



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR – 4110-02-02/2013

R/13/003-2

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli R/13/003 – Realizacja zadań i gospodarka finansowa stadnin koni.

Jednostka
przeprowadzająca
kontrolę Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu

Kontroler Marcin Kaliński, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 8 z dnia 7 maja 2013 r.

(dowód: akta kontroli s

Jednostka
kontrolowana Stadnina Koni Walewice Spółka z o.o. w Walewicach, 99-423 Bielawy (dalej: Sta lub Spółka).

Kierownik jednostki
kontrolowanej Mirosław Płuciennik, Prezes Zarządu (dalej: Prezes).

(dowód: akta kontrol

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie¹ realizację zadań i gospodarkę finansową Stadniny Koni Walewice Spółka z o.o. w okresie 2011-2013 (do 14 czerwca).

Uzasadnienie oceny ogólnej

Podstawą **negatywnej oceny ogólnej** są oceny cząstkowe, sformułowane w odniesieniu do badanych obszarów, związanych z kwestiami organizacyjno-prawnymi i efektywnością prowadzonej działalności gospodarczej, z warunkami utrzymania i sprzedaży koni oraz sposobem utrzymania i gospodarowania zasobem nieruchomości Spółki.

Stwierdzone **nieprawidłowości** odnosiły się w szczególności do:

- ✓ w sferze **organizacyjno-prawnej i efektywności prowadzenia działalności gospodarczej**: [1] niezgodnego z przepisami prawa wyliczenia wysokości miesięcznego wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki, w wyniku czego wypłacono pobory zawyżone o 30,3 tys. zł w stosunku do należnych; [2] braku aktualizacji i nieprzestrzegania zapisów Regulaminu organizacyjnego i Regulaminu zarządu; [3] braku zasad (polityki) rachunkowości; [4] nieterminowego i nierzetelnego sporządzania biznesplanów za lata 2011-2013 i wieloletniego planu inwestycyjnego na lata 2011-2015, a także nie opracowania programu naprawczego Spółki, pomimo zaleceń Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: ANR); [5] nieuzasadnionego zaniechania realizacji inwestycji rozpoczętych co najmniej w 2007 r.;
- ✓ w obszarze **warunków utrzymania i sprzedaży koni**: [6] braku określenia warunków sprzedaży koni w formie pisemnej, [7] sprzedaży koni bez zachowania zasad publicznej sprzedaży; [8] nieprawidłowego dokumentowania czynności podczas przeglądów hodowlanych/selekcyjnych oraz nierzetelnego i nieterminowego sporządzania sprawozdawczości w zakresie hodowli koni; [9] sprzedaży koni zarodowych bez uprzedniej pisemnej zgody ANR; [10] niewłaściwego sporządzania rocznej inwentaryzacji inwentarza żywego

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

- (koni); [11] sprzedaży koni poniżej ich wartości księgowej, a także nieprawidłowej wyceny koni do sprzedaży;
- ✓ w sferze **sposobu utrzymania i gospodarowania zasobem nieruchomości**: [12] nie realizowania obowiązków prawa budowlanego zakresie prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego, dokonywania okresowych przeglądów obiektów budowlanych i opracowania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego; [12] złego stanu technicznego i estetycznego części budynków (użytkowanych i nieużytkowanych), w niektórych przypadkach zagrażającego życiu i zdrowiu ludzi lub zwierząt oraz bezpieczeństwu mienia; [13] niepodejmowania skutecznych działań w celu zbycia lub wyłączenia z dzierżawy nieruchomości nieużytkowanych, a generujących koszty; [14] sprzedaży nieruchomości niezgodnie z ustalonymi regulacjami wewnętrznymi; [15] braku pisemnych procedur korzystania z zasobu nieruchomości Spółki przez jej pracowników, w tym członków Zarządu.

Rezultatem prowadzonych przez NIK przedmiotowych badań kontrolnych są także **uwagi** dotyczące: [1] pośredniej sprzedaży koni na rzeź, bez ich stosownej kwalifikacji; [2] zawierania umów na utrzymanie obcych koni, nie zabezpieczających w pełni interesów Spółki; [3] uzyskania pomocy *de minimis*, pomimo nie spełniania warunków jej otrzymania.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Sprawy organizacyjno-prawne oraz efektywność prowadzonej działalności gospodarczej

Opis stanu faktycznego

Spółka, oprócz hodowli koni, zajmowała się produkcją roślinną (pszenica ozima i jara, żyto, jęczmień ozimy i jary, owies, kukurydza, pszenżyto, rzepak ozimy i jary, buraki cukrowe), która ukierunkowana była głównie na zapewnienie pasz dla zwierząt (nadwyżki zbóż sprzedawano). Spółka zajmowała się także hodowlą bydła mlecznego i mięsnego oraz hodowlą ryb (karp, karaś, szczupak, lin, okoń, płoć).

Od 20 maja 2010 r. do 13 sierpnia 2012 r. funkcję Prezesa Zarządu sprawował Andrzej Jagura. Z kolei od 1 września 2010 r. do 13 sierpnia 2012 r. funkcję Członka Zarządu pełnił Mirosław Płuciennik, który z dniem 14 sierpnia 2012 r. został powołany do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu (do czasu wyłonienia kandydata na to stanowisko w drodze konkursu). Uchwałą nr 03/12 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z 11 czerwca 2012 r. w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za 2011 r., nie udzielono absolutorium Andrzejowi Jagurze i Mirosławowi Płuciennikowi.

Uchwałą nr 2/2010 z 1 września 2010 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ustaliło miesięczne wynagrodzenie, płatne z dołu, dla Andrzeja Jagury – byłego Prezesa Zarządu, stanowiące 4-krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw (bez wypłat nagród z zysku) w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS. W Spółce ustalono je w wysokości 14.594,40 zł brutto. Z kolei uchwałą nr 4/2010 z 1 września 2010 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki ustaliło miesięczne wynagrodzenie, płatne z dołu, dla Mirosława Płuciennika – byłego Członka Zarządu, stanowiące 3-krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw (bez wypłat nagród z zysku) w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa GUS. W Spółce ustalono je kwocie 10.945,80 zł brutto. Zawarta w dniu 14 sierpnia 2012 r. umowa o pracę z Mirosławem Płuciennikiem – Prezesem, utrzymała miesięczne wynagrodzenie na ww. poziomie.

W 2011 r. Spółka wykazała stratę w wysokości netto 250,1 tys. zł, natomiast w 2012 r. już ponad dwukrotnie wyższą, tj. w wysokości netto 573,6 tys. zł. Natomiast strata na sprzedaży wyniosła 2.384,4 tys. zł za 2011 r. i 3.474,9 tys. zł za 2012 r. Wykazane w bilansie Spółki za 2011 r. zobowiązania długoterminowe wynosiły 1.626,4 tys. zł, a zobowiązania krótkoterminowe 3.536,2 tys. zł, natomiast w bilansie za 2012 r. kształtowały się w wysokości odpowiednio 1.808,4 tys. zł i 1.612,6 tys. zł. Wskaźnik sytuacji finansowej w 2011 r. wyniósł (+)0,26, natomiast w kolejnym roku (-)0,22, co oznacza niekorzystną, pogarszającą się sytuację finansową Spółki.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółce wyniosło w 2011 r. 91 osób, w tym 69 pracowników produkcyjnych, a w 2012 r. 88 osób, w tym 68 pracowników produkcyjnych.

[...]²

W dniu 30 grudnia 2011 r. Spółka zawarła z ANR porozumienie w sprawie spłaty w latach 2012-2016 w ramach pomocy *de minimis* w rolnictwie i z zastosowaniem referencyjnego oprocentowania za czas odroczenia zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego za II półrocze 2009 r. oraz I i II półrocze 2010 r. w łącznej wysokości 378,0 tys. zł. Zobowiązania z tego tytułu na koniec 2012 r. wyniosły 278,0 tys. zł.

Ustalone
nieprawidłowości

W zakresie spraw organizacyjno-prawnych Spółki oraz efektywności prowadzonej działalności stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W Spółce nieprawidłowo, bo niezgodnie z art. 8 pkt 3 ustawy z 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi³, wyliczono wysokość miesięcznego wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółki w latach 2011-2013 (kwiecień), w rezultacie czego wypłacono im wynagrodzenia zawyżone w sumie o 30,3 tys. zł. Do wyliczenia wysokości wynagrodzenia przyjęto bowiem wskaźnik w postaci miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku za grudzień, zamiast za IV kwartał roku poprzedniego. W związku z powyższym Andrzejowi Jagurze zawyżono wynagrodzenie o 15,1 tys. zł, a Mirosławowi Płuciennikowi o 15,2 tys. zł. Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.
Prezes Spółki zadeklarował, że dokona wyliczenia kwoty netto nienależnie pobranego wynagrodzenia i ekwiwalentu za urlop wypoczynkowy i wystosuje do byłego Prezesa Zarządu wezwanie o ich zwrot. Ponadto Spółka dokona wyliczenia kwoty netto nienależnie pobranego wynagrodzenia przez obecnego Prezesa, który dokona zwrotu pobranego wynagrodzenia do kasy Spółki.
2. Regulamin organizacyjny Spółki, przyjęty uchwałą nr 7 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z 21 listopada 2011 r., był częściowo nieaktualny w zakresie odnoszącym się do struktury organizacyjnej Spółki (określenie stanowisk pracy nie zawsze odpowiadało stanowi faktycznemu). Ponadto nie przestrzegano regulacji w zakresie prowadzenia rejestru zarządzeń Zarządu Spółki, zarządzeń Prezesa oraz innych pism okólnych.
Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki, gdyż mimo posiadania wiedzy na temat częściowej dezaktualizacji postanowień Regulaminu organizacyjnego i nie przestrzegania

² Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej oraz § 10 ust. 1 pkt 2 Zarządzenia Nr 23/2012 Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, w związku z przepisami Działu VII ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.), tj. ze względu na ochronę tajemnicy skarbowej.

