



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP-4101-002-08/2014
P/14/019

TEKST UJEDNOLICONY

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

***Tekst dokumentu ujednolicony po rozpatrzeniu zastrzeżeń
– zgłoszonych do wystąpienia pokontrolnego –
przez Komisję Rozstrzygającą w Najwyższej Izbie Kontroli
(Uchwała Komisji Rozstrzygającej NIK Nr KPK-KPO.443.054.2015 z dnia 17 marca 2015 r.)***

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
T +48 22 444 56 92, F +48 22 444 55 94
kgp@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli P/14/019 – Realizacja zadań publicznych przez spółki tworzone przez jednostki samorządu terytorialnego.

Jednostka przeprowadzająca kontrolę Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

Kontrolerzy

1. Jolanta Roter, gł. specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr 91057 z dnia 15 maja 2014 r. oraz upoważnienie do kontroli nr 91099 z dnia 1 września 2014 r.
(dowód: akta kontroli str. 1-2, 954-955)
2. Izabela Osemek, specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr 91058 z dnia 15 maja 2014 r. oraz upoważnienie do kontroli nr 92463 z dnia 16 września 2014 r.
(dowód: akta kontroli str. 3-4, 952-953)

Jednostka kontrolowana Instytucja Filmowa Max-Film SA
ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa

Kierownik jednostki kontrolowanej Prezesem Zarządu Spółki od dnia 19 stycznia 2010 r. jest Paweł Doktor.
Poprzednio, w okresie od dnia 30 listopada 2007 r. do dnia 18 stycznia 2010 r. Prezesem Zarządu Spółki był Lech Jaworski, a od dnia komercjalizacji¹ samorządowej Instytucji Filmowej Max-Film do dnia 29 listopada 2007 r. – Krzysztof Andracki.
(dowód: akta kontroli str. 5-26)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie² działalność Instytucji Filmowej Max-Film SA³ w latach 2009-2014⁴.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Spółka w kontrolowanym okresie realizowała działania naprawcze mające na celu likwidację lub zmniejszenie negatywnych skutków decyzji podejmowanych we wcześniejszych latach przez Zarząd Spółki. Podstawowy cel planu naprawczego z 2010 r. w postaci osiągnięcia przez Spółkę dodatniego wyniku z podstawowej działalności nie został osiągnięty, a w realizacji niektórych działań planu naprawczego wystąpiły istotne nieprawidłowości.

NIK, wskazując racjonalny kierunek podejmowanych działań (likwidacja majątku niesłużącego podstawowej misji Spółki, zmniejszanie zobowiązań z tytułu kredytów), ocenia jako nieuzasadnione ekonomicznie decyzje związane ze sprzedażą kina „Luna” oraz udziałów spółki Centrum Praha sp. z o.o. Nie zadbano w tych przypadkach o uzyskanie najkorzystniejszej ceny, rezygnując z konkurencyjnego trybu zbycia składników majątku i decydując się na ich sprzedaż po cenie niższej od wycen, jakimi Spółka dysponowała. Dodatkowo należy zauważyć, że w obu przypadkach sprzedaż nastąpiła na rzecz samorządu województwa, będącego jedynym akcjonariuszem Spółki.

¹ Tj. dzień 1 lipca 2005 r. Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 20 czerwca 2005 r.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dalej: Max-Film lub Spółka.

⁴ Do dnia 30 czerwca 2014 r.

Działania zmierzające do ograniczenia działalności nieuzasadnionej ekonomicznie lub wykraczającej poza ustawowe ograniczenia dotyczące spółek z udziałem samorządu województwa także były realizowane nieskutecznie. Podejmowane próby zmiany warunków lub rezygnacji z przedsięwzięć dotyczących budowy i prowadzenia kin Nove Kino w Tychach oraz Nove Kino w Płocku były długotrwałe. Prowadzenie działalności tych kin na niekorzystnych warunkach miało źródło w decyzjach podjętych przez Zarząd Spółki przed okresem objętym kontrolą, jednak działania w latach 2009-2013 w celu wycofania się z błędnych lub niekorzystnych działań przyniosły efekt jedynie w przypadku kina w Tychach i to dopiero w 2013 r. Podobnie nieskutecznie Max-Film postępował w odniesieniu do spółki zależnej MFM sp. z o.o., której działalność nie miała ekonomicznego uzasadnienia, nie podejmując działań w celu likwidacji tej spółki lub połączenia z Max-Filmem.

Max-Film w latach 2009-2013 ograniczał zakres podstawowej działalności polegającej na prowadzeniu kin, sprzedając kolejne nieruchomości i przeznaczając uzyskane z tego tytułu przychody na regulowanie zobowiązań. Takie działania były jednak niewystarczające, bowiem Spółka nie była w stanie zapobiec występowaniu zaległych zobowiązań. Nie była ona zdolna do skutecznej realizacji planu naprawczego i prowadzenia zyskowej działalności w warunkach rynkowej konkurencji, na co wskazuje pozyskiwanie pożyczek od Samorządu Województwa Mazowieckiego⁵ (właściciela Spółki), których Spółka nie była w stanie spłacić, oraz sprzedaż na jego rzecz niektórych składników majątku poniżej wycenionej wartości, a także regulowanie zobowiązań ze środków pochodzących z podwyższenia kapitału zakładowego.

NIK zauważa, że Spółka w kontrolowanym okresie angażowała część swej działalności poza obszarem województwa mazowieckiego, co było niezgodne z zakresem zadań, które należą do samorządu województwa. Należy przy tym zauważyć, że prowadzona działalność mieściła się w ramach wyznaczonych Spółce w jej statucie.

NIK uznaje jako właściwy kierunek działania służące ograniczeniu działalności Spółki, by docelowo zakończyć jej działalność jako nieodpowiadającą wymogom obowiązujących przepisów. Jednocześnie ocenia dotychczasowe działania jako nie w pełni efektywne, a oparcie strategii pozyskiwania środków na spłatę zobowiązań głównie o sprzedaż składników majątku stwarza ryzyko iż w kolejnych latach będą narastać problemy z wystarczającym poziomem przychodów z tego źródła, ze względu na zmniejszanie się zasobów nieruchomości stanowiących atrakcyjną ofertę.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wykorzystanie przez Spółkę składników majątku

1.1 Wykorzystanie wkładów pieniężnych oraz świadczeń niepieniężnych

Max-Film powstał z przekształcenia Instytucji Filmowej Max-Film w spółkę akcyjną. Komerccjalizacja nastąpiła w dniu 1 lipca 2005 r. Jedynym akcjonariuszem Spółki został Samorząd Województwa Mazowieckiego.

W kontrolowanym okresie kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 2 142,3 tys. zł⁶, w drodze emisji nowych imiennych akcji serii C o wartości 1 060,0 zł

*Opis stanu
faktycznego*

⁵ Dalej: Województwo Mazowieckie.

⁶ W dniu 20 grudnia 2011 r., z kwoty 28 846,8 tys. zł do 30 989,1 tys. zł.

każda, z pozbawieniem dotychczasowego akcjonariusza Spółki prawa poboru akcji. Środki pozyskane przez Spółkę zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem, tj. na uregulowanie zobowiązań wobec Województwa Mazowieckiego w łącznej wysokości 1 816,7 tys. zł oraz na pokrycie połowy wartości inwestycji związanej z cyfryzacją kin.

Przed okresem objętym kontrolą Województwo Mazowieckie dokapitalizowało Max-Film dwukrotnie⁷ przekazując środki pieniężne w łącznej kwocie 3 518,8 tys. zł oraz wnosząc wkład niepieniężny w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Siedlcach o wartości 1 725,4 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 484-495)

1.2 Pożyczki otrzymane od Województwa Mazowieckiego w latach 2009-2014

Spółka otrzymała od Województwa Mazowieckiego dwie pożyczki, w 2009 r. w kwocie 5 mln zł oraz w 2010 r. – 3,9 mln zł. Umowa pożyczki z dnia 9 marca 2009 r. dotyczyła dofinansowania budowy kina w Siedlcach, spłaty zobowiązań Spółki z tytułu realizacji inwestycji dotyczącej budowy kina w Płocku oraz spłaty zobowiązań wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, należnych za 2008 r. Termin spłaty pożyczki określono na dzień 28 grudnia 2009 r. Umowa pożyczki z dnia 26 kwietnia 2010 r. została zawarta z przeznaczeniem na ponowne dofinansowanie inwestycji w Siedlcach, a także na spłatę i restrukturyzację pozostałych zobowiązań Spółki. Termin spłaty pożyczki określono do dnia 20 grudnia 2010 r. W obu umowach wymieniono ogólną kwotę pożyczki, nie wskazano natomiast konkretnych kwot, które miały zostać przeznaczone na poszczególne zobowiązania Spółki. Obie pożyczki zostały udzielone na zasadach komercyjnych, z oprocentowaniem odpowiednio 10,78% oraz 8,49%. Spłata każdej z pożyczek miała nastąpić jednorazowo, we wskazanym terminie. Żadna z ww. pożyczek nie została spłacona w ustalonych terminach. Środki z tych pożyczek zostały przeznaczone na uregulowanie zobowiązań Spółki.

Pismem z dnia 25 marca 2011 r. Max-Film zwrócił się do Zarządu Województwa Mazowieckiego z prośbą o rozważenie możliwości rozliczenia swoich zobowiązań wobec Województwa poprzez nabycie przez Województwo udziałów spółki Centrum Praha Sp. z o.o., należących do Max-Film.

W dniu 18 października 2011 r. zawarto umowę, według której zobowiązania Spółki wobec Województwa przed kompensacją wynosiły 12 552,8 tys. zł, w tym: 11 350,9 tys. zł z tytułu udzielonych pożyczek (8 900,0 tys. zł – kwota główna, 2 450,9 tys. zł – odsetki za zwłokę), 878,8 tys. zł z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2010 r. (731,4 tys. zł – kwota główna, 147,4 tys. zł – odsetki za zwłokę) i 323,1 tys. zł z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2011 r. (301,5 tys. zł – kwota główna, 21,6 tys. zł – odsetki za zwłokę). Natomiast kwota zobowiązań Województwa Mazowieckiego względem Spółki wynosiła 10 736,1 tys. zł z tytułu transakcji nabycia przez Województwo 100% udziałów spółki Centrum Praha Sp. z o.o. Wskutek kompensaty wzajemnych należności i zobowiązań, Spółce pozostawała do uregulowania wobec Samorządu Województwa Mazowieckiego kwota 1 816,7 tys. zł.

