



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie

LOL.411.004.02.2020

Dyrektor Zarządu Radosław Nowosielski
Miasteczko Westernowe „Mrongoville” Spółka z o.o.
w Mrągowie, ul. Kopernika 11, 11-700 Mrągowo

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

S/20/004 Sprawowanie przez organy gminy miejskiej Mrągowo nadzoru właścicielskiego nad gminną spółką Miasteczko Westernowe Mrongoville Spółka z o.o. w Mrągowie

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Miasteczko Westernowe „Mrongoville” Spółka z o.o. w Mrągowie (dalej: Spółka lub spółka Mrongoville).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Radosław Nowosielski, dyrektor Zarządu, od 17 lutego 2020 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili dyrektorzy Zarządu: Szymon Bagiński (od 16 maja 2019 r. do 10 sierpnia 2019 r. jako pełniący funkcję dyrektora Zarządu członek Rady Nadzorczej), Stanisław Małyszko (od 1 listopada 2014 r. do 7 maja 2019 r.), Julia Hesler (od 1 listopada 2011 r. do 31 października 2014 r., a także od 21 września 2009 r. do 27 listopada 2009 r.), Zdzisław Piaskowski (od 1 marca 2011 r. do 31 października 2011 r.), Zygmunt Mierczak (od 27 października 2009 r. do 28 lutego 2011 r.), Waldemar Cybul (od 8 września 2009 r. do 10 września 2009 r.), Rafał Artur Drężek (od 2 kwietnia 2008 r. do 8 września 2009 r.).
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Działalność Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji celów jej utworzenia.2. Wyniki ekonomiczno-finansowe osiągnięte przez Spółkę.
Okres objęty kontrolą	2008 – 2020 (II kwartał).
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Izabela Kowalska, gł. specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/72/2020 z 6 sierpnia 2020 r.2. Tomasz Marcinkowski, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LOL/92/2020 z 28 września 2020 r.

(akta kontroli str1-2, 27)

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Spółki w badanym zakresie. Spółka, pomimo otrzymania znacznej pomocy finansowej od gminy Miasto Mrągowo jako właściciela, nie zdołała zrealizować postawionych przed nią zadań w zakresie aktywnego zwalczania bezrobocia i zarządzania przekazanym jej majątkiem. Działalność Spółki była nierentowna i nie posiadała ona płynności finansowej. Stwierdzono bowiem, że Spółka corocznie odnotowywała stratę ze sprzedaży a także, za wyjątkiem lat 2013 – 2014³, stratę netto z całej działalności. Nie posiadała również zdolności do regulowania bieżących zobowiązań, m.in. z tytułu podatku od nieruchomości i w celu obsługi zadłużenia systematycznie korzystała z pomocy gminy, wnioskując m.in. o umorzenie zaległości z tego tytułu. Przychody ze sprzedaży systematycznie spadały, aż do podjęcia w 2019 r. działalności gastronomicznej z wykorzystaniem majątku ww. gminy, nienależącego do Spółki. Po początkowym okresie samodzielnego prowadzenia działalności w zakresie rozwoju i utrzymania, stanowiącego jej własność miasteczka westernowego, Spółka od listopada 2012 r. udostępniała je innym podmiotom. Jednak otrzymywane z tego tytułu wynagrodzenie, głównie ze względu na rezygnację z uzyskiwania go w pierwotnie ustalonej wysokości, nie wpływało na poprawę sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki, lecz przyczyniało się do jej pogorszenia. Ponadto, Spółka nie podejmowała wobec dzierżawców działań niezbędnych w celu pełnej realizacji nałożonych na nich obowiązków umownych i zabezpieczenia swojego interesu, zwłaszcza w zakresie zabezpieczenia należytego wykonania umowy i ubezpieczenia udostępnionego majątku. W toku kontroli stwierdzono również, że Rada Nadzorcza Spółki nie zawsze przestrzegała wewnętrznych przepisów Spółki regulujących częstotliwość jej zebrań oraz uprawnienia organów Spółki w zakresie ustalania wynagrodzenia Zarządu. Ponadto, prowadzona przez Zarząd Spółki księga protokołów była niekompletna.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częstkowej⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Sposób realizacji zadań, dla których Spółka została utworzona

1.1 Cele i zadania Spółki

Opis stanu faktycznego

Jednoosobowa spółka gminy miejskiej Mrągowo pod firmą – Miasteczko Westernowe „Mrongoville” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Mrągowie powstała w wyniku podjęcia przez Radę Miejską w Mrągowie uchwały Nr XVIII/7/08 z 31 stycznia 2008 r.⁵ Zgodnie z tą uchwałą celem Spółki było kompleksowe zaspokojenie potrzeb kulturalno-rozrywkowych mieszkańców i turystów regionu oraz Miasta Mrągowo, a także zarządzanie infrastrukturą powstałą w wyniku realizacji projektów współfinansowanych ze środków unijnych. Ponadto, z uzasadnienia ww. uchwały wynikało, że władze miasta, chcąc zatrzymać na dłużej gości Festiwalu Muzyki Country i uatrakcyjnić ich pobyt w Mrągowie,

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Zysk netto wyniósł odpowiednio: 7,7 tys zł i 16,8 tys. zł.

⁴ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁵ Zmieniona uchwałą Nr XX/10/2008 z 24 kwietnia 2008 r.

przystąpiły do budowy miasteczka country, którego zadaniem było szerzenie idei ww. festiwali oraz oferowanie szerokiego programu rekreacyjno-kulturalnego. Pierwszym etapem inwestycji było kompleksowe uzbrojenie terenu w 2004 r. za kwotę 3 360 tys. zł w ramach projektu PHARE SSG 2000. W czasie podjęcia uchwały realizowano kolejny etap inwestycji polegający na budowie 7 całorocznych obiektów usługowych oraz obiektów pomocniczych za kwotę ok. 7 800 tys. zł. Inwestycja miała być kontynuowana w latach 2008 – 2009 w zakresie budowy kolejnych obiektów. Projekt był ujęty jako jeden z celów strategicznych Miasta służących podniesieniu atrakcyjności turystycznej jego i regionu.

Akt założycielski Spółki z 20 maja 2008 r.⁶ stanowił, że celem jej zawiązania było kompleksowe zaspokojenie potrzeb kulturalno-rozrywkowych mieszkańców i turystów regionu i Miasta Mrągowo, aktywne ograniczanie bezrobocia, a także zarządzanie infrastrukturą powstałą w wyniku realizacji projektów współfinansowanych ze środków unijnych. Przedmiot działalności został określony przy użyciu 48 różnych klas (lub podklas) PKD, tj. m.in. działalność w zakresie produkcji lodów oraz pieczywa, świeżych wyrobów ciastkarskich i ciastek, poprzez sprzedaż detaliczną z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych oraz pozostałą sprzedaż detaliczną w niewyspecjalizowanych sklepach, transport lądowy pasażerski, miejski i podmiejski, hotele i podobne obiekty zakwaterowania, pola kempingowe, restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, catering, działalność agencji reklamowych, działalność agentów i pośredników turystycznych oraz organizatorów turystyki, a także działalność w zakresie pozaszkolnych form edukacji sportowej oraz zajęć sportowych, po działalność związaną z wystawianiem przedstawień artystycznych, działalność obiektów kulturalnych, obiektów sportowych, działalność wesołych miasteczek i parków rozrywki, pozostałą działalność rozrywkową i edukacyjną oraz działalność usługową związaną z poprawą kondycji fizycznej. W 2019 r. działalność Spółki rozszerzono o sprzedaż detaliczną napojów alkoholowych i bezalkoholowych w wyspecjalizowanych sklepach (uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników⁷ z 14 czerwca 2019 r.).

W udostępnionej kontrolerom dokumentacji Spółki nie odnaleziono wewnętrznych dokumentów związanych z określeniem mierników realizacji jej celów i zadań, np. planu przychodów i kosztów (za wyjątkiem planów na rok 2010 i 2021), planu naprawczego, planu rozwoju Spółki, itp. We wniosku o dofinansowanie, stanowiącym załącznik do zawartej przez gminę miejską Mrągowo (dalej: Gmina) umowy z 27 listopada 2006 r. o dofinansowanie projektu „Budowa Miasteczka Turystyczno-Rozrywkowego Mrongoville – II etap” wskazano, że uzasadnieniem dla projektu była chęć uatrakcyjnienia pobytu gości festiwali „Piknik Country” oraz zatrzymania ich w Mrągowie na dłużej. W ten sposób poprzez wydłużenie sezonu turystycznego miano przeciwdziałać wysokiemu bezrobociu. Szacowano, że w pierwszym roku funkcjonowania miasteczka odwiedzi je przynajmniej 40 tys. osób, a docelowo – w perspektywie kilku lat – ok. 300 tys. osób rocznie. Bezpośrednio po realizacji projektu miało powstać dodatkowo 20 miejsc pracy, a poprzez wydłużenie sezonu turystycznego w perspektywie kilkuletniej zatrudnienie w sektorze turystyczno-usługowym powinno wzrosnąć o kilkadziesiąt procent.

(akta kontroli str.3-22, 23-83, 84-110)

⁶ Akt ten poprzedzony był sporządzeniem 31 marca 2008 r. aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością również pod firmą Miasteczko Westernowe „Mrongoville” spółka z o.o. (wniosek o rejestrację spółki na podstawie tegoż aktu został wycofany z sądu rejestrowego).

⁷ Dalej: NZW.

1.2 Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki

Przepis § 17 aktu założycielskiego Spółki z 20 maja 2008 r. stanowił, że Zarząd, tj. jej organ wykonawczy jest jednoosobowy. Do kompetencji Zarządu należały wszystkie sprawy niezastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej. Zarząd był zobowiązany sporządzać projekty: rocznych i wieloletnich planów działalności Spółki, regulaminu organizacyjnego przedsiębiorstwa Spółki, Zarządu i Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania pracowników. Zgodnie z § 19 ww. aktu Rada Nadzorcza (dalej: Rada) składała się z trzech członków wybieranych przez Zgromadzenie Wspólników na okres trzech lat⁸. Przy czym, uchwałą NZW z 3 lipca 2019 r. przepis ten zmieniono w ten sposób, że Rada mogła liczyć od trzech do pięciu członków. Rada powinna zbierać się raz na kwartał lub w miarę potrzeby częściej, na wniosek jej przewodniczącego lub któregośkolwiek z członków Rady. Do Rady należały sprawy niezastrzeżone dla pozostałych organów Spółki oraz powoływanie i odwoływanie członków Zarządu. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników, zgodnie z § 21 ust. 1, należało m.in.: rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, powzięcie uchwały o podziale zysku lub pokryciu straty, powoływanie i odwoływanie członków Rad oraz udzielanie absolutorium im oraz członkom Zarządu, ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu i Rady oraz systemu ekonomicznego i finansowego Spółki, a także podejmowanie uchwał w sprawie: podwyższenia kapitału zakładowego Spółki i zmiany jej aktu założycielskiego oraz w sprawie zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego. Na podstawie uchwały NZW z 10 lipca 2019 r. wprowadzono możliwość czasowego (nie dłużej, niż na 3 miesiące) oddelegowania przez Radę jednego z jej członków do pełnienia funkcji dyrektora Zarządu.