³ Dz. U. z 2013 r., poz. 254

obowiązków z niego wynikających, nie podejmowano w tym zakresie żadnych działań.

Dopiero w trakcie kontroli NIK Prezes oświadczył, że uaktualni Regulamin organizacyjny i wyeliminuje zawarte w nim sprzeczności i nieścisłości, zaprowadzi rejestr zarządzeń Zarządu Spółki i złoży wniosek o zatwierdzenie nowego Regulaminu do Zgromadzenia Wspólników.

3. Regulamin Zarządu Spółki z dnia 15 września 2010 r. określał obowiązki i reprezentację Spółki przez dwóch członków Zarządu, podczas gdy od 14 sierpnia 2012 r. Zarząd Spółki był jednoosobowy. Nie przestrzegano przy tym zapisów odnośnie formy podejmowanych przez tenże Zarząd uchwał, a także co do prowadzenia księgi pracy Zarządu.

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponosi Prezes, który nie dokonał aktualizacji Regulaminu Zarządu Spółki mimo, że zmienił się skład, a tym samym tryb działania Zarządu Spółki. W trakcie kontroli NIK Prezes oświadczył, że uaktualni regulamin Zarządu Spółki i zatwierdzi go uchwałą tego Zarządu.

4. Wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 10 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości⁴, w Spółce nie opracowano zasad (polityki) rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem jednostka winna posiadać dokumentację opisującą w języku polskim przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, w szczególności dotyczące: określenia roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych, metod wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, a także systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów. Obowiązek ustalenia takiej dokumentacji w formie pisemnej i jej aktualizowania należy do kierownika jednostki.

Odpowiedzialność za brak w Spółce zasad (polityki) rachunkowości ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.

Prezes oświadczył, iż zasady (polityka) rachunkowości zostaną opracowane zgodnie z wymogami art. 10 ustawy o rachunkowości.

5. W Spółce dopuszczono by Prezes, występując jako osoba fizyczna, nieterminowo regulował zobowiązania wobec Spółki, wynikające z zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 r. umowy na utrzymanie (hotelowanie) zakupionego przez niego ze Stadniny konia. Spłata zobowiązań (co najmniej 700 zł miesięcznie) następowała nawet po upływie 2 miesięcy od otrzymania faktury, podczas gdy winna być regulowana w terminie 7 dni. W efekcie Spółka kredytowała utrzymanie konia do czasu wymaganej zapłaty, nie naliczając odsetek od tych zaległości, gdyż umowa ich nie przewidywała.

Prezes zadeklarował terminową regulację zobowiązań wobec Spółki z powyższego tytułu podając jednocześnie, że nie była to najważniejsza przyczyna jej obecnych kłopotów finansowych.

6. W dniu 20 lutego 2013 r. Spółka wystawiła fakturę korygującą VAT na kwotę 50,0 tys. zł do zwrotu kontrahentowi za pszenicę zamówioną w 2008 r. i nieodebraną, co było niezgodne z art. 106 lit. j ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług⁵. W tym przypadku Spółka nie dokonała faktycznego zwrotu środków na rachunek bankowy kontrahenta i w związku z tym wystawiona faktura korygująca VAT nie dokumentowała faktycznej transakcji. Należy podkreślić, że z kontrahentem tym nie zawarto w formie pisemnej umowy na sprzedaż pszenicy. Tymczasem, zgodnie z treścią art. 2

⁴ Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.

ust. 2 i 3 ustawy z 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego⁶, przy sprzedaży na raty, na przedpłaty, na zamówienie, według wzoru lub na próbę oraz sprzedaży za cenę powyżej dwóch tysięcy złotych, sprzedawca jest obowiązany potwierdzić na piśmie wszystkie istotne postanowienia zawartej umowy. Brak pisemnej umowy, w której winny być zamieszczone istotne postanowienia, w ocenie NIK stanowi o nierzetelnym działaniu Spółki w tym zakresie. Poza tym Zastępca Głównego Księgowego Spółki, który wystawił ww. korektę faktury VAT, nie posiadał wymaganego regulaminem organizacyjnym, aktualnego zakresu obowiązków. Prezes wyjaśnił, że wystawienie faktury korygującej zleciła ówczesna Główna Księgowa. Ponadto zadeklarował, że popełniony błąd zostanie skorygowany w deklaracji VAT-7 za czerwiec 2013 r. oraz zobowiązał się do uaktualnienia zakresu obowiązków Zastępcy Głównego Księgowego.

7. Zarząd Spółki nierzetelnie, nieterminowo i w oparciu o nierealne założenia sporządził w latach 2011 i 2012 biznesplany na te lata, w 2011 r. wieloletni plan inwestycyjny na lata 2011-2015. Dokumenty te zostały negatywnie zaopiniowane przez ANR i odrzucone, ponieważ – zgodnie z uzasadnieniem ANR – były niespójne, obarczone wadami, zawierały nierealne do wykonania zadania, a sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki nie pozwalała realizować założeń planistycznych.

Zarząd Spółki nie złożył biznesplanu na rok 2013 w wymaganym przez ANR terminie do końca kwietnia 2013 r. W trakcie kontroli NIK w maju 2013 r. trwały prace nad tym dokumentem.

Prezes wyjaśnił, że zła sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki spowodowana jest wieloletnim utrzymywaniem trwale deficytowej działalności, jakim jest zbyt duże stado koni. Wskazał, że ANR wymaga rutynowo składania corocznie biznesplanów, które muszą zakładać wynik dodatni. Zdaniem Prezesa, Spółka powinna działać na podstawie programu restrukturyzacji, który koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej, spieniężeniu aktywów, a nie na wyniku finansowym.

8. Prezes nie zrealizował zaleceń pokontrolnych ANR z dnia 20 marca 2013 r. i nie przygotował, w wyznaczonym na koniec kwietnia 2013 r. terminie, planu naprawczego/restrukturyzacyjnego Spółki. Zalecenie to nie zostało zrealizowane do czasu zakończenia w dniu 14 czerwca 2013 r. badań kontrolnych NIK.

Prezes wyjaśnił, że termin na sporządzenie planu naprawczego nie został dotrzymany z powodu zmiany na stanowisku Głównego Księgowego, konieczności przygotowania biznesplanu na 2013 r. na Zgromadzenie Wspólników, zbyt krótkiego terminu na jego przygotowanie oraz wzmożenia zewnętrznych czynności kontrolnych, które angażują administrację Spółki.

9. Zarząd Spółki nie zaplanował i nie podejmował efektywnych działań w celu wykorzystania potencjału i możliwości odrestaurowanego, historycznego kompleksu pałacowego w Walewicach z ok. 100 miejscami noclegowymi. W przedkładanych przez Spółkę biznesplanach i w wieloletnim planie inwestycyjnym działań takich nie przewidywano. Ze sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2012 wynikało natomiast, że głównym celem Spółki jest intensywniejsze wykorzystanie kompleksu pałacowego, który mimo poniesionych wysokich nakładów na remont i modernizację nie przynosi oczekiwanych zysków. Nakłady związane z modernizacją zespołu pałacowego w Walewicach w latach 2005-2006 wyniosły 2.834,5 tys. zł. Tymczasem przychód generowany przez ten obiekt (bez kosztów) wykazywał tendencję

⁶ Dz. U. Nr 141, poz. 1176 ze zm.

spadkową i wynosił 613,1 tys. zł w 2010 r., 593,5 tys. zł w 2011 r. i 551,1 tys. zł w 2012 r. Po odliczeniu kosztów zakupu materiałów w 2011 r. Spółka wyliczyła stratę na tej działalności w wysokości 3,0 tys. zł (za 2012 r. Spółka nie dokonała kalkulacji w tym zakresie).

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.

Prezes wyjaśnił, że w okresie panującego kryzysu, firmy dotychczas korzystające z usług kompleksu pałacowego ograniczają swoje koszty lub wręcz z nich rezygnują, a podejmowane wysiłki, by je zatrzymać nie przynoszą oczekiwanych efektów. Oświadczył też, że prowadzone są negocjacje z wykonawcą strony internetowej i podejmowane będą inne działania promujące kompleks jako ośrodek konferencyjny.

10. Zarząd Spółki nie podejmował działań w związku z pozycją w bilansie Spółki w wysokości 510,9 tys. zł, dotyczącą środków trwałych w budowie, które utrzymywane były na niezmienionym poziomie co najmniej od 2007 r. Mimo upływu ponad 6 lat i wydatkowania środków, nie podejmowano dalszych kroków, zmierzających do zakończenia i rozliczenia trwających inwestycji. Ponadto pozycji tej nie ujmowano w tworzonych biznesplanach i w wieloletnim planie inwestycyjnym. Obejmowała ona nakłady dotyczące renowacji parku w Walewicach (120,1 tys. zł), adaptacji budynków (71,0 tys. zł), małej elektrowni (9,8 tys. zł), modernizacji gorzelnii w Sobocie (50,0 tys. zł), modernizacji pałacu w Psarach (7,8 tys. zł) i modernizacji spichlerza w Walewicach (252,2 tys. zł). Kwoty te w większości przeznaczone zostały na dokumentację projektową i specjalistyczne opinie, które stały się już nieaktualne i powinny być sporządzone na nowo lub zaktualizowane, pod warunkiem podjęcia decyzji o dalszej realizacji inwestycji.

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki, w tym Prezes, który wyjaśnił, że nie kontynuował rozpoczętych inwestycji ze względu na zmianę priorytetów, spowodowaną pogarszającą się sytuacją finansową Spółki. Oświadczył także, iż dokonał analizy ww. przedsięwzięć i ich aktualnej oceny.

11. Zakupiony przez Stadninę w I kwartale 2013 r. za ok. 12 tys. zł program finansowo-księgowy do monitorowania kosztów poszczególnych rodzajów działalności nie był wykorzystywany w sytuacji, gdy Zarząd Spółki nie dysponował aktualną i rzetelną wiedzą na temat kosztochłonności i opłacalności poszczególnych rodzajów działalności prowadzonej przez Spółkę.

