



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dnia 26 lipca 2011 r.

P/11/124
LOP-4101-05-01/2011

**Pani
Iwona Krawczyk
Prezes Zarządu
Specjalnej Strefy Ekonomicznej
Małej Przedsiębiorczości S.A.
z siedzibą w Kamiennej Górze**

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 Opolu przeprowadziła w Specjalnej Strefie Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości S.A.² kontrolę działalności w zakresie pomocy publicznej udzielonej przedsiębiorcom działającym w Kamiennogórskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej Małej Przedsiębiorczości³ w latach 2006-2010.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole podpisanym 13 lipca 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Prezes niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działania Zarządu Spółki związane z realizacją zadań dotyczących rozwoju Strefy, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Ocenę pozytywną uzasadniają w szczególności:

- stabilna sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki,
- prawidłowe prowadzenie sprzedaży nieruchomości,
- działania Zarządu na rzecz rozwoju Strefy i jej infrastruktury.

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

² dalej „Spółka”

³ dalej „KSSEMP” lub „Strefa”

1. Na dzień 31 grudnia 2010 r. KSSEMP zajmowała obszar 367,1 ha, który w porównaniu do stanu na koniec 2005 roku (240,8 ha) zwiększył się o 126,3 ha, tj. o 52,5%. W wyniku zmiany granic Strefy w kontrolowanym okresie stopień zagospodarowania gruntów w Strefie obniżył się z 61,3% na koniec 2006 r. do 49,8% na koniec 2010 r. (o 11,5 punktu procentowego), pomimo że powierzchnia zagospodarowana wzrosła z 147,6 ha do 182,7 ha (o 23,8%). W ramach Strefy funkcjonowało 14 podstref, zlokalizowanych na terenie województw: dolnośląskiego i wielkopolskiego. Najwyższym stopniem zagospodarowania gruntów na koniec 2010 r. charakteryzowały się podstrefy: Nowogrodzic, Gryfów Śląski i Piechowice (od 66% do 100%), natomiast grunty w podstrefach: Jawor, Prusice, Dobroszyce i Zgorzelec, obejmujące 64,08 ha (17,5% powierzchni Strefy) były całkowicie niezagospodarowane.

W latach 2006-2010 Spółka wydała 33 zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w Strefie, a przedsiębiorcy utworzyli 1 819 nowych miejsc pracy oraz zrealizowali inwestycje o wartości 945 mln zł.

2. W okresie objętym badaniem w 15 przetargach łącznych dokonano sprzedaży nieruchomości na kwotę 18,3 mln zł brutto, to jest o 2,2 mln zł wyższą od ich sumarycznej wartości brutto wynikającej z wyceny rzeczoznawców. Postępowania przetargowe zostały przeprowadzone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 15 listopada 2004 r. w sprawie *przetargów i rokowań (...)*⁴ oraz obowiązującym w Spółce regulaminem. Nie stwierdzono przypadku sprzedaży nieruchomości poniżej kwoty zawartej w operacie szacunkowym.

3. W latach 2006-2010 Spółka realizowała 14 zadań inwestycyjnych, na które poniosła nakłady w kwocie 6,6 mln zł. Zakres tych inwestycji, zrealizowanych na terenie podstref: Nowogrodzic, Lubań i Kamienna Góra, był zgodny z planem rozwoju Strefy. Spółka ponadto wydatkowała 0,35 mln zł na modernizację własnego budynku biurowego oraz przebudowę drogi dojazdowej i parkingu. Zadanie to nie było wprost wymienione w planie rozwoju Strefy, jednak wynajmowanie części pomieszczeń biurowych (wraz z miejscami postojowymi) na działalność usługową przyczyniało się do rozwoju usług na terenie Strefy i w jej otoczeniu, co zgodnie z pkt 6.2. załącznika do rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 31 sierpnia 2009 r. w sprawie *ustalenia planu rozwoju KSSEMP*⁵ stanowiło

⁴ Dz. U. Nr 254, poz. 2539 ze zm.

⁵ Dz. U. Nr 158, poz. 1242

jeden z głównych celów rozwoju Strefy do 2016 r. Spółka nie realizowała zadań inwestycyjnych, które stanowiłyby jedną z form pomocy publicznej, tj. zadań wynikających m.in. z programów wieloletnich uchwalonych przez Radę Ministrów.

Kontrola wykazała, że Spółka stosowała przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁶ w zakresie zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę oraz postanowienia zawarte w obowiązującym od 30 stycznia 2009 r. regulaminie pn. „Zasady wyboru wykonawców robót i usług, dostawców wyrobów oraz trybu zawierania umów na rzecz SSEMP S.A.”. Stwierdzono jednak, że w przypadku wyboru wykonawców usług o wartości poniżej 20 tys. zł (np. opracowanie dokumentacji technicznej, sprawowanie funkcji inspektora nadzoru), dla których zgodnie z ww. regulaminem właściwa była forma zlecenia, Spółka stosowała – określony dla zamówień o wartości powyżej 20 tys. zł - tryb zapytania o cenę lub zamówienia z wolnej ręki. Formalny charakter tych uchybień nie miał wpływu na wybór wykonawców usług.