Z dokumentów udostępnionych kontrolerom wynikało, że spośród siedmiu osób, które sprawowały funkcję dyrektora Zarządu, trzy tj. Zygmunt Mierczak, Zdzisław Piaskowski i Radosław Nowosielski zostały wyłonione przez Radę Nadzorczą w publicznie ogłoszonych postępowaniach kwalifikacyjnych.

(akta kontroli str.111-148)

W okresie objętym kontrolą Zarząd Spółki pozostawał jednoosobowy i był reprezentowany przez dyrektora Zarządu (zmiany osobowe zachodzące w tym organie przedstawiono na stronie 2 niniejszego wystąpienia).

W skład Rady w okresie od 20 maja 2008 r. do 30 kwietnia 2019 r. wchodziły trzy osoby: Anna Duda (przewodnicząca), Violetta Burghardt i Zygfryd Wieczorek. Następnie, tj. od 1 maja 2019 r. Szymon Bagiński (przewodniczący) – odwołany z dniem 31 grudnia 2019 r., Sebastian Cichy (odwołany również 31 grudnia 2019 r.) i Marcin Bagiński (odwołany z dniem 5 września 2019 r.) oraz Robert Dziembowski. Ponadto, w latach 2019 – 2020 skład Rady uzupełniali: Sebastian Bentkowski (od 10 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r.) i Żaneta Czajkowska (od 10 stycznia 2020 r.). Należy zaznaczyć, że Szymon Bagiński został oddelegowany na okres trzech miesięcy (do 10 sierpnia 2019 r.) do pełnienia obowiązków dyrektora Zarządu.

Z udostępnionych sprawozdań rocznych z działalności Rady⁹ za lata 2008 – 2019 wynikało, że Rada zbierała się od dwóch do sześciu razy w roku, przy czym co najmniej raz na kwartał odbyły się posiedzenia w roku 2011 i 2014 (patrz też pkt 1 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”).

⁸ Zgodnie z § 19 ust. 2 aktu Rada na pierwszym posiedzeniu wybiera spośród swego grona przewodniczącego i wiceprzewodniczącego.

⁹ Nie udostępniono kontrolerom sprawozdań za rok 2008, 2012, 2016 i 2019.

Z zeznań byłej przewodniczącej Rady Anny Dudy wynikało, że organ ten sprawował nadzór nad Zarządem poprzez rozpatrywanie spraw na posiedzeniach i biorąc udział w zgromadzeniach wspólników. Pieczę nad prawidłowością dokumentów finansowych Spółki miała pani Burghardt, która posiadała uprawnienia biegłego rewidenta. Prowadzono też rozmowy na temat przyszłości Spółki.

Anna Duda w sprawie okoliczności jej powołania do Rady Nadzorczej zeznała, że z uwagi na upływ czasu ich nie pamięta, również tego czy w związku z powołaniem składała jakieś dokumenty lub oświadczenia zapewniła natomiast, że w tym miała zdany egzamin państwowy na członka rad nadzorczych spółek publicznych. Z wyjaśnień Burmistrza Stanisława Bułajewskiego nt. sposobu weryfikacji uprawnień i kwalifikacji członków Rady wynikało, że weryfikacja odbywała się poprzez rozmowy z kandydatami i weryfikację okazanych do wglądu dokumentów. Przepisy nie wskazują jakie czynności sprawdzające należy wykonywać w takiej sytuacji.

(akta kontroli str.149-183, 184-196, 197-199 i 949 -953)

W kontrolowanym okresie jedynym wspólnikiem Spółki była gmina Miasto Mrągowo, a jej reprezentantem w Zgromadzeniu Wspólników byli burmistrzowie Mrągowo: Otolia Siemieniec i Stanisław Bułajewski. NZW podjęło, 17 listopada 2008 r., uchwały w sprawie regulaminów organizacyjnych: Zarządu, Rady i Zgromadzenia Wspólników. W regulaminie Zarządu określono, że jest on zobowiązany m.in. do: zwoływania NZW i zwyczajnych Zgromadzeń Wspólników (dalej: ZZW) z własnej inicjatywy, a także na wniosek Rady lub wspólników, występowania do Rady i Zgromadzenia z wnioskami we wszystkich sprawach Spółki, prowadzenia księgi protokołów i uchwał Zarządu, Rady i Zgromadzenia. Rada Nadzorcza powinna nadzorować całokształt działalności Spółki, a do zakresu jej działania należała, m.in. kontrola i ocena sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności Spółki, składanie Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników oceny sprawozdań i wniosków oraz badanie dokumentów Spółki i dokonywanie rewizji jej stanu. Rada podejmowała decyzje w formie uchwał. Zgromadzenie, stanowiące najwyższy organ Spółki, składało się z jej wspólników, tj. gminy miejskiej Mrągowo reprezentowanej przez burmistrza miasta. Zgromadzenie mogło podejmować uchwały we wszystkich sprawach objętych porządkiem obrad, a w sprawach nieobjętych porządkiem obrad – tylko wtedy reprezentowany był cały kapitał zakładowy i nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu.

(akta kontroli str. 200 -218)

Z udostępnionej dokumentacji wynikało, że obowiązywały następujące regulacje dotyczące wynagradzania członków Zarządu i Rady:

- Uchwała ZZW nr 5 z 5 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, gdzie określono, że przewodniczący Rady otrzymuje 30% minimalnego wynagrodzenia określonego przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej na dany okres, a pozostali członkowie Rady 20% ww. wynagrodzenia.
- Uchwała ZW nr 7 z 29 czerwca 2017 r. ws. zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu, w której określono, że z członkami Zarządu zawierana jest umowa o świadczenie usług zarządzania z obowiązkiem osobistego świadczenia, a jej treść określa Rada, przy czym na czas pełnienia funkcji członkowie Zarządu mają obowiązek posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Wynagrodzenie składa się z części stałej w kwocie 2.000 zł (wynagrodzenie miesięczne podstawowe) oraz części zmiennej (wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki). Wynagrodzenie uzupełniające nie mogło przekroczyć 20% wynagrodzenia stałego dyrektora Zarządu w poprzednim roku obrotowym i było uzależnione od stopnia realizacji celów zarządczych. Cele te polegały na osiągnięciu zysku netto lub

zmniejszeniu straty netto (waga 60%) oraz uzyskaniu wskaźników ekonomicznych gwarantujących bezpieczne funkcjonowanie Spółki, np. wskaźniki rentowności, płynności finansowej (waga 40%). Spełnienie warunków przyznania wynagrodzenia zmiennego stwierdziła Rada, która mogła również dokonać uszczegółowienia celów zarządczych. W kontrolowanym okresie Rada nie skorzystała z powyższej możliwości.

- Uchwała NZW nr 7 z 30 kwietnia 2019 r. ws. wynagrodzenia członków Rady, w której ustalono, że każdemu z jej członków przysługuje wynagrodzenie w wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w IV kwartale roku poprzedniego, pomnożonego przez 0,10.

W latach 2019 – 2020 Zgromadzenie Wspólników podejmowały uchwały ws. ustalenia wynagrodzenia poszczególnym członkom Rady, na zasadach określonych w powyższej uchwale. W dokumentacji Spółki znajdowała się uchwała ZW z 13 czerwca 2012 r. ws. wynagrodzenia dla Julii Hesler¹⁰, a także uchwały z lat 2019 – 2020 dot. ustalenia kwoty wynagrodzenia poszczególnym członkom Rady Nadzorczej. Ponadto, Rada Nadzorcza uchwałą z 27 marca 2017 r. ustaliła wynagrodzenie dla członka Zarządu¹¹ (opisano to w pkt 2 sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”).

(akta kontroli str. 219-241)

1.3 Realizacja celów i zadań Spółki

1.3.1 W pkt 1.1 wystąpienia przytoczono cel powołania spółki Mrongoville wskazany w stosownej uchwale Rady Miasta Mrągowo oraz w akcie założycielskim Spółki. Należy zaznaczyć, że we wniosku o dofinansowanie zadania „Budowa Miasteczka Turystyczno-Rozrywkowego Mrongoville – II etap”¹² podobnie uzasadniono cel przedsięwzięcia (wydłużenie pobytu gości Pikniku Country, wydłużenie sezonu turystycznego i zmniejszenie bezrobocia), zakładając, że w pierwszym roku funkcjonowania miasteczka odwiedzi je przynajmniej 40 tys. osób, a docelowo – w perspektywie kilku lat – ok. 300 tys. osób rocznie. Bezpośrednio po realizacji projektu miało powstać dodatkowo 20 miejsc pracy, a poprzez wydłużenie sezonu turystycznego w perspektywie kilkuletniej zatrudnienie w sektorze turystyczno-usługowym powinno wzrosnąć o kilkadziesiąt procent. Wypromowany zostanie także nowy, unikalny na skalę krajową, produkt turystyczny¹³. W studium wykonalności przedsięwzięcia wskazano, że w zakładanym okresie (15 lat) nie będzie ono dochodowe, lecz przychody powinny pozwolić na zachowanie płynności finansowej i regulowanie bieżących zobowiązań. Kontrola trwałości projektu przeprowadzona w 2011 r. wykazała, że zakładane wskaźniki rezultatu zostały osiągnięte.

(akta kontroli str.84-110, 242-254)

W latach 2008 – 2012 Spółka uzyskiwała przychody głównie ze sprzedaży usług gastronomicznych, sprzedaży towarów, biletów wstępu oraz z organizacji imprez. Począwszy od 2013 r., tj. po zawarciu pierwszej umowy dzierżawy przedsiębiorstwa Spółki (ww. miasteczka) do 2018 r. – jedynym źródłem przychodów był wynajem

¹⁰ W kwocie 5 000 zł i 6% miesięcznej premii liczonej od nadwyżki przychodów nad kosztami z pominięciem kosztów amortyzacji i podatku od nieruchomości (w okresie od 1 maja do 30 września każdego roku obrachunkowego) oraz 3 500 zł (w pozostałym okresie roku obrachunkowego).

¹¹ W kwocie 2 000 zł wynagrodzenia miesięcznego brutto (od 1 stycznia 2017 r.).

¹² Wniosek poprzedził zawarcie 27 listopada 2006 r. umowy o dofinansowanie w ramach ZPORR pomiędzy Gminą Miejską Mrągowo, a Wojewodą Warmińsko-Mazurskim (wniosek stanowił załącznik do umowy).

