



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 06.07.2011 r.

**Pan
Marek Karólewski
Prezes Zarządu
Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej
Strefy Ekonomicznej S.A. w Olsztynie**

LOL-4101-02-01/2011
P/11/124

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej S.A. w Olsztynie („Spółka”) kontrolę udzielania pomocy publicznej w latach 2006-2010 przedsiębiorcom działającym w ww. strefie ekonomicznej („Strefa”).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym 21 czerwca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezesowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Zarządu Spółki w zakresie objętym kontrolą, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości. Podstawą pozytywnej oceny było prawidłowe prowadzenie sprzedaży nieruchomości oraz uzyskanie poprawy sytuacji finansowej w latach 2009-2010 w stosunku do 2008 roku. Stwierdzone w toku kontroli nieprawidłowości dotyczyły prowadzonej przez Spółkę ewidencji finansowo-księgowej oraz niewłaściwie prowadzonej windykacji należności.

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

1. Według stanu na 31 grudnia 2010 r. Strefa zajmowała obszar 838,94 ha, który w porównaniu do stanu na koniec 2006 r. (524,07 ha) zwiększył się o 314,87 ha (o 60,1%). W okresie tym zmniejszeniu o 6,6 punktów procentowych uległ jednak stopień zagospodarowania gruntów w Strefie z 77,7 % w 2006 r. do 71,1% w 2010 r., co było związane z powiększeniem jej obszaru w latach 2009-2010 o 138,73 ha, tj. o 20%.
2. W latach 2009-2010 w stosunku do 2008 roku w Spółce nastąpiła poprawa wyniku finansowego netto, tj. z 1.753,8 tys. zł straty w 2008 r. do 245,1 tys. zł zysku w 2010 r. Należy przy tym zaznaczyć, że w ww. latach Spółka poniosła stratę na sprzedaży, a dodatni wynik finansowy wynikał głównie z uzyskiwania wysokich pozostałych przychodów operacyjnych, tj. m.in. nieodpłatnego otrzymania w 2009 r. gruntów od Agencji Nieruchomości Rolnych o wartości 4.719,0 tys. zł lub dokonania przez Spółkę w 2010 r. korekt podatku od nieruchomości na kwotę 1.600,2 tys. zł. Sytuacja kapitałowa Spółki w tym okresie była stabilna, o czym świadczy zarówno pełne pokrycie aktywów trwałych kapitałem długoterminowym (wzrost ww. wskaźnika z 1,05 w 2008 r. do 1,08 w 2010 r.) jak i systematycznie rosnący udział kapitału pracującego w całości aktywów (z 4,77% w 2008 r. do 7,35% w 2010 r.). Wysokie wartości wykazywał również wskaźnik płynności bieżącej (od 2,02 w 2008 r. do 27,36 w 2010 r.). Na jego wzrost w tym okresie wpłynął głównie spadek stanu zobowiązań krótkoterminowych (z 2.420,6 tys. zł w 2008 r. do 130,2 tys. zł w 2010 r.).
3. Stan należności brutto na dzień 31 grudnia 2010 r. wyniósł 2.625,7 tys. zł i był niższy o kwotę 182,8 tys. zł (o 6,5%) od stanu na koniec 2008 r. (2.808,5 tys. zł). W latach tych zmniejszeniu uległ zarówno stan należności przeterminowanych (z 1.478,4 tys. zł na koniec 2008 r. do 855,8 tys. zł na 2010 r.), jaki i ich udział w należnościach ogółem (z 52,6% w 2008 r. do 32,6% w 2010).