Główny Księgowy Spółki wyjaśnił, że prace nad wdrożeniem ww. programu zostały wyhamowane z uwagi na zmianę na stanowisku Głównego Księgowego, liczne kontrole zewnętrzne, a także przygotowania do Zgromadzenia Wspólników.

(dowody: akta kontroli str. 3-11, 226 – regulamin organizacyjny wraz ze schematem organizacyjnym; akta kontroli str. 12-80 – akt założycielski Spółki; akta kontroli str. 134-141 – porozumienie z ANR na spłatę zadłużenia w ratach wraz z wnioskiem Spółki o rozłożenie zaległości na raty; akta kontroli str. 142-146 – decyzja ws. odmowy umorzenia zaległości podatkowej w podatku akcyzowym; akta kontroli str. 155-158 – wyjaśnienia Prezesa ws. nieprawidłowego ustalenia wynagrodzenia dla członków Zarządu; akta kontroli str. 159-160 – zestawienia wysokości pobranych wynagrodzeń przez członków Zarządu; akta kontroli str. 161-176 – uchwały ws. powołania i odwołania członków Zarządu, ustalenia wysokości wynagrodzenia, umowy o pracę; akta kontroli str. 177-181 – zalecenia pokontrolne ANR i wyjaśnienia Prezesa ws. braku ich realizacji; akta kontroli str. 182-212 – uchwały Nadzwyczajnego i Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki; akta kontroli str. 213-225- sprawozdania o zatrudnieniu i wynagrodzeniach; akta kontroli str. 227-240 – zakresy obowiązków pracowników; akta kontroli str. 246-249 – wyjaśnienia Prezesa ws. przyjętych rozwiązań organizacyjnych; akta kontroli str. 255-266 – regulamin Zarządu Spółki; akta kontroli str. 269-280 – zestawienie należności za sprzedaż konia Prezesowi i utrzymywania go

w Stadninie; akta kontroli str. 287 – umowa na utrzymanie konia w Stadninie przez Prezesa; akta kontroli str. 343-347 – wykaz zobowiązań Spółki; akta kontroli str. 388-392 – dokumenty księgowe dot. sprawy z korygowaniem faktury zaliczkowej za pszenicę; akta kontroli str. 393-396 – nieaktualny zakres obowiązków Z-cy Głównego Księgowego; akta kontroli str. 449-450 – wyjaśnienia Prezesa ws. spraw ekonomicznych, finansowych i organizacyjnych; akta kontroli str. 533-567 – dokumentacja dot. wymiaru i rozłożenia na raty zaległości w podatku akcyzowym; akta kontroli str. 568-574 – oświadczenie ws. sporządzanych biznesplanów; akta kontroli str. 575 – wyjaśnienia ws. programu finansowo-księgowego; akta kontroli str. 576-588 – wydruki księgowe dot. kosztów remontu pałacu w Walewicach i środków trwałych w budowie; akta kontroli str. 589-596 – wyjaśnienia Prezesa ws. sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki; akta kontroli str. 978-984 – wyjaśnienia Prezesa ws. sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki; akta kontroli str. 1118-1170, 1486-1558 – biznesplany Spółki; akta kontroli str. 1171-1239 – sprawozdania F-01 i F-02; akta kontroli str. 1240-1485 – sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta)

Uwagi
dotyczące
badanej
działalności

Spółka uzyskała od ANR zgodę na spłatę zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego w ramach pomocy *de minimis*, jednakże nie spełniała warunków do jej uzyskania, gdyż:

- była przedsiębiorstwem zagrożonym, znajdującym się w trudnej sytuacji ekonomicznej,
- kwota udzielonej pomocy publicznej przekraczała limit 7.500 euro,
- prowadziła działalność w sektorze rybołówstwa, co wykluczało przyznanie wnioskowanej pomocy *de minimis*,
- nie zostały spełnione przesłanki do rozłożenia na raty zaległości, wynikające z § 1 ust. 1 i § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach⁷,
- nie dochowała terminu na złożenie wniosku o rozłożenie zaległości na raty.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Stadniny w zakresie obejmującym sprawy organizacyjno-prawne i efektywność prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z uwagi na: [1] niewłaściwe wyliczenie wysokości miesięcznego wynagrodzenia dla członków zarządu w wyniku czego pobrali oni pobory zawyżone o 30,3 tys. zł; [2] brak aktualizacji i nieprzestrzeganie zapisów Regulaminu organizacyjnego i Regulaminu Zarządu Spółki; [3] brak zasad (polityki) rachunkowości; [4] dopuszczenie do nieterminowego regulowania przez Prezesa zobowiązań z tytułu utrzymywania w Stadninie konia; [5] niezgodne z przepisami prawa podatkowego wystawienie faktury korygującej na zwrot zaliczki za zakontraktowaną pszenicę; [6] nieterminowe i nierzetelne sporządzanie biznesplanów za lata 2011-2013 i wieloletniego planu inwestycyjnego na lata 2011-2015; [7] nie opracowanie programu naprawczego Spółki, mimo zaleceń ANR; [8] nie podejmowanie efektywnych działań w celu wykorzystania potencjału odrestaurowanego kompleksu pałacowego w Walewicach; [9] brak działań w stosunku do inwestycji rozpoczętych co najmniej w 2007 r.; [10] opóźnienia we wdrażaniu programu finansowo-księgowego.

2. Warunki utrzymania i sprzedaży koni

Opis stanu
faktycznego

Ze sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku 2012 wynikało m.in., że jego działania w obszarze hodowli koni zmierzają do ograniczenia stada matek zarodowych do 30 szt., a ogólnej liczebności stada do 100 szt. Strata na działalności końskiej w 2011 r. wyniosła 994,7 tys. zł, natomiast w 2012 r. zwiększyła się do 1.170,6 tys. zł.

⁷ Dz. U. Nr 201, poz. 1619 ze zm.

W Stadninie prowadzono hodowlę dwóch ras: małopolskiej i szlachetnej półkrwi⁸. Według stanu na 1 stycznia 2011 r. w Stadninie hodowano 298 koni (235 rasy małopolskiej i 63 szlachetnej półkrwi), z tego 194 w stadzie podstawowym i 104 w stadzie obrotowym. Według stanu na 1 stycznia 2012 r., wielkości te wynosiły odpowiednio 257 koni (203 i 54), z tego 146 w stadzie podstawowym i 111 w stadzie obrotowym, natomiast według stanu na 1 stycznia 2013 r. odpowiednio 196 koni (158 i 38), w tym 101 w stadzie podstawowym i 95 w stadzie obrotowym. W badanym okresie miały miejsce w sumie 72 wyżrebienia, z tego 22 w 2011 r., 23 w 2012 r. i 27 w 2013 r. (do maja).

W analizowanym okresie sprzedano ogółem 157 koni, z tego 50 w 2011 r. (23 ze stada podstawowego i 27 ze stada obrotowego), 83 w 2012 r. (9 ze stada podstawowego i 74 ze stada obrotowego) oraz 24 do maja 2013 r. (1 ze stada podstawowego i 23 ze stada obrotowego). Średnia cena uzyskana ze sprzedaży konia rasy małopolskiej wyniosła 12.798 zł w 2011 r., 5.681 zł w 2012 r. i 2.983 zł w 2013 r. (do maja). W przypadku sprzedaży konia rasy szlachetnej półkrwi uzyskane średnie ceny wyniosły 16.251 zł w 2011 r., 8.140 zł w 2012 r. i 3.764 zł w 2013 r. (do maja).

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności Stadniny w zakresie utrzymania i sprzedaży koni stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieprawidłowe było utrzymywanie dorosłych, wybrakowanych koni (przeznaczonych do sprzedaży). Przeprowadzona na zlecenie NIK przez Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Łowiczu kontrola spełniania wymaganych warunków weterynaryjnych, minimalnych warunków utrzymywania koni, zapewnienia ich właściwego dobrostanu oraz sposobu prowadzenia dokumentacji ich leczenia wykazała, że konie te hodowane były całodobowo na pastwisku bez zapewnienia im zadaszania pomimo, że w stajniach znajdowały się wolne miejsca. W związku z powyższym zalecono sprowadzanie koni na noc do stajni oraz zapewnienie im zadaszania w przypadku niekorzystnych warunków atmosferycznych w czasie przebywania na pastwisku. Odpowiedzialność za stwierdzone nieprawidłowości ponosi [...] – Hodowca koni, który zgodnie z zakresem obowiązków kieruje i odpowiada za całokształt hodowli koni w Stadninie.
2. W Stadninie nie określono w formie pisemnej warunków sprzedaży koni. Zgodnie z informacją Biura Prezesa ANR – Zespołu Nadzoru Właścicielskiego (dalej: ZNW ANR) z 16 kwietnia 2013 r. ustalenie warunków sprzedaży koni należy do kompetencji Zarządu Spółki. Natomiast w sprawozdaniu z kontroli doraźnej, przeprowadzonej w Stadninie w dniach 16-17 stycznia 2012 r. przez pracowników ZNW ANR, zapisano m.in., że w Spółce muszą zostać określone zasady nadzoru nad obrotem koni i przestrzegane procedury związane z ich sprzedażą. Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki, w tym Prezes, który wyjaśnił, że wszelkie bardziej sformalizowane zasady sprzedaży ograniczają liczbę klientów, a tym samym utrudniają lub wręcz uniemożliwiają Zarządowi Spółki osiągnięcie celu jakim jest najszybsze ograniczenie wielkości stada koni do ok. 100 sztuk.

⁸ Hodowla koni rasy szlachetnej półkrwi była wygaszana.

⁹ Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia Nr 23/2012 Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, tj. ze względu na ochronę prywatności osób fizycznych.

3. Inwentaryzacja roczna inwentarza żywego (koni) według stanu na 31 grudnia lat 2010, 2011 i 2012 sporządzona została z naruszeniem postanowień art. 28 ustawy o rachunkowości.