¹³ We wskaźnikach realizacji celów projektu wskazano, że wskaźnikami produktu będą – liczba nowych obiektów infrastruktury rekreacyjnej (7), powierzchnia terenów zagospodarowanych na cele turystyczne i kulturalne (3 ha) oraz nowy markowy produkt turystyczny i kulturowy (1). W przypadku wskaźników rezultatu założono, że liczba osób korzystających z ww. infrastruktury w pierwszym roku po realizacji projektu będzie wynosiła 40 tys., a liczba nowych miejsc pracy w tym okresie 20.

składników majątkowych Spółki. W latach 2019 – 2020, poza wpływami z tego tytułu, Spółka uzyskiwała przychody z prowadzenia kawiarni Festival Cafe w amfiteatrze miejskim, wynajętej na podstawie umowy z Centrum Kultury i Turystyki w Mrągowie (miejska jednostka organizacyjna). Z wyjaśnień Dyrektora Radosława Nowosielskiego wynikało, że szacunkowe przychody Spółki w roku 2020 wyniosą ok. 600 tys. zł i pochodziły głównie z usług gastronomicznych kawiarni, a przychody z tytułu dzierżawy miasteczka wyniosą 95,7 tys. zł. Przy czym, kasowy przychód z tego ostatniego tytułu wyniósł 23,5 tys. zł (w 2019 r. – 31,2 tys. zł).

Osiągane przez Spółkę przychody netto ze sprzedaży wyniosły od 445 760,65 zł w 2008 r. do 280 455,37 zł w 2019 r. Tendencje wzrostowe wystąpiły w: 2009 r. (o 115% w stosunku do 2008 r.), 2010 r. (o 19% w stosunku do 2009) i 2016 r. (o 31% w stosunku do 2015 r.) oraz w 2019 r. – wzrost o kwotę 261 753,37 zł, tj. o 1400%). Spadek wystąpił w latach 2012 – 2015, 2017 – 2018, przy czym największy w nastąpił w 2013 r., tj. o 76% w stosunku do roku poprzedniego.

(akta kontroli str.149-183, 255-470, 471-510, 511-531)

1.3.2. Z rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Spółki wynikało, że stan zatrudnienia na koniec danego roku, w latach 2008 – 2011, wynosił od 6 do 14 osób¹⁴. W kolejnych latach stan zatrudnienia na koniec roku wynosił jedną osobę¹⁵. Informacje dotyczące liczby gości odwiedzających Miasteczka Westernowego „Mrongoville” ujęto tylko w sprawozdaniu z działalności za 2010 r. i były to 58 704 osoby.

(akta kontroli str.149-183, 255-470)

1.4 Gospodarowanie mieniem przekazanym Spółce

1.4.1. W akcie założycielskim Spółki z 20 maja 2008 r. określono, że jej kapitał zakładowy wynosi 14 384 000 zł i dzieli się na 28.768 udziałów po 500 zł każdy. Pokrycie kapitału nastąpiło poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego w postaci własności nieruchomości zabudowanych, położonych przy ul. Młynowej 50 w Mrągowie, tj. działki nr 234/4 o powierzchni 6,5336 ha i wartości 10 307 000 zł¹⁶ oraz działki nr 233 o powierzchni 4,1693 ha o wartości 4.027.000 zł¹⁷. W zamian za to Miasto Mrągowo objęło odpowiednio: 20 614 i 8 054 udziałów. Ponadto, gmina pokryła objęcie 100 udziałów gotówką w kwocie 600 tys. zł, przeznaczając nadwyżkę ponad ich wartość nominalną, tj. 550 tys. zł, na kapitał zapasowy Spółki. Kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 14 734 000 zł poprzez utworzenie 700 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy, na podstawie uchwały NZW z dnia 28 października 2009 r.¹⁸, które Miasto Mrągowo objęło dokonując wpłaty gotówkowej. Ponadto, w kontrolowanym okresie Miasto, na podstawie aktu założycielskiego, dokonywało dopłat na rzecz Spółki, zgodnie z uchwałami podjętymi przez jej Zgromadzenie. Dopłaty te wyniosły: 450 tys. zł w 2011 r., 300 tys. zł w 2012 r. i 150 tys. zł w 2018 r., a dokonywano ich z przeznaczeniem na częściowe pokrycie strat bilansowych. Z wniosków skierowanych do Burmistrza Miasta Mrągowo przez dyrektorów Zarządu wynikało, że potrzeba dopłat spowodowana była:

¹⁴ Po 10 osób w latach 2008 – 2009, 14 osób w 2010 r. (średnioroczne zatrudnienie – 29 osób) i 6 osób w 2011 r. (średniorocznie – 21 osób).

¹⁵ W 2012 r. średnioroczne zatrudnienie wynosiło 14 osób (4 osoby wg informacji dodatkowej).

¹⁶ Na której posadowiono 2 domki traperskie, budynek handlowy, budynek „Mexico Bar”, budynek „Saloon”, budynek ratusza, budynek siedziby szeryfa z więzieniem, budynek WC, budynek pod zaplecze estrady, obiekt estrady i obiekt widowni oraz schody betonowe.

¹⁷ Zabudowana budynkiem dworca „Mrongoville” i parkingiem. Umowa przeniesienia własności tej oraz ww. nieruchomości na rzecz Spółki została zawarta 20 maja 2008 r.

¹⁸ Zgodnie z § 10 aktu założycielskiego Spółki kapitał zakładowy mógł być podwyższony uchwałą Zgromadzenia Wspólników, przy czym podwyższenie tego kapitału do kwoty 20 mln zł do 31 grudnia 2015 r. nie stanowiło zmiany aktu założycielskiego.

- obniżeniem przychodów w związku ze zmniejszonym ruchem turystycznym i wysokimi kosztami stałymi (ok. 50 tys. zł miesięcznie), przy braku aprobaty Rady i Zgromadzenia dla zawieszenia działalności między sezonami (wniosek z 13 grudnia 2010 r.),
- trudnościami finansowymi związanymi ze spłatą zobowiązań wynikających z dwóch umów kredytowych na 400 tys. zł i 133,5 tys. zł (miesięczne koszty ok. 12 tys. zł) oraz czterech umów leasingowych (ok. 2,8 tys. zł miesięcznie), a także sezonowością działalności i wysokimi kosztami stałymi,
- koniecznością pilnego dokonania remontu dachów oraz tarasów w budynkach miasteczka oraz faktem, że oferta cenowa na przeprowadzenie remontu złożona w postępowaniu o zamówienie publiczne (302 375,02 zł) przekraczała możliwości finansowe Spółki, która posiadała zgromadzone na ten cel środki wynoszące 215 tys. zł (wniosek z 19.03.2018 r.).

(akta kontroli str.532)

1.4.2. W sierpniu 2012 r. NZW podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na wydzierżawienie Spółki. W latach 2012 – 2020, w wyniku publicznie ogłoszonych przetargów, przedsiębiorstwo Spółki zostało w całości wydzierżawione następującym podmiotom:

- 1) Planeton Sp. z o.o. w Oświęcimiu na podstawie umowy z 17 października 2012 r.¹⁹ zawartej na okres 15 lat (od 1 listopada 2012 r. do 31 października 2027 r.), a faktycznie obowiązującej w okresie od 1 listopada 2012 r. do 31 października 2014 r. z uwagi na jej wypowiedzenie przez dzierżawcę. Ustalony w umowie czynsz dzierżawny wynosił 12.625 zł za miesiąc + podatek VAT, przy czym na podstawie aneksu z 9 kwietnia 2013 r. został on obniżony do kwoty 1600 zł + VAT, tj. 1968 zł miesięcznie (począwszy od kwietnia 2013 r.).

(akta kontroli str.533-555)

- 2) Przedsiębiorcy APANACHI Paulina Osowska na podstawie umowy z 21 stycznia 2015 r. zawartej na okres 15 lat (od 1 lutego 2015 r. do 31 stycznia 2030 r.), a faktycznie obowiązującej w okresie od 1 lutego 2015 r. do 15 września 2018 r. na skutek jej rozwiązania za porozumieniem stron. Ustalony w umowie czynsz dzierżawny wynosił 6312,50 zł miesięcznie + VAT (łącznie 7764,38 zł), przy czym ulegał on zmianom i w okresie od 1 października 2015 r. do 28 lutego 2016 r. wynosił 400 zł +VAT, a czynsz za mienie ruchome w tym okresie – 100 zł + VAT (czynsz w tej wysokości obowiązywał również od 1 października 2016 r. do 31 marca 2017 r. oraz od 1 września 2017 r. do 30 kwietnia 2018 r.). Od 1 czerwca 2016 r. czynsz za mienie ruchome wynosił 1 412 zł + VAT miesięcznie i mógł być pomniejszany proporcjonalnie do zmiany jego wartości wskutek protokołarnej likwidacji.

(akta kontroli str.556-593)

- 3) Przedsiębiorcy Car4Parts Daniel Lewakowski na podstawie umowy z dnia 22 maja 2018 r. zawartej na okres 10 lat (od 15 września 2018 r. do 15 września 2028 r.), a faktycznie obowiązującej od 15 września 2018 r. do 25 maja 2020 r. W umowie ustalono, że miesięczny czynsz – płatny od 1 października 2018 r. – będzie wynosił 6350 zł + VAT (7810,50 zł brutto) z tym, że w okresie od 15 września 2018 r. do 30 kwietnia 2019 r. czynsz wynosił 500 zł + VAT²⁰. Należy zaznaczyć, że przed wynikającym z ww. umowy terminem wydania jej przedmiotu (1 października 2018 r.), strony zawarły umowę najmu budynku

¹⁹ Umowa była zmieniana aneksem nr: 1 z 9 kwietnia 2013 r. i 2 z 15 stycznia 2014 r.

²⁰ Kwota uzyskana na skutek obniżenia czynszu, tj. 43 875 zł miała zostać ujęta w rozliczeniu nakładów poniesionych przez dzierżawcę na dzień zakończenia dzierżawy (aneks nr 2 z 17 października 2018 r.).

„Mexico Bar” na okres od 28 czerwca 2018 r. do 29 września 2018 r. za czynsz w wysokości 1 zł + VAT.

(akta kontroli str.594-615)

Były dyrektor Zarządu Stanisław Małyszko, w sprawie obniżenia pierwotnej wysokości czynszu dzierżawnego przedsiębiorcom APANACHI i Car4Parts zeznał, że dzierżawca APANACHI musiał prowadzić remonty obiektów miasteczka, a także ponosić duże koszty działalności, m.in. na elektryczne ogrzewanie budynków i nie stać było go na płacenie czynszu. Car4Parts zarabiał tylko w sezonie letnim, ponieważ z uwagi na brak mroźnych i śnieżnych zim nie było atrakcji dla turystów. Zaznaczył również, że obniżki czynszów następowały za zgodą Rady. W kwestii najmu budynku „Mexico Bar” z 28 czerwca 2018 r. za 1 zł netto miesięcznie S. Małyszko podał, że umowę zawarto, aby dzierżawca mógł przystąpić do remontu, bo ten budynek był zniszczony, a po wykonaniu prac remontowych, by mógł wydzierżawić całe miasteczko.