Max-Film uregulował tę płatność w terminie, tj. w dniu 22 grudnia 2011 r., ze środków przekazanych przez Zarząd Województwa Mazowieckiego na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

(dowód: akta kontroli str. 27-62, 197-235, 391-492, 947)

⁷ W dniu 16 stycznia 2007 r. oraz w dniu 22 maja 2007 r.

1.3 Zbywanie składników majątku Spółki

W dniu komercjalizacji Max-Film dysponował 36 nieruchomościami, w tym 27 nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku), 2 nieruchomościami gruntowymi (prawo użytkowania wieczystego), 3 nieruchomościami z prawem zarządu i 4 nieruchomościami, które nie posiadały uregulowanego stanu prawnego⁸. W *Planie naprawczym Spółki z 2010 roku*⁹ zbywanie składników majątku Spółki wskazano jako jedno z działań mających na celu poprawę sytuacji ekonomiczno-finansowej, w tym zbycie nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Bobrowieckiej i Marszałkowskiej (kino „Luna”), nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Lipowej oraz nieruchomości w Łomży, Suwałkach, Mikołajkach, Mińsku Mazowieckim i w Lublinie (kino „Kosmos”). Były to nieruchomości niewykorzystywane do działalności podstawowej lub o niskim potencjale przychodowym i wysokich wskaźnikach kosztowych. *Plan* nie wskazywał terminu zbycia poszczególnych nieruchomości oraz zakładanych wpływów z ich sprzedaży. Środki ze sprzedaży nieruchomości miały zostać przeznaczone m.in. na organizację powierzchni komercyjnych, rozliczenie zakończonych inwestycji, zwiększenie atrakcyjności działających kin oraz spłatę zaciągniętych kredytów. W latach 2009-2014¹⁰ Spółka zbyła 13 nieruchomości gruntowych wraz z prawami do budynków oraz udziały w spółce Centrum Praha Sp. z o.o., uzyskując przychody w łącznej wysokości 38 mln zł.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora¹¹, środki uzyskane ze sprzedaży majątku w latach 2006-2014 były przeznaczone na realizację zadań Spółki, w tym adaptację i wyposażenie powierzchni w Tychach oraz budowę i wyposażenie budynków kinowych z funkcjami biurowo-usługowymi w Siedlcach i Płocku.

Według stanu na dzień 31 marca 2014 r. Spółka dysponowała 15 nieruchomościami¹², w tym 8 nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku), 3 nieruchomościami z prawem zarządu, 2 nieruchomościami nieposiadającymi uregulowanego stanu prawnego oraz 2 nieruchomościami na podstawie prawa własności.

(dowód: akta kontroli str. 63-75, 1781-1885)

Szczegółową analizą objęto sprzedaż udziałów spółki Centrum Praha Sp. z o.o., sprzedaż kina „Luna” w Warszawie oraz kina „Kosmos” w Lublinie.

Sprzedaż udziałów spółki Centrum Praha Sp. z o.o.

Spółka Centrum Praha Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 30 kwietnia 2004 r. w celu budowy wielofunkcyjnego kompleksu kinowo-biurowego Centrum Praha przy ulicy Jagiellońskiej 26 w Warszawie. Spółka została powołana na czas oznaczony, do momentu pełnego rozliczenia wszystkich zobowiązań zaciągniętych w trakcie realizacji tej inwestycji. Źródłem finansowania inwestycji był kredyt bankowy w kwocie 39,9 mln zł z terminem płatności do dnia 31 grudnia 2023 r. oraz pożyczki otrzymane od Max-Film w latach 2005-2007 w łącznej kwocie 6,6 mln zł¹³.

⁸ Według stanu na dzień 31 marca 2014 r. Spółka dysponowała 15 nieruchomościami, znajdującymi się w różnym stanie prawnym, tj.: 8 nieruchomości gruntowych zabudowanych (prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku), 3 nieruchomości w stosunku do których legitymowała się prawem zarządu, 2 nieruchomości które nie posiadały uregulowanego stanu prawnego oraz 2 nieruchomości na podstawie prawa własności. Bez uwzględnienia kina „Przedwiośnie” w Płocku.

⁹ Opracowany w maju 2010 r., zaktualizowany w lipcu 2010 r.

¹⁰ Do dnia 31 marca 2014 r.

¹¹ Pismo znak: DN 196/2014 z dnia 4 lipca 2014 r.

¹² Bez uwzględnienia dzierżawionego kina „Przedwiośnie” w Płocku.

¹³ 5 pożyczek na podstawie umów: z dnia 20 czerwca 2005 r. na kwotę 1,9 mln zł; z dnia 23 stycznia 2006 r. na kwotę 1,2 mln zł; z dnia 22 września 2006 r. na kwotę 0,2 mln zł; z dnia 29 marca 2007 r. na kwotę 1,8 mln zł; z dnia 22 czerwca 2007 r. na kwotę 1,5 mln zł.

Zabezpieczenie kredytu stanowiła hipoteka ustanowiona na kinie „Atlantic”¹⁴ oraz na nieruchomości Centrum Praha¹⁵.

(dowód: akta kontroli str. 122-221, 956-970)

W dniu 18 października 2011 r. Max-Film zbył 100% udziałów w spółce Centrum Praha Sp. z o.o. Województwu Mazowieckiemu. Wielkość zobowiązań Centrum Praha Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła: 39 mln zł.

Wyjaśniając powody, dla których Max-Film nie podjął działań likwidacyjnych Centrum Praha Sp. z o.o., Przewodnicząca Rady Nadzorczej Max-Film Lidia Rudzka, stwierdziła¹⁶, że Rada Nadzorcza przedstawiała taką inicjatywę, lecz bank kredytujący inwestycję nie akceptował takiego rozwiązania. Lech Jaworski, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Max-Film w latach 2007-2010 r., nie udzielił wyjaśnień w tej kwestii.

Max-Film skierował ofertę zbycia udziałów Centrum Praha Sp. z o.o. wyłącznie do Województwa Mazowieckiego. Sporządzona przez Max Film wycena 100% udziałów Centrum Praha określała ich wartość między 11 400,0 tys. zł a 11 450,0 tys. zł, a sporządzona przez Urząd Marszałkowski – między 9 744,5 tys. zł a 10 072,2 tys. zł¹⁷. Na spotkaniu przedstawicieli Województwa Mazowieckiego z zarządem Max Film w dniu 13 czerwca 2011 r. ustalono cenę sprzedaży udziałów jako średnią arytmetyczną z wyników dwóch wycen, tj. wartości udziałów spółki rekomendowanej przez wyceniającego dla Województwa Mazowieckiego (10 072,2 tys. zł) z wartością określoną w podejściu dochodowym przez wyceniającego z ramienia Max Film (11 400,0 tys. zł). Tak ustalona cena wyniosła 10 736,1 tys. zł.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora¹⁸ sprzedaż spółki na rzecz Województwa Mazowieckiego podyktowana była w głównej mierze koniecznością realizacji zobowiązań Spółki wobec Województwa, których nie zdołała ona uregulować w wymagalnych terminach, a sytuacja finansowa Spółki nie dawała realnych szans na ich spłatę. Dodatkowym czynnikiem – według wyjaśnień – była konieczność wyboru kontrahenta dającego gwarancję kontynuacji działalności Centrum Praha Sp. z o.o. z uwagi na fakt, iż Max-Film udzielił tej spółce poręczenia cywilnego oraz zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomości Max-Film (kino Atlantic), w związku z zaciągnięciem kredytu na realizację inwestycji Centrum Praha. W tej sytuacji sprzedaż spółki na rzecz niezależnego podmiotu mogłaby wiązać się z nadmiernym ryzykiem po stronie Max-Film.

(dowód: akta kontroli str. 46-48, 70-75, 122-221, 391-395, 945-946, 2134-2141, 2224-2225)

Sprzedaż kina „Luna”

Kino „Luna” zostało sprzedane za kwotę 7 619 tys. zł¹⁹ na rzecz Mazowieckiego Centrum Kultury i Sztuki z siedzibą w Warszawie²⁰, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 sierpnia 2013 r. Płatność miała zostać uregulowana w dwóch ratach: w dniu zawarcia umowy 3 800 tys. zł i do 30 kwietnia 2014 r. kwota 3 819 tys. zł. Aneks z dnia 18 lutego 2014 r. przesunięto termin płatności drugiej raty na 30 czerwca 2014 r. Zgodę na zbycie nieruchomości wyraził Zarząd Województwa

¹⁴ Hipoteka umowna zwykła w wysokości 34,8 mln zł i hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3,1 mln zł.

¹⁵ Hipoteka umowna zwykła na kwotę 38,4 mln zł i umowna kaucyjna do kwoty 3,5 mln zł.

¹⁶ Protokół przesłuchania świadka z dnia 9 lipca 2014 r.

¹⁷ Obie wyceny dokonane metodą dochodową i majątkową (ta pierwsza metoda wskazywała niższą wartość udziałów).

¹⁸ Vide – przypis 76.

¹⁹ Cena prawa użytkowania wieczystego działki 6 624,5 tys. zł, cena stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku kina Luna – 625,5 tys. zł, oraz cena wyposażenia budynku kina 369,0 tys. zł.

²⁰ Uchwałą nr 158/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 maja 2014 r. Mazowieckie Centrum Kultury i Sztuki zmieniło nazwę na Mazowiecki Instytut Kultury. Dalej: MCKiS lub MIK.

Mazowieckiego, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz Rada Nadzorcza. Wartość rynkowa praw do nieruchomości kina „Luna” została, na zlecenie Max-Film, oszacowana dwukrotnie²¹: według stanu na dzień 5 grudnia 2012 r. (operat sporządzony w dniu 10 grudnia 2012 r.)²² na kwotę 10,0 mln zł²³ oraz według stanu na dzień 10 maja 2013 r. (operat sporządzono w dniu 15 maja 2013 r.) na kwotę 7,1 mln zł²⁴. Koszt wykonania pierwszego operatu szacunkowego wyniósł 4,0 tys. zł netto, a drugiego –1,5 tys. zł netto.

Art. 156 ust. 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*²⁵ stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, do którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Według *Regulaminu zbywania nieruchomości prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości przez Spółkę IF Max Film*²⁶ wycena nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży powinna zostać sporządzona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed planowaną sprzedażą²⁷.