W zarządzeniu Prezesa Spółki z 20 grudnia 2010 r. i zarządzeniach Zarządu Spółki z 20 grudnia 2011 r. oraz z 20 grudnia 2012 r., dotyczących wyceny zapasów na dzień 31 grudnia przyjęto, że ceny inwentarza żywego ustala się w oparciu o ceny sprzedaży uzyskane w roku poprzednim. Zapis ten był sprzeczny z art. 28 ust. 5 i 6 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym za cenę (wartość) sprzedaży netto składnika aktywów przyjmuje się możliwą do uzyskania na dzień bilansowy cenę jego sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszoną o rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia oraz koszty związane z przystosowaniem składnika aktywów do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny sprzedaży netto danego składnika aktywów, należy w inny sposób określić jego wartość godziwą na dzień bilansowy. Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami.

Błędnie przyjęta zasada wyceny koni spowodowała, że ich wartość została ustalona w inwentaryzacji nierzetelnie, a ceny uzyskane w sprzedaży były w wielu przypadkach zasadniczo różne od wyceny inwentaryzacyjnej. I tak:

- w przypadku 30 z 50 koni zbytych w 2011 r. ceny były wyższe od wartości księgowej łącznie o 199.986 zł, tj. o 46,4% (różnice wahały się od 1.000 zł do 40.000 zł na koniu), a w przypadku 18 sprzedanych koni uzyskana cena była niższa niż wartość wynikająca z inwentaryzacji łącznie o 61.107 zł, tj. o 29,7% (różnice wahały się od 500 zł do 10.000 zł na koniu);
- w przypadku 30 z 83 koni sprzedanych w 2012 r. cena sprzedaży była wyższa od wyceny łącznie o 132.706 zł, tj. o 48,7% (różnice wahały się od 500 zł do 39.000 zł na koniu), a w przypadku 47 koni cena sprzedaży była niższa niż wynikająca z wyceny łącznie o 140.594 zł, tj. o 47,8% (różnice wahały się od 50 zł do 23.500 zł);
- w przypadku 7 z 24 koni sprzedanych do maja 2013 r. ceny sprzedaży były wyższe od wartości księgowej łącznie o 9.037 zł, tj. o 24,4% (różnice wahały się od 315 zł do 4.481 zł na koniu), a w przypadku 16 koni ceny sprzedaży były niższe od wartości z wyceny łącznie o 33.796 zł, tj. o 49,0% (różnice wahały się od 148 zł do 4.611 zł na koniu).

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.

Prezes wyjaśnił, że nie jest możliwa precyzyjna wycena inwentarza, każda wycena jest subiektywna, a na różnicę między ceną inwentaryzacyjną, a ceną sprzedaży wpływa wiele czynników.

4. Protokoły wyceny koni do sprzedaży były sporządzane przez zespół w skład którego wchodziły 2 osoby, mimo że zarządzeniem Prezesa nr 4/2012 z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie powołania komisji do wyceny koni, taka wycena winna być dokonywana przez komisję w 4-osobowym składzie.

Prezes wyjaśnił, że wyceny koni dokonywali odpowiednio przygotowani merytorycznie członkowie komisji, pozostali członkowie mieli inne zadania. Ponadto oświadczył, że nieprawidłowości te zostaną niezwłocznie wyeliminowane, a Zarząd podtrzyma w mocy to zarządzenie o 4-osobowym składzie komisji i będzie egzekwował jego przestrzeganie.

5. W Stadninie nie przestrzegano zasady publicznej sprzedaży koni, ustalonej przez ANR w ramach sprawowanego nadzoru, zgodnie z którą sprzedaż winna

być przeprowadzana w trzech zasadniczych formach, tj. aukcji, przetargu i konkursu ofert. Na obowiązek stosowania tej zasady, w celu zapewnienia przejrzystości transakcji, zwracał Zarządowi Spółki uwagę ZNW ANR, wskazując że wybór formy sprzedaży leży w gestii tego organu Spółki.

Stadnina sprzedała 50 koni w 2011 r., 83 konie w 2012 r. i 24 konie do maja 2013 r., ale tylko dwukrotnie zorganizowano aukcje (w 2012 r.), podczas których sprzedano 2 konie. Pozostałe transakcje sprzedaży koni odbywały się z wyłączeniem podstawowych form publicznej sprzedaży i dokonywane były na podstawie ustnych ofert kupna (oglądam-kupuję), kiedy to klient sam zgłaszał się z zamiarem kupna konia.

Stadnina publikowała ofertę sprzedaży koni w postaci pliku w formacie Excel zamieszczonym wyłącznie na własnej stronie internetowej¹⁰. Oferta ta nie była na bieżąco aktualizowana, gdyż np. w ofercie 03/2013 znajdowały się konie, które zostały sprzedane ponad 3 miesiące wcześniej. Ponadto w publikowanej w ww. sposób ofercie zamieszczano tylko kilka zdjęć wybranych koni na kilkadziesiąt podlegających sprzedaży.

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki, w tym Prezes, który wyjaśnił, że sprzedaż koni w formie aukcji, przetargów i publicznych ofert przy bardzo płytkim rynku i nadprodukcji jest nieefektywna i droga, dlatego kolejne zarządy odstąpiły od ich stosowania, a Spółkę stać jedynie na umieszczanie listy koni przeznaczonych do sprzedaży na stronie internetowej. Jednocześnie Prezes oświadczył, że podejmie działania, aby zdjęć oferowanych do sprzedaży koni było więcej, co wzbogaci tę ofertę.

Zaniechanie stosowania form publicznej sprzedaży, kierujących ofertę do potencjalnie szerszego grona klientów, skutkuje tym, że cena konia ustalana jest dowolnie, gdyż nie podlega weryfikacji rynkowej. Tym samym brak jest podstaw do stwierdzenia, że cena uzyskana została w warunkach konkurencji.

6. W badanym okresie najwięcej koni Spółka sprzedała odbiorcy, prowadzącemu Gospodarstwo Rolne w Boguminie, który:
- w 2012 r. nabył 25 koni (30,1% sprzedanego stada) za cenę 52.149 zł netto (11,2% przychodu uzyskanego przez Stadninę ze sprzedaży koni), przy czym cena jednego konia wahała się w granicach 1.389-2.500 zł netto, a wartość księgową tych koni była w sumie wyższa o 60.851 zł i wynosiła 113.000 zł;
 - w 2013 r. (do maja) nabył 11 koni (45,8% sprzedanego stada) za cenę 24.094 zł netto (32,5% przychodu uzyskanego przez Stadninę ze sprzedaży koni), przy czym cena jednego konia wahała się w granicach 1.389-2.500 zł netto, a wartość księgową tych koni była w sumie wyższa o 25.906 zł netto i wynosiła 50.000 zł.

Dokonująca wyceny koni wewnętrzna komisja kilka dni przed sprzedażą zwierząt niezasadnie obniżała ich cenę o ok. 50% w stosunku do ceny wynikającej z pierwotnej wyceny, dostosowując tym samym cenę do możliwości nabywczych kupca. Osoby dokonujące takiej wyceny koni wyjaśniały, że wycena ta była zmieniana głównie ze względów ekonomicznych, a nie hodowlanych, by zmniejszyć – poprzez sprzedaż – koszty utrzymania koni w Stadninie. W ocenie NIK działanie takie było niegospodarne.

Sprzedaż koni poniżej ich wartości księgowej (rynkowej) skutkowała tym, że w 2012 r. sprzedano prawie o 60% więcej koni niż w 2011 r., a jednocześnie ich średnia cena w przypadku konia rasy małopolskiej spadła z 12.798 zł w 2011 r. do 5.681 zł w 2012 r. i do 2.983 zł w 2013 r. Tym samym przychody ze

¹⁰ www.walewice.pl, oferta 03/2013 (dostęp: 13 czerwca 2013 r.)

sprzedaży koni w 2012 r. wyniosły 520.680 zł i były niższe o 160.669 zł od przychodów uzyskanych w 2011 r.

Spośród w sumie 36 koni sprzedanych odbiorcy prowadzącemu Gospodarstwo Rolne w Boguminie, jeden był doraźnie wybrakowany na rzeź, a wśród pozostałych znajdowały się m.in.: 3-letnia klacz elitarna (Dalia), 5-letni ogier sportowy, biegający w 2011 r. na torze wyścigów (Bastion), 6-letnia klacz biegająca na torze wyścigów w 2010 r. (Harhara), klacz rekreacyjna (Hesja), 8-letni wałach rekreacyjny (Hel).

Zgodnie z danymi z Centralnej Bazy Danych Koniowatych Polskiego Związku Hodowców Koni (na dzień 6 czerwca 2013 r.), spośród 36 koni zakupionych za 82.342 zł brutto przez prowadzącego Gospodarstwo Rolne w Boguminie, 27 koni zostało skierowanych na rzeź (ubitych). Według uzyskanych z ubojni informacji zostały one sprzedane na mięso rzeźne w sumie za cenę 129.098 zł. Gdyby zatem Stadnina sprzedała te same konie do ubojni bez pośredników i za zgodą ANR, mogłaby uzyskać cenę wyższą w sumie o 46.756 zł.

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponosi Prezes, który stwierdził, że przy sprzedaży nie brał pod uwagę ceny księgowej koni, tylko cenę jaką oferował nabywca argumentując, że każdorazowa sprzedaż konia nawet poniżej wartości księgowej to zysk ekonomiczny dla Spółki w dalszej perspektywie, gdyż roczne utrzymanie konia kosztuje ok. 4-5 tys. zł, a dalsze utrzymywanie koni w Stadninie wiązałoby się z pogłębianiem strat i deficytu na działalności końskiej. Wyjaśnił także, że cenę obniżano o ok. połowę, gdyż celem Spółki jest ograniczenie pogłowia koni, które generuje dużą stratę, a sprzedaż następowała za cenę jaką był w stanie zaoferować nabywca.

