

**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 15 października 2009 r.

**Pan
Jerzy Tutaj
Prezes Zarządu
Przedsiębiorstwa „Zamek Książ” Sp. z o.o.
w Wałbrzychu**

P/09/186
LWR-410-11-13/2009

Tekst ujednolicony po uwzględnieniu uchwały KO z dnia 21.12.2009 r. zatwierdzonej postanowieniem Prezesa NIK z dnia 20.01.2010 r.]

WYSTĄPIENIE PPOKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu skontrolowała Przedsiębiorstwo „Zamek Książ” Sp. z o.o. w Wałbrzychu, zwanego dalej „Spółką”, w zakresie funkcjonowania w latach 2006-2008.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 12 października 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Zarządowi Spółki niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie z nieprawidłowościami ocenia działalność Spółki w latach 2006-2008. Ocenę tę uzasadniają nieprawidłowości i oceny cząstkowe zaprezentowane w dalszej części wystąpienia.

1. Spółka została utworzona w 1991 r. decyzją Rady Miejskiej Wałbrzycha² celem ochrony i opieki nad zabytkowym kompleksem pałacowo-parkowym „Zamek Książ” w ramach realizacji zadań własnych Gminy Wałbrzych, zwanej dalej „Gminą” określonych w art. 7 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³. Przez cały okres

¹ Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.

² uchwała Nr XIII/28/91 z 26 lutego 1991 r.

³ Dz.U. z 2001r. nr 142, poz.1591 ze zm.;

działalności jedynym udziałowcem Spółki pozostawała Gmina Wałbrzych, która na koniec 2008 r. posiadała 5272 udziałów po 500 zł każdy o łącznej wartości 2.636 tys. zł. Kompleks zabytkowy „Zamek Książ” o łącznej powierzchni 18 tys. m² położony na obszarze 26 ha pozostawał własnością Gminy a Spółka realizowała swoją działalność, jako dzierżawca na warunkach ustalonych w umowie z 1996 r. Przedmiot działalności Spółki uwidoczniiony w Krajowym Rejestrze Sądowym w czasie kontroli w czerwcu 2009 r.⁴ obejmował 47 pozycji, z których 8 dotyczyło lub było związane z celem dla którego utworzono Spółkę tj. z ochroną zabytków (PKD 92.52.B), działalnością muzeów (PKD 92.5), turystyką (PKD 63.30), wynajmem nieruchomości (PKD 70.20.Z), działalnością rekreacyjną (PKD 92.72), reklamą (PKD 74.40.Z), działalnością artystyczną i rozrywkową pozostałą (PKD 92.3) i działalnością związaną ze sportem (stadnina koni PKD 92.6). Przedmiot działalności ujęty w pozostałych 39 pozycjach wykraczał poza ten cel i nie był związany z realizacją innych zadań publicznych Gminy. Obejmował działalność w zakresie m.in.: hoteli (PKD 55.10.Z), barów (PKD 55.40.Z), restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych (PKD 55.30), agencji informatycznych (PKD 92.4), produkcji pozostałych wyrobów z drewna (PKD 20.51.Z), rozbiórki i burzenia obiektów budowlanych, robót ziemnych (PKD 45.11.Z), wykonywania robót budowlanych murarskich (PKD 45.25.D), wykonywania instalacji elektrycznych budynków i budowli (PKD 45.31.A) i szeregu innych robót budowlanych (łącznie 21 pozycji) a także działalności poligraficznej (PKD 22.2) i wydawniczej (PKD 22.1).

Analiza źródeł przychodów uzyskanych przez Spółkę w badanym okresie 2006-2008 wykazała, że podstawowe przychody, stanowiące od 79,5% do 84% ogólnej kwoty, związane były z podstawowym przedmiotem działalności, bowiem pochodziły m.in. ze sprzedaży biletów wstępu do obiektów zamkowych (33,8% - 43,5%) i z działalności rekreacyjnej, artystycznej i sportowej prowadzonej w obiektach zamkowych (17,8% - 20,9%).