W dniu 21 marca 2013 r. Dyrektor MCKiS wystosował do Spółki pismo dotyczące zamiaru zakupu kina „Luna”. W odpowiedzi z dnia 4 kwietnia 2013 r. Prezes Zarządu Spółki wyraził gotowość podjęcia rozmów i powołując się na posiadaną aktualną wycenę wartości nieruchomości podał oczekiwaną kwotę sprzedaży 10,2 mln zł. Na spotkaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. przedstawiciele MCKiS, powołując się na wycenę zleconą przez Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego²⁸ stwierdzili, że cena sprzedaży jest zbyt wysoka i niemożliwa do zaakceptowania. W tej sytuacji Max-Film zadeklarował zlecenie wykonania drugiego operatu szacunkowego, mimo iż operat wykonany według stanu na dzień 5 grudnia 2012 r. spełniał zarówno przesłanki określone w art. 156 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, jak i *Regulaminu zbywania nieruchomości*.

(dowód: akta kontroli str. 236-390, 404-413)

Wartość rynkowa kina „Luna”, według operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, wyniosła 7,25 mln zł²⁹.

Jak wynika z wyjaśnień Sekretarza Województwa Dyrektora UMWM Waldemara Kulińskiego³⁰ decyzja o zleceniu przez Województwo Mazowieckie wykonania operatu szacunkowego kina „Luna” została podjęta na posiedzeniu Zarządu Województwa w dniu 20 listopada 2012 r., na którym obecny był Prezes Zarządu Spółki, w związku z zamiarem nabycia tej nieruchomości od Spółki przez jednostkę organizacyjną Samorządu Województwa Mazowieckiego.

Prezes Max-Film Paweł Doktor stwierdził³¹, że nie przypomina sobie, aby informował Zarząd Województwa o zamiarze zlecenia wyceny kina „Luna”. Ponadto z wyjaśnień wynika, że w Max-Film nie było praktykowane informowanie Zarządu Województwa o zleceniu szacowania wartości nieruchomości. Są to czynności

²¹ W obu przypadkach, określenie wartości rynkowej nieruchomości zostało przeprowadzone w podejściu porównawczym, metodą skorygowanej ceny średniej oraz w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną. Obie wyceny zostały sporządzone przez tych samych rzeczoznawców majątkowych.

²² Wycena sporządzona w związku z ewentualną sprzedażą kina – na podstawie wyjaśnień Prezesa Zarządu z dnia 11 lipca 2014 r.

²³ W tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 7,9 mln zł.

²⁴ W tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 6,6 mln zł.

²⁵ Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm. Dalej: *ustawa o gospodarce nieruchomościami*.

²⁶ Przyjętego Uchwałą nr 114/2008 Zarządu Spółki z dnia 18 listopada 2008 r.; dalej: *Regulamin zbywania nieruchomości*.

²⁷ § 2 ust 2.

²⁸ Dalej: UMWM.

²⁹ Według stanu na dzień 4 marca 2013 r.

³⁰ Pismo UMWM znak KO-II.1710.15.2014.BS z dnia 20 października 2014 r.

³¹ Pismo znak DN/313/2014 z dnia 29 października 2014 r.

zlecane na potrzeby podmiotu, ich częstotliwość wynika z różnych przesłanek i nie przekracza czynności z zakresu zwykłego zarządu.

(dowód: akta kontroli str. 415-437, 2124-2133)

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora w kwestii powodów, dla których Zarząd Spółki zlecił wykonanie drugiego operatu szacunkowego nieruchomości kina „Luna”³², w toku negocjacji z MCKiS okazało się, że cena oczekiwana przez Max-Film oparta na wycenie według stanu na dzień 5 grudnia 2012 r. jest nieakceptowalna przez oferenta. Cena proponowana przez MCKiS odbiegała na tyle istotnie od ceny oczekiwanej przez Spółkę, że skłoniło to Zarząd Max-Film do szczegółowej analizy operatu. Po przeanalizowaniu warunków leżących u podstaw wyceny okazało się, że kalkulacja nie uwzględniała istotnego ograniczenia jakim obciążona jest nieruchomość – braku dostępu do drogi publicznej i konieczności ponoszenia opłat za korzystanie z nieruchomości budynkowej, w której usytuowany jest hol wejściowy do kina. Dodatkowym ograniczeniem była trudność w uregulowaniu prawa przechodu. Sąd, przed którym toczyło się postępowanie w tej sprawie odmówił ustanowienia służebności, uzależniając tym samym właściciela kina „Luna” od woli właściciela nieruchomości frontowej. W związku z tym Spółka zwróciła się do autora wyceny o ponowną analizę wartości.

(dowód: akta kontroli str. 438-439)

W kwestii rozbieżności wyników wycen w operatach szacunkowych wykonanych według stanu na dzień 5 grudnia 2012 r. i 10 maja 2013 r. o 2 977,7 tys. zł, rzeczoznawca majątkowy sporządzający obie wyceny stwierdził³³, że drugi operat powstał po ponownej analizie niekorzystnych uwarunkowań dotyczących zarówno samej nieruchomości, jak i ogólnych trendów rynku nieruchomości. Niekorzystne trendy ogólne to coraz mniejsza ilość zawieranych transakcji, coraz niższe ceny nieruchomości nietypowych (do jakich należy kino), coraz dłuższy czas potrzebny do eksponowania nieruchomości na rynku, rosnące stopy kapitalizacji, spadające czynsze. Niekorzystne cechy samej nieruchomości mające podstawowe znaczenie przy jej sprzedaży to: nieruchomość nietypowa, wymagająca prowadzenia takiej samej działalności lub ogromnych nakładów na remonty i adaptacje, obiekt przestarzały, konieczność wynajmowania wejścia i holu kasowego, brak bezpośredniego dojazdu do nieruchomości. Po analizie tych wszystkich cech oraz aktualnych na czas wykonania wyceny danych zawartych w nielicznych aktach notarialnych, wartość nieruchomości na dzień 10 maja 2013 r. określono na kwotę 7,1 mln zł.

Czynniki, wskazywane w wyjaśnieniach Prezesa Zarządu Max-Film jako powody zlecenia ponownej wyceny, były uwzględnione w obu wycenach zleconych przez Max-Film. Rozbieżność w wynikach obu wycen (o 30%) wynikała z danych przyjętych do wyliczeń. W pierwszej wycenie średnia cena transakcyjna prawa własności 1 m² powierzchni użytkowej budynku wraz z działką gruntu i infrastrukturą³⁴ wyniosła 7 131,32 zł/m², zaś w drugiej – 5 578,11 zł/m². Dla metody dochodowej średnia cena transakcyjna czynszu 1 m² powierzchni użytkowej określona z próby reprezentatywnej wyniosła odpowiednio: 59,8 zł/m² oraz 51,65 zł/m². W obu wycenach wskazano, że zastosowane do obliczeń dane pochodzą z tego samego okresu, tj. z lat 2011-2012. Ponadto, każda z wycen zawierała analogiczny opis niekorzystnych uwarunkowań dotyczących nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 284-373, 438-439, 475-476)

³² Pismo z dnia 11 lipca 2014 r.

³³ Pismo z dnia 30 lipca 2014 r.

³⁴ Wyliczona na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Warszawie.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora³⁵ Spółka nie odstąpiła od transakcji sprzedaży kina „Luna” w sytuacji, gdy cena sprzedaży była nieakceptowalna przez MCKiS, ponieważ pojawienie się nabywcy w postaci MCKiS było okolicznością pożądaną, tak z uwagi na samą możliwość sprzedaży, jak i ze względu na charakter podmiotu nabywcy (instytucja kultury gwarantująca ciągłość działania kina „Luna”). Dotychczasowe działania Spółki związane ze zmianą operatora (przejęcie kina „Luna” w 2008 r., zakończenie działalności w kinie „Praha” przed wyburzeniem dawnego budynku kina w 2004 r.) spotykały się ze sprzeciwem społecznym. Celem Max-Film było zapewnienie kontynuacji działalności tego kina.

(dowód: akta kontroli str. 440-451)

Według § 2 ust 3 *Regulaminu zbywania nieruchomości*, w przypadku gdy wymagana jest aktualizacja wyceny nieruchomości dokonanej wcześniej niż 6 miesięcy przed sprzedażą, Zarząd Spółki miał prawo zlecić dokonanie takiej wyceny po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na sprzedaż określonej nieruchomości. Ponowny operat szacunkowy dotyczący nieruchomości zabudowanej obejmującej kino „Luna” został sporządzony dnia 15 maja 2013 r. (według stanu na dzień 10 maja 2013 r.), zaś zgoda Rady Nadzorczej na sprzedaż ww. nieruchomości została udzielona w dniu 16 maja 2013 r.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora³⁶ Zarząd Spółki zlecił wykonanie wyceny nieruchomości po negocjacjach z MCKiS i uzyskaniu informacji o wartości wyceny zleconej przez Urząd Marszałkowski oraz niezwłocznym przeanalizowaniu wyceny pod kątem różnic wartości. Rada Nadzorcza wydała zgodę na sprzedaż nieruchomości kina „Luna” w dniu 16 maja 2013 r. w oparciu o operat z dnia 15 maja 2013 r. (według stanu na dzień 10 maja 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 236-238, 374-390, 438-439)

Oferta sprzedaży kina „Luna” została skierowana wyłącznie do MCKiS. Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora³⁷ *Regulamin zbywania nieruchomości* obowiązujący w Spółce daje możliwość zbycia takiej nieruchomości³⁸ na rzecz instytucji kultury lub jednostki samorządu terytorialnego. Zgłoszenie przez MCKiS zapotrzebowania na nieruchomość z przeznaczeniem na realizację celów statutowych stało się przyczynkiem do negocjacji, a następnie zbycia kina „Luna” na rzecz tego podmiotu. Dlatego Max-Film nie zamieszczał w prasie informacji na temat przedmiotowej sprzedaży. Według powyższych wyjaśnień, kino „Luna” nigdy nie było przedmiotem oferty publicznej.

(dowód: akta kontroli str. 70-75, 236-238, 374-390, 404-413, 438-451)

Na dzień sprzedaży kino „Luna” stanowiło zabezpieczenie kredytu zaciągniętego na budowę kina w Siedlcach. Na podstawie promesy złożonej przez Max-Film, że środki pochodzące ze sprzedaży kina „Luna” w kwocie 5,5 mln zł zostaną przeznaczone na częściową spłatę kredytu, bank zwolnił zabezpieczenie na ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 242, 483)

MCKiS, po nabyciu kina „Luna”, z dniem 23 czerwca 2014 r. wydzierżawił je podmiotowi zewnętrznemu. Jak wynika z wyjaśnień Dyrektora MIK³⁹ powodem takiej decyzji było przede wszystkim nieotrzymanie z Województwa Mazowieckiego dotacji na prowadzenie działalności filmowej oraz obniżenie wysokości dotacji podmiotowej.

