



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Gdańsku

LGD-4101-004-04/2014
P/14/019

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Gdańsku
ul. Wały Jagiellońskie 36, 80-853 Gdańsk
T +48 58 768 36 00, F +48 58 768 36 05
lgd@nik.gov.pl

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 Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	1. Jacek Żmurko, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90454 z 13 maja 2014 r. 2. Hanna Rybczyńska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 90477 z 3 czerwca 2014 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 1-4)</p>
Jednostka kontrolowana	Biuro Inwestycji Euro Gdańsk 2012 Sp. z o.o. w Gdańsku, ul. Pokoleń Lechii Gdańsk 1, 80-560 Gdańsk (dalej: „Spółka”)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Kowalski – Prezes Zarządu Spółki ¹ <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 5-10)</p>

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości², działalność Spółki w latach 2009-2014 (do 27 czerwca)³ w zakresie gospodarowania mieniem Miasta Gdańska (dalej: „Miasto”) przekazanego jej do dyspozycji oraz efektywność realizowania zadań, dla których została powołana⁴.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Powyższą ocenę uzasadnia przede wszystkim wykorzystanie przez Spółkę mienia przekazanego przez Miasto oraz zarządzanie nieruchomością stadionową⁵, w tym realizację przedsięwzięcia pn. „Wykonanie w trybie zaprojektuj i wybuduj Centrum Rekreacyjno-Sportowego w przyziemiu stadionu PGE ARENA Gdańsk” w sposób zgodny z określonym m.in. w uchwałach Rady Miasta oraz umowach zawartych z Miastem.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niedochodzenia odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty należności Spółki wynikających z trzech umów zawartych z kontrahentami⁶.

Ponadto ustalono, że Spółka wspierała ze środków własnych operatora stadionu (udzielała pożyczek na zapewnienie jego płynności bieżącej, w tym spłatę czynszu należnego Spółce z tytułu umowy dzierżawy stadionu), mimo iż podpisując umowę

¹ Od 27 lutego 2012 r. do 14 marca 2013 r. funkcję Prezesa Zarządu Spółki pełnił Adam Kalata, a od 21 marca 2008 r. do 26 lutego 2012 r. – Ryszard Trykosko.

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

³ Badaniem objęto również zdarzenia mające miejsce przed 1 stycznia 2009 r., jeżeli miały bezpośredni wpływ na zagadnienia będące przedmiotem kontroli.

⁴ Oceny i ustalenia w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym nie obejmują działań Spółki dotyczących przygotowań do organizacji finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, realizowanych do 9 grudnia 2011 r. oraz wyboru operatora, które były przedmiotem wcześniejszych kontroli NIK: nr P/09/073 (wystąpienie pokontrolne z 30 grudnia 2009 r., znak: LGD-410-40-05/2009), nr P/10/072 (wystąpienie pokontrolne z 24 lutego 2011 r., znak LGD-4101-035-02/2010) i nr P/11/074 (wystąpienie pokontrolne z 13 stycznia 2012 r., znak LGD-4101-025-02/2011).

⁵ tj. nieruchomością, na której wybudowany został stadion wraz z infrastrukturą towarzyszącą (wszelka infrastruktura techniczna i komunikacyjna, na terenie realizacji stadionu, niezbędna do zgodnego z celem funkcjonowania stadionu).

⁶ Umowa Sponsoringu Tytułowego zawarta 25 maja 2010 r. z PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. (dalej: „PGE S.A.”), umowa zawarta 14 kwietnia 2010 r. z TRIAS S.A. – dotycząca świadczeń marketingowych na rzecz Partnera Technologicznego stadionu piłkarskiego w Gdańsku i umowa dzierżawy zawarta 16 września 2010 r. z Lechią Operator Sp. z o.o. (od 28 maja 2012 r. spółka działała pod nazwą Arena Gdańsk Operator sp. z o.o.).

ze Spółką zobowiązał się on prowadzić działalność na własny koszt i ryzyko, a także terminowo regulować należności wynikające z tej umowy.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Gospodarowanie mieniem samorządu terytorialnego przekazanego Spółce

Opis stanu faktycznego

Spółka została zawiązana aktem notarialnym w dniu 23 października 2007 r. i jest spółką celową w rozumieniu ustawy o EURO⁷. Wszystkie udziały zostały objęte przez Miasto wkładem pieniężnym w kwocie 2.000,0 tys. zł, ze środków przewidzianych na ten cel w budżecie Miasta na rok 2007.

W latach 2009-2014 (do 27 czerwca) kapitał zakładowy Spółki został podwyższony przez Miasto łącznie o 278.921,0 tys. zł, z tego:

- w dniu 24 listopada 2009 r. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników⁸ podwyższono kapitał z 2.000,0 tys. zł⁹ do 203.021,0 tys. zł, tj. o 201.021,0 tys. zł, poprzez ustanowienie 402.042 nowych udziałów o wartości 500 zł każdy. Wszystkie udziały przeznaczono dla Miasta w zamian za pokrycie ich wkładem niepieniężnym w postaci udziału wynoszącego $\frac{3}{4}$ w prawie własności nieruchomości¹⁰ o łącznej powierzchni 257.225 m² (nieruchomość stadionowa);
- w dniu 17 czerwca 2011 r. na mocy uchwały Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników¹¹ podwyższono kapitał o 3.500,0 tys. zł (7.000 nowych udziałów). Wszystkie udziały przeznaczono dla Miasta w zamian za pokrycie ich wkładem pieniężnym;
- w dniu 6 grudnia 2012 r. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników¹² podwyższono kapitał o 35.600,0 tys. zł (71.200 nowych udziałów), które zostały objęte przez Miasto oraz pokryte wkładem pieniężnym;
- w dniach: 10 czerwca i 9 grudnia 2013 r. na mocy uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników¹³ podwyższono kapitał łącznie o 38.800,0 tys. zł, tj. odpowiednio o: 19.900,0 tys. zł (poprzez ustanowienie 39.800 nowych udziałów) i 18.900,0 tys. zł (37.800 nowych udziałów), które zostały objęte przez Miasto oraz pokryte wkładem pieniężnym.

(dowód: akta kontroli str. 11-71, 276-280, 329-331)

Rada Miasta uchwałą nr LII/1484/10 z dnia 30 września 2010 r.¹⁴ wyraziła wolę objęcia przez Miasto, w latach 2010-2024, 1.314.600 udziałów o łącznej wartości 657.300,0 tys. zł w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 59-65)

Rada Miasta uchwałą nr XLVII/1052/13 z dnia 16 grudnia 2013 r. wyraziła wolę objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki w kwocie 197.418,0 tys. zł – łącznie 394.836 udziałów, które miałyby być objęte wkładem niepieniężnym obejmującym:

- $\frac{1}{4}$ udziału nieruchomości zabudowanej stadionem PGE ARENA Gdańsk¹⁵ o wartości 34.253,1 tys. zł;

⁷ Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz.U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 ze zm.).

⁸ Akt notarialny Repertorium A nr 11253/2009.

⁹ 4.000 udziałów po 500 zł każdy.

¹⁰ Położonej w Gdańsku, obręb 58, przy ulicach Marynarki Polskiej, Żaglowej i Uczniowskiej, na której realizowany był Projekt Arena Bałtycka.

¹¹ Nr 12/2011.

¹² Nr 1/2012.

¹³ Odpowiednio: 1/2013 z 10 czerwca 2013 r. i 1/2013 z 9 grudnia 2013 r.

¹⁴ Poprzednio: uchwała Rady Miasta Nr XLIII/1236/09 z dnia 17 grudnia 2009 r.

- stadion o wartości udziału 159.996,0 tys. zł;
- środki trwałe o wartości 3.169,4 tys. zł.

Niepodzielna różnica pomiędzy wartością aportu, a kwotą podwyższenia kapitału (0,5 tys. zł) zasilić ma kapitał zapasowy Spółki.

Do 27 czerwca 2014 r. Zgromadzenie Wspólników Spółki nie podjęło uchwały w tej sprawie.

(dowód: akta kontroli str. 72-204)

W ww. okresie obowiązywały dwie umowy zawarte pomiędzy Spółką a Miastem, na mocy których Miasto zobowiązało się do przekazania Spółce środków finansowych w łącznej wartości 26.413,4 tys. zł, tj.:

- umowa z dnia 18 stycznia 2008 r. o powierzeniu zadań związanych z przygotowaniem i wykonaniem Projektu Arena Bałtycka (dalej: „umowa o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r.”), w której wysokość zobowiązania Miasta wyniosła łącznie 25.679,8 tys. zł (zobowiązanie uregulowano w całości, w tym 8.646,1 tys. zł w 2009 r., 5.856,0 tys. zł w 2010 r. i 7.355,4 tys. zł w 2011 r.);
- umowa z dnia 8 lutego 2010 r. o powierzeniu zadań związanych z przebudową ulicy Żaglowej na odcinku od projektowanej ulicy Stadionowej do skrzyżowania z ulicą Marynarki Polskiej (dalej: „umowa o powierzeniu z 8 lutego 2010 r.”), w której wysokość zobowiązań Miasta wyniosła 733,6 tys. zł (zobowiązania uregulowano w całości, z tego: 536,8 tys. zł w 2010 r. i 196,8 tys. zł w 2011 r.).