(akta kontroli str.616-624)

W umowach wskazano przedmiot dzierżawy, tj. nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 10,7029 ha oraz budynki i obiekty wchodzące w skład miasteczka. W umowie ze spółką Planeton ustalono, że dzierżawca ma prawo do rozliczenia poniesionych przez siebie i uzgodnionych z właścicielem, niezamortyzowanych nakładów inwestycyjnych, na podstawie wyceny dokonanej przez powołanego przez Spółkę rzeczoznawcę majątkowego, na dzień zakończenia terminu dzierżawy (nie dotyczyło nakładów na wyposażenie)²¹. Ponadto, dzierżawca mógł poddzierżawić lub podnajmować poszczególne składniki Miasteczka, był zwolniony z zapłaty podatku od nieruchomości oraz kosztów oświetlenia drogi gminnej prowadzącej do Miasteczka. Dzierżawca miał też prawo rozwiązania umowy za dwumiesięcznym wypowiedzeniem, w przypadku gdy liczba sprzedanych biletów wejściowych do miasteczka nie przekroczy 50 tys. sztuk (przy cenie do 35 zł za osobę), w okresie od 1 maja 2014 r. do 31 sierpnia 2014 r. Do obowiązków dzierżawcy należało, m.in.:

- zachowanie charakteru westernowego miasteczka z możliwością jego rozwoju o inną działalność uzgodnioną ze Spółką,
- ponoszenie wszystkich kosztów utrzymania miasteczka, w tym kosztów energii elektrycznej i wody, korzystania z kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej i energetycznej oraz wywozu nieczystości i całodobowej ochrony,
- dokonanie wykupu wyposażenia miasteczka,
- utrzymywanie majątku w stanie niepogorszonym, w tym utrzymywanie w należytym stanie technicznym budynków wraz z otoczeniem i infrastrukturą techniczną, zapewnienie przeglądów budynków przez odpowiednie służby, zapewnienie zabezpieczenia p.poż., prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, usuwanie wszelkich awarii i szkód powstałych na terenie Miasteczka,
- złożenie, przed terminem przekazania przedmiotu dzierżawy, oświadczeń w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy (art. 777 § 1 pkt 4 Kpc) oraz obowiązku zapłaty czynszu w wysokości określonej umową, w razie zalegania z płatnościami ponad dwa okresy płatności (art. 777 § 1 pkt 5 Kpc),
- wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości rocznego czynszu dzierżawnego²², w terminie 21 dni od zakończenia przetargu,

²¹ Patrz też pkt 5 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

²² W postaci gotówki lub gwarancji bankowej lub polisy ubezpieczeniowej. Zabezpieczenie przepadało w razie niewywiązania się z warunków określonych w umowie oraz w razie jej rozwiązania w trybie natychmiastowym. W przypadku istnienia po zakończeniu dzierżawy zaległości w opłatach wynikających z umowy,

- ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ryzyka mogącego spowodować jego uszkodzenia lub zniszczenia na kwotę nie mniejszą, niż 5 mln zł oraz zawarcia i utrzymania w czasie trwania umowy ubezpieczeń, które zabezpieczą ewentualne odszkodowania wydierżawiającego lub osób trzecich wynikłe na skutek działań lub zaniechań dzierżawcy²³.

Wydierżawiający miał natomiast prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania z zapłatą czynszu za okres 2 miesięcy, wykorzystywania przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem, niezachowania charakteru miasteczka oraz nieubezpieczenia przedmiotu dzierżawy w sposób określony w umowie²⁴ (w tych przypadkach dzierżawca miał obowiązek zapłaty kary wydierżawiającemu w wysokości 6-miesięcznego czynszu), a także prawo do kontroli przedmiotu umowy.

Umowa zawarta z APANACHI²⁵ zawierała postanowienia podobne do wyżej opisanych, za wyjątkiem, m.in. okoliczności umożliwiających wypowiedzenie umowy przez spółkę Planeton. Dzierżawie podlegało również wyposażenie ruchome za wynagrodzeniem w wysokości 1600 zł za miesiąc + VAT. W porównaniu do umowy ze spółką Planeton, dzierżawca mógł niezamortyzowane nakłady inwestycyjne, według swego wyboru, usunąć lub pozostawić je wydierżawiającemu nieodpłatnie²⁶. Termin na wniesienie należytego zabezpieczenia umowy mógł, na wniosek dzierżawcy być wydłużony do 2 miesięcy od daty podpisania umowy (jego niewniesienie stanowiło podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym). Zmodyfikowano również zapis dotyczący wymogu zawarcia ubezpieczeń na wypadek ewentualnych odszkodowań dla wydierżawiającego lub osób trzecich, poprzez wprowadzenie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC oraz skutków zdarzeń losowych dla zabezpieczenia odpowiedzialności za wyrządzone szkody związane z wykonywaniem umownych uprawnień i obowiązków dzierżawcy.

Postanowienia umowy zawartej z Car4Parts były podobne do zawartych w umowie z APANACHI, przy czym w umowie nie określono odrębnie czynszu za wyposażenie ruchome. Niezłożenie przez dzierżawcę wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy mogło stanowić podstawę jej rozwiązania przez wydierżawiającego w trybie natychmiastowym. W umowie z Car4Parts nałożono na dzierżawcę obowiązek uzyskiwania uzgodnień i pozwoleń związanych z planowanymi robotami budowlanymi.

(akta kontroli str.533-615)

1.4.2.1. Umowa dzierżawy ze spółką Planeton została rozwiązana z dniem 31 października 2014 r. z powodu jej wypowiedzenia przez dzierżawcę. W związku z rozwiązaniem tej umowy Spółka oraz firma Planeton zawarły, 21 listopada 2014 r., porozumienie w sprawie ostatecznego rozliczenia wynikających z niej należności.

wydierżawiający pokrywał zadłużenie z zabezpieczenia, w przeciwnym przypadku zabezpieczenie podlegało zwrotowi w ciągu 30 dni od wydania nieruchomości.

²³ Ustalona w umowie kara w przypadku niezawarcia wymaganych umów ubezpieczenia wynosiła 20 000 zł.

²⁴ W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z podanych wyżej przyczyn, dzierżawca był zobowiązany do zapłaty kary na rzecz wydierżawiającego w wysokości sześciomiesięcznego czynszu dzierżawnego brutto.

²⁵ Umowa była zmieniana aneksem: nr 1 z 29 stycznia 2015 r. (w zakresie złożenia notarialnego oświadczenia na podstawie art. 777§ 1 pkt 5 Kpc co do zapłaty czynszu w wysokości 93500 zł, z możliwością wystąpienia przez Wydierżawiającego o klauzulę wykonalności do 3 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy); nr 2 z 9 lutego 2009 r. (w zakresie zmiany daty przekazania przedmiotu dzierżawy i wyliczenia czynszu); nr 3 z 30 października 2015 r. (w zakresie obniżenia wysokości czynszu); nr 4 z 15 lipca 2016 r. (w zakresie pomniejszenia kwoty czynszu za mienie ruchome o składniki poddane protokolarnej likwidacji i ustalenia tego czynszu na kwotę 1412 zł + VAT za miesiąc); nr 5 z 31 października 2016 r. (obniżenie kwoty czynszu); nr 6 z 21 września 2017 r. (obniżenie kwoty czynszu); nr 7 z 25 czerwca 2018 r. (ws. wyłączenia budynku Mexico Bar z wyposażeniem z przedmiotu dzierżawy).

²⁶ Patrz też pkt 5 w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

Zadłużenie Spółki z tytułu dzierżawy wynosiło 94 551,41 zł²⁷ i miało zostać uregulowane w dziewięciu ratach, płatnych do 15 października 2015 r. Należność ta nie została w tym terminie uiszczona w pełni, w związku z czym Spółka wystąpiła na drogę sądową o zapłatę 8 301,41 zł z tytułu dwóch ostatnich rat i w dniu 21 marca 2018 r. uzyskała nakaz zapłaty ww. kwoty oraz zwrotu kosztów postępowania (z klauzulą wykonalności nadaną 3 grudnia 2018 r.). Postępowanie egzekucyjne w tej sprawie zostało wszczęte w lutym 2020 r. na podstawie wniosku Spółki z 8 stycznia 2020 r. Egzekucja okazała się bezskuteczna z uwagi na niewypłacalność firmy.

(akta kontroli str.535-555, 625-665, 666-678)

Umowa z APANACHI została rozwiązana na podstawie porozumienia z 4 września 2018 r., w którym ustalono, że zaległości z tytułu czynszu za lipiec, sierpień i połowę września 2018 r., tj. 23 752,85 zł ulegają kompensacji z nakładami poniesionymi przez dzierżawcę na remonty bieżące budynków w kwocie 24 000 zł. Strony ustaliły, że wskutek kompensacji ich wzajemne roszczenia wygasają i nie będą przedmiotem roszczeń w przyszłości. Były dyrektor Zarządu Stanisław Małyszko, przesłuchany jako świadek zeznał, że ani pani Osowska, ani pan Lewakowski nie przedłożyli mu (do czasu zakończenia pracy w Spółce) żadnych kosztorysów związanych z ich nakładami na przedmiot dzierżawy. Szacunkowe koszty prac zostały przez świadka przeanalizowane (za wiedzą byłej Burmistrz Otolii Siemieniec). Dzierżawcy mogli, zgodnie z umową, rozliczone poniesione nakłady na koniec umowy. W grę nie wchodziło rozliczanie bieżących zaległości czynszowych z poniesionymi na dany czas nakładami.

(akta kontroli str.556-593)

Umowa z Car4Parts została rozwiązana przez Spółkę ze skutkiem natychmiastowym, tj. z dniem 25 maja 2020 r. (pismo do dzierżawcy z 12 maja 2020 r.) z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu za okres ponad dwóch miesięcy i niewniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Spółka 19 czerwca 2020 r. złożyła pozew o wydanie nieruchomości wraz z wnioskiem o zabezpieczenie powództwa poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia przedmiotu dzierżawy lub zakazanie korzystania z nieruchomości w szczególności prowadzenia na jej terenie działalności gospodarczej. W dniu 11 sierpnia 2020 r. Spółka złożyła wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu na kwotę 26 851,47 zł, która została nadana przez Sąd w dniu 7 stycznia 2021 r. W dniu 17 stycznia 2021 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania miasteczka przez ww. przedsiębiorcę. Jak wyjaśnił Dyrektor stan zaległości Car4Parts z tytułu umowy dzierżawy wynosił, na koniec 2020 r., 38 152,14 zł (ponadto 57 365,10 zł za bezumowne użytkowanie).