³⁵ Pismo znak DN/206/2014 z dnia 15 lipca 2014 r.

³⁶ Pismo z dnia 11 lipca 2014 r.

³⁷ Pismo znak DN/184/2014 z dnia 24 czerwca 2014 r. oraz pismo znak DN/206/2014 z dnia 15 lipca 2014 r.

³⁸ W trybie bezprzetargowym, na podstawie § 5 ust 3 *Regulaminu zbywania nieruchomości*.

³⁹ Pismo znak MIK/487/2014 z dnia 30 października 2014 r.

Sprzedaż kina „Kosmos”

Kino „Kosmos” w Lublinie zostało sprzedane w dniu 14 marca 2012 r. za kwotę 5 043 tys. zł brutto. Sprzedaż poprzedziło pięć postępowań przetargowych⁴⁰, w których nie wpłynęła żadna oferta. Jedyna oferta kupna kina „Kosmos” wpłynęła do Max-Film po zakończeniu w dniu 21 lipca 2011 r. ostatniego z wymienionych postępowań przetargowych. Wartość oferty wyniosła 4 100 tys. zł netto (czyli 5 043 tys. zł brutto). Wpłynęło też jedno zapytanie o oczekiwaną cenę zbycia nieruchomości, lecz podmiot nie przedłożył oferty kupna. Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora⁴¹, oferta nabycia kina za cenę 4 100 tys. zł netto była dla Spółki satysfakcjonująca. Zgodę na zbycie nieruchomości wyraził Zarząd Województwa Mazowieckiego, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników oraz Rada Nadzorcza. Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana, według stanu na dzień 3 czerwca 2011 r., na kwotę 3,6 mln zł.

Na dzień sprzedaży kino „Kosmos” stanowiło zabezpieczenie kredytu na realizację inwestycji w Płocku⁴². Na podstawie promesy Max-Filmu, że środki pochodzące ze sprzedaży kina „Kosmos” zostaną przeznaczone na częściową spłatę kredytu, bank zwolnił zabezpieczenie na ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 242, 440-469, 944)

*Ustalone
nieprawidłowości*

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

1. Sprzedaż udziałów Centrum Praha Sp. z o.o. na rzecz Zarządu Województwa Mazowieckiego nastąpiła z pominięciem zasad konkurencyjności, wskutek czego nie zapewniono możliwości uzyskania najkorzystniejszej ceny. Zarząd Max-Film ofertę zbycia udziałów spółki skierował wyłącznie do Zarządu Województwa Mazowieckiego. NIK nie podziela stanowiska Prezesa Zarządu Max-Film, że sprzedaż udziałów Centrum Praha Sp. z o.o. na rzecz niezależnego podmiotu mogłaby wiązać się z nadmiernym ryzykiem wynikającym z tego, że Max-Film udzielił tej spółce poręczenia cywilnego oraz zabezpieczenia w postaci hipoteki na własnej nieruchomości (kino Atlantic) w związku z zaciągnięciem kredytu na realizację inwestycji Centrum Praha. Kwestia dotycząca zabezpieczeń na majątku Spółki mogła zostać uregulowana przed jej sprzedażą lub w treści umowy sprzedaży udziałów. Zdaniem NIK, nie istniały faktyczne lub ekonomiczne przesłanki do wyłączenia trybu konkurencyjnego, a Max-Film nie podjął działań w celu sprzedaży udziałów Centrum Praha Sp. z o.o. na najkorzystniejszych warunkach. Dodatkowo, cena sprzedaży udziałów była mniejsza o 663,9 tys. zł od dolnej granicy wyceny wykonanej na zlecenie Max-Film.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, NIK nie podziela argumentacji Prezesa Zarządu Spółki iż sprzedaż udziałów na rzecz Województwa Mazowieckiego podyktowana była w głównej mierze koniecznością realizacji zobowiązań Spółki wobec Województwa. Zbycie tych udziałów na zasadach konkurencyjnych mogłoby zapewnić Max-Filmowi większe przychody, z których także można byłoby uregulować zobowiązania wobec Województwa Mazowieckiego. NIK ocenia negatywnie sposób zbycia udziałów Centrum Praha sp. z o.o. pod względem rzetelności i gospodarności także dlatego, że sytuacja

⁴⁰ W okresie od dnia 27 października 2010 r. do dnia 21 lipca 2011 r.

⁴¹ Pismo znak DN/206/2014 z dnia 15 lipca 2014 r.

⁴² Hipoteka umowna łączna w wysokości 15 mln zł, z ustanowioną na nieruchomości kina Iluzjon i łączna kaucyjna do kwoty 4,0 mln zł.

Spółki wymagała uzyskania ze sprzedaży składników majątku jak największych przychodów z przeznaczeniem ich na uregulowanie zobowiązań.

(dowód: akta kontroli str. 46-75, 122-221, 391-395, 945-946)

2. Działania Max-Film dotyczące sprzedaży kina „Luna” w Warszawie były nierzetelne i niegospodarne. Spółka, dysponując aktualnym operatem szacunkowym określającym jego wartość na 10,0 mln zł, zleciła wykonanie kolejnego operatu szacunkowego i przy sprzedaży wzięła pod uwagę drugą, znacznie niższą wycenę nieruchomości (7,1 mln zł). Wartość drugiej wyceny była zbliżona do oferowanej przez podmiot zainteresowany kupnem kina, tj. MCKiS. Rzeczoznawca majątkowy sporządzający oba operaty szacunkowe, nie wskazał czynników wpływających na obniżenie wartości rynkowej praw do nieruchomości kina „Luna” o kwotę blisko 3 mln zł w okresie 6 miesięcy. Wskazane czynniki były znane już przed sporządzeniem pierwszego operatu szacunkowego i były w nim uwzględnione. W ocenie NIK, nie było merytorycznych powodów do uznania drugiej, znacznie obniżonej wyceny, jako podstawy ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości. Zarząd Spółki nie podjął starań, aby uzyskać najkorzystniejszą cenę sprzedaży kina i przyjął ofertę złożoną przez MCKiS, dostosowując cenę sprzedaży bardziej do oczekiwań nabywcy niż do warunków rynkowych i potrzeb Max-Filmu. NIK, zgadzając się z wyjaśnieniami Prezesa Zarządu Spółki o możliwości zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym na rzecz instytucji kultury lub jednostki samorządu terytorialnego (w świetle postanowień *Regulaminu zbywania nieruchomości*), wskazuje jednak iż pod względem gospodarności było to działanie niewłaściwe w sytuacji, gdy cena zakupu kina zaproponowana przez oferenta nie odpowiadała oczekiwaniom Max-Filmu wynikającym z pierwszej wyceny według stanu na 5 grudnia 2012 r. Max-Film nie podjął działań by uzyskać korzystniejszą ofertę od innego podmiotu. Argument Prezesa Zarządu Max-Film o chęci zachowania charakteru nieruchomości jako kina, co miał gwarantować MCKiS, nie może być uzasadnieniem nieskorzystania z możliwości zbycia nieruchomości w trybie przetargowym, na podstawie publicznego ogłoszenia. Warunki przetargu mogły bowiem obejmować zagwarantowanie takiego charakteru dalszej działalności kina „Luna”.

(dowód: akta kontroli str. 236-390, 404-476)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność w badanym obszarze.

2. Działalność Spółki

Opis stanu
faktycznego

2.1. Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Max-Film określony w statucie Spółki⁴³ obejmował działalność związaną z filmami, nagraniami wideo i programami telewizyjnymi, działalność w zakresie nagrań dźwiękowych i muzycznych, dzierżawę własności intelektualnej, prowadzenie placówek gastronomicznych, zarządzanie stronami internetowymi, a także działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości, reklamy, badanie rynku i opinii publicznej, wydawanie książek i periodyków, organizację targów, wystaw i kongresów oraz pozostałą działalność wspomagającą,

⁴³ Uchwała nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą Instytucja Filmowa Max-Film SA z siedzibą w Warszawie z dnia 20 grudnia 2011 r. ws. przyjęcia tekstu jednolitego statutu Spółki.

prowadzenie działalności gospodarczej oraz pozostałą działalność usługową w zakresie informacji.

Faktyczna działalność Spółki obejmowała w latach 2009-2013 prowadzenie kin i wyświetlanie filmów, prowadzenie barów kinowych, zarządzanie nieruchomościami będącymi własnością podmiotu bądź pozostającymi w użytkowaniu wieczystym i dzierżawie, emisję reklam, działalność edukacyjną oraz realizację zadań z zakresu rozpowszechniania kultury.

(dowód: akta kontroli str. 8-45, 2108-2123)

Jak wynika z wyjaśnień Przewodniczącej Rady Nadzorczej Max-Film Lidii Rudzkiej⁴⁴, zakres działalności Spółki nigdy nie był przedmiotem pracy Rady Nadzorczej i nie wnioskowała ona do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podjęcie likwidacji Spółki, ponieważ nie było takiego wniosku Zarządu. Taka potrzeba – jak wynika z wyjaśnień – stoi przed Spółką, choć istotnym jest fakt uregulowania jej zobowiązań. Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film⁴⁵, Zarząd kilkakrotnie przedstawiał właścicielowi sytuację podmiotu. Jednym z omawianych scenariuszy była likwidacja podmiotu, jednakże warunkiem umożliwiającym przeprowadzenie procesu likwidacji jest spłata zobowiązań Spółki. Zarząd dokłada wszelkich starań mających na celu zbycie nieruchomości (głównie znajdujących się poza obszarem woj. mazowieckiego, choć rozważa się także nieruchomości z obszaru Mazowsza) w celu obniżenia zaangażowania kredytowego. Redukcja zadłużenia do poziomu umożliwiającego pokrycie zobowiązań za pomocą aktywów szybko zbywalnych umożliwi podjęcie jednoznacznej decyzji o likwidacji podmiotu, bądź jego przekształceniu, co również musi być poprzedzone likwidacją.

Według §5 Statutu Spółki Max-Film prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej oraz za granicą. W latach 2009-2013 Max-Film prowadził działalność w kinach na terenie województw mazowieckiego⁴⁶, lubelskiego⁴⁷, podlaskiego⁴⁸ oraz śląskiego⁴⁹.