Należy jednak zauważyć, że Spółka prowadziła również komercyjną działalność hotelarską na bazie obiektów wchodzących w skład kompleksu zamkowego uzyskując z tego tytułu przychód w kwocie 926,8 tys. zł w 2006 r., 901,2 tys. zł w 2007 r. i 945,1 tys. zł w 2008 r., co stanowiło odpowiednio 20,5%, 17,2% i 16,1% ogólnej kwoty przychodów. Prowadzenie działalności hotelarskiej przez Spółkę, w której Gmina posiada 100% udziałów, stanowi naruszenie ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej ustalonych dla

⁴ zaświadczenie z 13 lutego 2009 r.

samorządów gminnych przepisem art. 10 ust. 1-3 ustawy o gospodarce komunalnej⁵ w związku z art. 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym. Działalność hotelarska nie należy bowiem do zadań z zakresu gospodarki komunalnej, gdyż nie spełnia kryteriów ustalonych przepisem art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce komunalnej – nie należy do zadań własnych podejmowanych w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej ani też do zadań o charakterze użyteczności publicznej spoczywających na Gminie Wałbrzych⁶, ponieważ nie jest związana z bieżącym i nieprzerwanym zaspokajaniem zbiorowych potrzeb mieszkańców tej Gminy w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

Ponadto podjęcie takiej działalności naruszało ograniczenia zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym ustalającym, że do zakresu działania Gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Działalność hotelarska poprzez zapis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych⁷ uznana została za działalność gospodarczą, której prowadzenie zostało zastrzeżone wyłącznie dla przedsiębiorców w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej⁸. Gmina, mimo iż posiada osobowość prawną i w określonych sytuacjach prowadzi działalność gospodarczą w formie komunalnych zakładów budżetowych lub spółek prawa handlowego, nie może być uznana za przedsiębiorcę w rozumieniu przywołanej wyżej ustawy o swobodzie działalności gospodarczej⁹. Niedopuszczalne jest podejmowanie przez Spółkę, w której jedynym udziałowcem jest Gmina działalności nie związanej z realizacją zadań publicznych należących do jej macierzystej jednostki samorządu terytorialnego, chociażby była to działalność uboczna względem jej podstawowego przedmiotu działania. Stanowisko takie znalazło potwierdzenie w orzecznictwie sądowym¹⁰ i doktrynie¹¹. Prowadzenie działalności hotelarskiej nie znajdowało również uzasadnienia ekonomicznego, bowiem za 2007 r. i 2008 r. poniesiono na tej działalności stratę w wysokości odpowiednio 60,9 tys. zł i 116,3 tys. zł, spowodowaną m.in. spadającym obłożeniem miejsc noclegowych (z 33,9% w 2006 r. do 25,6% w 2008 r.).

2. W badanym okresie Spółka uzyskała zysk netto z działalności w kwocie 376,2 tys. zł w 2006 r., 266,1 tys. zł w 2007 r. i 253,2 tys. zł w 2008 r. przy przychodach ogółem

⁵ Dz.U. z 1997 r. nr 9, poz.43 ze zm.

⁶ katalog podstawowych zadań własnych Gminy Wrocław określa art. 7 ustawy o samorządzie gminnym

⁷ Dz.U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 ze zm.

⁸ Dz.U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.

⁹ wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie nr OSK 1192/04 z 24 lutego 2005 r.

¹⁰ wyrok NSA z 6 grudnia 2000 r. I SA/Gd 1977/59 OSS 2001, Nr Zesz. 63

¹¹ C. Balański, M. Kulesza – Ustawa o gospodarce komunalnej Komentarz, 2002 r., Marek Szydło; „Ustawa o gospodarce komunalnej Komentarz „rec. prof. Leon Kieres. Oficyna a Wolters Kluwer business Warszawa 2008 r.