(akta kontroli str.514-531, 594-615, 679-681)

1.4.3. W zgromadzonej w toku kontroli dokumentacji znajdowały się materiały dotyczące realizacji przez dzierżawców zobowiązań umownych w zakresie złożenia oświadczeń notarialnych oraz ubezpieczenia przedmiotu umowy, tj.:

- oświadczenie prezesa Zarządu Planeton spółka z o.o. z 10 grudnia 2012 r. o poddaniu się przez tę firmę egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kpc, co do obowiązku opróżnienia i wydania budynków, zabudowań i budowli oraz działek stanowiących przedmiot dzierżawy, w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy,
- oświadczenie Pauliny Osowskiej (APANACHI) z 9 lutego 2015 r. o zobowiązaniu się do zapłaty czynszu dzierżawnego brutto do kwoty 93.500 zł

²⁷ Na tę kwotę składało się 52 956,12 zł z tyt. czynszu za okres sierpień – październik 2014 r., 40 000 zł z tyt. przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.

na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc oraz co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i poddania się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kpc,

- oświadczenie Daniela Lewakowskiego (Car4Parts) z dnia 11 grudnia 2018 r. o zobowiązaniu się do zapłaty czynszu dzierżawnego do kwoty 76.200 zł na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc²⁸ oraz co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i poddania się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kpc,
- polisy ubezpieczenia OC spółki Planeton za okres: od 30 stycznia 2013 r. do 29 stycznia 2014 r., od 1 lutego 2014 r. do 31 stycznia 2015 r. oraz opłacone przez ww. spółkę polisy ubezpieczenia obiektów miasteczka od pożaru i innych zdarzeń losowych (na kwotę 5 mln zł) za okres: od 25 stycznia 2013 r. do 24 stycznia 2014 r., od 25 stycznia 2014 r. do 24 stycznia 2015 r. polisy ubezpieczenia obiektów miasteczka dokonane przez APANACHI, w okresie: od 25 stycznia 2015 r. do 24 stycznia 2016 r. (od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz dewastacji na sumę 5 mln zł), od 25 października 2016 r. do 24 października 2017 r. i od 21 listopada 2017 r. do 20 listopada 2018 r. (m.in. od ognia i innych zdarzeń losowych na kwotę 5 mln zł, kradzieży z włamaniem oraz OC) oraz od 6 kwietnia 2016 r. do 5 kwietnia 2017 r. (ubezpieczenie maszyn, urządzeń i wyposażenia na kwotę 10 tys. zł od pożaru i innych zdarzeń losowych),
- polisy ubezpieczenia OC dla Car4Parts oraz budynków i budowli Miasteczka od ognia i innych zdarzeń losowych (na kwotę 5 mln zł) na okres od 26 października 2018 r. do 25 października 2019 r. oraz od 25 lipca 2019 r. do 24 lipca 2020 r.

Z wyjaśnień Radosława Nowosielskiego wynikało, że ten ostatni przedsiębiorca, po rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie ubezpieczył mienia miasteczka. Spółka poczyniła starania by ubezpieczyć swój majątek, jednak potencjalny ubezpieczyciel uzależnił podpisanie polisy od okazania aktualnych badań i przeglądów technicznych obiektów. Pomimo wezwań pan Lewakowski nie przedłożył dokumentów takich badań.

(akta kontroli str.625-628, 682-714, 715-863,862-867)

Firma Planeton nie wniosła zabezpieczenia należytego wykonania umowy dzierżawy. Spółka 16 września 2013 r. skierowała w tej sprawie przedsądowe wezwanie do wniesienia zabezpieczenia równego rocznemu czynszowi dzierżawnemu, tj. 151 000 zł netto (186 345 zł brutto). Podobnie, zabezpieczenia należytego wykonania umowy nie wnieśli przedsiębiorcy APANACHI i Car4Parts.

(akta kontroli str. 616-624,862-863)

1.4.4 W toku oględzin nieruchomości miasteczka dokonanych w trakcie kontroli stwierdzono, że część obiektów posiadało ślady uszkodzeń i zużycia. Dotyczyło to przede wszystkim obiektów składających się na „Ranczo Farmera”, tj. drewnianych zagród, wiat i stajni letniej. Uszkodzone były dachy (ubytki pokrycia) i deskowania ścian bocznych w wiatach i stajni oraz podpory i deski ogrodzenia. Ponadto, w przylegającym do „Rancza” domku letniskowym stwierdzono ubytki pokrycia dachowego (zabezpieczone folią) i uszkodzenia drewnianego tarasu.

²⁸ Zgodnie z zapisem w § 3 pkt 1 – 2 aktu notarialnego zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie tego zobowiązania było przedłożenie przez wierzyciela oświadczenia, z podpisami uwierzytelnionymi notarialnie, stwierdzającego zaległość w zapłacie czynszu co najmniej za dwa miesiące, doręczenie go na adres wynikający z wpisu do CEiIDG przesyłką rejestrowaną, tj. przyjętą za pokwitowaniem przyjęcia i doręczaną za pokwitowaniem odbioru, a wierzyciel będzie zobowiązany udowodnić zdarzenie, od którego uzależniony jest obowiązek zapłaty, składając właściwemu sądowi notarialnie uwierzytelnioną kopię oświadczenia i potwierdzenie przyjęcia tego oświadczenia.

W budynku drewnianej strzelnicy stwierdzono ubytki pokrycia dachowego oraz wypaczenia deskowania ścian i połaci dachowej. Uszkodzenia w postaci śladów po zaciekach na ścianach wewnętrznych i suficie stwierdzono w budynku handlowym i „Biurze szeryfa”. Stwierdzono również uszkodzenia nawierzchni tarasów przed budynkami „Banku”, „Ratusza”, domków trapera I i II, a także oznaki zbutwienia drewna w podporach tarasu przylegającego do budynku „Saloon” oraz pęcherze i ubytki powłoki malarskiej na wewnętrznej powierzchni tego budynku. Rynny na budynkach „Banku” i „Tawerny” posiadały wgniecenia, w tym ostatnim doszło też do rozłączenia rury spustowej i rynny. Ponadto, stwierdzono ubytki w drewnianym szyldzie i prowizorycznie podłączoną instalację oświetlenia zewnętrznego na budynku banku, a także brak części balustrad i porośnięcie stopni schodów terenowych. Nawierzchnia parkingu z kostki brukowej przy budynku „Stacji Mrongoville” była częściowo porośnięta roślinnością oraz zapadnięta na fragmencie w pobliżu wjazdu. W toku oględzin ustalono, że część pomieszczeń w budynkach: „Bank”, „Więzienie”, budynek zaplecza estrady i częściowo stacja „Mrongoville” została przeznaczona na cele kwaterunkowe, o czym świadczyło wyposażenie ich m.in. w łóżka z pościelą. Część budynku „Stacji” została przeznaczona na prywatne cele mieszkalne byłego dzierżawcy. Na cele magazynowe były użytkowane pomieszczenia publicznego WC, budynku handlowego i strzelnicy. Na podstawie zapisów na skrzynkach hydrantów „Saloon” i „Tawerna”) oraz gaśnicach stwierdzono, że ostatnie kontrole tego sprzętu zostały przeprowadzone w 2018 r. W toku oględzin Daniel Lewakowski oświadczył, że przejęte przez niego w 2018 r. obiekty były w złym stanie technicznym. Zamieszczone wówczas na stronie Urzędu informacje o dokonywanych remontach za kwotę 300 tys. zł stanowiły dla niego zapewnienie, że usterki zostaną usunięte, jednak sam musiał podjąć się niezbędnych remontów, a raporty o złym stanie technicznym przekazywał Urzędowi. Ponadto, książki obiektów budowlanych wraz z protokołami przeglądów otrzymał dopiero w maju 2019 r. wskazał przy tym, że po tym czasie zlecał dokonanie przeglądów instalacji elektrycznych i kominowych.

Oględzin ww. obiektów dokonał również 6 października 2020 r., pracownik Urzędu Miejskiego w Mrągowie. W sporządzonej notatce wskazał na uszkodzenia opisane wyżej, a także wskazał na inne zaobserwowane usterki, m.in. uszkodzenie blatu i odspojenie listwy maskującej, brak krutek wentylacyjnych i odspojenia płytek ceramicznych wewnątrz budynku „Saloon-u” i brak krańcowego płotka tarasowego przy tym budynku, odkrytą instalację elektryczną w „Ratuszu”, zaawansowaną korozję biologiczną zadaszania przy budynku zaplecza estrady, a także brak impregnacji zewnętrznych powierzchni drewnianych na tym budynku i na budynku Saloon. Pracownik Urzędu wskazał również na brak powłok zabezpieczających na drewnianych elementach wyposażenia takich jak ławki, kosze, tablica, wóz i atrapa armaty.

W wyniku oględzin Dyrektor skierował 6 października 2020 r. wnioski do Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Mrągowie (dalej: Komendant Powiatowy PSP) oraz Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Mrągowie (dalej: PINB) o przeprowadzenie kontroli, odpowiednio: w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz zgodności z prawem sposobu użytkowania obiektów oraz bezpieczeństwa ich użytkowania. Z odpowiedzi udzielonej 12 października 2020 r. przez PINB wynikało, że zostanie przeprowadzone postępowanie wyjaśniające w celu ustalenia czy doszło do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W odpowiedzi wskazano, że użytkownik nieruchomości będący jednocześnie użytkownikiem budynków nie jest zobligowany do wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania obiektów, o których jest mowa w ustawie Prawo budowlane, w tym dotyczących obowiązków w zakresie kontroli okresowych i prowadzenia książek obiektów

budowlanych. Przy czym, wobec zwrócenia uwagi na nieprawidłowości w zakresie wykonywania obowiązków właścicielskich, kontrola obiektów miasteczka zostanie ujęta w planie na 2021 r.

W związku z ww. pismami Dyrektor Zarządu, 5 listopada 2020 r., ponownie zwrócił się o przeprowadzenie kontroli. W dniach 19 – 21 października 2020 r. funkcjonariusz PSP przeprowadził czynności kontrolno-rozpoznawcze na terenie Miasteczka, m.in. w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i zgodności rozwiązań technicznych w obiektach budowlanych z wymaganiami ochrony p.poż. W wyniku tej kontroli stwierdzono szereg nieprawidłowości związanych m.in. z niewystarczającym i wybrakowanym oznakowaniem ewakuacyjnym i brakiem wyznaczonej oraz oznakowanej drogi pożarowej (np. „Mexico Bar”, „Dworzec Mrongoville”), niezapewnienie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru (domki letniskowe, domki trapera), nie poddawania instalacji w budynkach wymaganym przeglądom, brak przeglądu hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych, a także braki w zakresie wyposażenia budynków w dostateczną ilość środka gaśniczego oraz brak przeglądu i konserwacji gaśnic.

