aktu notarialnego w terminie 45 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu (do dnia 12.07.2011 r.). Ostatecznie do tego nie doszło – pismem z dnia 11.07.2011 r. osoby o których wyżej mowa poprosiły o wyznaczenie nowego terminu i jednocześnie podtrzymały swoją ofertę zakupu nieruchomości.
- W związku z powyższym Zarząd wydłużył termin składania ofert do dnia 31.08.2011 r. Wpłynęły 3 oferty, w tym jedna od oferentów z Warszawy (o których wyżej mowa) – zaproponowano wpłatę zadatku w dniu podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży oraz spłatę pozostałej sumy w 3 ratach, ostatnia rata płatna do 29.06.2012 r. (cena bez zmiany). Pozostałe 2 oferty były mniej korzystne (w jednej zaproponowana cena zakupu wynosiła 2 000 000 netto, w drugiej zaproponowano dzierżawę od 15.09.2011 r. do 15.09.2012 r. za kwotę 100 000 zł netto, z opcją zakupu za 3 000 000 zł netto w 3 ratach - ostatnia płatna 15.09.2014 r.).
- W dniu 30.09.2011 r. Spółka zawarła z Platformą Rozwoju Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie (spółka założona przez 3 osoby z Warszawy, które uczestniczyły w przetargu przeprowadzonym w dniu 3.06.2011 r.) umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Nabywca wpłacił tytułem zadatku kwotę 300 000 zł, a pozostała część sprzedaży miała być wpłacona w dwóch ratach do 1.03.2012 r.
- W dniu 14.02.2012 r. podpisany został aneks do ww. umowy. Wprowadzone zmiany polegały na tym, że wpłacona w terminie (tj. do dnia 20.12.2011 r.) I rata w wysokości 700 000 zł została potraktowana tak jak wcześniej wpłacona kwota 300 000 zł jako zadatek i poddana skutkom prawnym wynikającym z art. 394 Kodeksu Cywilnego, termin wpłacenia pozostałej części ceny sprzedaży przesunięto na 29.03.2012 r.
- Umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 30.03.2012 r. Do dnia zawarcia umowy cała cena sprzedaży została przekazana na konto Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 76-77 i 79-119)

2. Wypowiedzenie umowy najmu DW Nr 2 ul. Łagiewnicka 69a

- Obiekt ten był wynajmowany od 1974 r. przez poprzedników prawnych Spółki, a następnie przez Spółkę, od jednostek zajmujących się administracją budynków mieszkalnych.

- Ostatnia umowa najmu została zawarta w dniu 19.08.1992 r. Spółka wypowiedziała tę umowę w piśmie z dnia 30.12.2011 r. skierowanym do Administracji Nieruchomościami Łódź-Baluty. Powodem tej decyzji – jak podano w tym piśmie – był ujemny wynik finansowy na prowadzonej w tym obiekcie działalności gospodarczej, spowodowany wysokimi kosztami jej utrzymania.
- W aneksie do umowy najmu ustalono, że okres wypowiedzenia wynosi jeden rok. Zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia do dnia 30.09.2012 r. wyraził Zastępca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi. W dniu 31.10.2012 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy tej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 77-78 i 138)

B. Restrukturyzacja w sferze organizacji i zatrudnienia:

Działania w zakresie racjonalizacji zatrudnienia polegały na:

- zlecaniu wykonywania prac w wydzielonych obszarach (utrzymanie czystości, konserwacja i ochrona fizyczna obiektów, prowadzenie recepcji) firmom zewnętrznym,
- dostosowaniu poziomu zatrudnienia pracowników do aktualnych potrzeb.

W wyniku tych działań liczba etatów uległa zmniejszeniu z 17,5 (I kw. 2013 r.) do 6 (IV kw. 2013 r.). Inne działania w sferze organizacji polegały m.in. na zwiększeniu wykorzystania obiektu hotelarskiego DW Nr 1 przy ul. Marysińskiej 92 w Łodzi.

W tym zakresie nawiązano współpracę z Uniwersytetem Łódzkim polegającą na udostępnieniu (wynajmie) mieszkań znajdujących się w tym budynku studentom UŁ. Ostatnia umowa w tej sprawie została podpisana 17.09.2013 r. Aktualnie (stan na dzień zakończenia kontroli) na jej podstawie wynajmowanych jest 10 mieszkań, zajmowanych przez 50 studentów. Poza tym w obiekcie tym wynajęto 19 mieszkań osobom prywatnych oraz 5 firmom usługowym.