w wysokości odpowiednio 4.949,3 tys. zł, 5.746,1 tys. zł i 6.644,3 tys. zł. Odnotowana za 2008 r. strata ze sprzedaży w kwocie 264,1 tys. zł wynikała z rozliczenia w kosztach tego roku całych nakładów w kwocie 720,6 tys. zł na zadanie „Rewaloryzacja terenu dawnego zwierzyńca - Adaptacja szaty roślinnej na tarasie północnym”. W ciągu tych 3 lat Spółka otrzymała z budżetu Gminy dopłaty kapitałowe w łącznej wysokości 1.260 tys. zł w trybie przewidzianym w art. 177-179 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych¹² z przeznaczeniem m.in. na zakup oleju opałowego i gazu na ogrzewanie obiektów kompleksu zamkowego oraz na modernizację i remonty tych obiektów. Przekazywanie dopłat na ogrzewanie następowało w ramach realizacji warunków wynikających z umowy dzierżawy z 1996 r., według których Gmina zobowiązała się do pokrycia całych kosztów z tym związanych. Należy jednak zwrócić uwagę, że ustalając wysokość dopłat z tytułu kosztów ogrzewania nie uwzględniono kwot uzyskiwanych z tego tytułu przez Spółkę od poddzierżawców i podnajemców części obiektów kompleksu zamkowego w związku z ujęciem kosztów ogrzewania w stawce czynszu. W konsekwencji Spółka w latach 2006-2008 otrzymała od Gminy dopłatę z tego tytułu w łącznej kwocie 819,1 tys. zł oraz dodatkowo 331,4 tys. zł od poddzierżawców, razem 1.150,5 tys. zł, a koszty związane z ogrzewaniem wyniosły 847,5 tys. zł, tj. o 303 tys. zł mniej.

Największą pozycję w strukturze przychodów z działalności podstawowej stanowiły wpływy z biletów wstępu do obiektów muzealnych, bo 1.528,4 tys. zł w 2006 r., 1.900,0 tys. zł w 2007 r. i 2.559,6 tys. zł w 2008 r. tj. odpowiednio 33,8%, 36,2% i 43,5%. Podobny udział miały przychody z poddzierżawy (podnajmu) od 4,5 tys. m² do 5,2 tys. m² z nieruchomości kompleksu zamkowego, z których uzyskano 1.113,6 tys. zł w 2006 r., 1.181,7 tys. zł w 2007 r. i 1.220,3 tys. zł w 2008 r., co stanowiło odpowiednio 24,6%, 22,5% i 20,7% przychodów ogółem. Badania kontrolne wykazały, że Spółka poddzierżawiła (podnajęła) te pomieszczenia m.in. na działalność hotelarsko –restauracyjną (2 642 m² dla 2 podmiotów z udziałem osób fizycznych) i gastronomiczno-restauracyjno-handlową (1053 m² dla 11 osób fizycznych i prawnych), na prowadzenie parkingu (9 576 m²) oraz na biura, wystawy i inne dla 12 instytucji i podmiotów gospodarczych zlokalizowanych w Katowicach, Warszawie, Wałbrzychu, Kudowie Zdrój i Świdnicy (1 583 m²). Warunki poddzierżawy (podnajmu) ustalono na podstawie 30 umów¹³ zawartych przez Spółkę na zasadach uzgodnionych z poszczególnymi podmiotami po wcześniejszym uzyskaniu zgody ze strony Prezydenta Wałbrzycha. Takie postępowanie nie znajdowało uzasadnienia prawnego, bowiem według

¹² Dz.U. nr 94, poz. 1037 ze zm.;

¹³ stan na koniec grudnia 2008 r.