(dowód: akta kontroli str. 346-367, 475-534)

Sposób wykorzystania przez Spółkę środków finansowych oraz świadczeń niepieniężnych przekazanych jej przez Miasto był zgodny z określonym w uchwałach Rady Miasta oraz w umowach zawartych ze Spółką w wykonaniu ww. uchwał, tj.:

- wniesione aportem działki o łącznej powierzchni 257.225 m² wykorzystane zostały do zrealizowania Projektu Arena Bałtycka, tj. wybudowano stadion piłkarski PGE Arena Gdańsk wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Spółka jest współwłaścicielem (75% udziału we współwłasności) ww. nieruchomości, pozostały udział należy do Miasta. W zakresie własności ww. nieruchomości na przestrzeni lat 2009-2014 (do 27 czerwca) nie nastąpiły żadne zmiany;
- wkłady pieniężne na pokrycie podwyższonego kapitału zakładowego w kwocie 77.900,0 tys. zł przeznaczono na spłatę zadłużenia związanego z finansowaniem budowy stadionu. Do 3 czerwca 2014 r. Spółka spłaciła łącznie 94.561,4 tys. zł, z tego 38.900,0 tys. zł kapitału i 55.661,4 tys. zł odsetek.

(dowód: akta kontroli str. 538-540, 558-564)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że w planach Spółki jest zagospodarowanie komercyjne działki nr 422/4¹⁶ w taki sposób, aby przychody z jej komercjalizacji finalnie mogły posłużyć na częściową spłatę zadłużenia związanego z finansowaniem budowy stadionu. W tym celu Spółka w 2013 r. zleciła opracowanie analizy projektu zagospodarowania terenów w otoczeniu stadionu, który miałby być realizowany w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Równoległe Biuro Rozwoju Gdańska¹⁷ opracowało analizę przestrzenno-krajobrazową i wytyczne dla kształtowania zabudowy w rejonie PGE Arena Gdańsk. Z inicjatywy Spółki doszło też do kilku spotkań z właścicielami sąsiednich działek, w celu prezentacji pomysłów Spółki na zagospodarowanie swojej nieruchomości

¹⁵ Nr działek 422/1, 422/2, 422/3 i 422/4.

¹⁶ Działki przekazane przez Miasto (łącznie 34) zostały scalone w działkę nr 422 i podzielone na cztery działki o nr 422/1, 422/2, 422/3 i 422/4 obejmujących łącznie tą samą powierzchnię.

¹⁷ Biuro Rozwoju Gdańska jest jednostką organizacyjną Miasta powołaną przez Radę Miasta w 1999 r. Głównym zadaniem tej jednostki jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych opracowań planistycznych wykonywanych na polecenie władz Miasta.

oraz rozmów, co do możliwości realizacji większego projektu obejmującego również działki sąsiednie. Prace te nie zakończyły się wypracowaniem konkretnego projektu inwestycyjnego.

(dowód: akta kontroli str. 570-581)

W badanym okresie Spółka udzieliła dzierżawcy stadionu Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o. (dalej: „AGO” lub „dzierżawca”)¹⁸ trzech pożyczek na podstawie:

- umowy z 7 sierpnia 2012 r. na kwotę 1.000,0 tys. zł (spłata w czterech równych ratach co pół roku, począwszy od 31 grudnia 2013 r.¹⁹, oprocentowanie WIBOR 6M+2 p.p.a.²⁰, odsetki naliczane co pół roku);
- umowy z 28 listopada 2013 r. na kwotę 2.500,0 tys. zł (spłata w terminie do 31 grudnia 2015 r., oprocentowanie WIBOR 6M+2 p.p.a., odsetki co pół roku);
- umowy z 23 stycznia 2014 r. na kwotę 2.000,0 tys. zł (spłata w terminie do 31 grudnia 2014 r., oprocentowanie WIBOR 6M+2 p.p.a., odsetki co pół roku).

Pożyczki zabezpieczono cesją z wierzytelności pieniężnych, w tym wierzytelności przyszłych, przysługujących AGO w stosunku do swoich kluczowych kontrahentów.

Do 18 czerwca 2014 r. Spółka uzyskała odsetki od ww. pożyczek w łącznej kwocie 91,0 tys. zł oraz ratę kapitałową w kwocie 250,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 259-275, 594-622)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

AGO z opóźnieniem (do 218 dni) dokonywało płatności z tytułu dzierżawy stadionu. Spółka udzielała AGO pożyczek na zapewnienie jej płynności bieżącej, spłatę czynszu należnego Spółce z tytułu umowy dzierżawy stadionu oraz na pokrycie wkładu finansowego AGO do wspólnego przedsięwzięcia (organizacja koncertu), mimo iż dzierżawca stadionu podpisując umowę ze Spółką zobowiązał się prowadzić działalność na własny koszt i ryzyko, a także terminowo regulować należności wynikające z tej umowy. Powyższe działanie Dyrektor ds. ekonomicznych uzasadniał m.in. powodzeniem restrukturyzacji AGO oraz zwiększeniem możliwości przychodowych tego podmiotu, co było w interesie Spółki (strategiczne znaczenie – im lepsza kondycja finansowa, tym większe prawdopodobieństwo, że aktywność stadionu będzie większa i bardziej różnicowana, co przełoży się na stopień jego wykorzystania).

Zdaniem NIK, powyższe wskazuje na trudną sytuację ekonomiczno-finansową dzierżawcy stadionu, co może powodować problemy w samodzielnej realizacji przez niego zadań wynikających z ww. umowy, a tym samym ryzyko niewłaściwego zarządzania stadionem.

(dowód: akta kontroli str. 594-623)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie²¹ działalność Spółki w obszarze objętym kontrolą. Powyższa uwaga nie wpłynęła na obniżenie oceny cząstkowej.

2. Efektywność realizowania zadań, dla których powołano Spółkę

Opis stanu
faktycznego

2.1. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta z dnia 27 września 2007 r.²² przedmiotem działalności Spółki było w szczególności zastępcze wykonywanie zadań inwestora

¹⁸ W dniu 28 maja 2012 r. uchwałą nr 4/2012 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lechia Operator Sp. z o.o. zmieniono firmę Spółki z Lechia Operator Sp. z o.o. na Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o.

¹⁹ Termin określony w aneksie nr 2 do umowy (pierwotny termin spłaty I raty: do 31 grudnia 2012 r. został zmieniony aneksem nr 1 na 30 czerwca 2013 r.).

²⁰ Punkt procentowy w stosunku rocznym.

²¹ Podobnie jak przy ocenie ogólnej, Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

²² Uchwała Nr XIV/332/07 w sprawie wyrażenia woli utworzenia przez Miasto spółki handlowej BIEG, zmieniona uchwałą z 25 października 2007 r. (zmiana nazwy spółki z: „BIEG Sp. z o.o.”, na: „BIEG 2012 Sp. z o.o.”).

oraz zadań nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane²³, a ponadto:

- pozyskiwanie i przygotowanie dokumentacji wymaganej do złożenia wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o pozwoleniu na budowę oraz innych pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych odrębnymi przepisami do przygotowania lub wykonania przedsięwzięć Euro 2012²⁴;
- występowanie z wnioskami o wydanie decyzji, pozwoleń, uzgodnień i opinii, o których mowa wyżej oraz uczestniczenie w odpowiednich postępowaniach;
- nabywanie własności lub innych praw do nieruchomości na rzecz Miasta, niezbędnych do przygotowania i wykonywania przedsięwzięć Euro 2012 oraz uczestniczenie w postępowaniach związanych z wywłaszczeniem nieruchomości i innych postępowań dotyczących tych nieruchomości;
- dysponowanie na cele budowlane nieruchomościami w celu przygotowania lub wykonywania przedsięwzięć Euro 2012;
- zawieranie i nadzorowanie wykonywania umów na dostawy, usługi i roboty budowlane niezbędne do przygotowywania lub wykonywania ww. przedsięwzięć;
- wykonywanie innych czynności związanych bezpośrednio z przygotowaniem lub wykonywaniem przedsięwzięć Euro 2012, wynikających z odrębnych przepisów albo z umowy, o której mowa w art. 17 ust. 1 ustawy o EURO.

(dowód: akta kontroli str. 51-54)

Spółka od momentu jej zawiązania, na podstawie umów powierzenia zawartych z Miastem (z 18 stycznia 2008 r. i 8 lutego 2010 r.) zajmowała się głównie prowadzeniem inwestycji przygotowujących infrastrukturę stadionową oraz okołostadionową do realizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, tj. w szczególności budową i komercjalizacją stadionu (Projekt Arena Bałtycka) oraz przebudową ul. Żaglowej, stanowiącej dojazd do stadionu.

Powierzenie Spółce zadania w zakresie zarządzania obiektami powstałymi w wyniku realizacji Projektu Arena Bałtycka nastąpiło w drodze aneksu nr 3 z 24 listopada 2009 r. do umowy o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r.

W związku z powyższym Spółka, jako współwłaściciel nieruchomości stadionowej, rozpoczęła proces zarządzania obiektem, który w umowie powierzenia z 18 stycznia 2008 r. zdefiniowany został jako:

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości stadionowej;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości stadionowej;
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- bieżące administrowanie nieruchomością stadionową;
- utrzymanie nieruchomości stadionowej w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnione inwestowania w nieruchomość stadionową;
- wybór operatora stadionu;

²³ Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.