(dowód: akta kontroli str. 143-149)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

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

2. Realizacja prywatyzacji Spółki.

Opis stanu
faktycznego

2.1. Spółka objęta została procesem prywatyzacyjnym w wyniku działań podjętych przez Ministra Skarbu Państwa, w marcu 2012 r., oraz umieszczenia jej wśród 300 przedsiębiorstw przewidzianych do prywatyzacji na lata 2012-2013.

W związku z planowanym uruchomieniem procesu prywatyzacji i wszczęciem procedury wyboru doradcy Ministra Skarbu Państwa, Spółka, stosownie do zaleceń dyrektora Departamentu Prywatyzacji MSP przekazała:

- 1) w dniu 25.03.2013 r. żądane dokumenty, obejmujące:
 - oświadczenie Zarządu Spółki dotyczące roszczeń reprywatyzacyjnych,
 - podstawowe informacje i dane finansowe,
 - informacje dotyczące realizacji obowiązków wynikających z wymogów ochrony środowiska oraz posiadanych dóbr kultury materialnej, prawnie chronionych.

2) w dniu 10.06.2013 r. żądane dokumenty, obejmujące:

- specyfikację i wartość środków trwałych,
- dane bilansowe,
- powiązania kapitałowe.

(dowód: akta kontroli str. 179-188)

2.2. Wykonanie analizy przedprywatyzacyjnej Spółki, wg stanu na dzień „31.07.2013 r.”, zlecone zostało przez Ministra Skarbu Państwa firmie doradczej BUDOSERWIS Z.U.H. Sp. z o. o z Chorzowa, na podstawie umowy z dnia 26 sierpnia 2013 r.

Data rozpoczęcia wykonania oszacowania jej wartości określona została w zawartej umowie na dzień „2.09.2013 r.”, data rozpoczęcia wykonania memorandum informacyjnego – na dzień „16.09.2013 r.”, data złożenia powyższych opracowań w MSP – na dzień „27.09.2013 r.”.

Zarząd Spółki zobowiązany został do udzielenia firmie doradczej wszelkiej pomocy celem szybkiego i sprawnego wykonania analizy przez doradcę Ministra Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 189-190)

2.3. Pozytywna opinia Zarządu Spółki na temat poprawności dokonanej analizy sytuacji Przedsiębiorstwa, w szczególności pod względem wiarygodności, aktualności i kompletności wykorzystanych danych źródłowych, wydana została przez Prezesa Zarządu w dniu 17 października 2013 r.

W dniu 10 grudnia 2013 r. Departament Przekształceń Własnościowych i Prywatyzacji MSP przekazał Spółce szczegółowe informacje o zakresie oraz procedurze badania firmy, wraz z Regulaminem badania „due diligence” oraz prośbą o jego akceptację lub zgłoszenie uwag do treści, a także o właściwe przygotowanie Spółki do badania i organizacyjne zabezpieczenie procesu.

(dowód: akta kontroli str. 191-207)

2.4. PUH nie zawierał umów związanych z procesem prywatyzacji Spółki i nie ponosił kosztów jej realizacji. Działania prywatyzacyjne ze strony PUH realizowane były poprzez wykonywanie zaleceń MSP oraz udostępnienie podmiotowi badającemu Spółkę niezbędnych danych do sporządzenia analizy prywatyzacyjnej.

Do czasu zakończenia niniejszej kontroli procedura badania Spółki nie została zakończona i nie zostały podjęte czynności zmierzające do ogłoszenia o zamiarze zbycia udziałów Spółki przez MSP.

(dowód: akta kontroli str. 208-212)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje wniosków pokontrolnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

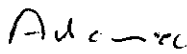
Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

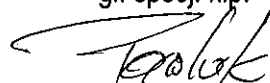
Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Łodzi.

Łódź, dnia 5 lutego 2014 r.

Kontrolerzy
Ryszard Adamiec
gł. specj. k. p.

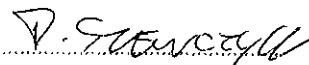

.....
podpis

Jan Pawlak
gł. specj. k.p.


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi

Dyrektor
Przemysław Szewczyk


.....
podpis