uregulowań art. 24 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁴, zwanej dalej „ustawą o gn,” przekazanie Spółce przez Gminę kompleksu zabytkowego „Zamek Książ” w dzierżawę nie wyłączało go z Zasobu komunalnego Gminy Wałbrzych i w związku z tym w dalszym ciągu obowiązywały wobec tej nieruchomości zasady gospodarowania ustalone przepisami przywołanej ustawy o gn. W szczególności obowiązywało ograniczenie ustalone przepisem art. 25 ust. 1 i 3 tejże ustawy o gn, że jedynie uprawnionym do wykonywania czynności związanych z wydzierżawianiem i wynajmowaniem nieruchomości z zasobu Gminy, w tym w ramach kompleksu „Zamek Książ”, był Prezydent Wałbrzycha i nie mógł wykonywania tych czynności powierzyć Spółce. Dodatkowo ustalenie podmiotów wydzierżawiających i wynajmujących nieruchomości z kompleksu „Zamek Książ” powinno być dokonane z zachowaniem wymogów wynikających z art. 37 ust. 1 w związku z ust. 4 ustawy o gn uszczegółowionych przez Radę Miejską Wałbrzycha uchwałą z grudnia 2004 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata¹⁵, w tym co do stosowania przetargu. W związku z tym środki finansowe uzyskane przez Spółkę z tych nieuprawnionych poddzierżaw i podnajmów w wysokości 1.113,6 tys. zł w 2006 r., 1.181,7 tys. zł w 2007 r. i 1.220,3 tys. zł w 2008 r. (łącznie 3.515,6 tys. zł), w świetle uregulowań art. 4 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego¹⁶ powinny stanowić dochód budżetu Gminy Wałbrzych. Do powstania takiej sytuacji przyczyniły się nieprawidłowe zapisy umowy dzierżawy z 1996 r. zezwalające Spółce na poddzierżawę i podnajem części z obiektów zamkowych za zgodą Gminy.

Analiza sposobu zawarcia 37 umów poddzierżawy (podnajmu) obowiązujących w kontrolowanym okresie wykazała, że Spółka posilkowała się przepisami ustawy o gn uszczegółowionej przez Radę Miejską Wałbrzycha poprzez przywołaną wyżej uchwałą z grudnia 2004 r., traktując je jednak w sposób wybiórczy. W odniesieniu do 11 przypadków¹⁷ umowy poddzierżawy (podnajmu) zawarto na czas oznaczony do 3 lat, dostosowując się do wskazanych wyżej wymogów, według których, dla takiego okresu nie była wymagana zgoda Rady Miejskiej Wałbrzycha. W stosunku do 3 innych umów zawartych w okresie październik 2007 r.-czerwiec 2008 r.¹⁸ na kolejny 3-letni okres nie uzyskano zgody Rady Miejskiej

¹⁴ Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603

¹⁵ Nr XXXIV/138/04 z 29 grudnia 2004 r. zmieniona przez uchwałą Nr XXVI/240/08 z dnia 27 czerwca 2008 r.

¹⁶ Dz.U. z 2008 Nr 88, poz. 539 ze zm.

¹⁷ oznaczone w czasie kontroli nr 8, 13, 14, 15, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34

¹⁸ oznaczone w czasie nr 10, 11, 25

Wałbrzycha, choć w tym czasie taka zgoda była wymagana odrębnie dla każdej umowy w związku ze zmianą przepisów¹⁹. W stosunku do 2 innych umów²⁰ zastosowano się do wymogów w zakresie uzyskania zgody Rady Miejskiej Wałbrzycha w związku z wartością historyczną poddzierżawionych (podnajmowanych) nieruchomości, nie realizując tego obowiązku w 2 innych przypadkach²¹. W odniesieniu do jednej umowy zawartej w marcu 2006 r.²² na 3-letni okres dzierżawcę wyłoniono w drodze przetargu. W przypadku 2 dalszych umów²³ na podstawie aneksów do umów zawartych na 3-letni okres, przedłużono ich obowiązywanie do 20 lat (do 2026 r.), choć przepis art. 37 ust.1 w związku z ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami określał obowiązek przeprowadzenia przetargu w przypadku zawierania umów dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata. W przypadku 2 dalszych umów²⁴ na podstawie aneksów umowy zawarte na 3-letni okres, w sposób beprzetargowy przedłużono do 20 lat (do 2026 r.) po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej Wałbrzycha. Biorąc pod uwagę powyższe należy odstąpić od poddzierżawiania i podnajmowania przez Spółkę części nieruchomości kompleksu „Zamek Książ”, bowiem wykonywanie tych czynności należy do wyłącznej kompetencji Prezydenta Wałbrzycha. Ponadto dla uporządkowania stanu prawnego dotychczas zawartych przez Spółkę umów należy wskazać w nich Gminę Wałbrzych jako wydzierżawiającego i wynajmującego te nieruchomości oraz podać numer rachunku dochodów budżetu Gminy do wpłacania czynszu. Ewentualny udział Spółki w czynnościach technicznych związanych z przetargowym ustaleniem przez Gminę podmiotów wydzierżawiających i wynajmujących te nieruchomości powinien zostać ustalony poprzez zapisy stosownej umowy.