(dowód: akta kontroli str. 391-395, 477-483)

*Ustalone
nieprawidłowości*

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Prowadzona w latach 2009-2014 (I połowa) działalność Spółki wykraczała poza dopuszczalny przepisami terytorialny zakres funkcjonowania spółek z udziałem samorządu województwa.

Max Film prowadził działalność poza terenem województwa mazowieckiego, posiadając i zarządzając kinami: „Sybilla” w Puławach, „Kosmos” i „Apollo” w Lublinie, „Merkury” w Białej Podlaskiej oraz „Nove Kino” w Tychach. Przepisy zarówno ustawy z dnia 20 grudnia 1996 o gospodarce komunalnej⁵⁰, jak i ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa⁵¹ wskazują, że działalność spółki z udziałem jednostki samorządu terytorialnego powinna być ograniczona do macierzystej jednostki. Według definicji zawartej w art. 1 ust. 1 *u.g.k.* gospodarka komunalna polega na wykonywaniu przez jednostki samorządu terytorialnego zadań własnych w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Z kolei

⁴⁴ Protokół przesłuchania świadka z dnia 9 lipca 2014 r.

⁴⁵ Pismo znak DN/213/2014 z dnia 22 lipca 2014 r.

⁴⁶ Kino „Luna”, kino „Wisła”, Nowe Kino Siedlce własność Max-Film na podstawie prawa własności. Kino w Płocku i kina Praha w Warszawie na podstawie umowy dzierżawy.

⁴⁷ Kino „Apollo” i kino „Kosmos” w Lublinie oraz kino „Sybilla” w Puławach - własność Max-Film na podstawie prawa własności.

⁴⁸ Kino „Merkury” w Białej Podlaskiej własność Max-Film na podstawie prawa własności.

⁴⁹ Nowe Kino Tychy na podstawie umowy dzierżawy

⁵⁰ Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236. Dalej: *u.g.k.*

⁵¹ Dz. U. z 2014 r. poz. 379. Dalej: *u.s.w.*

art. 1 ust. 1 *u.s.w.* stanowi, że mieszkańcy województwa tworzą z mocy prawa regionalną wspólnotę samorządową. Gospodarka komunalna powinna zatem obejmować wykonywanie zadań własnych w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb społeczności zamieszkującej na terytorium danej jednostki samorządowej, a tym samym działalność spółki z udziałem samorządu województwa powinna być ograniczona – co do zasady – do obszaru macierzystego województwa.

NIK zauważa przy tym, że w kontrolowanym okresie Max Film sukcesywnie ograniczał prowadzenie podstawowej działalności poza województwem mazowieckim.

2.2. Realizacja zadań

W 2009 r. Spółka prowadziła działalność w 10 kinach⁵² (w tym 2 kina dzierżawiła), natomiast na dzień 31 grudnia 2013 r. – w 6⁵³. W 2009 r. wyświetlono 41 936 seansów filmowych, z udziałem 1 086 911 widzów, a w 2013 r. – 25 180 seansów, z udziałem 747 654 widzów. Max-Film udostępniał też odpłatnie posiadane zbiory filmowe, przy czym wpływy z tego tytułu regularnie spadały (z 85,6 tys. zł w 2009 r. do 13,1 tys. zł w 2013 r.). Od 2009 r. Spółka prowadziła Szkołę Akademię Filmową „SZAFKA”⁵⁴, w ramach której prowadzona była edukacja dla szkół w zakresie historii filmu polskiego i światowego. Zadanie to było dofinansowane ze środków Polskiego Instytutu Sztuki Filmowej w 2009 r.⁵⁵ w kwocie 50,0 tys. zł oraz w 2014 r.⁵⁶ w kwocie 98,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str.1214-1677, 2160-2161)

Wynik finansowy działalności 6 z 10 kin był ujemny w całym badanym okresie: „Luna”, „Praha”⁵⁷ (oba w Warszawie), „Nove Kino” w Płocku, „Nove Kino” w Tychach oraz dwóch kin w Lublinie (Kosmos i Apollo)⁵⁸.

Spółka w latach 2009-2013 osiągała przychody głównie z tytułu sprzedaży nieruchomości (38,0 mln zł), dzierżawy kin Ochota i Atlantic (2,2 mln zł), wynajmu komercyjnych powierzchni użytkowych (kwota 3,5 mln zł) oraz ze sprzedaży biletów (kwota 72,8 mln zł).

(dowód: akta kontroli str. 75, 391-400)

2.2.1 „Nove Kino” w Tychach

Max-Film w dniu 1 lipca 2005 r. zawarł umowę dotyczącą wybudowania i najmu obiektu kina w modernizowanym kompleksie handlowo-rozrywkowym „City Point” w Tychach. Na jej podstawie Spółka była zobowiązana do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości równoważności w złotych kwoty 25,5 tys. euro za całość wynajmowanego obiektu (tzw. czynsz podstawowy). Poza czynszem podstawowym Max-Film miał płacić dodatkową opłatę w wysokości 4,6 % nadwyżki powyżej równoważności w złotych 850,0 tys. euro wpływów ze sprzedaży biletów i wyświetlanych reklam rocznie. Umowa została zawarta na 10 lat od dnia wydania obiektu⁵⁹. Rozwiązanie umowy mogło nastąpić na skutek zalegania najemcy z płatnościami należnymi z tytułu wykonania umowy, pod warunkiem zapłacenia kary umownej w wysokości 3-letniego czynszu podstawowego, bądź w sytuacji zniszczenia centrum handlowo-rozrywkowego, bądź gdy z winy wynajmującego

⁵² „Wisła” w Warszawie, „Luna” w Warszawie, „Sybilla” w Puławach, „Merkury” w Białej Podlasce, NK w Płocku, NK w Siedlcach, NK w Tychach, „Praha” w Warszawie, „Kosmos” w Lublinie, „Apollo” w Lublinie.

⁵³ „Wisła”, „Luna”, „Sybilla”, „Merkury”, NK w Płocku, NK w Siedlcach.

⁵⁴ Pokazy były organizowane w kinach „Praha”, „Luna”, oraz „Wisła”.

⁵⁵ Okres wykorzystania dotacji do dnia 10 lipca 2010 r.

⁵⁶ Okres wykorzystania dotacji do dnia 31 stycznia 2015 r.

⁵⁷ Dzierżawione przez Spółkę w latach 2008-2011

⁵⁸ Największą stratę miało Nove Kino w Płocku – od 1 911 610,0 zł w 2009 r. do 1 256 748,0 zł w 2013 r.

⁵⁹ Zgodnie z § 2 umowy, termin wydania obiektu miał nastąpić najpóźniej do dnia 15 stycznia 2006 r.

najemca nie mógłby prowadzić podstawowej działalności. W dniu 30 kwietnia 2007 r. zawarto aneks nr 1 do umowy, na mocy którego czynsz miesięczny w okresie do dnia 30 kwietnia 2008 r. został obniżony do równowartości w złotych kwoty 18,5 tys. euro w przypadku miesięcy, w których przychód netto najemcy nie przekroczy 300,0 tys. zł.

W latach 2009-2012 strata na działalności Novego Kina Tychy wyniosła odpowiednio: 211,6 tys. zł, 725,5 tys. zł, 586,5 tys. zł oraz 758,7 tys. zł.

Krzysztof Andracki, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Max-Film w latach 2005-2007, nie udzielił wyjaśnień o przyczynach zawarcia umowy w dniu 5 lipca 2005 r.

(dowód: akta kontroli str. 399/1-2)

W dniu 28 lutego 2013 r. Max-Film zawarł porozumienie o rozwiązaniu umowy z dnia 1 lipca 2005 r. Na podstawie porozumienia Max-Film został zobowiązany do zapłaty 4-krotności czynszu podstawowego, tj. kwoty 493,0 tys. zł netto, z tytułu odszkodowania za wcześniejsze rozwiązanie umowy oraz kwoty 99,7 tys. zł wynikającej z umowy. Jednocześnie Max-Film sprzedał wynajmującemu wyposażenie pozostające w obiekcie za kwotę 543,0 tys. zł netto.

(dowód: akta kontroli str. 608-638)

Zgodnie z § 21 ust 1 i 2 Statutu Spółki Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. W celu wykonywania swoich obowiązków Rada Nadzorcza może badać wszystkie dokumenty Spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.

Jak wynika z wyjaśnień Przewodniczącej Rady Nadzorczej Max-Film Lidii Rudzkiej⁶⁰, umowa dotycząca prowadzenia kina w Tychach nie była przedkładana Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza wielokrotnie wskazywała na konieczność zmiany zapisów tej umowy, a na posiedzeniu w dniu 15 listopada 2007 r. dokonując oceny zarządzania Spółką uznała, że ówczesny Zarząd Spółki przyczynił się istotnie do pogorszenia sytuacji Spółki, w szczególności przez niewłaściwe zarządzanie i brak procedur regulujących proces sprzedaży nieruchomości, zakupu usług, najmu i dzierżawy oraz brak analiz poprzedzających istotne decyzje gospodarcze. Jako przykład niekorzystnych transakcji zawartych przez Zarząd Rada Nadzorcza wskazała m.in. inwestycję Nove Kino Tychy, dla której brak było biznesplanu uwzględniającego ryzyka, co w konsekwencji generowało straty rzędu 100,0 tys. zł miesięcznie. Uznano także, że zawarta umowa była niekorzystna dla Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 27-45, 391-395, 470-474, 608-638, 948-986)

Pismem z dnia 6 grudnia 2007 r. Rada Nadzorcza złożyła do Prokuratury Rejonowej Warszawa Praga-Północ zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez byłego Zarząd Spółki przestępstwa z art. 585 § 1 *ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych*⁶¹ oraz art. 296 § 1 *ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego*⁶². Zawiadomienie dotyczyło m.in. niedokonania analizy scenariuszy ryzyka w biznesplanie sporządzonym przed otwarciem Novego Kina Tychy oraz istotnego zawyżenia założeń dotyczących jego dochodowości na etapie tworzenia biznesplanu, co doprowadziło do znacznej szkody wyrządzonej Spółce poprzez uniemożliwienie podjęcia racjonalnej decyzji na etapie rozpoczynania inwestycji. Postanowieniem sądu⁶³ z dnia 3 października 2014 r. umorzono postępowanie. W uzasadnieniu podano m.in., że karnoprawną ochroną objęte są tylko te przypadki niekorzystnego rozporządzenia mieniem przedsiębiorstwa, które

⁶⁰ Protokół przesłuchania świadka z dnia 9 lipca 2014 r.

⁶¹ Dz. U. z 2013 r. poz. 1030.