²⁴ Ujętych w wykazie przedsięwzięć Euro 2012, zawartych w ofercie przyjętej przez Unię Europejskich Związków Piłkarskich (UEFA) oraz objętych zobowiązaniami i gwarancjami Rządu Rzeczypospolitej Polskiej lub jednostki samorządu terytorialnego, a także innych niezbędnych do przeprowadzenia finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, stanowiący załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie wykazu przedsięwzięć Euro 2012 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1345).

- dysponowanie prawem do nazwy stadionu włącznie z prawem do jej ustalenia oraz dysponowania innymi prawami marketingowymi związanymi ze stadionem;
- zawieranie umów najmu, dzierżawy, użytkowania, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze, dotyczących nieruchomości stadionowej.

(dowód: akta kontroli str. 475-513)

Ponadto, w przyjętym nowym jednolitym akcie założycielskim Spółki z 24 listopada 2009 r. rozszerzono przedmiot jej działalności, w którym obok przygotowania, koordynowania i realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych związanych z Euro 2012, włączono zarządzanie obiektami budowlanymi powstałymi w wyniku realizacji tych przedsięwzięć.

(dowód: akta kontroli str. 18-45, 51-204)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że rozszerzenie przedmiotu działalności Spółki poprzez dodanie zapisów o zarządzaniu obiektami budowlanymi powstałymi w wyniku powyższych przedsięwzięć Euro 2012 było konsekwencją realizowanego modelu finansowania stadionu (zapewnienie trwałości jej bytu prawnego oraz zapewnienie zdolności kredytowej) i było zgodne z ustawą o EURO. Działania te umożliwiły dokończenie prac nad stworzeniem modelu finansowania stadionu, który finalnie został oparty na transakcji forfaitingowej. Nie spowodowało to powstania nieuzasadnionych kosztów Spółki, gdyż koszty związane z zarządzaniem stadionem pokrywane są z przychodów związanych z zarządzaniem, przede wszystkim ze sprzedaży prawa do nazwy oraz z czynszu dzierżawnego.

(dowód: akta kontroli str. 565-567)

W ww. aneksie nr 3 do umowy powierzenia z 18 stycznia 2008 r. znalazły się również postanowienia regulujące proces zarządzania stadionem, m.in. Miasto wyraziło zgodę na to, aby umowy zawierane przez Spółkę w zakresie zarządzania stadionem Spółka, jako współwłaściciel nieruchomości stadionowej, mogła zawierać i wykonywać w imieniu własnym i na własną rzecz, także w części współwłasności nieruchomości stadionowej Miasta.

W konsekwencji ww. zmian Spółka podpisała w 2010 r. dwie umowy sponsorskie, tj.: umowę sponsoringu tytularnego zawartą z PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. (dalej: „PGE S.A.”) i umowę dotyczącą świadczeń marketingowych na rzecz Partnera Technologicznego stadionu piłkarskiego w Gdańsku zawartą z TRIAS S.A. (dalej: „umowa partnerstwa technologicznego”) oraz wydzierżawiła stadion Lechii Operator Sp. z o.o.²⁵, która 5 sierpnia 2011 r. rozpoczęła funkcjonowanie na obiekcie jako operator.

(dowód: akta kontroli str. 565-567)

2.1.1. Dokumenty określające strategię działania Spółki (w tym plany rzeczowo-finansowe) w pełni uwzględniały cele oraz zadania jej powierzone. Spółka realizowała przyjęte w planach rzeczowo-finansowych założenia, które:

- w 2011 r. zakładały, że Spółka będzie zajmowała się czterema kluczowymi zagadnieniami: dokończeniem budowy stadionu wraz z infrastrukturą, dokończeniem przebudowy ul. Żaglowej, zadaniem docelowym – zarządzaniem nieruchomością stadionową oraz obsługą finansowania zewnętrznego zaciągniętego na realizację Projektu Arena Bałtycka;
- w 2012 r. zakładały dokończenie realizacji i rozliczeń z wykonawcami stadionu oraz obsługę finansowania zewnętrznego zaciągniętego na realizację Projektu Arena Bałtycka, przygotowanie stadionu oraz infrastruktury towarzyszącej do

²⁵ Umowa dzierżawy zawarta 16 września 2010 r. z Lechią Operator Sp. z o.o. (od 28 maja 2012 r. spółka działała pod nazwą Arena Gdańsk Operator sp. z o.o.).

finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 oraz zarządzanie nieruchomością stadionową;

- w 2013 r. przewidywały dokończenie realizacji i rozliczeń z wykonawcami stadionu oraz obsługę finansowania zewnętrznego zaciągniętego na realizację Projektu Arena Bałtycka, zarządzanie nieruchomością stadionową i komercjalizację części nieruchomości nieobjętej umową dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 368-474, 830-927)

Zadania, którymi zajmowała się Spółka w okresie: 2011-2014 (do 27 czerwca), poza dokończeniem budowy stadionu wraz z infrastrukturą, przebudową ul. Żaglowej i wybudowaniem Centrum Rekreacyjno-Sportowego, obejmowały m.in. zadania związane z zarządzaniem stadionem w trzech następujących obszarach, tj.:

- komercjalizacja i marketing (m.in.: współudział w opracowaniu i realizacji strategii marketingowej zgodnie z wymogami kontraktowymi – PGE S.A. i TRIAS S.A., współpraca ze sponsorem tytularnym i partnerem technologicznym, nadzór nad działalnością operatora i komercjalizacja części nieruchomości nie objętej dzierżawą);
- infrastruktura i zarządzanie techniczne (m.in.: prowadzenie monitoringu działań administracyjnych dzierżawcy, akceptowanie ewentualnych zmian i adaptacji budynku, określanie procedur oraz wsparcie dzierżawcy w prowadzeniu bieżących działań serwisowych, gwarancyjnych, pogwarancyjnych, zarządzania energią, systemami ICT²⁶, planowanie i wykonanie niezbędnych inwestycji, remontów i modernizacji wykraczających poza obowiązki dzierżawcy, wsparcie przy tworzeniu i kontrola procedur w zakresie ochrony środowiska, p-poż. i bhp oraz współpraca z partnerem technologicznym stadionu)²⁷;
- administracja i finanse (m.in.: zarządzanie finansami Spółki, prowadzenie audytów finansowych dzierżawcy, kontrola budżetów operacyjnych dzierżawcy, bieżąca obsługa porozumienia forfaitingowego z bankiem, przygotowanie do procesu aportu majątku oraz przygotowanie i wykorzystanie innych źródeł finansowania inwestycji – inicjatywa JESSICA).

(dowód: akta kontroli str. 345-367, 475-534)

Zrealizowane przychody Spółki ze sprzedaży (i zrównane z nimi) wyniosły:

- w 2011 r.: 13.393,0 tys. zł (tj. 90,1% planu²⁸), przy czym przychody ze sprzedaży dotyczące zarządzania stadionem wyniosły łącznie 7.222,9 tys. zł (w tym: 6.526,0 tys. zł z tytułu umowy sponsoringu tytularnego, 527,2 tys. zł z tytułu czynszu stałego i zmiennego dzierżawy stadionu i 121,0 tys. zł z tytułu umowy partnerstwa technologicznego);
- w 2012 r.: 10.104,0 tys. zł, tj. 99,9% planu (w tym: 7.438,0 tys. zł z tytułu umowy sponsoringu tytularnego, 2.335,0 tys. zł z tytułu czynszu stałego i zmiennego dzierżawy stadionu i 300,0 tys. zł z tytułu umowy partnerstwa technologicznego);
- w 2013 r.: 10.334,6 tys. zł, tj. 102,4% planu (w tym: 7.438,0 tys. zł z tytułu umowy sponsoringu tytularnego, 2.570,0 tys. zł z tytułu czynszu stałego i zmiennego dzierżawy stadionu i 300,0 tys. zł z tytułu umowy partnerstwa technologicznego).

Koszty działalności operacyjnej wyniosły: 10.857,2 tys. zł (94,0% planu) w 2011 r., 23.776,8 tys. zł (99,1% planu) w 2012 r. i 21.208,4 tys. zł (93,2% planu) w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 368-474, 830-927)

²⁶ Technologie informacyjno-komunikacyjne (z ang. Information and Communication Technologies) obejmuje szeroki zakres wszystkich technologii umożliwiających przetwarzanie, gromadzenie i przesyłanie informacji w formie elektronicznej.

²⁷ Nakłady na modernizację i zmiany na stadionie ponoszone przez Spółkę wyniosły odpowiednio: 207,7 tys. zł w 2012 r., 172,8 tys. zł w 2013 i 173,3 tys. zł do maja 2014 r.

²⁸ Niewykonanie planu wynikało głównie z korekt sposobu ujęcia zafakturowanych usług z tytułu sponsoringu tytularnego i partnerstwa technologicznego.