Daniel Lewakowski, w związku z kontrolą NIK, złożył pisemne oświadczenie na temat stanu przekazanych mu budynków miasteczka. Podał on, że większość budynków nie nadawała się do użytkowania, a zwłaszcza do prowadzenia działalności gospodarczej. Stan budynków stwierdzony podczas oględzin 5 października 2020 r. to w większości jego zasługa, chociaż wymagają one dalszych nakładów i pracy. Wskazał również, że zapewniano go, że budynki zostaną wyremontowane, jednak te remonty niewiele pomogły, a przy tym nie usunięto awarii elektrycznych i zagrzybień powstałych na skutek wieloletniego zalewania wodą deszczową. Do oświadczenia zostały dołączone, m.in. pismo ówczesnego dyrektora Zarządu z 15 stycznia 2019 r. skierowane do Burmistrza, zestawienia wydatków i dokumentacja fotograficzna. W powyższym piśmie wskazano m.in., że przeprowadzony remont obejmował częściową wymianę pokrycia dachowego na 3 budynkach oraz rozbiórkę i odbudowę położonych przy nich tarasów (Spółka nie miała środków na całościową wymianę pokryć dachowych).

Należy zaznaczyć, że Paulina Osowska (APANACHI) również kwestionowała jakość remontów dokonanych przez Spółkę.

(akta kontroli str.471-510, 874-903, 904-909, 940-948)

W 2018 r. Spółka zrealizowała zadanie „Remont dachów i tarasów na budynkach Miasteczka – Saloon, Mexico Bar i Sheriff-Bank”. Koszt jego realizacji wyniósł 300 497,32 zł (z VAT), w tym koszt robót - 294 347,32 zł, a koszt nadzoru inwestorskiego – 6 150 zł.

Z zeznań Stanisława Małyszko wynikało, że zakres ww. robót został określony przez specjalistyczną firmę i znalazł odzwierciedlenie w kosztorysie, przy czym największy koszt remontów nie dotyczył dachów, lecz związany był z koniecznością rozbiórki i odbudowy tarasów. Wyżej wymieniony osobiście wraz z inspektorem nadzoru inwestorskiego i przy udziale pracownika Referatu Budownictwa Urzędu dokonał końcowego odbioru robót. Ponadto, po sygnałach od radnego, Burmistrz Otolia Siemieniec powołała komisję ds. oceny prawidłowości remontu. Komisja uznała, że remont został wykonany zgodnie ze zleconym zakresem i sztuką budowlaną. Zdaniem Stanisława Małyszko zastrzeżenia co do remontu były elementem taktyki związanej z kończącą się umową dzierżawy z APANACHI i miały na celu to by Spółka zrezygnowała z dochodzenia należności za czynsz w miesiącach letnich. Pan Lewakowski ani ustnie, ani na piśmie nie kwestionował jakości remontu, ale zgłaszał zastrzeżenia do stanu innych budynków, nieobjętych remontem.

Zgadzałem się z tym, że stan tych budynków wymagał inwestycji, ale dzierżawca znał ich stan jeszcze przed złożeniem oferty.

(akta kontroli str. 616-624)

1.5 Współpraca z gminą miejską Mrągowo

1.5.1 Współpraca Spółki z gminą miejską Mrągowo, w tym jej organami, Urzędem Miejskim w Mrągowie oraz gminnymi jednostkami organizacyjnymi polegała na:

- udziale dyrektorów Zarządu Spółki w sesjach Rady Miejskiej²⁹ i w posiedzeniach komisji Rady³⁰, przedkładaniu sprawozdań z działalności Spółki Radzie³¹,
- realizacji umów na rzecz gminy miejskiej Mrągowo i jej jednostek organizacyjnych, m.in. w zakresie organizacji imprez dla dzieci i młodzieży oraz wykonawców festiwalu |”Piknik Country”,
- udziale Burmistrza i pracowników Urzędu w spotkaniach związanych z negocjowaniem warunków rozwiązania umów dzierżawy z Planeton spółka z o.o. i APANACHI,
- spotkaniach dyrektorów Zarządu Spółki z Burmistrzem i innymi pracownikami Urzędu, w celu uzyskania informacji oraz wyjaśnień nt. sytuacji ekonomicznej Spółki³².

Spółka, przez cały okres swojej działalności, składała do burmistrzów Miasta Mrągowo wnioski o odroczenie terminu płatności zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości, a następnie o umorzenie zaległości podatkowych z tego tytułu. Spółce umorzono zaległości podatkowe za lata 2008 – 2019 w łącznej kwocie 1 782 100 zł (należność główna) wraz z odsetkami z tego tytułu.

(akta kontroli str. 910)

1.5.2 W okresie objętym kontrola Spółka zawierała również umowy np. na usługi gastronomiczne, organizację imprez, refundację kosztów oświetlenia z Urzędem Miejskim w Mrągowie (tj. 49 umów o wartości 144 026,21 zł), a także z miejskimi jednostkami organizacyjnymi (25 umów, z czego 20 o wartości 44 535,50 zł dotyczyło usług świadczonych przez Spółkę na rzecz tych jednostek, a 5 o wartości 11 502,33 zł usług jednostek na rzecz Spółki).

Spółka, 29 maja 2020 r., otrzymała zlecenie, które obejmowało zorganizowanie promocji atrakcji i oferty Mrągowo, z wykorzystaniem i za pośrednictwem telewizji ogólnopolskiej (minimum 3 dni transmisji na żywo), stworzenie ścianki umożliwiającej wykonanie zdjęć na terenie amfiteatru oraz przygotowanie i organizację dwóch wystaw. Całość wynagrodzenia za realizację zlecenia, tj. 30 000 zł Spółka otrzymała w czerwcu 2020 r., na podstawie faktury wystawionej 8 czerwca 2020 r. Jak wyjaśnił Dyrektor Radosław Nowosielski Spółka zakupiła ściankę z widokiem amfiteatru, tablice informacyjne i była współorganizatorem dwóch akcji promocyjnych ogólnopolskiej stacji telewizyjnej TVN w Mrągowie oraz jednej akcji radiowej. Przy czym, wejścia antenowe zostały zrealizowane we wrześniu 2020 r., ponieważ we wcześniejszych terminach - ze względu na kampanię prezydencką – zostały zdjęte z anteny. Ze względu na sytuację pandemiczną nie udało się

²⁹ Podczas sesji 27 maja 2010 r. Zygmunt Mierczak udzielał informacji w odpowiedzi na zapytania radnych.

³⁰ Na posiedzeniu Komisji Budżetu i Finansów w dniu 25 maja 2010 r. ww. przedstawił zamierzenia rozwoju Miasteczka i odpowiadał na pytania radnych.

³¹ Sprawozdanie za 2010 r. przedstawiono na sesji Rady w dniu 30 czerwca 2011 r.

³² Takie spotkania miały miejsce, np. w dniach: 15 stycznia 2009 r. (po tym spotkaniu Spółka przedłożyła pisemne wyjaśnienia w kwestii kosztów poniesionych w II połowie 2008 r.), 1 września 2009 r. (w spotkaniu udział wzięła też Przewodnicząca Rady Nadzorczej, poświęcone było omówieniu bieżącej sytuacji finansowej i planów na wrzesień 2009 r.), 28 września 2009 r. (omówiono sprawę rozwiązania umowy dzierżawy budynku banku i domu grabarza i jej rozliczenia).

natomiast zorganizować dwóch wystaw, lecz Spółka zorganizuje je jeszcze w tym roku.

(akta kontroli str. 949-953)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W latach 2009, 2010, 2013, 2015, 2017 i 2018 Rada Nadzorcza Spółki zbierała się na posiedzeniach z częstotliwością mniejszą, niż wymagana na podstawie przepisu § 19 ust. 3 aktu założycielskiego, tj. co najmniej raz na kwartał. Była przewodnicząca Rady – Anna Duda zeznała, że nie może sobie przypomnieć z jaką częstotliwością odbywały się posiedzenia Rady, jednak były one uzależnione od potrzeb Spółki. Czasami posiedzenia były związane ze zwołaniem Zgromadzenia Wspólników.

(akta kontroli str.184, 255-406)

2. W dniu 27 marca 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o ustaleniu wynagrodzenia miesięcznego dyrektorowi Zarządu Stanisławowi Małyszko w kwocie 2 000 zł brutto. Jednak ustalenie wynagrodzenia członkom Zarządu należało, na podstawie § 21 lit. d aktu założycielskiego Spółki, do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników. Jak zeznał Stanisław Małyszko jego wynagrodzenie było ustalane przez Radę Nadzorczą, a jego wysokość zmieniała się, ponieważ pierwotnie była to kwota 1 700 zł brutto, lecz wzrosła po wprowadzeniu regulacji stanowiącej, że kwota zlecenia nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę. Przy czym, w latach 2018 – 2019 kwota jego wynagrodzenia nie wzrosła.

(akta kontroli str.616-624)

3. Stanisław Małyszko pełnił funkcję dyrektora Zarządu od 1 lipca 2017 r. do 7 maja 2019 r. na podstawie umowy zlecenia, a nie - jak stanowił § 1 ust. 1 uchwały nr 7 Zgromadzenia Wspólników z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzenia członków Zarządu Miasteczka Westernowego „Mrongoville” sp. z o.o. – na podstawie umowy o zarządzanie. Anna Duda zeznała, że nie pamięta czy umowę o zarządzanie faktycznie zawarto z ww. dyrektorem, ani czy Rada brała udział w ustalaniu celów zarządczych.

(akta kontroli str.197-199, 616-624)

4. Księga protokołów, której prowadzenie przez Zarząd jest obowiązkowe na podstawie art. 248 § 1 Kodeksu spółek handlowych³³, była niekompletna ponieważ obejmowała jedynie dokumenty związane z ZZW odbytym w dniu 30 września 2020 r. Z zeznań Stanisława Małyszko wynikało, że w Spółce była prowadzona teczka zawierająca protokoły z posiedzeń Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej wraz z listami obecności, zaproszeniami i porządkiem obrad. Teczka ta została przekazana jego następcy Szymonowi Bagińskiemu.