⁶² Dz. U. z 1997 r. poz. 555. Dalej: *kodeks karny*.

⁶³ Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie.

są rezultatem działań bezprawnych, a nie gospodarczo nieopłacalnych. Niegospodarność jako przyczyna powstania szkody w rozumieniu art. 296 *kodeksu karnego* nie jest więc penalizowana. W dniu 10 października 2014 r. pełnomocnik Max-Film złożył zażalenie na postanowienie sądu.

(dowód: akta kontroli str. 940-943, 2142-2156)

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Spółki Pawła Doktora⁶⁴, Zarząd od połowy 2010 r. podejmował działania w celu zmiany warunków umowy oraz jej wcześniejszego rozwiązania. Wobec braku porozumienia co do zmiany warunków umowy, Zarząd Max-Film rozpoczął poszukiwania podmiotu, który przejąłby prawa i obowiązki Spółki z tytułu tej umowy. Rozmowy prowadzone były z kilkoma potencjalnymi podmiotami, jednak finalnie zainteresowanie wyraziło Multikino.

(dowód: akta kontroli str. 399/1,608-644)

*Ustalone
nieprawidłowości*

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Zawarcie przez Spółkę umowy o wybudowanie i najem obiektu kina w kompleksie „City Point” w Tychach wykraczało poza dopuszczalny zakres działalności Max-Film jako spółki z udziałem samorządu województwa mazowieckiego. Była to bowiem działalność niezwiązana z realizacją zadań na rzecz wspólnoty samorządowej województwa mazowieckiego. Ponadto, nie miała ona uzasadnienia ekonomicznego ze względu na niekorzystne warunki finansowe, w tym koszty dzierżawy obiektów w Tychach. W efekcie, działalność kina w każdym roku funkcjonowania generowała straty na działalności (w latach 2009-2012 łączna strata wyniosła 2 282,3 tys. zł). Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie w 2010 r. działań w celu zmiany warunków umowy lub jej rozwiązania było prawidłowe i pożądane. NIK zauważa przy tym, że działania związane z wycofaniem się Spółki z tego przedsięwzięcia trwały blisko 3 lata, powiększając jego koszty i ujemny wynik.

2.2.2 „Nove Kino” w Płocku

*Opis stanu
faktycznego*

„Nove Kino Przedwiośnie” w Płocku powstało w miejscu wcześniej działającego kina i rozpoczęło swoją działalność w styczniu 2009 r. W listopadzie 2008 r. otwarto w Płocku kino Helios, prowadzone przez konkurencyjny podmiot. Biznesplan projektu Nove Kino z lutego 2006 r. zakładał całkowity koszt realizacji inwestycji w wysokości 15,9 mln zł, z uwzględnieniem kredytu w kwocie 10,0 mln zł. Okres spłaty kredytu założono na 15 lat⁶⁵, a jego spłatę planowano sfinansować z przychodów z działalności kina i najmu lokali usługowych. Zakładano średnią frekwencję na poziomie średnio 216,2 tys. widzów rocznie. Zysk ze sprzedaży w każdym roku działalności kina w okresie spłaty kredytu miał kształtować się średnio na poziomie 252,0 tys. zł, przy czym w latach 2007-2014 na poziomie 124,5 tys. zł. Jednocześnie, biznesplan zakładał, że w latach 2007-2015 Nove Kino w Płocku będzie generować stratę finansową na średniorocznym poziomie 360,5 tys. zł. Zysk z działalności kina zaplanowano od 2016 r. (średniorocznie 195,0 tys. zł do zakończenia okresu spłaty kredytu). Według biznesplanu, aby uzyskać zwrot z inwestycji, wystarczające powinno być zapewnienie czynszów najmu na poziomie 550,0 tys. zł rocznie dla lokali użytkowych i przychodów w wysokości 722,0 tys. zł dla kina.

Biznesplan nie uwzględniał ryzyka niepowodzenia realizacji projektu.

Faktycznie całkowity koszt inwestycji wyniósł 33,2 mln zł i był ponad 2-krotnie wyższy od planowanego. Największe przekroczenie kosztów nastąpiło w pozycjach:

⁶⁴ Pismo znak DN/ 213/2014 z dnia 22 lipca 2014 r.

⁶⁵ W latach 2007-2021.

- wykonanie robót budowlanych (w tym roboty instalacyjne) – koszt 24,9 mln zł, przy planie 9,9 mln zł,
- wyposażenie – koszt 4,6 mln zł, przy planie 2,7 mln zł.

Spółka zaciągnęła na realizację inwestycji kredyt w wysokości 15,0 mln zł, z terminem spłaty do czerwca 2024 r.⁶⁶

W latach 2009-2013 Nove Kino w Płocku poniosło stratę na sprzedaży na średniorocznym poziomie 1,4 mln zł, w tym w kolejnych latach odpowiednio 1,9 mln zł, 1,3 mln zł, 1,3 mln zł, 1,1 mln zł oraz 1,3 mln zł. Średnia frekwencja wynosiła 120 tys. widzów.

NIK nie ustaliła przyczyn zwiększonych kosztów realizacji inwestycji oraz nieosiągnięcia zakładanych wyników działalności kina ze względu na brak dokumentacji w Spółce oraz niestawienie się na przesłuchanie w charakterze świadka Krzysztofa Andrackiego, Prezesa Zarządu Max-Film w latach 2005-2007.

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora w kwestii ponad 2-krotnego przekroczenia planowanego kosztu inwestycji⁶⁷, biznesplan konstruowany był przed wystąpieniem o finansowanie inwestycji do banku, zaś przedłużająca się w czasie realizacja poszczególnych etapów inwestycji mogła istotnie wpłynąć na wzrost kosztów, niemniej Zarząd nie dysponuje wiedzą umożliwiającą wyjaśnienie różnic między planem finansowym a faktycznymi kosztami inwestycji. Jak wynika z wyjaśnień Przewodniczącej Rady Nadzorczej Max-Film Lidii Rudzkiej⁶⁸, Zarząd zapewniał, że istnieje realna możliwość spłaty kosztów inwestycji z przychodów uzyskiwanych przez przyszłe obiekty. Rada Nadzorcza opiniowała sprawozdania finansowe przedkładane przez Zarząd, roczne sprawozdania badane przez biegłego rewidenta i nie wchodziła w istotę zapisów księgowych. Wielokrotnie, pracując z pierwszym składem Zarządu, Zarząd zwracał Radzie Nadzorczej uwagę, aby nie wchodziła w działania zarządcze.

(dowód: akta kontroli str. 391-403, 470-474, 656-752, 996-1205, 2164-2223)

W celu realizacji przedsięwzięcia Max-Film w dniu 3 kwietnia 2006 r. zawarł z Diecezją płocką umowę o budowę i dzierżawę wielofunkcyjnego obiektu kinowego w Płocku przy ul. Tumskiej 5a. Przedmiotem umowy była budowa i dzierżawa obiektu kinowego, pozostającego po wybudowaniu własnością diecezji płockiej. Koszt budowy i kredyt zaciągnięty na tą inwestycję stanowił ciężar zobowiązań finansowych Max-Film. Według § 9 ust. 3 i 4 umowy, w przypadku gdy okres spłaty przez Max Film kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji byłby krótszy od czasu obowiązywania umowy dzierżawy, określonego na 15 lat, umowa miała wygasnąć z dniem całkowitej spłaty kredytu. Według stanu na 30 czerwca 2014 r. pozostała do zapłaty wartość kredytu wynosiła 814 955,11 zł. Ponadto, po wygaśnięciu 15-letniej dzierżawy, umowa miała przekształcić się w umowę dzierżawy na 5 lat, nie dłużej niż do 31 grudnia 2026 r.

Na podstawie § 11 ust. 1 umowy, po wygaśnięciu umowy dzierżawy, Spółce służy prawo pierwszeństwa, na zasadach rynkowych (na warunkach co najmniej tak samo korzystnych, jak najlepsza oferta wyłoniona w trybie przetargu), do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy na kolejny 5-letni okres. § 12 ust. 1 umowy stanowił, że od dnia obowiązywania niniejszej umowy, tj. od dnia 3 kwietnia 2006 r., Max-Film płacić będzie na rzecz Diecezji stały, zryczałtowany czynsz miesięczny w wysokości 15,0 tys. zł.

⁶⁶ Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. kwota kredytu pozostała do zapłaty to 1,8 mln zł.

⁶⁷ Pismo znak DN 285/2014 z dnia 30 września 2014 r.

⁶⁸ Protokół przesłuchania świadka z dnia 9 lipca 2014 r.

NIK nie ustaliła przyczyn zawarcia umowy na powyższych warunkach ze względu na brak dokumentacji w Spółce oraz niestawienie się na przesłuchanie w charakterze świadka pana Krzysztofa Andrackiego, Prezesa Zarządu Max-Film w latach 2005-2007.

Jak wynika z wyjaśnień Przewodniczącej Rady Nadzorczej Max-Film Lidii Rudzkiej⁶⁹ na etapie rozpoczęcia inwestycji Rada Nadzorcza nie miała wiedzy o istnieniu powyższej umowy, a dowiedziała się o niej w trakcie realizacji inwestycji. Rada Nadzorcza wniosowała o nienaliczanie opłat za korzystanie z gruntu w trakcie realizacji inwestycji. Jak wynika z kolei z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora⁷⁰ Spółka podjęła próby renegocjacji umowy dzierżawy, jednak nie przyniosły one pożądanego rezultatu. Pierwsze spotkania odbyły się w 2010 r.

Umowa z Diecezją Płocką zakładała końcowe rozliczenie nakładów na inwestycję i w tym celu miał być sporządzony protokół uzgodnień bądź rozbieżności. Max-Film nie posiadał ww. protokołu. Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film Pawła Doktora⁷¹ zadaniem Zarządu nie było rozliczanie poprzedników ani też ustalenie realizacji zadań inwestycyjnych, jako że działania inwestycyjne w Płocku zostały zakończone na przełomie 2008 i 2009 r. Postanowienia umowy dotyczące rozliczeń nie regulują sposobu ich dokonania. Jedyne precyzyjnie opisane rozliczenia dotyczą podziału zysku i przeznaczenia określonej jego części na wcześniejszą spłatę. Z wyjaśnień wynika też, że od początku inwestycja nie osiągała dodatniego wyniku finansowego, a tym samym rozliczenia w tym zakresie są bezprzedmiotowe. W ocenie Zarządu zamiar zapisów §13 umowy dotyczył rozliczenia udziału kosztów poniesionych na substancję budynku z wyłączeniem wyposażenia i innych rzeczy ruchomych w kwocie zaciągniętego kredytu, gdyż jest to jedyna wartość zapisana w umowie, która determinuje jej warunki. Okres trwania umowy pośrednio uzależniony jest od spłaty kredytu. Z uwagi jednak na fakt, iż wartość nakładów w budynek kina przewyższa wysokość zaciągniętego kredytu, takie rozliczenie, nawet gdyby zostało dokonane, nie będzie miało wpływu na postanowienia umowne (kredyt na realizację inwestycji zaciągnięto w kwocie 15 mln zł, zaś wkład w substancję budynku to kwota znacznie przewyższająca 20 mln zł).