Spółka w badanym okresie skutecznie realizowała powierzone jej zadania, w szczególności pod względem racjonalizowania kosztów utrzymania oraz optymalizacji pożytków. Podjęła m.in. działania polegające na dostosowaniu stanu osobowego do zmieniających się zadań (w grudniu 2010 r. zatrudnienie wynosiło 33 osoby, a w grudniu 2013 r. – osiem), co spowodowało zmniejszenie kosztów wynagrodzeń z 3.907,0 tys. zł w 2010 r. do 997,9 tys. zł w 2013 r. Ponadto, w celu obniżenia kosztów finansowania związanych ze spłatą finansowania budowy stadionu, podpisano aneks do porozumienia w zakresie spłaty wierzytelności²⁹, w którym obniżono marżę Banku Polska Kasa Opieki S.A. (dalej: „Bank”) w okresie: od 16 grudnia 2013 r. do 15 czerwca 2014 r. o 0,3 p.p.p.a., a od 16 czerwca 2014 r. o 0,5 p.p.p.a. Łączny efekt obniżenia kosztów finansowych w całym okresie spłaty Spółka szacuje na ok. 9.675,0 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 624-629, 727-728)

2.1.2. Środki pozyskane przez Spółkę na zapewnienie finansowania przedsięwzięcia Projektu Arena Bałtycka pochodzą z finansowania zewnętrznego opartego na opracowanej strukturze forfaitingowej. Spółka została zawiadomiona 14 kwietnia 2010 r. przez Miasto o zawarciu z Bankiem umowy forfaitingowej w zakresie nabycia przez Bank wierzytelności przysługujących względem Spółki, wynikających z umowy o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r. W związku z powyższym, 19 kwietnia 2010 r. Spółka podpisała z Bankiem porozumienie w zakresie spłaty wierzytelności nabytych przez Bank, w ratach kapitałowych w kwotach i terminach wskazanych w harmonogramie spłat (załącznik nr 3 do ww. porozumienia). Założono, że pierwsza rata kapitałowa zostanie zapłacona w dniu 15 grudnia 2012 r., a ostateczna spłata nastąpi do 15 czerwca 2024 r. Okres spłaty wierzytelności, wynoszący 15 lat (2010-2024), wynika z charakteru realizowanej struktury finansowania Projektu i jest dostosowany do możliwości finansowych Spółki. Koszty finansowe ustalone zostały na poziomie WIBOR 6M³⁰ plus marża. Do 3 czerwca 2014 r. Spółka spłaciła łącznie 94.561,4 tys. zł, z tego 38.900,0 tys. zł należności głównej (trzy raty zgodnie z harmonogramem) i 55.661,4 tys. zł odsetek.

Przy finansowaniu ww. przedsięwzięcia nie korzystano ze środków pochodzących z funduszy Unii Europejskiej.

(dowód: akta kontroli str. 332-341, 528-529, 727-728)

W związku z rozszerzeniem zakresu czynności wykonywanych przez Spółkę (aneks nr 2 z 1 sierpnia 2009 r. do umowy o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r.), m.in. o opracowanie i wdrożenie modelu prawnego finansowania ww. Projektu, Spółka przeprowadziła szereg analiz służących wypracowaniu takiego modelu finansowania budowy, który spełniałby podstawowe założenia:

- efektywne łączenie różnych źródeł finansowania: dotacja centralna, budżet Miasta, środki pozabudżetowe;
- struktura finansowania projektu winna zakładać możliwe minimalne obciążenie wskaźników zadłużenia budżetu Miasta;
- struktura winna być efektywna podatkowo, tj. umożliwiać co do zasady możliwość odliczenia VAT naliczonego od nakładów inwestycyjnych;
- model winien ograniczać do minimum ryzyko związane z niedozwoloną pomocą publiczną i być efektywny pod kątem przyszłej komercjalizacji stadionu.

²⁹ Z dnia 29 listopada 2013 r. z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.

³⁰ Referencyjna wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym (z ang.: *Warsaw Interbank Offered Rate*) wyznaczana jest jako średnia arytmetyczna wielkości oprocentowania podawanych przez największe banki działające w Polsce, które są uczestnikami panelu WIBOR, po odrzuceniu wielkości skrajnych.

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że w zakresie wykorzystania instrumentów finansowych brane były pod uwagę wierzytelności (rozterminowanie)³¹ oraz emisja obligacji. Możliwość pozyskania finansowania przez Spółkę warunkowana była jej trwałością oraz posiadaniem zdolności kredytowej. Wraz z wybudowaniem obiektów w ramach przedsięwzięć Euro 2012 zrealizowany jest cel główny powołania spółek celowych i gaśnie więc zasadność ich dalszego funkcjonowania i bytu prawnego (mogą zostać rozwiązane). Wyjątkiem jest sytuacja, w której spółce celowej powierzone jest zarządzanie obiektami budowlanymi powstałymi w wyniku realizacji przedsięwzięć Euro 2012. Zgodnie z wariantem zarządzania, Spółka zarządzałaby wybudowanym stadionem, a więc w tym zakresie koncepcja jej funkcjonowania literalnie wpisuje się w przepisy ustawy EURO 2012. W tym celu Spółka przygotowała aneks nr 3 do umowy o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r., w którym m.in. ustalono zasady zarządzania przez Spółkę nieruchomością wspólną w imieniu własnym, na rzecz obydwu właścicieli oraz ustalono zasady płatności Spółki za nakłady ponoszone przez Miasto na budowę stadionu, po wniesieniu udziału we współwłasności nieruchomości stadionowej do Spółki. Aneks w powyższym zakresie objęty był kompetencjami Prezydenta Miasta i nie wymagał uzyskania zgody Rady Miasta. Model ten umożliwił ponadto skoncentrowanie działalności operacyjnej stadionu w rękach jednego podmiotu (Spółki), który jako współwłaściciel zarządza całą nieruchomością w imieniu własnym, a w części na rzecz Miasta – na podstawie umowy o powierzeniu, rozszerzonej o komponent zarządzania.

(dowód: akta kontroli str. 565-567)

2.1.3. Aneksem nr 3 z 24 listopada 2009 r. do umowy o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r. (art. 5 pkt 5.1.8) poszerzono zakres zadań Spółki o „zarządzanie stadionem samodzielnie, bądź przy udziale innych osób dających gwarancję należytego wykonania zobowiązań w tym zakresie i posiadających odpowiednie uprawnienia do wykonywania tak określonej działalności”. Do wyłącznej kompetencji Miasta, zgodnie z art. 6 (pkt 6.10), należało zatwierdzenie wyników postępowań prowadzonych przez Spółkę w celu zawarcia umowy dotyczącej wyboru operatora stadionu.

Z zapisów umowy dzierżawy z dnia 16 września 2010 r. zawartej pomiędzy Spółką a Lechia Operator Sp. z o.o. (obecnie AGO) wynikało, że mocą umowy o powierzeniu z 18 stycznia 2008 r. Miasto wyraziło zgodę, aby Spółka wydzierżawiła nieruchomość stadionową we własnym imieniu i na własny rachunek osobie trzeciej.³²

(dowód: akta kontroli str. 205-275, 582-585)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że Spółka analizowała różne możliwe scenariusze/modele operatorskie, prowadzono szereg konsultacji w tym zakresie, które generalnie sprowadzały się do dwóch modeli:

- operator świadczący usługi na podstawie umowy o zarządzanie (główne ryzyko brak gwarancji jakości i skali prowadzonej działalności komercyjnej obiektu oraz obowiązek zapłaty wynagrodzenia za zarządzanie);
- dzierżawca, biorący odpowiedzialność za sferę przychodową i kosztową, działający na własne ryzyko biznesowe, dodatkowo płacący czynsz dzierżawny.

Struktura modelu finansowania budowy stadionu wymagała oddzielenia funkcji operatorskich od właścicielskich, stąd też decyzja o wyborze operatora

³¹ Określenie pewnej operacji finansowej, polegającej na tym, że wykonawca sprzedaje swoje wierzytelności wskazanemu przez inwestora bankowi, który splate tych wierzytelności rozkłada na wskazany okres czasu.

³² W założeniach „Studium Wykonalności dedykowanym dla projektu wykonania stadionu piłkarskiego p.n. „Baltic Arena” w Gdańsku-Letnicy”, ze względu na brak doświadczenia Miasta i Spółki w realizacji podobnych przedsięwzięć, jako dobrą praktykę wskazano zatrudnienie przynajmniej operatora/konsultanta, który odpowiadałby za kwestie komercyjne i marketingowe.

zewnętrznego. W tym celu Spółka przygotowała i zorganizowała przetarg, w wyniku którego podpisano umowę z Lechia Operator Sp. z o.o. Ponadto wyjaśnił, że Spółka na każdym etapie swoich analiz dysponowała długoterminowym modelem finansowym. Przykładem jest model sporządzony w kwietniu 2010 r., który zakładał wariant pełnego zarządzania obiektem przez Spółkę, jednak przy powierzeniu zarządzania obiektem na poziomie operacyjnym doświadczonemu operatorowi zewnętrznemu w ramach usługi zarządzania. Przy takich założeniach oraz dodatkowo bez uwzględnienia amortyzacji, podatków od nieruchomości i od czynności cywilnoprawnych, wynik EBITDA³³ szacowano wtedy na poziomie ok. 9 mln zł rocznie, co byłoby równoważne wynikowi EBITDA na poziomie ok. 2 mln zł bez uwzględnienia prawa do nazwy – w takim wariantcie całe ryzyko operacyjne byłoby po stronie Spółki. Z uwagi na oczekiwania banków na rozdzielanie ryzyka operacyjnego od zakładanej struktury finansowania stadionu, ostatecznie przesądzono, że preferowanym wariantem pozyskania operatora będzie model dzierżawy stadionu. Założono, że w takim wariantcie prawo do nazwy pozostanie w dyspozycji Spółki, a spodziewany czynsz roczny winien wynosić ok. 2 mln zł, by doprowadzić do równowagi obu modeli. Podstawowym założeniem przy takim wariantcie było, by Spółka na poziomie EBITDA generowała wynik na poziomie zbliżonym do zera (by nie było potrzeby dokapitalizowania bieżącej działalności operacyjnej Spółki przez Miasto). Uzyskany czynsz dzierżawny spełnia to założenie, co pokazuje analiza ekonomiczno-finansowa projektu z listopada 2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 588-593)

Dzierżawca, zgodnie z § 2 pkt 2.3 ww. umowy dzierżawy, użytkować będzie przedmiot dzierżawy prowadząc działalność gospodarczą na własny koszt i ryzyko, zgodnie z jego przeznaczeniem i z zachowaniem należytej staranności i profesjonalnych standardów. Dla celów umowy „działalność gospodarcza” oznaczać będzie działalność w zakresie zarządzania stadionem³⁴ i pełnienia funkcji operatora stadionu w celu pozyskiwania i/lub organizacji imprez na stadionie.