(akta kontroli str.514-531, 616-624, 954-966, 993-994)

5. Spółka, zawierając wieloletnie umowy dzierżawy, umożliwiała dzierżawcom, rozliczenie niezamortyzowanych nakładów wykraczających poza związane ze zwykłym utrzymaniem przedmiotu dzierżawy we właściwym stanie technicznym, z końcem okresu obowiązywania umowy. Jednocześnie w umowach nie zastrzeżono, aby dzierżawcy na bieżąco przedstawiali udokumentowane koszty (lub ich szacunki) związane z poniesionymi już

³³ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1256).

nakładami. W ten sposób na poczet zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego APANACHI (23 752,85 zł) została zaliczona kwota 24 000 zł nakładów dzierżawcy na bieżące remonty. Zdaniem NIK, takie działanie niosło za sobą ryzyko braku rzeczywistej wiedzy o możliwych zobowiązaniach Spółki z powyższych tytułów i ich wpływie na sytuację ekonomiczną finansową Spółki. Z zeznań Stanisława Małyszko wynikało, że celem takiego działania nie było umożliwienie dzierżawcom rozliczania nakładów z bieżącymi zobowiązaniami z tytułu czynszu.

(akta kontroli str.533-615, 594-615, 616-624, 885-902)

6. Zarząd Spółki nie podjął niezwłocznych działań w celu wykonania przez dzierżawców obowiązku wniesienia należytego zabezpieczenia wykonania umowy, m.in. w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, pomimo tego, że w każdej z umów dzierżawy nałożono na nich taki wymóg, a powinien on zostać wykonany do 21 dni od zakończenia przetargu na dzierżawę. Skutkiem tego Spółka, w przypadku niewywiązywania się dzierżawców z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, została pozbawiona narzędzia służącego ograniczeniu negatywnych finansowych skutków takiego postępowania, przykładowo w przypadku spółki Planeton, podejmowane już po rozwiązaniu umowy dzierżawy działania nie przyniosły skutku odnośnie należnej Spółce kwoty 6 684,55 zł (należność główna). Była dyrektor Zarządu Julia Hesler zeznała, że wzywała firmę Planeton do uzupełnienia zabezpieczenia należytego wykonywania umowy, jednak nie zostało ono wyegzekwowane. Były natomiast prowadzone rozmowy pomiędzy Zarządem, Radą i ówczesną burmistrz, czy wymagane zabezpieczenie w postaci polisy ubezpieczeniowej majątku (§ 9 umowy) będzie wystarczająco zabezpieczało interesy Spółki i można odstąpić od zabezpieczenia wskazanego w § 8 umowy, lecz nie pamiętała jakie zapadły ustalenia. Wskazała, że chciano zachować ciągłość pracy miasteczka, jako głównej atrakcji Mrągowa licząc na to, że dzierżawca, który prowadził podobny obiekt na Śląsku rozkręci działalność miasteczka.

Z zeznań Stanisława Małyszko wynikało, że APANACHI nie miała możliwości majątkowych, by uzyskać wymagane zabezpieczenie. Mając na uwadze, że przedsiębiorca ten musiał ponosić wydatki na bieżące remonty w miasteczku oraz fakt, że od lat współpracował ze Spółką prowadząc pokazy jazdy konnej i kaskaderskie i był jedynym oferentem przystępującym do przetargu uznano, że wystarczające będzie wprowadzenie do umowy zapisu o poddaniu się egzekucji należności na podstawie aktu notarialnego. Właściciel Car4Parts poprosił o odstąpienie od wymogu wniesienia zabezpieczenia, a świadek wyraził na to zgodę, ponieważ jeszcze przed przejęciem całości miasteczka, dzierżawca poniósł 60 – 70 tys. zł kosztów remontu obiektu „Mexico Bar”. Ww. dzierżawca również złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji. W przypadku obu dzierżawców przeoczono jednak konieczność usunięcia z umów wymogu wniesienia zabezpieczenia.

(akta kontroli str.616-624, 625-628, 666-671)

7. Zarząd Spółki nie wyegzekwował od jednego z dzierżawców obowiązków umownych, w zakresie ubezpieczenia wydzierżawionego majątku lub ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej związanej z działalnością miasteczka. Przedsiębiorca APANACHI nie posiadał ubezpieczenia OC w okresie od 21 stycznia 2015 r. do 6 kwietnia 2016 r. oraz ubezpieczenia majątku od 25 stycznia 2016 r. do 24 października 2016 r., a także obu tych ubezpieczeń od 25 października 2017 r. do 20 listopada 2017 r.

Stanisław Małyszko zeznał, że zależało nam na tym, aby miasteczko funkcjonowało, a nie na rozwiązaniu umowy. Ponadto, świadek zeznał, że dzierżawca zapewniał, że ubezpieczy nieruchomość, a on głównie na to zwracał uwagę, bo uważał ubezpieczenie OC za mniej istotne. Świadek, odnośnie braku ubezpieczenia nieruchomości, a następnie braku tego ubezpieczenia wraz z ubezpieczeniem OC zeznał, że nie zna przyczyn braku tego ubezpieczenia. Mógł nie przeglądać dokumentów dotyczących ubezpieczenia i nie wiedzieć, że kończy się polisa. W kwestii działań podejmowanych w celu wyegzekwowania obowiązku ubezpieczenia, w tym nieskorzystania z możliwości dokonania ubezpieczenia przez Spółkę za zwrotem kosztów przez dzierżawcę (§ 9 ust. 2 umowy) S. Małyszko zeznał, że ustnie upominał dzierżawcę oraz uznał, że skoro obowiązek ubezpieczenia OC spoczywa na dzierżawcy to Spółka nie musiała weryfikować czy odpowiednia umowa została zawarta. W pozostałych przypadkach był przekonany, że po zawarciu pierwszej polisy ubezpieczenia były one kontynuowane, a dzierżawca zapewniał go, że ubezpieczył nieruchomość.

(akta kontroli str.616-624, 688-714, 770-800)

8. Spółka 8 czerwca 2020 r. wystawiła fakturę za całe zlecenie i uzyskała pełne wynagrodzenie w kwocie 30 tys. zł z tytułu zlecenia udzielonego przez gminę Miasto Mrągowo pomimo tego, że w rzeczywistości zakres zlecenia, w czasie wystawienia faktury, nie został w pełni wykonany. Z wyjaśnień Radosława Nowosielskiego wynikało, że z powodu pandemii COVID-19, pomimo podjęcia działań przygotowawczych nie udało się zrealizować zleconych dwóch wystaw. Spółka była też współorganizatorem dwóch akcji promocji w telewizji TVN oraz jednej akcji radiowej. Ponadto, Spółka ściankę z widokiem amfiteatru z elementami świetlnymi.

(akta kontroli str.911-939, 949-953, 967-990)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK negatywnie ocenia realizację przez Spółkę celów i zadań, dla których została utworzona. Spółka samodzielnie i przy znacznej pomocy finansowej ze strony właściciela realizowała zadania związane z promocją i utrzymaniem atrakcji turystycznej w postaci miasteczka westernowego, jedynie w latach 2008 – 2012. Następnie, w okresie od listopada 2012 r. do maja 2020 r. powierzyła realizację tego zadania dzierżawcom, nie egzekwując jednak od nich, określonych w umowach, obowiązków w zakresie: zabezpieczenia należytego wykonania umowy, ubezpieczenia mienia oraz terminowego regulowania zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawnego. W powyższym okresie Spółka nie wykonywała również powierzonych zadań związanych z aktywnym ograniczaniem bezrobocia. Rada Nadzorcza Spółki, na ogół nie zbierała się z częstotliwością określoną w akcie założycielskim Spółki, a także podejmowała decyzje o wysokości wynagrodzenia Zarządu, chociaż nie należały one do jej kompetencji. Działalność organów Spółki nie została należycie udokumentowana w księdze protokołów, ponieważ księga ta obejmowała jedynie część okresu jej funkcjonowania.

OBSZAR

2. Wyniki ekonomiczno-finansowe osiągnięte przez Spółkę

Opis stanu faktycznego

2.1. W latach 2008 – 2020 Spółka nie sporządzała planów w zakresie przychodów i kosztów działalności, za wyjątkiem planów na rok 2010 i 2021. W planie finansowym na 2010 r. zaplanowano przychody w wysokości 1 676 020 zł, a największe miały pochodzić ze sprzedaży usług gastronomicznych, organizacji konferencji i imprez, sprzedaży towarów w sklepie i usług rekreacyjnych. Koszty działalności miały wynosić 1 646 989,36 zł. W planie finansowym na 2020 r. założono uzyskanie przychodów ze sprzedaży usług gastronomicznych w „Festival

Cafe” (od czerwca do października – razem 610 000 zł), z tytułu dzierżawy miasteczka (110 600 zł) oraz bieżących dzierżaw (500 zł), a także usług (50 000 zł).

Ponadto, w ramach analizy prywatyzacyjnej przeprowadzonej w 2009 r. założono m.in., że przyrost przychodów ze sprzedaży wyniesie od 917 000 zł w 2009 r. do 1 229 000 zł w 2018 r. (wartość 1 mln zł miała zostać przekroczona w 2012 r.). Zakładano, że w latach 2009 – 2014 strata netto (przy uwzględnieniu nierozliczonych strat z lat ubiegłych) będzie maleć od 526 000 zł w 2009 r. do 78 000 zł, a w 2015 r. osiągnie wartość 0. Począwszy od 2016 r. zysk netto miał wynosić od 34 000 zł do 136 000 zł w 2018 r.

Spółka w trakcie swojej działalności na ogół nie osiągała zysku, poza rokiem 2013 i 2014, kiedy to dodatni wynik finansowy wyniósł odpowiednio: 7 666,08 zł oraz 16 776,37 zł. W pozostałych latach okresu objętego kontrolą wystąpił ujemny wynik finansowy, tj.- 987 173,29 zł w 2008 r., - 872 851,91 zł w 2009 r., - 556 531,94 zł w 2010 r., - 445 112,84 zł w 2011 r., - 364 367,19 zł w 2012 r., - 42 505,10 zł w 2015 r., - 55 398,88 zł w 2016 r., - 157 596,88 zł w 2017 r., - 231 714,41 zł w 2018 r. i - 127 600,32 zł w 2019 r. Szacunkowy wynik za rok 2020 to strata netto w wysokości ok. 100 000 zł.

Z rocznych sprawozdań z działalności Spółki za lata 2008 – 2012 wynikało, że podstawowymi źródłami przychodów były: usługi gastronomiczne, sprzedaż towarów, bilety wstępu, wynajem i dzierżawa oraz organizacja imprez (w kolejności od mających największy udział w przychodach ogółem). W latach 2013 – 2018 jedynym źródłem przychodów były przychody z dzierżawy miasteczka. Jak już podano w pkt 1.3.1 wystąpienia, Spółka uzyskiwała w latach 2019 – 2020 również przychody z działalności gastronomicznej w „Festival Cafe” przy amfiteatrze w Mrągowie (obiekt nie należał do Spółki).