(dowód: akta kontroli str. 391-395, 399-1, 470-474, 477-483, 496-566, 2162-2163)

*Ustalone
nieprawidłowości*

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Inwestycja Nove Kino w Płocku była dla Spółki niekorzystna pod względem ekonomicznym i opierała się na nierzetelnych założeniach. Warunki umowy z właścicielem nieruchomości nie zabezpieczały interesu Spółki, ponieważ nie zapewniały uzyskania przez Max-Film zwrotu z tej inwestycji przed wygaśnięciem umowy dzierżawy i zwrotem nieruchomości właścicielowi. Większość ryzyk związanych z inwestycją zostały przeniesione na Spółkę.

Analiza uzyskiwanych dotychczas wyników działalności kina wskazuje na wysokie ryzyko nieosiągnięcia przez Max-Film w okresie obowiązywania umowy zwrotu z zainwestowanego kapitału. W ciągu 5 lat funkcjonowania kina w żadnym roku nie uzyskano przychodów pozwalających na pokrycie kosztów jego działalności, a wyniki znacznie odbiegały od zakładanych. Zamiast planowanego łącznego zysku do końca 2013 r. w wysokości 622 tys. zł poniesiono stratę 6 900 tys. zł. Liczba widzów nie osiągnęła nawet połowy zakładanego poziomu (120 tys. widzów wobec

⁶⁹ Protokół przesłuchania świadka z dnia 9 lipca 2014 r.

⁷⁰ Patrz przypis 69.

⁷¹ Patrz przypis 69.

planowanych 252 tys.). Dodatkowo, Spółka w okresie obowiązywania umowy ponosiła koszty obsługi kredytu zaciągniętego na budowę kina⁷².

NIK nie zgadza się z wyjaśnieniami Prezesa Zarządu Max-Film, że jego rolą nie jest rozliczanie poprzedników ani też ustalenie realizacji zadań inwestycyjnych. Zarząd Spółki powinien podjąć działania wymagane dla prawidłowej działalności gospodarczej Spółki, zgodnie z § 13 ust 1 Statutu Spółki.

NIK zauważa, że istotnym powodem nieefektywnej realizacji przedsięwzięcia Nove Kino w Płocku było nieosiągnięcie przyjętych w biznesplanie założeń. Rzeczywisty koszt wykonania robót budowlanych przekroczył o 15,0 mln zł planowany poziom, zaś koszt wyposażenia kina przekroczył plan o 1,9 mln zł. Jednocześnie wielkość zaciągniętego kredytu inwestycyjnego wzrosła o 5,0 mln zł. Ponadto, projekcje finansowe wyników działalności kina były nieadekwatne do faktycznych uwarunkowań rynkowych, ponieważ nie uwzględniały działalności konkurencyjnego kina w Płocku. Mimo powstania w Płocku kina konkurencyjnego do Novego Kina założenia biznesplanu nie zostały skorygowane.

(dowód: akta kontroli str. 470-474, 477-483, 496-566)

2.2.3. Nove Kino w Siedlcach

*Opis stanu
faktycznego*

Nove Kino Siedlce rozpoczęło działalność 1 maja 2009 r. Inwestycja została zrealizowana na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2007 r, zawartej z IMTECH Polska sp. z o.o. na kompleksową realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie nowego budynku kina z 4 salami. Wartość umowy pierwotnie wynosiła 17 966 tys. zł, a na podstawie aneksów nr 2 i nr 3 do umowy wartość przedmiotu umowy wzrosła do 18 856 tys. zł. W celu realizacji inwestycji Max-Film utworzył spółkę Nove Kino Siedlce Sp.z o.o. Spółka otrzymała od Zarządu Województwa Mazowieckiego działkę o powierzchni 3 952 m² położoną w Siedlcach pod budowę kina. Biznesplan projektu z marca 2007 r. zakładał całkowity koszt budowy kina w wysokości 24,3 mln zł z uwzględnieniem środków kredytu w kwocie 17,0 mln zł. Źródłem spłaty kredytu miały być przychody z najmu powierzchni kinowych oraz lokali użytkowych. Biznesplan zakładał zysk ze sprzedaży w każdym roku działalności kina w okresie spłaty kredytu (w l. 2009-2026) średnio 1,4 mln zł. Biznesplan nie uwzględniał żadnego ryzyka niepowodzenia realizacji projektu.

Łączny koszt inwestycji wyniósł faktycznie 25,6 mln zł⁷³ i był wyższy o 1,3 mln zł od planowanego. Max-Film zaciągnął na realizację inwestycji kredyt w wysokości 17,0 mln zł, z terminem spłaty do 2026 r. Wynik na działalności podstawowej kina w pierwszym roku funkcjonowania był ujemny (strata 834,5 tys. zł w 2009 r.), w kolejnych latach osiągnięto zysk (w latach 2010-2013 odpowiednio 318,0 tys. zł, 581,2 tys. zł, 415,0 tys. zł oraz 150,9 tys. zł).

NIK nie ustaliła przyczyny przekroczenia szacowanego kosztu inwestycji ze względu na niestawienie się na przesłuchanie w charakterze świadka pana Krzysztofa Andrackiego - Prezesa Zarządu Max-Film w latach 2005-2007.

(dowód: akta kontroli str. 391-400, 470-474, 753-937, 1167-1213)

Na zlecenie Max-Filmu Wojewódzka Dyrekcja Inwestycji w Ostrołęce stwierdziła w wyniku przeprowadzonej kontroli realizacji i rozliczenia inwestycji⁷⁴, że w związku z realizacją inwestycji doszło do nieporozumień pomiędzy wykonawcą robót (IMTECH Polska sp. z o.o.) a Max-Film w zakresie sposobu prowadzenia inwestycji,

⁷² Na podstawie harmonogramu z dnia 12 października 2007 r. oszacowana wielkość kwoty spłaty kredytu wynosiła 16,8 mln zł przy kwocie udzielonego kredytu 10,0 mln zł.

⁷³ Bez uwzględnienia kwoty roszczenia wykonawcy robót.

⁷⁴ Raportu końcowy z kontroli realizacji inwestycji pn. „Budowa kina 4-salowego w Siedlcach” z dnia 26 maja 2008 r.

a także jej rozliczenia, wskutek czego wykonawca robót złożył w dniu 23 grudnia 2009 r. pozew do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie o zapłatę. Zdaniem wykonawcy Max-Film m.in. utrudniał rozpoczęcie prac budowlanych, wprowadzał zmiany do zatwierdzonego projektu budowlanego, nie przekazywał dokumentacji wykonawczej i aranżacyjnej, zmieniał wcześniej uzgodnione z inwestorem postanowienia, nie zabezpieczył niezbędnego zasilania obiektu w energię elektryczną. Pozew dotyczył kwoty 5 929,9 tys. zł z tytułu rekompensaty kosztów budowy związanych ze znaczącym przedłużeniem okresu jej prowadzenia, nadzwyczajnego wzrostu cen materiałów i usług budowlanych w okresie prowadzenia inwestycji, zwrotu kaucji gwarancyjnej, braku zapłaty łącznej kwoty faktury końcowej oraz odsetek. W dniu 20 sierpnia 2010 r. Max-Film zapłacił na rzecz IMTECH Polska sp. z o.o. kwotę 1 503,3 tys. zł, w związku z czym pozostała kwota roszczenia wynosiła 4 614,0 tys. zł. W dniu 2 czerwca 2011 r. wyrokiem sądu polubownego Max-Film został zobligowany do zapłaty na rzecz IMTECH Polska Sp. z o.o. kwoty 2 304,3 tys. zł. Płatność nastąpiła w dniu 9 czerwca 2011 r.

(dowód: akta kontroli str. 910-939)

*Uwagi dotyczące
badanej działalności*

Założenia finansowe przedsięwzięcia nie zostały osiągnięte. Koszty budowy kina zostały przekroczone o 1,3 mln zł wobec planowanych. Dodatkowo, w wyniku nieprawidłowości zawinionych przez Max-Film, musiał on zapłacić łącznie 3 808,0 tys. zł rekompensaty na rzecz wykonawcy robót budowlanych.

NIK zauważa także, że prognozy dotyczące zysku ze sprzedaży na średniorocznym poziomie 1,4 mln zł były ponad 2-krotnie wyższe w stosunku do faktycznych wyników⁷⁵.

(dowód: akta kontroli str. 753-995)

2.2.4. Działalność MFM Spółka z o.o.

Przedmiotem działalności spółki MFM Sp. z o.o. było głównie administrowanie budynkiem, w którym znajdowało się m.in. kino Wisła w Warszawie. Główny udział w przychodach za 2013 r. stanowiły wpływy z refakturowania kosztów dotyczących mediów, zaś w kosztach ok. 30% stanowiły wynagrodzenia pracowników. Jak wynika z wyjaśnień Prezesa Zarządu Max-Film w kwestii niepodejmowania działań w celu likwidacji spółki MFM Sp. z o.o.⁷⁶, spółka ta jest stroną wszystkich umów na dostawę mediów niezbędnych do funkcjonowania kina. Przeniesienie praw z tych umów na inny podmiot wymagało legitymowania się prawami do budynku. Spółka – jak stwierdzono w wyjaśnieniach – od lat usiłuje rozwiązać sytuację właścicielską kina Wisła i przystąpi do procesu likwidacji spółki MFM po ustaleniu praw do budynku kina. Obecnie Max-Film oczekuje na rozpoznanie wniosku o uwłaszczenie nieruchomości kina Wisła w trybie administracyjnym. Wniosek został złożony do Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 23 stycznia 2013 r. Poprzednie wnioski w tej sprawie złożono w dniu 31 lipca 1996 r., a następnie w dniu 21 września 2001 r.