7. Przeglądy hodowlane/selekcyjne w Stadninie odbywały się, zgodnie z wytycznymi ANR, wiosną i jesienią każdego roku. Mimo to nie obejmowały swoim zakresem ocen jakości i ilości pasz, obsługi masztalerskiej, nadzoru zootechnicznego i weterynaryjnego, które przewidziane zostały w opracowaniu pt. „Rola i zasady przeprowadzania przeglądów hodowlanych w stadach i stadninach ANR”. Spółka nie ustalała także planu sprzedaży koni na kolejny rok. Nadto w składzie komisji hodowlanych/selekcyjnych brakowało przedstawiciela właściwego Okręgowego Polskiego Związku Hodowców Koni (dalej: OPZHK), mimo takiego wymogu, wynikającego z pisma ZNW ANR z dnia 9 grudnia 2003 r.

Stwierdzono, że w trakcie przeglądu jesienno w 2011 r. (21 października) i przeglądu wiosennego w 2012 r. (6 czerwca) przewodniczącym komisji hodowlanej/selekcyjnej był pracownik Spółki (Andrzej Jagura – były Prezes Zarządu), a nie przedstawiciel ANR. Ponadto przewodniczący komisji hodowlanych/selekcyjnych odbytych w trakcie przeglądu wiosennego i jesienno w 2011 r., tj. odpowiednio Marek Wachel z ANR i Andrzej Jagura ze Spółki, nie potwierdzili swymi podpisami protokołów z tych przeglądów.

Prezes wyjaśnił, że Zarząd Spółki nie ma możliwości ustalenia takiego terminu przeglądu, który byłby akceptowany przez wszystkie zaproszone, czy zainteresowane osoby oraz dopilnuje, aby protokoły z przeglądów były podpisywane przez właściwe osoby.

8. W Stadninie nierzetelnie sporządzano i nieterminowo przesyłano do ANR (w stosunku do wymogów ustalonych w piśmie ZNW ANR z 9 grudnia 2003 r.) sprawozdania z hodowli koni, gdyż:
 - w imiennych wykazach koni na dzień 1 stycznia roku 2011 i 2012, sporządzonych przez [...] ¹¹ - byłego Hodowcę koni, zaniżono liczbę

¹¹ Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia Nr 23/2012

posiadanych koni. W wykazie z 2011 r. ich liczbę zaniżono o 3 konie w stadzie podstawowym i 84 konie w stadzie obrotowym, a w 2012 r. o 18 koni w stadzie podstawowym i 92 w stadzie obrotowym. W trakcie kontroli NIK [...] ¹² – Hodowca koni określił, na podstawie inwentaryzacji inwentarza żywego, właściwą liczbę koni w obu stadach;

- imienny wykaz koni na 1 stycznia 2013 r. został przesłany do ZNW ANR w dniu 8 lutego 2013 r., tj. 19 dni po terminie wyznaczonym na 20 stycznia 2013 r. Odpowiedzialność za to ponosi [...] ¹³ – Hodowca koni;
- sprawozdanie z wyźrebień i stanowienia klaczy w sezonie 2011 r. zostało przesłane do ZNW ANR w styczniu 2012 r., tj. 5 miesięcy po terminie ustalonym na 15 sierpnia 2011 r. Odpowiedzialność za to ponosi [...] ¹⁴ były Hodowca koni.

Powyższe nieprawidłowości świadczą o nierzetelnym nadzorze Zarządu Spółki nad pracą hodowców koni.

9. W 2012 r. Stadnina sprzedawała konie ze stada podstawowego bez uprzedniej, pisemnej zgody ANR, który to wymóg wynikał z pisma ZNW ANR z 9 grudnia 2003 r. W jednym przypadku zgody takiej nie uzyskano wcale, a w przypadku 6 sprzedaży zgodę uzyskano już po dokonaniu transakcji.

Prezes wyjaśnił, że uzyskiwał telefoniczną zgodę odpowiednich pracowników ANR na sprzedaż tych koni i oświadczył, że zobowiąże Hodowcę koni do rygorystycznego przestrzegania terminowości sporządzania dokumentów formalizujących zgodę ANR na ewentualną sprzedaż koni ze stada podstawowego.

10. W badanym okresie płatności z tytułu usług weterynaryjnych zostały zawyżone. Według § 3 pkt 1 umowy z 1 września 2003 r. wynagrodzenie całkowite zleceniobiorcy świadczącego usługi weterynaryjne na rzecz Stadniny ustalone zostało w skali miesiąca na kwotę 850 zł. W rzeczywistości Spółka uiszczala co miesiąc za przedmiotową usługę kwotę 918 zł. Tym samym w badanym okresie (od 1 stycznia 2011 r. do 31 maja 2013 r.) płatności na rzecz świadczącego usługi weterynaryjne zawyżone zostały w sumie o 1.972 zł, co spowodowane było doliczeniem przez Spółkę podatku VAT do ceny umownej. Było to sprzeczne z art. 3 pkt 1 ustawy z 5 lipca 2001 r. o cenach ¹⁵, stanowiącym m.in., że podatek od towarów i usług uwzględnia się w cenie (wynagrodzeniu), co oznacza, że ustalona w umowie z weterynarzem kwota 850 zł winna obejmować podatek VAT.

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki, w tym Prezes, który w trakcie kontroli zadeklarował weryfikację ww. umowy i jej ewentualną aktualizację.

11. W dniu 14 sierpnia 2012 r. Prezes zawarł dwie umowy na utrzymanie w Stadninie 4 koni. W umowach tych określono opłatę dzienną w wysokości 20 zł za konia, podczas gdy zgodnie z zarządzeniem nr 2/2011 Prezesa

Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, tj. ze względu na ochronę prywatności osób fizycznych.

¹² Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia Nr 23/2012 Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, tj. ze względu na ochronę prywatności osób fizycznych.

¹³ Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia Nr 23/2012 Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, tj. ze względu na ochronę prywatności osób fizycznych.

¹⁴ Informacje wyłączone przez NIK z podania do publicznej wiadomości na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. Nr 112, poz. 1198 ze zm.) oraz § 10 ust. 1 pkt 3 Zarządzenia Nr 23/2012 Prezesa NIK z dnia 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępniania informacji publicznych przez NIK, tj. ze względu na ochronę prywatności osób fizycznych.

¹⁵ Dz. U. Nr 97, poz. 1050 ze zm.

Zarządu Spółki z dnia 8 grudnia 2011 r. stawka ta została ustalona w wysokości 25 zł za dzień. W tej sytuacji wpływy Spółki z tytułu realizacji usługi utrzymania tych 4 koni były w sumie o 2.890 zł niższe od kwoty wynikającej z zastosowania prawidłowej stawki, gdyż zamiast 14.450 zł wpływy wyniosły 11.560 zł.

Prezes wyjaśnił, że w przedmiotowej umowie zastosował rabat, co jest działaniem normalnym w obrocie gospodarczym.

Nie kwestionując możliwości udzielania rabatów NIK zwraca jednak uwagę, że taka ewentualność powinna być przewidziana w regulacjach wewnętrznych, czego jednak w Spółce nie uczyniono.

12. Spółka nie stosowała zasady określonej w § 3 ust. 2 umów zawartych na utrzymanie obcych koni w Stadninie, zgodnie z którą w przypadku nie regulowania należności przez okres trzech miesięcy, koń przechodzi na własność Stadniny, która dokonuje jego sprzedaży w celu pokrycia kosztów utrzymania i odzyskania należnych sum. Analiza należności Spółki z tego tytułu (według stanu na 21 maja 2013 r.) wykazała, że Stadnina nie przejęła 2 koni od jednego z kontrahentów w sytuacji, gdy zalegał on zapłatą kwoty 1.406 zł należną za okres trzech miesięcy.

Prezes wyjaśnił, że zapisy § 3 ust. 2 omawianych umów nie były nigdy stosowane w praktyce i Spółka nie będzie zamieszczała tego zapisu w nowo zawieranych umowach, gdyż postanowienie o przejściu własności konia na rzecz Stadniny miało wyłącznie na celu motywowanie właścicieli koni do terminowego regulowania należności.

(dowody: akta kontroli str. 267-268 – zarządzenie za utrzymanie obcych koni wraz z kalkulacją; akta kontroli str. 323-339 – protokoły z posiedzeń zarządu dot. spraw hodowlanych; akta kontroli str. 340-342, 386-387 – umowa i dokumenty księgowe dot. utrzymywania obcych koni w Stadninie za 20 zł; akta kontroli str. 589-596 – wyjaśnienia ws. nieprawidłowej wyceny koni; akta kontroli str. 597-604 – zakresy czynności Hodowców koni; akta kontroli str. 605-608 – zestawienia dot. utrzymania i sprzedaży koni; akta kontroli str. 609-613 – biznesplan dot. hodowli koni; akta kontroli str. 614-615 – oferta sprzedaży koni ze strony internetowej Stadniny; akta kontroli str. 616-655 – dokumentacja z przeglądów selekcyjnych/hodowlanych; akta kontroli str. 656-684 – sprawozdawczość hodowlana na rzecz ANR; akta kontroli str. 685-702 – dokumentacja dot. sprzedaży koni zarodowych; akta kontroli str. 704-732 – protokoły wyceny i sprzedaży koni; akta kontroli str. 322, 733-747 – korespondencja Stadniny z ANR dot. hodowli koni; akta kontroli str. 748-756 – rozkład dnia pracy w stajniach i harmonogramy wykorzystania pastwisk; akta kontroli str. 757-818 – wydruki z ksiąg oraz faktury VAT za świadczone usługi weterynaryjne; akta kontroli str. 819 – notatka służbowa kontrolera dot. prowadzonej dokumentacji hodowlanej; akta kontroli str. 821-910 – zestawienia sprzedanych koni, arkusze inwentaryzacji inwentarza żywego i dokumenty sprzedaży koni na rzeź; akta kontroli str. 911-938 – wydruk z Centralnej Bazy Danych Koniowatych dot. koni ubitych; akta kontroli str. 939-948 – protokół kontroli Inspekcji Weterynaryjnej; akta kontroli str. 949-950 – wyjaśnienia dot. czynników wpływających na wycenę koni; akta kontroli str. 951-952 – protokół przyjęcia ustnych wyjaśnień od Prezesa ws. sprzedaży koni na rzecz Gospodarstwa Rolnego w Boguminie; akta kontroli str. 953 – informacje o kwalifikacjach i doświadczeniu Hodowców koni; akta kontroli 954-956 – informacja Inspekcji Weterynaryjnej o stwierdzonych nieprawidłowościach w obrocie końmi; akta kontroli str. 957-959-protokół przyjęcia ustnego oświadczenia od przedstawiciela Gospodarstwa Rolnego w Boguminie ws. nabywania koni na rzeź; akta kontroli str. 960-965, 978-984 – wyjaśnienia Prezesa ws. utrzymania i sprzedaży koni; akta kontroli str. 966-977 – informacje z ubojnie na temat cen za mięso rzeźne ubitych koni; akta kontroli str. 985-994 – informacje ANR dot. spraw hodowlanych, sprawozdawczych, sprzedaży koni)