Analiza dokumentacji dotyczącej wszystkich przeterminowanych należności brutto, wynoszących według stanu na 31 grudnia 2010 r. 855,8 tys. zł wykazała, że Spółka prowadziła działania w celu wyegzekwowania tych zaległości. Poległy one m.in. na kierowaniu pisemnych wezwań do zapłaty. Należy jednak zaznaczyć, że działania te nie były podejmowane na bieżąco, gdyż:

- pierwsze udokumentowane czynności windykacyjne wobec 13 dłużników o zapłatę łącznej kwoty 66,4 tys. zł z tytułu opłat za administrowanie (7,8% badanych należności) Spółka podjęła dopiero po upływie od 40 do 228 dni od terminu ich płatności,

- do dnia 16 czerwca 2011 r. nie wniesiono do sądu pozwów o zapłatę zaległości w stosunku do 9 dłużników z tytułu opłat za administrowanie w łącznej kwocie 85,7 tys. zł (10,0%), mimo że od terminu płatności poszczególnych opłat upłynęło od 216 do 702 dni, a wysyłane wezwania do zapłaty nie przyniosły spodziewanych efektów.

Kontrola wykazała również, że w przypadku jednego dłużnika, wobec którego ogłoszono upadłość („Stanbor” Sp.j.), zalegającego ze spłatą kwoty 8,9 tys. zł, Spółka nie zgłosiła sędziemu komisarzowi wszystkich swoich wierzytelności. Dotyczyło to kwoty 2,9 tys. zł z tytułu opłaty za administrowanie, należnej Spółce na podstawie faktury z dnia 31 grudnia 2008 r.

Fakt niezgłoszenia tej należności G. R. Główna księgowa – odpowiedzialna za skuteczne ściąganie należności - tłumaczyła przeoczeniem. W konsekwencji ww. zaniechania, stosownie do art. 236 ust. 1 ustawy z dnia 23 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze², kwota ta nie została uwzględniona na liście wierzytelności.

Należy przy tym wskazać, że na wydłużone terminy podejmowania działań windykacyjnych przez Spółkę, Najwyższa Izba Kontroli zwracała uwagę już podczas kontroli funkcjonowania i rozszerzenia obszaru działania Strefy w latach 2006-2008, przeprowadzonej w 2009 r. W ocenie NIK, podjęte przez Spółkę działania zmierzające do bieżącego monitorowania spływu należności i podejmowania działań w przypadku opóźnień w ich spłacie, okazały się w dalszym ciągu nie w pełni skuteczne.

4. Spółka nie udzielała przedsiębiorcom działającym w Strefie na podstawie zezwolenia pomocy publicznej w formie ulg i zwolnień z opłat za administrowanie.

Według stanu na 31 grudnia 2010 r. na terenie Strefy działalność gospodarczą prowadziło 63 przedsiębiorców na podstawie 66 zezwoleń, z których 40 zostało wydanych w latach 2006-2010. Analiza dokumentacji dotycząca wymiaru opłat za administrowanie przedsiębiorcom, prowadzącym działalność na podstawie ww. 40 zezwoleń wykazała, że we wszystkich przypadkach zawarto z nimi umowy o zarządzanie. Wysokość opłat w każdym z tych przypadków była ustalana indywidualnie, co dopuszczała obowiązująca w tym zakresie uchwała Zarządu Spółki.

² Dz. U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 ze zm.

5. W latach 2006-2010 Spółka nie udzielała pomocy publicznej przedsiębiorcom działającym w Strefie poprzez zbywanie nieruchomości poniżej ich wartości wynikającej z operatów szacunkowych. W ww. okresie Spółka sprzedała 30 nieruchomości gruntowych, uzyskując z tego tytułu przychody w wysokości 20.379,2 tys. zł, co stanowiło 147,3% wartości nieruchomości określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych. We wszystkich przypadkach cena sprzedaży ww. nieruchomości była wyższa od wartości wynikającej z ich wyceny, a zbycie nastąpiło w sposób zgodny z obowiązującym w tym zakresie regulaminem przeprowadzania przetargów i rokowań.