Dzierżawca płaci Spółce tytułem czynszu stałego dzierżawy kwotę 166,7 tys. zł netto miesięcznie oraz 5% przychodów operacyjnych netto. W okresie 2011-2014 (do 5 maja) Spółka wystawiła faktury z tytułu czynszu na kwotę łączną 7.722,0 tys. zł (w 2011 r. – 648,5 tys. zł, 2012 r. – 2.872,5 tys. zł, 2013 r. – 3.136,2 tys. zł i w 2014 r. – 1.064,8 tys. zł). Do 11 czerwca 2014 r. uregulowano 7.294,9 tys. zł (nie dokonano płatności za dwie faktury wystawione w kwietniu i maju 2014 r. na kwotę łączną 427,1 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 205-275, 582-585)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że przychody i koszty utrzymania stadionu są domeną dzierżawcy (AGO). Spółka udostępniła kontrolującemu posiadane sprawozdania finansowe AGO. Umowa dzierżawy określa wzajemne relacje stron, w tym w szczególności obowiązki dzierżawcy. Kary umowne regulowane są w §14 umowy dzierżawy. Dotychczas nie stwierdzono podstaw do naliczania jakichkolwiek kar umownych. Zasady rozwiązania umowy przed końcem jej obowiązywania regulowane są § 16 umowy dzierżawy. Skalę efektywności działalności operatora, mierzona m.in. liczbą i rodzajem organizowanych imprez, frekwencją oraz ofertą produktową prezentuje wyciąg ze strategii stadionu. Na uwagę zasługuje istotny

³³ Z ang.: Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) – w rachunkowości zysk przedsiębiorstwa przed potrąceniem odsetek od zaciągniętych kredytów, podatków oraz amortyzacji.

³⁴ Zarządzanie stadionem: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości stadionowej, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości stadionowej, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością stadionową, utrzymanie nieruchomości stadionowej w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowania w nieruchomość stadionową.

wzrost aktywności stadionu na przestrzeni lat 2012-2014, co oceniane jest pozytywnie przez Spółkę.

(dowód: akta kontroli str. 345-367, 475-534, 588-591, 719-726)

Zgodnie z § 2 pkt 2.3 umowy dzierżawy – dzierżawca miał użytkować przedmiot dzierżawy prowadząc działalność gospodarczą (tj. działalność w zakresie zarządzania stadionem i pełnienia funkcji operatora stadionu w celu pozyskiwania i/lub organizacji imprez na stadionie) na własny koszt i ryzyko, zgodnie z jego przeznaczeniem i z zachowaniem należytej staranności i profesjonalnych standardów. Dzierżawca zobowiązał się (§ 6 pkt 6.10 ww. umowy), że w każdym roku kalendarzowym zorganizowanych zostanie co najmniej 50 imprez, przy czym 15 z nich będzie stanowiło imprezy masowe.

W latach 2012-2013 na stadionie były organizowane imprezy, m.in.:

- w ramach Centrum Imprez, gdzie realizowane są w większości (ale nie tylko) imprezy masowe z zakresu piłki nożnej, innych dyscyplin sportowych, muzyki oraz projektów niesklasyfikowanych, odbyły się m.in.:
 - 23 imprezy masowe w 2012 r. (13 meczów Lechii Gdańsk – głównego użytkownika stadionu i 10 innych imprez, w tym mecze reprezentacji, wydarzenia sportowe, koncerty i widowiska kulturalne);
 - 32 imprezy masowe w 2013 r. (w tym 18 meczów Lechii Gdańsk).Na 2014 r. zaplanowano 35 takich imprez (w tym 18 meczów Lechii Gdańsk).

- w ramach Centrum Biznesu, gdzie realizowane są projekty Lechia Gdańsk Prestige Club (oferta VIP) oraz imprezy korporacyjne, spotkania biznesowe, itp., odbyło się łącznie 165 imprez komercyjnych (w tym m.in.: konferencje prasowe, prezentacje, szkolenia, warsztaty, eventy – uroczyste bankiety, gale, imprezy korporacyjne). Na 2014 r. zaplanowano 102 imprezy. Zajętość łóż VIP w latach 2012-2013 wzrosła z ośmiu do 19, a w 2014 r. planowane jest zajęcie 27;
- w ramach Centrum Rekreacji poszerzana jest oferta spędzania wolnego czasu w obiekcie oraz na jego terenach zewnętrznych (dostępność siedem dni w tygodniu), zapewniając możliwość aktywnego spędzania czasu całym rodzinom. Ilość i rodzaj dostępnych atrakcji³⁵ stale wzrasta, w 2014 r. planowane jest otwarcie Arena Fun Park (centrum rekreacyjne);
- w ramach Centrum Efektywności realizowane są zadania z zakresu społecznej odpowiedzialności biznesu, m.in. poprzez organizację wydarzeń o charakterze społecznym³⁶, współpracę z kibicami³⁷, czy też organizację aktywności dla mieszkańców³⁸.

(dowód: akta kontroli str. 719-726)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił m.in., że:

- wraz z przekazaniem stadionu dzierżawcy, działalność komercyjna stadionu leży w gestii dzierżawcy, który odpowiada za całą stronę przychodową oraz koszty funkcjonowania stadionu. Spółka w tym zakresie zapewniła sobie funkcje kontrolne oraz udział w generowanych przychodach operacyjnych, będących podstawą kalkulacji czynszu zmiennego;
- zarządzanie stadionem przez Spółkę polega generalnie na wypełnianiu funkcji właścicielskich. Działalność AGO to faktyczna działalność operatorska, polegająca z jednej strony na komercjalizacji obiektu (tj. prowadzeniu całej sfery przychodowej, m.in. wynajem obiektu klubowi piłkarskiemu i innym

³⁵ Wśród atrakcji znajduje się m.in. zwiedzanie stadionu z przewodnikiem, punkt widokowy, kolej Tyrolska, gokarty zewnętrzne, skoki na bungee, tor wrotkarski i muzeum Lechii Gdańsk.

³⁶ Gdański Program Aktywności Ruchowej i Zdrowego Trybu Życia, dodatkowa edukacja zdrowotna dla dzieci, koordynacja i inwentaryzacja obiektów i działań z zakresu sportu powszechnego.

³⁷ Tablica pamiątkowa, graffiti na trybunie żółtej, udostępnienie pomieszczeń.

³⁸ Biegi terenowe, stała grupa biegowa przy stadionie „Biegam Bo Lubię”, zumba, rolki.

organizatorom imprez, obsługa gastronomiczna, parkingi, reklama i prawa marketingowe), z drugiej zaś po stronie kosztowej – na utrzymaniu bieżącej infrastruktury oraz organizacji poszczególnych sfer aktywności.

Zadaniem Spółki było przygotowanie obiektu do komercjalizacji poprzez zatrudnienie jeszcze na etapie budowy stadionu operatora-konsultanta, następnie pozyskanie sponsora tytularnego i w końcu wybór operatora stadionu. Decyzja o wyłonieniu operatora w formule dzierżawcy stadionu wynikała zarówno z intencji posiadania profesjonalnej firmy zajmującej się działalnością operatorską – co było zgodne z rekomendacjami doradców Spółki (zawartymi m.in. w studium wykonalności), jak i były to wymogi sformułowane przez instytucje finansowe, które preferowały oddzielenie funkcji właścicielskich od operatorskich, ze względu na ryzyko związane z działalnością operatorską. Konsekwencją podpisania umowy dzierżawy stadionu w 2010 r. i jego przekazania dzierżawcy w sierpniu 2011 r. był brak rozwoju potencjału i kompetencji w tym zakresie w Spółce, która nie była w stanie prowadzić takiej działalności samodzielnie, zwłaszcza, że głównym zadaniem w tamtym okresie było przygotowanie i organizacja turnieju UEFA EURO 2012;

- komercyjna działalność stadionu, będąca w gestii operatora, wspierana jest również przez pracowników Spółki, głównie w obszarach marketingu i PR oraz ogólnego doradztwa (zwłaszcza w obszarze spraw technicznych). Aktywność stadionu stale rośnie i podnosi się jego atrakcyjność, co obrazują statystyki w zakresie liczby imprez, frekwencji i liczby atrakcji na stadionie.

(dowód: akta kontroli str. 368-411, 536-537, 588-593, 624-629)

2.1.4. Spółka, zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki³⁹, wydatkuje środki finansowe w ramach prowadzonej działalności własnej oraz w zakresie realizacji Projektu Arena Bałtycka i ewentualnych innych przedsięwzięć Euro, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych⁴⁰, a w zakresie nie objętym ustawą – zgodnie z zasadą celowości, oszczędności i uzyskania najlepszych efektów z danych nakładów.

Badanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, realizowanego przez Spółkę w 2013 r. w trybie przetargu nieograniczonego, pn. „Wykonanie w trybie zaprojektuj i wybuduj Centrum Rekreacyjno-Sportowego w przyziemiu stadionu PGE ARENA Gdańsk” wykazało, że zostało ono przeprowadzone zgodnie z przepisami ww. ustawy, w szczególności:

- powołano komisję przetargową (art. 19 ust. 1);
- ogłoszenie o zamówieniu zamieszczono w miejscu ogólnie dostępnym w siedzibie Spółki, na stronie internetowej oraz przekazano Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej w celu zamieszczenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (art. 11 ust. 1, art. 40 ust. 1);
- wybrano ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia (art. 91 ust. 1);
- zamówienia udzielono wykonawcy, którego oferta była najkorzystniejsza (art. 7 ust. 3);
- postanowienia podpisanej umowy były zgodne z przedmiotem zamówienia opisanym w SIWZ (art. 140).

(dowód: akta kontroli str. 732-829)

W dniu 21 marca 2013 r. Spółka zawarła umowę z generalnym wykonawcą, wyłonionym w ww. postępowaniu, konsorcjum: Przedsiębiorstwo Budowlane

³⁹ Nr 2/01/2010 z 4 stycznia 2010 r.

⁴⁰ Dz.U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.

EKOINBUD Sp. z o.o. (lider) i EKOINBUD Sp. z o.o. (partner) na kwotę 11.497,5 tys. zł.

W przypadku jednej⁴¹ z sześciu faktur dotyczących realizacji ww. umowy, Spółka dokonała płatności z 21-dniowym opóźnieniem wobec terminu wskazanego na fakturze.

(dowód: akta kontroli str. 582-587, 778-792)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że zapłata kwoty 374,5 tys. zł z faktury 13/12/003 nastąpiła po terminie wskazanym na fakturze (10 stycznia 2014 r.), gdyż dotyczyła części wynagrodzenia za roboty budowlane, które należne było podwykonawcy generalnego wykonawcy (firmie TRIAS S.A. – na podstawie faktury FAU/3/01/2014, której termin płatności przypadał dopiero na 18 lutego 2014 r.). W związku z tym, że TRIAS S.A. była zatwierdzonym podwykonawcą w tym kontrakcie, za zobowiązania której inwestor (Spółka) odpowiadał solidarnie, ustalono z generalnym wykonawcą, że ta część jego wynagrodzenia zostanie zapłacona po przedstawieniu przez podwykonawcę oświadczenia o zapłacie przez generalnego wykonawcę i braku zaległości w tym zakresie.

Oświadczenie takie zostało złożone 31 stycznia 2014 r. i w tym dniu nastąpiła płatność ze strony Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 584-585)

Finansowanie ww. przedsięwzięcia odbywało się przy wsparciu środków pochodzących z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach inicjatywy JESSICA, wdrażanej w ramach Pomorskiego Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013. W 2013 r. Spółka skorzystała z pożyczki na sfinansowanie do 75% kosztów kwalifikowalnych tego projektu, udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego w łącznej kwocie 6.717,4 tys. zł. Pozostała kwota nakładów sfinansowana została ze środków własnych Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 729-731)

2.1.5. Spółka w okresie objętym kontrolą była stroną m.in. następujących umów:

- Sponsoringu Tytularnego z 25 maja 2010 r. z PGE S.A. (do 11 czerwca 2014 r. Spółka uzyskała wynagrodzenie z tego tytułu w łącznej kwocie 42.997,5 tys. zł);
- partnerstwa technologicznego z 14 kwietnia 2010 r. z TRIAS S.A. (do 11 czerwca 2014 r. Spółka uzyskała z tego tytułu wynagrodzenie w łącznej kwocie 1.107,0 tys. zł);
- dzierżawy stadionu (dotyczącej zarządzania stadionem) z 16 września 2010 r. z Lechia Operator Sp. z o.o.⁴² (do 11 czerwca 2014 r. Spółka uzyskała z tytułu czynszu łącznie 7.294,9 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 205-275, 281-328)

Odnośnie nadzoru Spółki nad wykonaniem ww. umów, Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił m.in., że w ramach:

- umowy Sponsoringu Tytularnego: w celu zapewnienia prawidłowej realizacji zobowiązań i optymalizacji wzajemnych korzyści, strony corocznie, po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, dokonują oceny efektywności skutków marketingowych wynikających z umowy, a dokonane ustalenia mają być uwzględniane w planach marketingowych dotyczących stadionu na kolejne lata (PGE S.A. zagwarantowało sobie wpływ na politykę marketingową dotyczącą stadionu). W celu realizacji powyższych postanowień Spółka co roku przedstawia

⁴¹ Faktura Nr 13/12/003 na kwotę 1.252.888,44 zł (nieterminowa zapłata dotyczyła kwoty 374.530,17 zł).

⁴² W dniu 28 maja 2012 r. uchwałą nr 4/2012 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lechia Operator Sp. z o.o. zmieniono firmę Spółki z Lechia Operator Sp. z o.o. na Arena Gdańsk Operator Sp. z o.o.

PGE S.A. plany marketingowe (PGE S.A. ma prawo wnosić uwagi i wnioski), po czym strony na organizowanym corocznie spotkaniu dokonują podsumowania działań marketingowych za rok poprzedni i omawiają plany na rok następny (włącznie z kalendarzem planowanych imprez). Nie stwierdzono żadnych uchybień;

- umowy partnerstwa technologicznego: w ramach nadzoru, na bieżąco, w zależności od potrzeb, zgłaszane są do działu marketingu TRIAS S.A. wszelkie uwagi odnośnie niewłaściwego stanu technicznego nośników reklamowych (TRIAS S.A. odpowiada za produkcję i utrzymanie w należytym stanie technicznym nośników reklamowych);
- umowy dzierżawy Spółka zagwarantowała sobie mechanizmy nadzoru, w szczególności:
 - monitoring, w ramach którego Spółka jest uprawniona do sprawdzania i monitorowania sposobu wykonywania przez dzierżawcę jego obowiązków wynikających z ww. umowy oraz sposobu wypełniania obowiązków wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie obowiązków posiadacza nieruchomości i organizatora imprez masowych;
 - audyt finansowy, w ramach którego Spółka jest uprawniona do wykonania lub zlecenia wykonania sprawdzenia ksiąg rachunkowych i dokumentów źródłowych dzierżawcy.

Realizacja w tym zakresie nadzoru nad działaniami dzierżawcy odbywa się w sposób ciągły, na roboczo, korzystając z własnych pracowników, bez wykorzystywania podmiotów zewnętrznych. Służby techniczne operatora na bieżąco korzystają z pomocy inżynierów nadzoru zatrudnionych w Spółce, którzy analizują i sprawdzają wykonywane prace (głównie w zakresie serwisu poszczególnych systemów oraz bieżących napraw) z dokumentacją powykonawczą. W tym celu Spółka zatrudnia na stałe inżyniera projektu i inżyniera nadzoru robót elektrycznych, którzy prowadzą również zadania inwestycyjne (modernizacyjne) w zakresie wykraczającym poza obowiązki nałożone na AGO w umowie dzierżawy. W zakresie spraw finansowych AGO składa do Spółki miesięczne zestawienia przychodów operacyjnych oraz zatwierdzone roczne sprawozdania finansowe. Dotychczas Spółka nie przeprowadzała, ani nie zlecała formalnego audytu finansowego ograniczając się do bieżących analiz przedstawianych zestawień oraz wymiany informacji w trybie roboczym. Roczne sprawozdania finansowe AGO podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i Spółka otrzymuje je wraz z opinią i raportem z badania, w związku z tym brak jest konieczności przeprowadzania dodatkowego audytu.

(dowód: akta kontroli str. 205-207, 570-581, 570-587)

Spółka nie dochodziła odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty należności Spółki wynikających z trzech umów zawartych z kontrahentami⁴³.

(dowód: akta kontroli str. 535, 541-557)

2.1.6. Projekt Arena Bałtycka (zgodnie z planem rzeczowo-finansowym) wyniósł łącznie 843.002,5 tys. zł⁴⁴, z tego:

- środki własne budżetu Miasta: 260.201,8 tys. zł;
- dofinansowanie z budżetu państwa: 144.000,0 tys. zł;
- środki pozyskane przez Spółkę: 438.800,7 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 342-344, 830-1230)

⁴³ Umowa Sponsoringu Tytułarnego zawarta 25 maja 2010 r. z PGE S.A., umowa zawarta 14 kwietnia 2010 r. z TRIAS S.A. – dotycząca świadczeń marketingowych na rzecz Partnera Technologicznego stadionu piłkarskiego w Gdańsku i umowa dzierżawy zawarta 16 września 2010 r. z Lechią Operator Sp. z o.o. (od 28 maja 2012 r. spółka działała pod nazwą Arena Gdańsk Operator sp. z o.o.).

⁴⁴ Według stanu na 19 maja 2014 r.