3. W badanym okresie 2006-2008 Spółka udzieliła 13 zamówień o wartości powyżej 14 tys. euro (6 tys. euro - do 11 czerwca 2007 r.)²⁵ na łączną kwotę 3.086,6 tys. zł (netto). Badając przebieg 6 postępowań (po 2 o najwyższej wartości w każdym z badanych lat) na łączną kwotę 2.406.4 zł, co stanowiło 78% próbę w odniesieniu do wartości, nie stwierdzono nieprawidłowości w odniesieniu do 5 zamówień²⁶. W przypadku zamówienia realizowanego

¹⁹ na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. (Dz.U. Nr 173, poz. 1218) od 22 października 2007 r. oprócz umów zawieranych na czas oznaczony powyżej 3 lat i na czas nieoznaczony rozszerzono obowiązek uzyskania zgody od Rady Miejskiej Wałbrzycha także na kolejne umowy zawierane na czas oznaczony do 3 lat

²⁰ oznaczonych w czasie kontroli nr 30 i 31

²¹ oznaczonych w czasie kontroli nr 9 i 27

²² oznaczona w czasie kontroli nr 33

²³ oznaczone w czasie kontroli nr 30 i 31

²⁴ oznaczone w czasie kontroli nr 30 i 31

²⁵ wartość poniżej której w świetle uregulowań art. 4 pkt. 8 PZP nie było obowiązku stosowania tej ustawy

²⁶ [1] „Modernizacja kotłowni z dostosowaniem do opalania gazem dla budynku „Zamku Książ” w Wałbrzychu przy ul. Piastów Śląskich 1” na kwotę netto 391,4 tys. zł, [2] Adaptacja szaty roślinnej położonej na terenie historycznego kompleksu zamkowo-parkowego w Książu stanowiącego część Książańskiego Parku

w 2006 r. na usługę związaną z wykonaniem dokumentacji budowlanej o wartości 42,0 tys. zł²⁷ zawarto umowę w dniu przekazania zawiadomienia o wyborze oferty, gdy przepis art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych(PZP)²⁸ ustalał minimalnie 7-dniowy termin od daty przekazania. Ponadto w SIWZ²⁹ nie nałożono obowiązku wykazania w ofercie części zamówienia, która zostanie wykonana przez podwykonawców, choć zobowiązywał do tego przepis art. 36 ust. 3 PZP (wówczas). Powyższe nieprawidłowości nie wpłynęły na wynik przetargu.

Kontrola wykazała, że Spółka wypełniła obowiązek określony w art. 98 PZP w zakresie przedłożenia Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych rocznego sprawozdania o udzielonych zamówieniach za 2006, 2007 i 2008 r. w terminie do 1 marca następnego roku. Przy czym sprawozdanie za 2006 r. zostało sporządzone nierzetelnie, bowiem pominięto jedno z udzielonych w tym roku zamówień³⁰ oraz sporządzono je na innym formularzu niż wymagany zarządzeniem Prezesa Rady Ministrów³¹. Nieprawidłowości te zostały skorygowane w czasie kontroli NIK w lipcu 2009 r. poprzez korektę sprawozdania.