(dowód: akta kontroli str. 70-121, 567-655, 956-970)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

*Ustalone
nieprawidłowości*

W kontrolowanym okresie Max-Film nie podejmował należytych działań w celu likwidacji spółki MFM, której funkcjonowanie było nieuzasadnione z punktu widzenia realizowanych zadań. NIK nie podziela argumentacji Prezesa Max-Film, że likwidacja MFM była dotychczas niemożliwa, ponieważ spółka była stroną umów na dostawę mediów niezbędnych do funkcjonowania kina „Wisła”, a przeniesienie praw

⁷⁵ Średnioroczny wynik na sprzedaży za lata 2009-2013 wyniósł 631,0 tys. zł.

⁷⁶ Pismo znak DN/184/2014 z dnia 24 czerwca 2014 r.

z tych umów na inny podmiot wymagało legitymowania się prawami do budynku. Konsekwencją likwidacji spółki byłoby przejęcie przez właściciela MFM, czyli przez Max-Film, praw i zobowiązań zlikwidowanego podmiotu. W ocenie NIK nie można przyjąć stanowiska, że dostawcy mediów nie honorowali by płatności za świadczone usługi z tego tylko powodu, że nie jest uregulowany stan prawny nieruchomości, w której działa kino „Wisła”. Analogicznie, taki sam problem występowałby już obecnie, gdy MFM korzysta z usług mimo nieuregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Ponadto NIK zauważa, że w kwestii uregulowania stanu prawnego poprzez ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności usytuowanego na tym gruncie budynku kina „Wisła” spółka MFM nie jest stroną. Wnioskodawcą w tej sprawie jest Max-Film. Nie ma więc przeszkód, by podjąć działania zmierzające do likwidacji MFM. Kontynuowanie działalności tej spółki generuje koszty. Wynagrodzenia jej pracowników stanowią niemal 30% kosztów działalności ogółem (w 2013 r. było to 61 tys. zł), a jedynym rodzajem działalności jest wynajem nieruchomości. Głównym źródłem przychodów są przychody z refakturowania kosztów zużycia materiałów i energii, a źródłem przychodów są środki uzyskiwane od Max-Filmu (wśród należności MFM z tytułu dostaw i usług ponad 95 % stanowiły należności od Max-Filmu). Pozostałe największe kwotowo pozycje kosztów w kosztach działalności ogółem to koszt zużycia materiałów i energii oraz usług obcych.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność w badanym obszarze.

Ocena cząstkowa

Opis stanu
faktycznego

3. Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki

Plan naprawczy Max-Film sporządzony na lata 2010-2026 zakładał, że w tym okresie zostaną spłacone zobowiązania Spółki z tytułu zaciągniętych kredytów, zaś przychody na pokrycie tych zobowiązań pochodzić będą przede wszystkim z działalności podstawowej. Podstawowym celem założonym w *Planie* przez Spółkę było osiągnięcie takiego poziomu przychodów przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów, żeby osiągać dodatni wynik z działalności podstawowej. Spółka miała od 2011 r. dysponować płynnością finansową umożliwiającą prawidłowe funkcjonowanie.

Według założeń przyjętych w *Planie naprawczym*, Max-Film miał generować przychody ze sprzedaży w latach objętych kontrolą w 2010 r. – 26,1 mln zł, w 2011 r. – 29,0 mln zł, w 2012 r. – 35,0 mln zł, w 2013 r. – 35,9 mln zł. Zysk ze sprzedaży miał wynosić w 2010 r. – 4,4 mln zł, w 2011 r. – 1,6 mln zł, w 2012 r. – 0,1 mln zł, w 2013 r. – 0,5 mln zł. Wynik finansowy netto miał osiągnąć w 2010 r. – 6,7 mln zł, w 2011 r. – 3,7 mln zł, w 2012 r. – 1,7 mln zł, a w 2013 r. – 1,1 mln zł.

Faktycznie, w latach 2009-2013 Max-Film wygenerował łączne przychody ze sprzedaży na poziomie 86,0 mln zł zamiast planowanych 126 mln zł, łączną stratę ze sprzedaży 18,9 mln zł zamiast zysku w wysokości 6,6 mln zł, a łączny wynik finansowy netto w tych latach zamknął się zyskiem 6,2 mln zł zamiast 132 mln zł.

W kontrolowanym okresie majątek Max-Film zmniejszył się o 28 %. Wartość aktywów ogółem spadła z 96 mln zł do 70 mln zł w wyniku sprzedaży nieruchomości. Środki pozyskane ze sprzedaży majątku przeznaczone były m.in. na spłatę zobowiązań długoterminowych, których wartość zmniejszyła się o 65 % (z 31,4 mln zł do 11,1 mln zł). Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w każdym roku były wyższe od przychodów netto ze sprzedaży. Strata za 2008 r. wyniosła 4,3 mln zł, a za 2013 r. – 1,0 mln zł. W badanym okresie zmniejszono koszty ogólnego zarządu (z 3,1 mln zł w 2008 r. do 1,0 mln zł w 2013 r.), m.in.

zmniejszono zatrudnienie z 90 etatów na koniec 2008 r. do 73 etatów w 2013 r., a także zmniejszono koszty wynagrodzeń Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Wysokość wynagrodzenia Prezesa Zarządu Max-Film była zgodna z przepisami ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi⁷⁷.

Spółka poniosła w 2009 r. stratę netto na poziomie 686,4 tys. zł, w latach 2010-2011 osiągała zysk netto (odpowiednio 427,7 tys. zł oraz 7 039,2 tys. zł), strata netto w 2012 r. wyniosła 1 966,5 tys. zł, a w 2013 r. Spółka miała zysk netto w wysokości 809,3 tys. zł. Decydujący wpływ na osiągnięty zysk netto miały przychody ze sprzedaży majątku Spółki.

W 2013 r. Spółka osiągnęła przychody w wysokości 24 981,6 tys. zł, przy planowanych w planie finansowym na ten rok przychodach na poziomie 24 259 tys. zł. Koszty w 2013 r. wyniosły 23 861,2 tys. zł, przekraczając planowane koszty o 4 060,3 tys. zł (zaplanowano je na poziomie 19 800,9 tys. zł). Główną przyczyną przekroczenia zakładanego poziomu kosztów były koszty działalności Novego Kina w Tychach, która zakończyła się później niż planowała Spółka.

Relacja kapitału własnego do kredytów długoterminowych w latach 2009-2013 kształtowała się na poziomie od 0,92 na koniec 2008 r. do 2,78 na koniec 2013 r., a relacja kapitału własnego do zobowiązań – odpowiednio od 0,89 do 2,86. Za właściwy poziom przyjmuje się wartość 1.

Wskaźnik bieżącej płynności wynosił w 2009 r. – 0,56, w 2010 r. – 0,49, w 2011 r. – 1,06, w 2012 r. – 0,82, a w 2013 r. – 2,06. Wskaźniki ogólnego zadłużenia i zadłużenia długoterminowego wynosiły odpowiednio: 0,53 i 0,69 w 2008 r. i zmniejszyły się do 0,26 i 0,21 w 2013 r. Spadek ich wartości wynikał ze spłaty kredytów.

Współczynnik rentowności sprzedaży w latach 2008-2013 wzrósł o 29 punktów procentowych z poziomu -53% w 2008 r. do poziomu -24% w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 222-235, 1678-1885, 1214-2107)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W kontrolowanym okresie Spółka nie osiągała założeń *Planu Naprawczego*, jak i rocznych planów finansowych Spółki. Przede wszystkim Max-Film nie osiągnął podstawowego celu *Planu Naprawczego*, jakim były zyski z podstawowej działalności. Wskaźniki płynności finansowej do 2012 r. kształtowały się na poziomie oznaczającym trudności w regulowaniu zobowiązań.

NIK wzięła pod uwagę działania podejmowane od 2010 r. w zakresie restrukturyzacji Spółki, która zwłaszcza w obszarze gospodarowania majątkiem trwałym pozwoliła uzyskać środki niezbędne do regulowania zobowiązań Spółki. Jednak stwierdzone nieprawidłowości, przedstawione w pkt. 1 i 2 wystąpienia pokontrolnego (zbycie majątku bez dbałości o maksymalizację przychodów, niepodejmowanie skutecznych działań w celu ograniczenia nierentownej działalności), świadczą o niewłaściwej realizacji *Planu Naprawczego*, zarówno w zakresie zwiększania przychodów, jak i ograniczania kosztów. Należy przy tym zauważyć niezdolność Spółki do wygenerowania takich przychodów, by w warunkach konkurencji zapewnić rentowność podstawowej działalności i uregulować zobowiązania.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Wynik netto Spółki oraz wskaźniki ekonomiczno-finansowe znacznie poprawiły się w 2013 r., jednak było to spowodowane jednorazowym przychodem na poziomie

⁷⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 254 ze zm.

ponad 7 mln zł z tytułu sprzedaży kina „Luna”. Dlatego też nie można uznać tendencji zaobserwowanej w 2013 r. jako trwałego trendu poprawiającego kondycję Spółki.

Struktura przychodów Spółki wskazuje na nierentowność podstawowej działalności oraz na ryzyko pogorszenia wskaźników ekonomiczno-finansowych po wyczerpaniu możliwości uzyskiwania przychodów ze sprzedaży majątku i w konsekwencji brak zdolności do generowania przychodów na poziomie zabezpieczającym spłatę kredytów. Wymaga to – w opinii NIK – rzetelnej analizy dalszej strategii działania Spółki, w tym analizy zasadności kontynuowania działalności pod względem ekonomicznych zdolności realizacji powierzonych zadań.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność w badanym obszarze.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁷⁸, wnosi o:

1. Zaktualizowanie założeń *Planu Naprawczego* Spółki, uwzględniając zmieniający się zakres działalności Spółki.
2. Dokonywanie sprzedaży składników majątku Spółki z zachowaniem zasad konkurencyjności w celu uzyskania najkorzystniejszej ceny sprzedaży.
3. Podjęcie działań zmierzających do likwidacji spółki MFM Sp. z o.o. lub połączenia jej z Max-Filmem.
4. Podjęcie działań w celu zmiany zapisów umowy z Diecezją Płocką o budowę i dzierżawę wielofunkcyjnego obiektu kinowego w Płocku w celu osiągnięcia rentowności przedsięwzięcia dotyczącego budowy i eksploatacji Nove Kino w Płocku.

⁷⁸ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

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 Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby Kontroli.

*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 14 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.

Warszawa, dnia 9 czerwca 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji

Dyrektor
(-) z up. *Michał Wilkowicz*
Wicedyrektor Departamentu