Uwagi dotyczące badanej działalności

1. Część sprzedanych przez Spółkę koni trafiła na rzeź pomimo, iż nie posiadały one takiej kwalifikacji. Biorąc pod uwagę strategiczne znaczenie należących do Skarbu Państwa stadnin koni w postępie biologicznym w zakresie hodowli zwierząt gospodarskich (koni) i szczególny wymiar stawianych im zadań, konie z takich hodowli co do zasady nie powinny trafiać na rzeź, gdyż stanowią wyselekcjonowany materiał genetyczny. Poza tym Stadnina dokonywała sprzedaży koni na rzecz nielegalnie działającego pośrednika, co znalazło

potwierdzenie w ustaleniach Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Łowiczu, który podjął kontrolę w wyniku ustaleń NIK. Spółka nie miała obowiązku sprawdzenia legalności jego działania, ale z uwagi na to, że w spółkach hodowli koni, w których taka hodowla uznana została jako szczególnie ważna dla gospodarki narodowej, należy dochowywać przy sprzedaży koni należytej staranności i rzetelności.

Presja związana z ograniczeniem liczebności stada koni i osiągnięciem lepszych wskaźników ekonomicznych przy jednoczesnym braku określenia pisemnych warunków sprzedaży, a także zbywanie koni bez zachowania zasad publicznej sprzedaży, doprowadziły w Stadninie do niewłaściwego obrotu zwierzętami.

2. Zapisy umów na utrzymanie obcych koni w Stadninie (tzw. pensjonat dla koni) nie zabezpieczały w pełni interesów Spółki na wypadek zaistnienia spraw spornych. Nie zawierały bowiem informacji o miejscu w boksie, częstotliwości wymiany ściółki, zapewnieniu wyżywienia (norm żywieniowych), sposobie powiadamiania właściciela o zauważonych niepokojących stanach chorobowych konia, zmianach dotyczących warunków w jakich przebywa koń oraz informacji o terminie rozwiązania (wypowiedzenia umowy). Brak było również w tych umowach zapisów o obowiązkach właściciela koni, np. w kwestii ubezpieczenia konia od nieszczęśliwych wypadków, szczepień ochronnych, utrzymania porządku po czyszczeniu, karmieniu, siodłaniu, itp.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Stadniny w zakresie obejmującym warunki utrzymania i sprzedaży koni, w szczególności z uwagi na: [1] niewłaściwe utrzymanie koni przeznaczonych do sprzedaży; [2] brak określenia pisemnych warunków sprzedaży koni; [3] ich wyzbywanie się z pominięciem zasad publicznej sprzedaży; [4] dokonywanie sprzedaży koni poniżej ich wartości księgowej, a w przypadku koni zarodowych bez uprzedniej pisemnej zgody ANR; [5] nieprawidłową wycenę koni, bazującą głównie na czynnikach ekonomicznych, a nie hodowlanych, dostosowaną do możliwości nabywczych kupującego; [6] nieprawidłowe dokumentowanie czynności podczas przeglądów hodowlanych/selekcyjnych; [7] nierzetelne i nieterminowe sporządzanie sprawozdawczości w zakresie hodowli koni; [8] niewłaściwe sporządzanie rocznej inwentaryzacji inwentarza żywego (koni); [9] nieprzestrzeganie i nieegzekwowanie warunków umowy na świadczenie usług weterynaryjnych; [10] hotelowanie obcych koni poniżej ustalonej przez Spółkę stawki.

3. Sposób utrzymania i gospodarowania zasobem nieruchomości

Opis stanu faktycznego

Według stanu na 21 maja 2013 r. na terenie gmin Bielawy, Piątek i Krzyżanów Spółka użytkowała grunty o łącznej powierzchni 2.578 ha, z czego 145 ha (5,6% areалу) stanowiły grunty własne, a 2.433 ha (94,4% areálu) grunty dzierżawione od ANR. Stadnina nie poddzierżawiała osobom trzecim gruntów rolnych dzierżawionych od przez ANR.

W styczniu 2012 r. Spółka w trybie bezprzetargowym sprzedała na rzecz ANR nieruchomość stanowiącą działkę gruntu w Goślibiu o powierzchni 4,25 ha wraz z budynkiem mieszkalnym za cenę 195,0 tys. zł, a to w celu częściowego pokrycia zaległości w płatnościach czynszu dzierżawnego. W styczniu 2013 r. Spółka sprzedała w ustnym przetargu nieograniczonym na rzecz osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą działkę gruntu w miejscowości Sobota o łącznej powierzchni 7,94 ha wraz z zabytkowym parkiem i zameczkiem oraz budynkiem gorzelnii za cenę 950,1 tys. zł. Zarząd Spółki uchwałą nr 2/2011 z dnia

27 października 2011 r. i nr 1/2012 z dnia 9 lipca 2012 r. przyjął Regulamin sprzedaży nieruchomości, określający zasady sprzedaży nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego gruntów należących do Stadniny.

W trakcie kontroli Stadnina posiadała 113 nieruchomości (budynki i budowle) o łącznej kubaturze 230,2 tys. m³ i powierzchni zabudowy 50,2 tys. m², z tego nieużytkowanych było 19 nieruchomości (16,8% posiadanego zasobu) o kubaturze 26,5 tys. m³ i powierzchni zabudowy 7,2 tys. m². Ich stan techniczny był zły i kwalifikował je do generalnego remontu. W okresie 2011-2013 (maj) Stadnina nie prowadziła inwestycji związanych z nieruchomościami, z wyjątkiem przeprowadzonego w 2013 r. kosztem 37,0 tys. zł remontu instalacji elektrycznej w jednym z użytkowanych obiektów.

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności Stadniny w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Mimo obowiązku wynikającego z art. 64 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane¹⁶, w Spółce nie prowadzono ksiąg obiektów budowlanych dla budynków i obiektów budowlanych Stadniny. Chociaż książki takie zostały zakupione, jednakże nie zawierały wymaganych wpisów i załączonej dokumentacji, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁷.

Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.

W trakcie kontroli Prezes poinformował, iż podjął działania zmierzające do powierzenia prac związanych ze spełnieniem ww. obowiązku uprawnionemu inżynierowi budownictwa, z którym negocjuje warunki przyszłej umowy.

2. Wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, w Stadninie nie dokonywano okresowych przeglądów obiektów budowlanych (za wyjątkiem kontroli przewodów kominowych i instalacji elektrycznej) w zakresie obejmującym:
 - sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (przeгляд roczny),
 - sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia (przeгляд pięcioletni).

Ponadto nie dokonywano przeglądów okresowych obory o powierzchni zabudowy 2.405 m² w Gospodarstwie Walewice, czym naruszono art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którym w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² przeglądy okresowe należy przeprowadzać co najmniej dwa razy w roku w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada.

Odpowiedzialność za taki stan faktyczny ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.

Prezes oświadczył, że podejmie działania w celu zlecenia przeprowadzenia ww. przeglądów osobie posiadającej wymagane uprawnienia, a terminy ich wykonania są w trakcie uzgodnień.

3. W styczniu 2012 r. Stadnina przeprowadziła kontrolę okresową przewodów kominowych dymowych. W jej wyniku stwierdzono uszkodzenia i zaniedbania

¹⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

¹⁷ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

podlegające, zgodnie z art. 70 ustawy – Prawo budowlane, obowiązkowemu usunięciu bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli technicznej. Jednakże do zakończenia czynności kontrolnych NIK w czerwcu 2013 r. nie zostały one usunięte, jak również nie przeprowadzono obowiązkowych (corocznych) przeglądów tychże przewodów kominowych w 2013 r.

Odpowiedzialność za taki stan faktyczny ponosi Prezes, który stwierdził, że zaleceń nie wykonano ze względu na wysokie koszty zaleconych remontów i wyjątkowo trudną sytuację finansową Spółki w 2012 r., jednakże podjęcie natychmiastowe działania w celu wyeliminowania nieprawidłowości.