4. Kontrola wykazała, że członkowie Zarządu Spółki zostali powołani z zachowaniem wymogów art. 10a ust. 6 ustawy o gospodarce komunalnej, tj. przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały. W badanym okresie wysokość wynagrodzenia miesięcznego wynosiła od 8,8 tys. zł do 13,7 tys. zł i nie przekraczała górnej granicy ustalonej dla Prezesa Zarządu art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi³², zwanej dalej ustawą „kominową” (nazwa potoczna) w wysokości do 16,0 tys. zł w 2006 r., do 16,9 tys. zł w 2007 r. i do 18,6 tys. zł w 2008 r.³³. Za 3 kontrolowane lata wypłacono członkom Zarządu Spółki nagrody roczne w łącznej wysokości 155,5 tys. zł. Wysokość tych nagród kształtująca się na poziomie od 18,7 tys. do 34,4 tys. zł rocznie nie przekraczała w żadnym przypadku dopuszczalnej granicy ustalonej przepisem

Krajobrazowego na kwotę netto 720.6 tys. zł, [3] „Dostawa i montaż dźwigów: osobowo-towarowego i towarowego w budynku zamku Książ w Wałbrzychu”, na kwotę netto 278,7 tys. zł [4] Naprawa dachu budynku „Zamku Książ”, na kwotę netto 175,0 tys. zł, [5] Ochrona fizyczna i monitorowanie obiektów, terenu, ochrona mienia, wystaw i eksponatów, obsługa ruchu turystycznego oraz oprowadzania grup turystycznych po zamku na terenie kompleksu zamkowo-parkowego „Książ” w Wałbrzychu, na kwotę netto 798,7 tys. zł

²⁷ „Wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla kotłowni gazowej zlokalizowanej w budynku zamku przy ul. Piastów Śląskich 1 w Wałbrzychu” na kwotę netto 42,0 tys. zł

²⁸ Dz.U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.

²⁹ Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia

³⁰ wskazane w przypisie 28

³¹ rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 sierpnia 2006 r. w sprawie zakresu informacji zawartych w rocznym sprawozdaniu o udzielonych zamówieniach, jego wzoru oraz sposobu przekazywania (Dz.U. Nr 155, poz. 1110 ze zm.)

³² Dz.U. nr 26, poz.306 ze zm.

³³ 6-krotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS

art. 10 ust. 7 ustawy kominowej w wysokości do 3-krotności przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego pobranego w roku poprzedzającym przyznanie nagrody.

Kontrola wykazała również, że w umowach z członkami Zarządu Spółki ustalono warunki wypłaty środków finansowych w ramach odprawy w przypadku odwołania ze stanowiska i rozwiązania umowy o pracę w wysokościach przekraczających kwoty dopuszczalne, ustalając jednocześnie w sposób niekorzystny dla Spółki obligatoryjność ich wypłaty. Przepis art. 12 ustawy kominowej ustalał bowiem, że w przypadku odwołania ze stanowiska lub rozwiązania umowy o pracę albo umowy cywilnoprawnej będącej podstawą zatrudnienia przez podmiot zatrudniający, z innych przyczyn niż naruszenie podstawowych obowiązków ze stosunku zatrudnienia, członkom Zarządu Spółki **może** być wypłacona odprawa w wysokości nie wyższej niż **3-krotność** wynagrodzenia miesięcznego. Tymczasem umowy o pracę z członkami Zarządu Spółki przewidują **obowiązek** wypłaty odprawy w wysokości **6-cio** miesięcznego wynagrodzenia w przypadku rozwiązania umowy o pracę po upływie okresu, na jaki została zawarta (30 czerwca 2011 r.) oraz **obligatoryjną** wypłatę odszkodowania w wysokości **9-cio** miesięcznego wynagrodzenia w przypadku rozwiązania umowy o pracę przez Spółkę przed upływem czasu, na jaki została zawarta, tj. przed 30 czerwca 2011 r. W konsekwencji zapisy te ustalają ewentualne zobowiązanie Spółki wobec członków Zarządu, które na koniec grudnia wynosiło 146,5 tys. zł³⁴ lub 219,8 tys.³⁵, gdy maksymalna kwota jaka mogła być wypłacona z tego tytułu zgodnie z przepisami ustawy kominowej wynosiła 73,3 tys. zł³⁶. Dodatkowo wprowadzając do umów zapis o bezwarunkowej wypłacie w przypadku rozwiązania umowy o pracę pozbawiono właściwe organy możliwości dokonywania oceny zasadności przyznania odprawy, także w przypadku bezpośredniego powołania na inne stanowisko w jednostkach organizacyjnych Gminy, nawet na korzystniejszych warunkach finansowych. Sąd Najwyższy w swoim wyroku nr II PK 187/06 z 6 lutego 2007 r. stwierdził, że zwolniony z pracy członek zarządu, którego umowa przewiduje tylko możliwość przyznania odprawy, nie ma prawa żądać jej wypłaty na podstawie ustawy kominowej.