Głównymi przyczynami strat, wg rocznych sprawozdań z działalności Spółki za lata 2008 - 2011, były m.in. znaczne nakłady na wyposażenie obiektów i wypromowanie produktu (2008 r.), wysokie koszty (2009 r.) oraz krótki sezon letni (2010 r.). Wskazywano też na inne czynniki zewnętrzne, np. niekorzystny kurs złotego, powodzie, konkurencja oraz wewnętrzne, np. wąski wachlarz usług. W sprawozdaniu za 2019 r. wskazano na trudności w uzyskaniu należności Spółki z tytułu dzierżawy.

(akta kontroli str. 255-406, 406-470, 471-510)

2.2. Na podstawie analizy dostępnych danych ujętych w sprawozdaniach finansowych Spółki ustalono, że wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące działalność Spółki w latach 2008-2019 przedstawiały się następująco:

- w zakresie rentowności: wskaźnik rentowności sprzedaży³⁴ był przez cały ww. okres ujemny, a jego najniższa wartość wyniosła -2595,5% w 2018 r.³⁵, a najwyższa -55,9% w 2011 r.; wskaźnik rentowności aktywów³⁶ - ujemny w całym okresie (za wyjątkiem 2013 r. i 2014 r. odpowiednio: 0,06% i 0,13%), a wartość jego wyniosła od -6,7% w 2008 r. do -1,2% w 2019 r. oraz wskaźnik rentowności kapitału własnego³⁷: od -7,07% w 2008 r. do -1,04 % w 2019 r. (ujemny poza 2013 r.: 0,06 % i 2014 r.: 0,13%);
- w zakresie płynności, tj. wskaźnik płynności: 1 stopnia³⁸ - od 0,59 w 2008 r. do 0,04 w 2019 r. (najbliżej normy był w 2018 r. – 0,26)³⁹, 2 stopnia⁴⁰ - od 0,75

³⁴ Relacja wyniku ze sprzedaży do przychodów netto ze sprzedaży razy 100%.

³⁵ Obliczeń dokonano na podstawie dokumentów wskazujących w 2018 r. na stratę w wysokości 231 714,41 zł.

³⁶ Relacja wyniku finansowego netto do wartości aktywów razy 100%.

³⁷ Relacja wyniku finansowego netto do wartości kapitału własnego razy 100%.

³⁸ Relacja inwestycji krótkoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (norma 0,2).

w 2008 r. do 0,4 w 2019 r. (najbliżej normy w 2014 r. – 1,09)⁴¹ oraz 3 stopnia⁴² - od 0,95 w 2008 r. do 0,4 w 2019 r. (poza tym najbliżej normy był w 2014 r. - 1,09)⁴³;

- w zakresie stopnia zadłużenia, tj. wskaźniki: zadłużenia aktywów⁴⁴ oraz zadłużenia kapitału własnego⁴⁵ - od 0,05 w 2008 r. do 0,02 w 2019 r.

Ze sprawozdań finansowych oraz sprawozdań z działalności sporządzanych przez Zarząd w badanym okresie nie wynikało, aby zaistniało zagrożenie kontynuacji działalności Spółki, przy czym sprawozdania finansowe nie podlegały badaniu przez biegłych rewidentów lub audytorów.

(akta kontroli str. 255-406, 406-470, 471-510)

Kontrolę Spółki w 2010 r. w zakresie podatku CIT (dotyczącą 2008 r.) przeprowadził Urząd Skarbowy w Kętrzynie. Ponadto, ww. urząd wobec Spółki prowadził czynności sprawdzające w zakresie rozliczeń za kwiecień 2020 r. za okres od marca do maja 2018 r. październik 2018 r. oraz czerwiec – sierpień 2019 r. i kwiecień 2020 r. Przeprowadzono też czynności sprawdzające w zakresie rozliczeń za 2019 r. Czynności sprawdzające były prowadzone również w trakcie kontroli NIK.

(akta kontroli str. 967-990)

2.3. Ze zgromadzonych w toku kontroli dokumentów, tj. uchwał o ustaleniu wysokości wynagrodzenia miesięcznego dyrektorów Zarządu Julii Hesler i Stanisława Małyszko oraz umów zawartych z Zygmuntem Mierczakiem, Zdzisławem Piaskowskim i Radosławem Nowosielskim wynikało, że ich wynagrodzenia nie przekraczały kwot wynikających z przepisów art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu niektórych osób kierujących podmiotami prawnymi⁴⁶ (obowiązującej do końca 2016 r.) oraz 4 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami⁴⁷ (obowiązującej od 1 stycznia 2017 r.).

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej również nie przekraczały kwot wynikających z ww. przepisów. Wynagrodzenia te zostały ustalone po raz pierwszy na podstawie uchwały Zgromadzenia z dnia 5 lipca 2010 r. w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia określanego przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej na dany okres (w przypadku przewodniczącego) lub 20% ww. wynagrodzenia (dla pozostałych członków Rady). Uchwałą z 29 czerwca 2017 r. Zgromadzenie wprowadziło zasady kształtowania wynagrodzeń członków Rady ustalając je jako iloczyn przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, w czwartym kwartale roku poprzedniego (ogłoszonego przez Prezesa GUS) oraz mnożnika 0,035. Wynagrodzenie przewodniczącego Rady ulegało podwyższeniu o 10% powyższego wynagrodzenia. NZW w lipcu 2019 r. podjęło uchwałę o ustaleniu wynagrodzenia wszystkich członków Rady jako iloczynu ww. wynagrodzenia ogłaszanego przez Prezesa GUS i mnożnika 0,10.

³⁹ Z uwagi na rodzaj danych wynikających z otrzymanej dokumentacji nie zdołano ustalić tego wskaźnika dla lat 2015 – 2017.

⁴⁰ Relacja inwestycji krótkoterminowych i należności krótkoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (norma ok. 1,0).

⁴¹ Z uwagi na rodzaj danych wynikających z otrzymanej dokumentacji nie zdołano ustalić tego wskaźnika dla lat 2015 – 2017.

⁴² Relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych (norma od 1,2 do 2,0).

⁴³ Z uwagi na rodzaj danych wynikających z otrzymanej dokumentacji nie zdołano ustalić tego wskaźnika dla lat 2015 – 2016.

⁴⁴ Relacja kapitałów obcych do aktywów ogółem (norma graniczna 0,57 – 0,67).

⁴⁵ Relacja kapitału obcego do kapitału własnego.

⁴⁶ Dz.U. z 2019 r. poz. 2136 ze zm.

⁴⁷ Dz.U. z 2020 r. poz.1907 ze zm.

Wynagrodzenie członków Rady w kwocie 507,13 zł brutto miesięcznie ustalono uchwałami Zgromadzenia z dnia 30 września 2020 r.

(akta kontroli str.111-134, 218-239, 471-510, 616-624)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Zarząd Spółki, za zgodą Rady Nadzorczej, godził się na obniżanie czynszu należnego Spółce na podstawie umów dzierżawy pomimo tego, że wpływało to negatywnie na jej sytuację ekonomiczną i finansową. Wskutek obniżenia wysokości czynszu (ustalanej pierwotnie w umowach dzierżawy) kwoty należności przypadających Spółce z tego tytułu spadły o 94 925,25 zł w przypadku spółki Planeton, 169 992,62 zł w przypadku APANACHI i 43 875 zł w przypadku Car4Parts.

Stanisław Malyszko zeznał, że zgadzano się na obniżanie czynszu, ponieważ w czasie trwania umowy dzierżawy zawartej z APANACHI, a następnie z Car4Parts sezony zimowe były martwe, a ze względu na pogodę nie można było organizować imprez, np. kuligów. Poza tym, elektryczne grzejniki zainstalowane w restauracjach były zbyt mało wydajne i za drogie w eksploatacji. W sytuacji braku przychodów trudno było wymagać, aby dzierżawcy ponosili pełen ciężar czynszu.

Zdaniem NIK należy jednak zauważyć, że ww. dzierżawcy zawierając znali zarówno stan budynków oraz powinni zdawać sobie sprawę z sezonowego charakteru działalności zwłaszcza, że jeden z nich współpracował wcześniej ze Spółką świadcząc usługi na jej rzecz.

(akta kontroli str.616-624, 991-992)

2. Zarząd Spółki nie opracował planów finansowych na lata 2009 oraz 2011 – 2019 pomimo tego, że na podstawie § 4 ust. 1 pkt 12 regulaminu Zarządu⁴⁸, do jego obowiązków należało m.in. ustalanie rocznych i wieloletnich planów finansowych.

(akta kontroli str. 200-202, 255-406)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK negatywnie ocenia działania Spółki w zakresie poprawy jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, w tym zapewnienia odpowiedniego poziomu przychodów. W latach 2008-2019 działalność podstawowa Spółki nie była rentowna, o czym świadczy, m.in. ujemna wartość wskaźnika rentowności sprzedaży. Spółka nie była również w stanie, poza latami 2013 – 2014, wypracować nawet niewielkiego zysku netto, pomimo znacznej pomocy finansowej ze strony właściciela polegającej na dokapitalizowaniu Spółki, udzielaniu dopłat i umarzaniu zaległości podatkowych, a także pomocy przy uzyskaniu dodatkowych źródeł przychodów. W ocenie NIK, do powyższej sytuacji przyczyniła się również praktyka obniżania czynszu dzierżawnego pierwotnie ustalonego w wyniku przetargu.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi

1. NIK zwraca uwagę na fakt, że brak w umowach dzierżawy wymogu bieżącego rozliczania nakładów poniesionych (za jej zgodą) przez dzierżawców na obiekty Spółki, może powodować ryzyko, że Spółka może nie mieć pełnej wiedzy

⁴⁸ Zatwierdzony uchwałą Zgromadzenia nr 4/2008 z 17 listopada 2008 r.

o wysokości kosztów nakładów jakie dzierżawcy mogą przedstawić w ramach rozliczeń związanych z zakończeniem umowy dzierżawy.

- Wnioski
1. Dotrzymanie częstotliwości zebrań Rady Nadzorczej Spółki określonej w akcie założycielskim.
 2. Przestrzeganie, przy podejmowaniu uchwał przez ww. radę, zakresu uprawnień należących do innych organów Spółki.
 3. Podejmowanie niezwłocznych działań w celu zapewnienia przez dzierżawców pełnej realizacji obowiązków nałożonych na nich w stosownych umowach.
 4. Dokonywanie kompleksowej analizy skutków decyzji o obniżeniu wynagrodzenia przypadającego Spółce z tytułu dzierżawy, ze szczególnym uwzględnieniem wpływu tej decyzji na sytuację ekonomiczno-finansową Spółki.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 Olsztynie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę 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.

Olsztyn, 29 stycznia 2021 r.

Kontroler
Tomasz Marcinkowski
doradca prawny

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie
z up.
Wicedyrektor
Barbara Zajdel

.....
podpis

.....
podpis