W latach 2012-2013 (po zrealizowaniu zasadniczej części przedsięwzięć budowy stadionu i przebudowy ul. Żaglowej) koszty działalności operacyjnej Spółki wyniosły: 23.776,8 tys. zł w 2012 r. i 21.208,4 tys. zł w 2013 r., natomiast przychody ze sprzedaży odpowiednio: 10.104,0 tys. zł i 10.334,6 tys. zł. W ww. okresie Spółka odnotowała stratę netto w wysokości: 33.074,0 tys. zł w 2012 r. i 27.417,2 tys. zł w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 928-1245)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że na uwagę zasługują koszty amortyzacji – odpowiednio: 11,96 mln zł w 2012 r. i 12,23 mln zł w 2013 r. (konsekwencja obranego modelu finansowania budowy i zarządzania stadionem, gdzie Spółka jest współwłaścicielem stadionu) oraz koszty podatku od nieruchomości – odpowiednio 7,0 mln zł w 2012 r. i 7,05 mln zł w 2013 r. Koszty rodzajowe bez amortyzacji i podatku od nieruchomości wyniosły: 4,77 mln zł w 2012 r. (w tym koszty związane z przygotowaniem do UEFA Euro 2012 - ok. 2,7 mln zł) oraz 1,9 mln zł w 2013 r. Specyfiką Spółki jest ponoszenie wysokich kosztów finansowych związanych z obsługą finansowania budowy stadionu: ok. 24,4 mln zł w 2012 r. i 17 mln zł w 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 570-578)

Ze sprawozdań finansowych Spółki za lata 2009-2013 wynika m.in., że uzyskano przychody finansowe w wysokości: 148,6 tys. zł w 2009 r., 158,1 tys. zł w 2010 r., 651,1 tys. zł w 2011 r., 1.524,7 tys. zł w 2012 r. i 643,7 tys. zł w 2013 r., w szczególności z tytułu uzyskanych i naliczonych odsetek z lokat i środków na rachunku bankowym oraz odsetek od pożyczki i od kontrahentów.

(dowód: akta kontroli str. 928-1230)

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że uzyskiwane przez Spółkę przychody finansowe prawie w całości dotyczą odsetek od oprocentowania zakładanych lokat bankowych oraz oprocentowania rachunku bieżącego (poza odsetkami od pożyczek). Podstawowy rachunek bieżący Spółki oprocentowany jest według formuły cenowej WIBID 1Mx0,95 p.a., co oznacza relatywnie wysokie oprocentowanie, zwykle zbliżone lub wyższe, niż lokaty O/N. Mimo to Spółka, dysponując wolnymi środkami finansowymi (z działalności operacyjnej i ze zwrotów VAT naliczonego od poniesionych nakładów inwestycyjnych), w ramach zarządzania płynnością bieżącą lokowała te środki na krótkoterminowych lokatach bankowych. Polityka w tym zakresie polega na wyborze krótkich terminów zapadalności lokat, dostosowanych do bieżących przepływów pieniężnych (w praktyce od jednego do trzech miesięcy) oraz każdorazowej analizie oferty rynkowej. Spółka współpracuje na stałe z dwoma bankami: Pekao S.A. oraz Millenium S.A., gdzie zakładanie lokat polega na negocjowaniu stawek dla danych terminów zapadalności lokat. Z uwagi na ryzyko, Spółka nie korzystała z bardziej skomplikowanych instrumentów finansowych. Spółka dysponuje pewnym buforem wolnych środków na pokrycie finansowania zadań określonych każdorazowo w planie rzeczowo-finansowym na dany rok. Harmonogram spłat finansowania budowy stadionu zakłada dwie roczne raty, pod obsługę których Spółka projektuje swoje bieżące przepływy pieniężne, zapewniając sobie jednocześnie pewną elastyczność w prowadzeniu bieżącej działalności, tym bardziej, że w historii Spółki każdy kolejny rok był w zasadzie inny od poprzedniego z uwagi na różny etap prowadzenia działalności (początkowo tylko zarządzanie projektami, później uzupełnione o współfinansowanie budowy stadionu i zarządzanie stadionem, następnie zaś dodatkowo obejmujące spłatę zadłużenia oraz inwestycje w Centrum Rekreacyjno-Sportowe). Jednocześnie Spółka nie dysponuje takimi środkami własnymi, które w sposób bezpieczny pozwalałyby szybciej spłacać zadłużenie długoterminowe.

(dowód: akta kontroli str. 594-596)

2.2. Efektami realizacji zadań publicznych przez Spółkę w badanym okresie jest przede wszystkim wybudowanie i funkcjonowanie stadionu oraz przebudowa ulicy Żaglowej, które Spółka wykonywała na podstawie stosownych umów o powierzeniu. W odniesieniu do Projektu Arena Bałtycka, Spółka zajmuje się także zarządzaniem stadionem, które wykonuje we własnym imieniu jako współwłaściciel nieruchomości stadionowej.

Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że w fazie inwestycyjnej Spółka realizowała swoje zadania głównie poprzez powołanie inżyniera kontraktu oraz zespół branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego o odpowiednich kwalifikacjach. Odbiory w zakresie generalnego wykonawstwa odbywały się na bieżąco, zgodnie z postępem prac na budowie. Odbiory robót zanikowych i ulegających zakryciu potwierdzane były w dziennikach budowy. Po zakończeniu każdego miesiąca wykonawca składał do Inżyniera kontraktu wnioski o zatwierdzenie wykonanych prac, które po weryfikacji przez branżowych inspektorów nadzoru dawały podstawę do ustalenia płatności miesięcznych. Na podstawie zweryfikowanych wniosków Wykonawca składał rozliczenie, a inżynier kontraktu wystawiał przejściowe świadectwa płatności. Taki mechanizm dotyczył wszystkich etapów budowy.

Powołana na mocy ustawy o EURO Spółka miała za swój główny cel wybudować stadion wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Zasadniczo cel ten udało się zrealizować do końca 2011 r., jednak – stosownie do zobowiązań podjętych w tzw. umowie stadionowej – wyodrębniono dodatkowo konieczne zadania, które Spółka, za zgodą Miasta, przeprowadziła w 2012 r. Łączna wartość tych zadań wyniosła 2.707,4 tys. zł netto i dotyczyła głównie: SMC Centrum Medialnego, trybuny medialnej, murawy i stacji transformatorowych.

W ramach zarządzania stadionem, istotnym zadaniem Spółki była realizacja w 2013 r. budowy Centrum Rekreacyjno-Sportowego w przyziemiu stadionu wraz z pozyskaniem finansowania na ten cel w formie pożyczki ze środków europejskich. Zadanie polegało na zorganizowaniu przetargu w trybie zaprojektuj i wybuduj, a następnie zarządzanie procesem projektowania i budowy (planowany termin otwarcia to czerwiec 2014 r.).

Po zakończeniu fazy inwestycyjnej, związanej z projektami budowy stadionu oraz przebudowy ul. Żaglowej, Spółka nie opracowywała sformalizowanych metod oceny (ewaluacji) realizacji przedsięwzięcia będącego celem jej działania. Spółka corocznie sporządza plany finansowo-rzeczowe, które określają jej zadania oraz przedstawiają prognozę wyników finansowych. Po zakończeniu każdego roku obrotowego Zarząd Spółki sporządza, obok sprawozdania finansowego, sprawozdanie z działalności Spółki, w którym przedstawia zakres oraz wyniki swojej aktywności w danym roku.

(dowód: akta kontroli str. 574-576, 630-726, 346-367, 475-534, 570-581, 729-731)

2.3. Wyniki ekonomiczno-finansowe Spółki w latach 2008-2013 przedstawia poniższa tabela (w zł):

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2008 (%)
Aktywa ogółem	2 940 883,09	260 546 342,98	304 905 967,83	584 648 023,02	567 925 331,43	566 669 123,76	19 268,67
Aktywa trwałe ogółem	292 297,18	212 812 228,85	297 482 755,05	538 333 965,62	552 190 629,39	551 636 658,89	188 724,59
Wartości niematerialne i prawne	10 300,00	44 588,34	19 075,02	6 666,67	62 525,00	46 310,20	449,61
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	160 727,18	212 714 838,51	297 421 220,03	538 102 592,95	551 452 290,39	548 840 348,69	341 473,26
Grunty	0,00	175 556 062,50	175 556 062,50	175 556 062,50	175 556 062,50	175 556 062,50	—
budynki, lokale i in. obiekty	0,00	6 037,76	5 755,47	350 952 013,97	367 050 730,48	357 753 943,56	—
środki transportu	63 010,82	100 330,90	74 384,30	20 211,02	0,00	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	—