Badania kontrolne wykazały, że Spółka w badanym okresie wydatkowała na wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej łącznie 138,9 tys. zł. Wysokość wynagrodzenia miesięcznego wypłaconego poszczególnym członkom rady nadzorczej w wysokości od 0,8 tys. zł do

³⁴ 13.742,50 x 6 + 11.787,50 x 6

³⁵ 13.742,50 zł x 9 + 11.787,50 x 9

³⁶ 13.742,50 x 3 + 11.787,50 x 3

1,2 tys. zł miesięcznie nie przekraczała w żadnym przypadku górnej granicy określonej przepisem art. 8 pkt. 8 ustawy kominowej w wysokości od 2,7 tys. do 3,1 tys. zł³⁷.

5. W kontrolowanym okresie 2006-2008 Spółka badała sprawozdanie finansowe za poszczególne rok obrotowy, choć formalnie nie była do tego zobowiązana w świetle wymogów przepisu art.64 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³⁸. Sprawozdania te zostały zbadane przez uprawniony podmiot wybierany każdorazowo przez Radę Nadzorczą. Biegli rewidenci uznali, że sprawozdania finansowe za 2006 r., 2007 r. i 2008 r. zostały sporządzone prawidłowo. Zweryfikowane sprawozdania były opiniowane przez Radę Nadzorczą, a następnie zatwierdzane przez Zgromadzenie Wspólników Spółki, co wypełniało wymogi odpowiednio art.219 § 3 i art.231 § 2 ust.1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych³⁹.

Natomiast w sposób nierzetelny sporządzono deklaracje na podatek od nieruchomości za 2007 r. wykazując do zapłaty kwotę 175,9 tys. zł zamiast 174,6 tys. zł. Kontrola wewnętrzna w Spółce oparta według oświadczenia Zarządu na kontroli funkcjonalnej wykonywanej przez poszczególne osoby nie została sformalizowana poprzez stosowne zarządzenie wewnętrzne.

6. Badania przeprowadzone przy udziale Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu wykazały szereg zaniedbań w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów zamkowych, szczególnie brak odpowiedniego dostępu do wody w przypadku konieczności prowadzenia akcji gaśniczej oraz brak właściwych dróg ewakuacyjnych. W ocenie Komendanta Wojewódzkiego Straży Pożarnej we Wrocławiu zaniedbania te, niezależnie od możliwości utraty cennego zabytku, stanowią również zagrożenie życia dla osób zwiedzających obiekt. Biorąc pod uwagę powyższe, w ocenie NIK wystąpienie powyższych nieprawidłowości nie może znajdować usprawiedliwienia z powodów wskazanych w czasie kontroli związanych z koniecznością poniesienia znacznych nakładów finansowych. W wyniku działań kontrolnych NIK, decyzjami z dnia 3 sierpnia 2009 r. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Wałbrzychu zobowiązał Spółkę m.in. do zapewnienia odpowiednich warunków ewakuacji ludzi z budynku głównego Zamku Książ

³⁷ jednokrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, publikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla każdego roku

³⁸ Dz.U. z 2002r. nr 76, poz. 694 ze zm.;

³⁹ Dz.U. nr 94, poz. 1037 ze zm.;

w terminie do 30 grudnia 2010 r.⁴⁰ i wyposażenia obiektów Zamku Książ w przeciwpożarową instalację wodociągową z hydrantami wewnętrznymi w terminie do 30 grudnia 2011 r.⁴¹.