4. Przeprowadzone w Stadninie w listopadzie 2012 r. badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej urządzeń elektrycznych oraz badania i pomiary instalacji odgromowej i uziemień wykazały, że stan techniczny instalacji odgromowej (zwodów i połączeń poszczególnych elementów) nie spełniał podstawowych wymagań. Wbrew postanowieniom art. 70 ustawy – Prawo budowlane, do momentu zakończenia czynności kontrolnych NIK w czerwcu br. nie usunięto stwierdzonych nieprawidłowości. Odpowiedzialność za taki stan faktyczny ponosi Prezes.
5. Wbrew wymogom § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów¹⁸, nie zapewniono i nie wdrożono w obiektach Stadniny instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.
Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.
Prezes oświadczył, że zamierza powierzyć przygotowanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego uprawnionemu oficerowi pożarnictwa, z którym negocjuje warunki przyszłej umowy.
6. Przeprowadzone w toku kontroli NIK oględzin 4 obiektów użytkowanych (stodoła na siano, magazyn na olej napędowy, pałac w Goślubiu i pałac w Psarach) i 4 obiektów nieużytkowanych (budynki byłych mieszalni pasz, chlewni, wychowalni loszek i wychowalni knurków w Goślubiu) we wszystkich przypadkach wykazały ich zły stan techniczny i estetyczny mogący zagrażać życiu i zdrowiu ludzi lub zwierząt oraz bezpieczeństwu mienia. W szczególności stwierdzono zniszczone poszycia dachowe, niezabezpieczone okna i drzwi, zdewastowane i zniszczone wnętrza obiektów oraz w jednym przypadku niezabezpieczony otwór wydrążony w ziemi o głębokości co najmniej 1 m.
Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponoszą funkcjonujące w badanym okresie Zarządy Spółki.
W trakcie kontroli podjęto działania zmierzające do zabezpieczenia i oznakowania tych budynków.
7. Dostęp do części terenu Stadniny jest wolny (park, pałac) i nie podlega ograniczeniu lub sformalizowanej kontroli. Chociaż na posiedzeniu Zarządu Spółki w dniu 9 maja 2011 r. uznano, że na terenie Stadniny należy umieścić tablice ostrzegawcze, informujące o potencjalnym zagrożeniu ze strony zwierząt (koni), to do czasu zakończenia kontroli NIK teren ten pozostawał nadal nieoznakowany. Prezes oświadczył, że w trakcie kontroli zamówiono odpowiednie tablice informacyjne i ostrzegawcze, a sprawę powierzono do realizacji Hodowcy koni.
8. Zarząd Spółki nie podejmował skutecznych działań w celu zbycia lub wyłączenia z dzierżawy 19 zbędnych nieruchomości, w przypadku których stosowne

¹⁸ Dz. U. Nr 109, poz. 719 ze zm.

zalecenia sformułowane zostały w piśmie ANR z 15 grudnia 2010 r. Posiadanie tych nieruchomości generowało w badanym okresie koszty (podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynków, dostawa mediów, naprawy i konserwacje) w wysokości co najmniej 1,1 tys. zł rocznie.

Prezes wyjaśnił, że ze względu na koszty likwidacji tych nieruchomości, znacznie przekraczające bieżące koszty podatkowe i konserwacyjne, Zarząd bez uzgodnień z ANR nie może podejmować samodzielnych działań.

9. Przy sprzedaży ANR w styczniu 2012 r. nieruchomości o powierzchni 4,25 ha (zabudowanej leśniczówką) w Goślubiu, Zarząd Spółki nie przestrzegał wewnętrznych procedur sprzedaży nieruchomości, ustalonych w ramach przyjętego uchwałą tego organu Spółki regulaminu sprzedaży nieruchomości. Brak bowiem było stosownej uchwały Zarządu Spółki w sprawie przyjęcia oferty zakupu nieruchomości.

Prezes stwierdził, że do tej transakcji nie miał zastosowania obowiązujący regulamin sprzedaży nieruchomości Spółki, gdyż – jego zdaniem – nie była to transakcja sprzedaży, lecz przeniesienie własności. NIK nie podziela takiej argumentacji, gdyż zgodnie z art. 155 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny¹⁹, umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości, przenosi własność na nabywcę. Umowa taka jest więc umową zobowiązująco-rozporządzającą, chyba że skutek rozporządzający strony w umowie wyraźnie wyłączyły. Ponadto w świetle art. 535 ustawy – Kodeks cywilny, przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Także w piśmie z 6 czerwca 2011 r. Oddziału Terenowego ANR w Warszawie do Wiceprezesa ANR była mowa o sprzedaży nieruchomości Stadniny za cenę ustaloną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

Także niezgodnie z obowiązującym regulaminem sprzedaży nieruchomości Zarząd Spółki dokonał sprzedaży gruntu w miejscowości Sobota o łącznej powierzchni 7,94 ha, wraz z zabytkowym parkiem, zameczkiem i budynkiem gorzelni. W szczególności nie dochowano terminu przeprowadzenia przetargu (§ 3 ust. 2), nie podjęto uchwały w sprawie zatwierdzenia wyniku przetargu (§ 3 ust. 3), a obwieszczenie o przetargu nie zawierało wymaganych zapisów (§ 13 ust. 1 pkt 3 i 14). Ponadto jedyny uczestnik przetargu nie przedstawił wymaganego, aktualnego zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej. Mimo, iż sprzedaż tej nieruchomości sfinalizowana została w styczniu 2013 r. to do dnia zakończenia kontroli NIK na stronie internetowej Stadniny²⁰ nadal znajdowała się oferta sprzedaży tej nieruchomości.

Prezes stwierdził, że powyższe nieprawidłowości miały charakter formalny i nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przetargu.

10. Pomimo dysponowania przez Spółkę aktualnym operatem szacunkowym nieruchomości w miejscowości Sobota, opiewającym na kwotę 1.737.000 zł, a sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 13 września 2011 r. i zachowującym ważność przez okres 2 lat, tj. do 13 września 2013 r., Zarząd Spółki zlecił ponowne opracowanie operatu szacunkowego tej nieruchomości innemu rzeczoznawcy majątkowemu, co wiązało się z kosztem w wysokości 2.460 zł. Opracowany w dniu 5 czerwca 2012 r. nowy operat szacunkowy określił wartość nieruchomości na kwotę 1.060.000 zł, niższą od poprzedniej wyceny wartości nieruchomości o 677.000 zł, tj. o 39%.

¹⁹ Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

²⁰ www.walewice.pl (dostęp: 14 czerwca 2013 r.)

Prezes wyjaśnił, że ponownej wyceny nieruchomości Zarząd Spółki dokonał w wyniku drastycznego spadku cen rynkowych nieruchomości, a formalna, dwuletnia ważność wyceny w żaden sposób nie przystawała do sytuacji rynkowej, co potwierdziło kolejne pięć przetargów, do których nikt nie przystępował.

Badania kontrolne wykazały, że w okresie wrzesień 2011 r. – czerwiec 2012 r. na rynku nieruchomości w województwie łódzkim nie wystąpił radykalny spadek cen²¹, a Spółka nie podjęła działań w celu wykazania ewentualnej nierzetelności aktualizacji wyceny z września 2011 r.

11. W Spółce nie ustalono pisemnych procedur oraz regulaminów i cenników dotyczących korzystania z nieruchomości przez pracowników, w tym członków Zarządu Spółki. W konsekwencji warunki korzystania z nieruchomości Spółki ustalane były dowolnie. Przykładowo, Prezes od października 2012 r. korzystał z noclegu/zakwaterowania w jednym z apartamentów Pałacu Walewickiego za cenę brutto 20 zł za dobę podczas, gdy oferta turystyczna i rekreacyjna Spółki przewidywała zakwaterowanie w jednym z apartamentów w tym Pałacu za cenę od 300 do 400 zł. Zakwaterowanie Prezesa, a tym samym korzystanie z majątku (nieruchomości) Spółki, miało miejsce przy braku pisemnej umowy w tym zakresie, przy czym Prezes nie wystąpił z wnioskiem do Zgromadzenia Wspólników o ustanowienie pełnomocnika w sprawie zawarcia stosownej umowy na korzystanie z majątku Spółki. Zgodnie z § 10 pkt 2 i 7 Regulaminu organizacyjnego Spółki do zadań i kompetencji Prezesa należy ustalanie wewnętrznej organizacji Spółki, a także wydawanie zarządzeń, wytycznych i decyzji dotyczących Spółki.

W tej sprawie Prezes wskazał, że zamierza ustalić procedury korzystania z pomieszczeń Spółki przez pracowników i członków Zarządu oraz podpisać stosowną umowę z pełnomocnikiem wyznaczonym przez Zgromadzenie Wspólników.

(dowody: akta kontroli str. 12-80 – akt założycielski Spółki; akta kontroli str. 81-118 – umowa dzierżawy gruntów; akta kontroli str. 119-133, 532 – zestawienia dot. gruntów własnych i dzierżawionych; akta kontroli str. 182-212 – uchwały Nadzwyczajnego i Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników; akta kontroli str. 250-254 – uchwały Prezesa i Zarządu ws. regulaminu sprzedaży nieruchomości; akta kontroli str. 281-286 – oferta turystyczna i rekreacyjna Stadniny; akta kontroli str. 288-315, 431-437, 529-531 – dokumentacja dot. korzystania z noclegów przez Prezesa i pracowników; akta kontroli str. 316-321 – wyjaśnienia Prezesa dot. korzystania z mienia Spółki; akta kontroli str. 348-385 – dokumentacja dot. sprzedaży nieruchomości w Goślubiu; akta kontroli str. 401-408 – informacje nt. braku książek obiektu budowlanego, instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, nie dokonywania przeglądów okresowych; akta kontroli str. 410-417 – protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych; akta kontroli str. 418-420 – protokół oględzin nieruchomości i terenu Stadniny; akta kontroli str. 421-430, 442-447, 1559-1565 – zawiadomienia o zagrożeniu życia/zdrowia/mienia wraz z informacjami; akta kontroli str. 448-450 – wyjaśnienia Prezesa dot. gospodarowania zasobem nieruchomości; akta kontroli str. 452-464 – protokoły z badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej oraz odgromowej; akta kontroli str. 441, 511-522, 527-528 – zestawienia dot. użytkowanych i zbędnych nieruchomości; akta kontroli str. 978-984 – wyjaśnienia Prezesa ws. gospodarowania zasobem; akta kontroli str. 995-1001 – regulamin sprzedaży nieruchomości; akta kontroli str. 1002-1117 – dokumentacja dot. sprzedaży nieruchomości w Sobocie)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność Stadniny w zakresie utrzymania i gospodarowania zasobem nieruchomości, w szczególności z uwagi na: [1] zły stan techniczny i estetyczny użytkowanych i nieużytkowanych budynków, zagrażający życiu i zdrowiu ludzi lub zwierząt oraz bezpieczeństwu mienia; [2] nie zachowanie wymogów prawa budowlanego w zakresie prowadzenia książek obiektu budowlanego oraz dokonywania okresowych przeglądów obiektów

²¹ Na podstawie średnich cen z transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości publikowanych przez GUS.

budowlanych; [4] nie zapewnienie i nie wdrożenie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego; [5] nie usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w instalacji odgromowej i przewodach kominowych; [6] niepodejmowanie skutecznych działań w celu zbycia lub wyłączenia z dzierżawy nieruchomości nieużytkowanych, a generujących koszty; [7] sprzedaż nieruchomości niezgodnie z ustalonymi regulacjami wewnętrznymi; [8] niegospodarne zlecenie opracowania kolejnego operatu szacunkowego nieruchomości, gdy ważność zachowywał operat wcześniej; [9] brak pisemnych procedur korzystania z zasobu nieruchomości Spółki przez jej pracowników, w tym członków Zarządu.