NIK uznaje za niegospodarne niedochodzenie przez Zarząd Spółki kwoty 13.138,56 zł stanowiącej wysokość kary umownej z tytułu niepełnego zrealizowania przez wykonawcę zadania „Budowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w podstrefie w Lubaniu”. Wykonawca nie zrealizował w terminie pełnego zakresu robót, wynikającego z umowy z dnia 7 lipca 2008 r., rezygnując w dniu 30 lipca 2009 r. z dalszej kontynuacji robót. W uzasadnieniu wykonawca podał, że pozostały do wykonania zakres robót w rzeczywistości jest prawie dwukrotnie większy, czego nie przewidział na etapie składania oferty i w związku z tym zaniżył jej wartość o kwotę 17,9 tys. zł netto. Poprzedni Zarząd Spółki zaniechał naliczenia ww. kary umownej, a ponadto - mając informację o zwiększonym zakresie robót - nie doprowadził do dnia jego odwołania (26 czerwca 2009 r.) do zmiany umowy, z uwzględnieniem m.in. wzrostu wartości robót oraz nowego terminu odbioru. Również obecny Zarząd nie zdecydował się na naliczenie ww. kary umownej, czym nie dopełnił obowiązków dołożenia należytej staranności w prowadzeniu spraw Spółki, wynikających z art. 293 § 2 w zw. z art. 201 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych⁷.

4. W latach 2009-2010 w stosunku do 2008 roku nastąpiła poprawa wyniku finansowego netto Spółki o 277,5 tys. zł (z 22,7 tys. zł zysku w 2008 r. do 300,2 tys. zł zysku w 2010 r.). Podczas gdy strata na sprzedaży za 2008 r. wynosiła jeszcze 374,3 tys. zł, to w kolejnych

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1629 ze zm.

⁷ Dz. U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.

latach Spółka osiągnęła już dodatnie wyniki na sprzedaży, odpowiednio 39,0 tys. zł i 144,1 tys. zł.

Wskaźniki ekonomiczno-finansowe Spółki kształtowały się na właściwym poziomie, przy czym najlepsze wskaźniki Spółka osiągnęła w 2010 r. Wskaźniki zyskowności i rentowności w kontrolowanym okresie były dodatnie (od 0,1% do 7,2%), jedynie w 2008 r. wskaźnik zyskowności brutto na sprzedaży był ujemny (-12,6%). Wskaźniki płynności bieżącej w latach 2008 (7,8) - 2010 (15,3) kształtowały się znacznie powyżej normy. Stabilną sytuację finansową Spółki w kontrolowanym okresie potwierdzały ponadto: wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem długoterminowym (ok. 1,2) oraz wskaźnik trwałości struktury finansowania (0,98).

Należności brutto na dzień 31 grudnia 2010 r. wynosiły 612,8 tys. zł i były niższe o 251,5 tys. zł (o 29%) od stanu na koniec 2008 r. (864,3 tys. zł). Obniżeniu uległ zarówno stan należności przeterminowanych (z 690,7 tys. zł na koniec 2008 r. do 347,6 tys. zł na koniec 2010 r.), jak i ich udział w należnościach ogółem (z 79,9% w 2008 r. do 56,7% w 2010). Tendencję malejącą w latach 2008-2010 wykazywały również zobowiązania. Do dnia 31 grudnia 2010 r. poziom zobowiązań Spółki obniżył się o 64,1 tys. zł (o 25%). Spółka nie posiadała zobowiązań przeterminowanych.

5. Na dzień 31 grudnia 2010 r. działalność gospodarczą na terenie Strefy prowadziło 46 przedsiębiorców. W strukturze przychodów ze sprzedaży w latach 2009-2010 wpływy z tytułu opłat za administrowanie Strefą wynosiły odpowiednio 1 640,0 tys. zł i 1 610,5 tys. zł, co stanowiło 38-40% przychodów. Zarząd Spółki w dniu 19 marca 2010 r. (uchwała nr 13/Z/10) określił ogólne zasady dotyczące ustalania opłat za administrowanie Strefą, poprzednio sprawy te regulowała uchwała nr 28/Z/02 z dnia 22 października 2002 r. Treść ww. uchwał była zgodna z regulaminem Strefy, zatwierdzonym przez Ministra Gospodarki.

Wysokość opłat za administrowanie Strefą Zarząd ustalał na etapie negocjacji z inwestorami. Opłaty te, stanowiące przedmiot odrębnych umów, były corocznie waloryzowane. Stwierdzono, że w kontrolowanym okresie miesięczne opłaty administracyjne naliczane przedsiębiorcom za 1 m² użytkowanej powierzchni w Strefie były niejednolite i kształtowały się w przedziale od 0,02 do 0,87 zł netto.

W latach 2009-2010 - uwzględniając trudną sytuację finansową trzech przedsiębiorców - Zarząd udzielił pomocy w formie obniżenia pierwotnie ustalonych opłat za administrowanie Strefą. Pomoc ta wyniosła łącznie 53 000,0 zł netto, w tym: w 2009 r. – 17 000,0 zł, w 2010 r. – 36 000,0 zł.

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

1. Rozważenie możliwości weryfikacji zasad naliczania opłat administracyjnych pod kątem ich ujednolicenia dla nowych inwestorów.
2. Podjęcie działań w celu wyegzekwowania należnej kary umownej od wykonawcy zadania pn. „Budowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w podstrefie w Lubaniu”.

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

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o NIK w terminie 7 dni od daty 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.

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