Dodatkowo Zarząd Spółki nie zrealizował obowiązku wynikającego z art. 28 pkt. 1 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁴², bowiem nie zawiadomił Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zawartych umowach poddzierżawy (podnajmu) a także o uszkodzeniach tego obiektu w styczniu 2007 r. w wyniku wichury. Stwierdzono także, że Zarząd Spółki wykonał roboty budowlane w ramach zadania pn. „Modernizacja instalacji wodociągowej na odcinku 200 m od studni wodomierzowej do studni pośredniej na tarasie północnym kompleksu Zamek Książ” bez uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, wymaganej dla robót wykonywanych w otoczeniu zabytku przepisem art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wykonanie tego zadania w trybie awaryjnym nie zwalniało z obowiązku uzyskania takiego pozwolenia.

7. Badania ujawniły nieterminową realizację przez Zarząd Spółki obowiązku w zakresie przedkładania wniosków do Krajowego Rejestru Sądowego o dokonanie 2 wpisów związanych ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej Spółki, wobec których wymagany był 7-dniowy termin ustalony przepisem art. 22 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym⁴³, bowiem wnioski takie złożono po 12 i 25 dniach od podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników.

8. Uzyskana przez Spółkę w kontrolowanym okresie pomoc publiczna *de minimis* w kwocie 211,9 tys. zł o równowartości 57,1 tys. euro, głównie w postaci pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, nie przekroczyła obowiązującej w 2006 r. granicy 100 tys. euro w ciągu roku łącznie z wartością pomocy udzielonej w okresie ostatnich 3 lat⁴⁴ i wprowadzonej od 2007 r. wysokości 200 tys. euro w ciągu roku budżetowego łącznie z wartością pomocy udzielonej w okresie 2 lat poprzedzających⁴⁵.

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

⁴⁰ decyzja nr 237/2009

⁴¹ decyzja nr 238/2009

⁴² Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

⁴³ Dz. U. z 2007 r., Nr 168, poz. 1186

⁴⁴ rozporządzenie Komisji (WE) NR 69/2001 z dnia 12 stycznia 2001 r. w sprawie zastosowania art. 87 i 88 Traktatu WE w odniesieniu do pomocy w ramach zasady *de minimis* - Dz.Urz. UE L 10 PL z 13 stycznia 2001 r.

⁴⁵ rozporządzenie Komisji (WE) NR 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy *de minimis* - Dz.Urz. UE L379 z 28 grudnia 2006 r.

1. Podjęcie działań mających na celu dostosowanie przedmiotu działalności gospodarczej Spółki do wymogów ustaw o samorządzie gminnym i gospodarce komunalnej w zakresie ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej przez Gminę Wałbrzych, szczególnie wobec usług hotelarskich.
2. Zaprzestanie nieuprawnionego poddzierżawiania i podnajmowania części nieruchomości kompleksu „Zamek Książ” dzierżawionych przez Spółkę od Gminy Wałbrzych oraz podjęcie działań dla uporządkowania stanu prawnego dotychczas zawartych umów m.in. poprzez wskazanie Gminy Wałbrzych jako podmiotu wydzierżawiającego oraz rachunku dochodów budżetu Gminy Wałbrzych do wpłaty czynszu.
3. Zapewnienie realizacji obowiązków wobec Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie zawiadamiania i uzyskiwania pozwoleń wymaganych tą ustawą z uzupełnieniem nieprawidłowości w tym zakresie wykazanych w czasie kontroli NIK.
4. Składanie wniosków o wpis do Rejestru zmian podlegających rejestracji z zachowaniem 7-dniowego terminu wymaganego przepisem art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.
5. Niezwłoczne podjęcie działań dla realizacji zaleceń Wojewódzkiego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu celem dostosowania kompleksu zabytkowego „Zamek Książ” do wymogów przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
6. Dokonanie korekty deklaracji podatku od nieruchomości za 2007 r. w związku z pomyłką, w wyniku której zawyżono kwotę podatku o 1,3 tys. zł

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Zarząd Spółki w terminie miesięcznym 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 treścią 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 Najwyższej Izby Kontroli Delegatury we Wrocławiu, 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 którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK o sposobie ich rozpatrzenia.