Według stanu na dzień 19 maja 2011 r. z ww. kwoty przychodów ze sprzedaży nieruchomości - 18.060,8 tys. zł (88,6%) wpłynęło na rachunek Spółki w terminach zgodnych z określonymi w poszczególnych umowach, zaś pozostała kwota 2.103,6 tys. zł (10,3%), na którą składały się 22 raty, z opóźnieniem wynoszącym dla poszczególnych płatności od 1 do 475 dni (214,8 tys. zł - 1,1% było należnością niewymagalną). Należy przy tym zaznaczyć, że również i tych należności Spółka nie dochodziła na bieżąco. Stwierdzono bowiem, że wezwania o zapłatę 9 rat na łączną kwotę 178,1 tys. zł do 2 dłużników wysłała dopiero po upływie od 220 do 467 dni licząc od terminu ich płatności.

Kontrola wykazała, że z 30 umów sprzedaży nieruchomości, w 7 z nich zawarto zapis określający wysokość oprocentowania rat pozostałych do zapłaty, według którego odsetki powinny być płacone w terminie płatności poszczególnych rat. Stwierdzono, że Spółka pobierała należne jej odsetki w sposób niezgodny z ww. zapisem, tj. po wpłacie wszystkich rat przez przedsiębiorcę, a więc nie na bieżąco. Kwota odsetek pobranych przez Spółkę za lata 2007-2009 w sposób niezgodny z ww. zapisem wyniosła 82,2 tys. zł. Ustalono, że do dnia 20 czerwca 2011 r. Spółka nie pobrała odsetek z tytułu 2 transakcji na łączną kwotę 20,5 tys. zł. Kwota ta nie została zaewidencjonowana również w księgach rachunkowych i nie wykazano jej w sprawozdaniach finansowych za lata 2009-2010 (tj. 15,0 tys. zł - nie wykazano w rachunku wyników i w bilansie za 2010 r., a 5,5 tys. zł - w rachunku wyników za 2009 r. i w bilansie za 2009 r. i 2010 r.) Naruszono tym samym art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³, stanowiący że do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

³ Dz. U. z 2009 r., Nr 152, poz. 1223 ze zm.

6. Spółka nie realizowała zadań inwestycyjnych, które stanowiłyby jedną z form pomocy publicznej, tj. zadań wynikających m.in. z programów wieloletnich uchwalonych przez Radę Ministrów. W badanym okresie Spółka poniosła nakłady na jedno zadanie inwestycyjne polegające na budowie sieci wodociągowej w gminie Szczytno w łącznej kwocie 446,4 tys. zł. Zadanie to zostało zakończone w 2006 r. i było zobowiązaniem Spółki wobec przedsiębiorcy, który w 2005 r. zakupił nieruchomość w Strefie.
7. W latach 2006-2010 przedsiębiorcy działający w Strefie otrzymali pomoc publiczną m.in. od gmin w łącznej kwocie 9.071,9 tys. zł. Stwierdzono jednak, że jeden przedsiębiorca [...] ⁴ skorzystał w ww. okresie z takiej pomocy w postaci ulgi w podatku od nieruchomości w łącznej wysokości 172,7 tys. zł, podczas gdy nie rozpoczął on działalności gospodarczej w Strefie. Zostało to ustalone przez Spółkę podczas bezpośredniej kontroli przeprowadzonej w styczniu 2008 r., w wyniku której Minister Gospodarki decyzją z dnia 14 maja 2008 r. cofnął ww. przedsiębiorcy zezwolenie na prowadzenie działalności w Strefie.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. Zapewnienie skutecznego nadzoru nad prawidłowością windykacji i występowanie do sądu z pozwami o zapłatę zaległości we wszystkich uzasadnionych przypadkach.
2. Pobieranie odsetek od ratalnej sprzedaży nieruchomości zgodnie z zapisami wynikającymi z zawartych umów oraz ich prawidłowe ewidencjonowanie w księgach rachunkowych.
3. Podjęcie działań zmierzających do wyegzekwowania odsetek z tytułu dwóch umów sprzedaży na łączną kwotę 20,5 tys. zł.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, stosownie do art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Zarządu Spółki w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

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

⁴ Pouczenie: usunięto na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2001 r. Nr 112, poz. 1198 ze zm.).

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