IV. Uwagi i wnioski

W wyniku oględzin nieruchomości, przeprowadzonych na podstawie art. 51 ust. 1 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²², poinformowano Prezesa oraz właściwe organy o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego, albo powstania znacznej szkody w mieniu, w celu zapobieżenia występującemu niebezpieczeństwu lub szkodzie. W związku z taką informacją:

- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łowiczu na podstawie szczegółowych oględzin pałacu w Psarach stwierdził zły stan techniczny budynku (głównie dachu, stropów i gzymsów) i uznał, że budynek ten może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi oraz bezpieczeństwu mienia. Ponadto, z uwagi, że wpisany jest on do rejestru zabytków, sprawę przekazał do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Łęczycy potwierdził zły stan techniczny kontrolowanych obiektów, w związku z czym wszczął postępowanie administracyjne w sprawie utrzymania budynków usytuowanych na terenie Gospodarstwa w Goślubiu;
- Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Łowiczu poinformował, że z urzędu wszczęte zostało postępowanie administracyjne w związku ze stwierdzeniem na terenie Gospodarstwa Walewice: braku decyzji Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego zezwalającej na eksploatację urządzeń technicznych w postaci zbiorników stacji paliw, braku pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej, braku badania ciśnienia i wydajności hydrantów zewnętrznych, braku pomiarów natężenia oświetlenia awaryjnego, braku pomiarów instalacji dymowych i wentylacyjnych, braku instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, złego stanu instalacji elektrycznej, nie wyposażenia obiektów w przeciwpożarowy wyłącznik prądu;
- Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Łęczycy stwierdził nieprawidłowości w zakresie ochrony przeciwpożarowej w budynkach gospodarczych Gospodarstwa w Goślubiu i wydał dwie decyzje administracyjne, nakazujące usunięcie nieprawidłowości dotyczących: braku dokumentacji potwierdzającej wykonanie badań instalacji elektrycznej, braku oznakowania usytuowania gaśnic, braku instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru wraz z wykazem numerów alarmowych, niewłaściwego przechowywania paliwa płynnego klasy III na potrzeby własne użytkownika.

W związku z powyższym Prezes podjął działania w celu zapobieżenia wystąpienia niebezpieczeństwa lub szkody.

Ponadto NIK zwraca uwagę, że stwierdzone nieprawidłowości, dotyczące w szczególności:

²² Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

- braku procedur sprzedaży koni i niestosowania zasad publicznej sprzedaży koni,
 - dokonania na potrzeby transakcji z prowadzącym Gospodarstwo Rolne w Boguminie obniżki ceny koni o ok. 50% w stosunku do pierwotnej ich wartości, a także zbywania tych koni po cenie niższej od cen oferowanych przez ubojnię,
 - sprzedaży koni bez uprzedniej zgody ANR,
 - zawyżania płatności za usługi weterynaryjne w stosunku do warunków wynikających z zawartej w tym celu umowy,
 - stosowania obniżek (rabatów) w opłatach za utrzymanie koni w Stadninie w sytuacji braku uregulowanych wewnętrznie zasad w tym zakresie,
 - zaniechania egzekwowania zasad umownych, dotyczących przejmowania na własność Stadniny obcych koni, w przypadku których występowały trzymiesięczne zaległości w regulowaniu należności za ich utrzymanie,
 - dopuszczenia do udziału w przetargu na sprzedaż nieruchomości w Sobocie uczestników nieposiadających wymaganych dokumentów,
 - nieokreślenia zasad korzystania przez członków Zarządu i pracowników Spółki z jej nieruchomości,
 - stosowania do ustalenia wynagrodzeń członków Zarządu Spółki innych niż określone w obowiązujących przepisach wskaźników,
- odpowiadają jednemu z mechanizmów korupcyjnych, tj. dowolności (uznaniowości) postępowania, polegającej na braku przejrzystych kryteriów trybu załatwiania spraw.

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o:

A. W zakresie spraw organizacyjno-prawnych oraz efektywności prowadzonej działalności gospodarczej:

1. Wyegzekwowanie od członków zarządu nienależnie pobranego wynagrodzenia w wysokości 30,3 tys. zł, a także zwrotu przez byłego Prezesa części błędnie ustalonego ekwiwalentu pieniężnego za niewykorzystany urlop wypoczynkowy.
2. Dokonanie aktualizacji Regulaminu organizacyjnego i Regulaminu zarządu Spółki, a także zapewnienie przestrzegania ich zapisów.
3. Opracowanie zasad (polityki) rachunkowości, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 10 ustawy o rachunkowości.
4. Zapewnienie terminowego regulowania należności przez Prezesa Spółki za utrzymanie (hotelowanie) należącego do niego konia, zgodnie z warunkami zawartej w tym zakresie umowy.
5. Wyeliminowanie z obrotu prawnego wystawionej niezgodnie z przepisami prawa podatkowego faktury VAT korygującej na zwrot zaliczki za pszenicę, dokonanie stosownej korekty w rejestrze sprzedaży VAT oraz deklaracji podatkowej VAT-7.
6. Sporządzenie aktualnego zakresu obowiązków dla Zastępcy Głównego Księgowego.
7. Opracowanie programu naprawczego/restrukturyzacyjnego dla Spółki.
8. Podjęcie działań w celu pełniejszego wykorzystania potencjału turystycznego kompleksu pałacowego w Walewicach.
9. Podjęcie działań w stosunku do rozpoczętych, a niezakończonych inwestycji (środków trwałych w budowie), które widnieją w bilansie Spółki co najmniej od 2007 r. w wysokości 510,9 tys. zł.

10. Przyspieszenie prac związanych z wdrażaniem zakupionego programu finansowo-księgowego.

B. W zakresie dotyczącym warunków utrzymania i sprzedaży koni:

11. Zapewnienie poprawy utrzymania dorosłych i wybrakowanych (do sprzedaży) koni zgodnie z zaleceniami Inspekcji Weterynaryjnej, także w zakresie wyeliminowania całodobowego przebywania na pastwisku.
12. Pisemne określenie warunków zbywania koni, a także ich dokonywanie z zachowaniem zasad publicznej sprzedaży.
13. Podjęcie działań w celu dokonywania bieżącej aktualizacji oferty sprzedaży koni za pośrednictwem własnej strony internetowej, w tym w zakresie zdjęć i opisów koni przeznaczonych do sprzedaży.
14. Realizowanie i dokumentowanie przeglądów hodowlanych/selekcyjnych w pełnym zakresie, zgodnie z wytycznymi ANR.
15. Rzetelne i terminowe sporządzanie sprawozdawczości hodowlanej na potrzeby ANR.
16. Dokonywanie sprzedaży koni zarodowych ze stada podstawowego, wyłącznie na podstawie uprzedniej, pisemnej zgody ANR.
17. Zapewnienie przeprowadzania rocznej inwentaryzacji inwentarza żywego (koni), zgodnie z przepisami art. 28 ustawy o rachunkowości.
18. Dokonywanie rzetelnej wyceny koni do sprzedaży przez wyznaczoną w wymaganym minimalnym 4-osobowym składzie komisję.
19. Pełne uzasadnienie sprzedaży koni za cenę niższą od wartości księgowej.
20. Podjęcie działań w celu wyegzekwowania od kontrahenta zwrotu nienależnie wypłaconego wynagrodzenia w wysokości 1.972 zł z tytułu zawartej umowy na świadczenie usług weterynaryjnych.
21. Zawieranie umów na utrzymywanie obcych koni w Stadninie w oparciu o obowiązujące regulacje wewnętrzne w tym zakresie.
22. Rozważenie dokonania zamian w zawieranych umowach na utrzymanie (hotelowanie) obcych koni w celu zabezpieczenia interesów Spółki na wypadek spraw spornych.

C. W zakresie dotyczącym gospodarowania zasobem nieruchomości:

23. Bieżące prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych dla budynków i obiektów należących do Stadniny, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 64 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.
24. Dokonywanie okresowych przeglądów (rocznych i pięcioletnich) obiektów budowlanych należących do Stadniny, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 62 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.
25. Niezwłoczne dokonanie naprawy stwierdzonych w wyniku kontroli zewnętrznych uszkodzeń i zaniedbań w przewodach kominowych i instalacji odgromowej, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 70 ustawy – Prawo budowlane.
26. Zapewnienie i wdrożenie w obiektach Stadniny instrukcji bezpieczeństwa pożarowego, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów.

27. Podjęcie działań dla zapewnienia właściwego stanu technicznego i estetycznego budynków w celu wyeliminowania zagrożenia dla życia, zdrowia ludzi lub zwierząt oraz bezpieczeństwa mienia.
28. Oznakowanie terenu Stadniny tablicami informującymi o potencjalnym niebezpieczeństwie ze strony koni.
29. Podjęcie działań w stosunku do nieruchomości zbędnych w celu ich sprzedaży lub wyłączenia z dzierżawy i ograniczenia kosztów utrzymania.
30. Realizowanie sprzedaży nieruchomości własnych z uwzględnieniem ustanowionych regulacji wewnętrznych w tym zakresie.
31. Ustalenie pisemnych procedur korzystania z zasobu nieruchomości Spółki przez pracowników, w tym członków zarządu i doprowadzenie do zawarcia umowy na korzystanie przez Prezesa z zakwaterowania w kompleksie pałacowym.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 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.

Wrocław, dnia lipca 2013 r.

Kontroler
Marcin Kaliński
Specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu
Dyrektor

.....
Podpis

.....
Podpis