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2008 (%)
Investycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00	2 750 000,00	—
długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	500 000,00	2 750 000,00	—
Aktywa obrotowe ogółem	2 648 585,91	47 734 114,13	7 423 212,78	46 314 057,40	15 734 702,04	15 032 464,87	567,57
zapasy	0,00	0,00	20 447,00	10 062,01	59 290,70	43 208,42	—
Kapitał własny	2 129 467,68	203 334 155,72	206 447 976,24	204 325 229,00	206 851 240,17	218 234 017,35	10 248,29
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	811 415,41	57 212 187,26	98 457 991,59	380 322 794,02	361 074 091,26	348 435 106,41	42 941,64
rezerwy na zobowiązania	81 731,32	163 715,02	119 534,59	472 241,15	91 742,42	67 980,60	83,18
zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	95 547 768,40	356 400 000,00	336 100 000,00	320 043 081,23	—
zobowiązania krótkoterminowe	729 684,09	57 048 472,24	2 790 688,60	20 172 562,29	21 604 358,26	25 046 054,02	3 432,45
Przychody netto ze sprzedaży	4 365 208,65	5 866 093,73	10 568 601,98	13 393 024,33	10 103 899,98	10 334 650,71	236,75
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	4 211 018,04	5 756 067,29	6 892 521,86	10 857 188,66	23 776 769,08	21 208 396,53	503,64
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	154 190,61	110 026,44	5 618 902,14	4 179 803,56	-12 324 699,82	-9 690 286,83	-6 284,62
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Koszty ogólnego zarządu	0,00	0,00	1 942 822,02	1 643 967,89	1 348 169,28	1 183 458,99	—
wynagrodzenia	2 172 709,01	3 336 995,24	3 906 642,71	2 999 552,44	1 403 061,68	997 260,18	45,90
wynagrodzenia zarządu spółki	332 225,80	506 000,00	555 000,00	456 000,00	380 664,12	175 855,57	52,93
wynagrodzenia rady nadzorczej	344 469,33	296 451,61	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	87,09
Zysk (strata) ze sprzedaży	154 190,61	110 026,44	3 676 080,12	2 535 835,67	-13 672 869,10	-10 873 745,82	-7 052,15
Pozostałe przychody operacyjne	8 009,77	79 910,93	12 437,27	78 204,05	3 962 683,06	417,02	5,21
zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	8 520,00	2 600,00	16 369,66	7 577,86	8,69	—
dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Pozostałe koszty operacyjne	85 301,87	85 275,62	3 604,46	375 763,95	382 115,00	34,85	0,04
strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	—
aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00	6 543,60	0,00	—
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	76 898,51	104 661,75	3 684 912,93	2 238 275,77	-10 092 301,04	-10 873 363,65	-14 139,89
Przychody finansowe	95 906,45	148 625,45	158 159,50	651 069,66	1 524 723,99	643 701,78	671,18
Koszty finansowe	2 546,28	2 857,66	324,91	6 916 498,67	24 454 759,78	17 020 471,95	668 444,63
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	170 258,68	250 429,54	3 842 747,52	-4 027 153,24	-33 022 336,83	-27 250 133,82	-16 005,14
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Zysk (strata) brutto	170 258,68	250 429,54	3 842 747,52	-4 027 153,24	-33 022 336,83	-27 250 133,82	-16 005,14
Zysk (strata) netto	129 467,68	183 350,54	3 113 820,52	-3 850 872,24	-33 073 988,83	-27 417 222,82	-21 176,89
Zatrudnienie (w etatach) na koniec roku	23,00	30,00	33,00	11,00	8,00	8,00	34,78

(dowód: akta kontroli str. 538-540, 558-563)

Odnośnie wykazywanej od 2012 r. straty, Dyrektor ds. finansowych wyjaśnił, że zasadniczo wyniki Spółki, w tym główne relacje poszczególnych składników rachunku zysków i strat, są zgodne z długoterminowymi planami. Spółka nie jest zaskoczona takim stanem rzeczy, gdyż jest on zasadniczo zgodny z założeniami. Zrealizowane wyniki są nawet lepsze od początkowych prognoz, z uwagi na spadek kosztów finansowych. Straty netto realizowane przez Spółkę są wynikiem głównie wysokich kosztów amortyzacji, podatku od nieruchomości oraz kosztów finansowych, co jest konsekwencją przyjętego modelu finansowego. Straty te będą pokrywane z przychodów przyszłych okresów lub poprzez dopłaty do kapitału. Analizując na przykład wyniki z roku 2013, na uwagę zasługuje dodatni wynik EBITDA, który dowodzi braku konieczności dopłacania do bieżącej działalności operacyjnej Spółki.

(dowód: akta kontroli str. 588-591)

Zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy o EURO, do członków zarządu i rady nadzorczej spółki celowej nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi⁴⁵.

Działalność gospodarczą Spółki, jej wynik finansowy i rentowność za poszczególne lata obrotowe oraz sytuację majątkową i finansową charakteryzują wskaźniki:

wskaźnik		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/ 2008 (%)
	kapitał zakładowy/kredyty długoterminowe	-	-	-	-	-	44,84	—
	kapitał własny/zobowiązania ogółem	2,92	3,56	2,10	0,54	0,58	0,63	21,67
ogólnego zadłużenia	zobowiązania i rezerwy/aktywa ogółem	0,28	0,22	0,32	0,65	0,64	0,61	222,86
zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe/kapitał własny	0,00	0,00	0,46	1,74	1,62	1,47	—
bieżącej płynności	aktywa bieżące/zobowiązania bieżące	3,63	0,84	2,66	2,30	0,73	0,60	16,54
kosztów administracyjnych	koszty ogólnego zarządu - koszty sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży x 100%	0,00	0,00	18,4%	12,3%	13,3%	11,5%	—
operacyjności	koszty własne sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży x 100%	96,5%	98,1%	65,2%	81,1%	235,3%	205,2%	212,73
pracochłonności	koszty wynagrodzeń/przychody netto ze sprzedaży x 100%	49,8%	56,9%	37,0%	22,4%	13,9%	9,6%	19,39
usługochłonności	koszty usług obcych/przychody netto ze sprzedaży x 100%	27,4%	21,3%	18,2%	3,9%	28,5%	2,7%	9,85
stopa marży brutto	zysk brutto ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży x 100%	3,5%	1,9%	53,2%	31,2%	-	-93,8%	-2 654,53
rentowność sprzedaży	zysk ze sprzedaży/przychody netto ze sprzedaży x 100%	3,5%	1,9%	34,8%	18,9%	-	-	-2 978,73

(dowód: akta kontroli str. 540, 564)

W latach 2008-2013 relacja kapitału własnego do zobowiązań ogółem zmieniała się: z poziomu 2,92 w 2008 r. spadła do 0,63 w 2013 r. Przyczyną tych zmian były zaciągnięte zobowiązania z tytułu finansowania budowy stadionu. Najwyższa wartość zobowiązań wystąpiła w 2011 r. (wskaźnik wynosił wówczas 0,54), od 2012 r. następuje ich zmniejszenie poprzez spłaty.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia, określający w jakim stopniu majątek Spółki jest finansowany kapitałami obcymi, wykazywał tendencję rosnącą i na koniec 2013 r. ukształtował się na dopuszczającym poziomie 0,61.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego po raz pierwszy wystąpił w 2010 r. (wynosił 0,46 – Spółka zaciągnęła pierwszy raz zobowiązania długoterminowe związane z budową stadionu w kwocie ok. 95,5 mln zł) i miał tendencję rosnącą (1,74 w 2011 r. – kulminacja zobowiązań długoterminowych na finansowanie budowy stadionu), do stopniowego spadku do poziomu 1,47 w 2013 r. (sukcesywne spłaty zgodnie z przyjętym harmonogramem, powodujące stopniowe zmniejszenie się salda zobowiązań długoterminowych), co wskazuje na nadmierne zadłużenie. Dyrektor ds. ekonomicznych wyjaśnił, że ww. wskaźniki są konsekwencją przyjętego modelu finansowania budowy stadionu i wynikiem założonego harmonogramu spłat w latach 2012–2024.

Wskaźnik bieżącej płynności spadł z poziomu 3,63 w 2008 r. do 0,6 w 2013 r., co może wskazywać na zagrożenie w terminowym regulowaniu zobowiązań. Jego niższa niż optymalna wartość, jak wyjaśnił Dyrektor ds. ekonomicznych, wynika z przyjętego harmonogramu spłat zobowiązań związanych z finansowaniem budowy stadionu i nie jest objawem trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań, gdyż spłaty zobowiązań mają swoje pokrycie w odpowiednio skorelowanych podwyższeniach kapitału zakładowego Spółki.

Wskaźnik kosztów administracyjnych był najwyższy w 2010 r. (18,4%), gdyż na ten rok przypadała kulminacja aktywności Spółki związana z zarządzaniem realizowanymi projektami (wiązało się to m.in. z najwyższym poziomem kosztów

⁴⁵ Dz.U. z 2013 r., poz. 254 ze zm.

wynagrodzeń i innych kosztów administracyjnych) i następnie wykazywał tendencje malejące – spadł do poziomu 11,5% w 2013 r.;

Wskaźnik operacyjności zmieniał się: z 96,5% w 2008 r. do 205,2% w 2013 r. (najwyższy był w 2012 r.: 235,3%). Wskaźnik na takim wysokim poziomie (powinien mieścić się w granicach 50-90%), jak wyjaśnił Dyrektor ds. finansowych, jest skutkiem specyfiki Spółki, która w latach 2008-2011 zajmowała się głównie zarządzaniem projektami (działalność usługowa, której koszty pokrywane były z wynagrodzenia z tytułu umowy powierzenia, co do zasady nie miała przynosić istotnych zysków). Od 2012 r. istotną część kosztów Spółki stanowią koszty amortyzacji (głównie stadionu). W 2013 r. amortyzacja wyniosła ok. 12,2 mln zł i gdyby wyeliminować ją z kosztów, wskaźnik operacyjności wyniósłby 86,6%.

Wskaźnik pracochłonności w latach 2008-2013 wyniósł odpowiednio: 49,8%, 56,9%, 37%, 22,4%, 13,9% i 9,6%. Od 2010 r. w przychodach Spółki pojawiła się sprzedaż prawa do nazwy stadionu (wskaźnik ten więc spadł dość istotnie), a w kolejnych latach miała miejsce dalsza sukcesywna obniżka na skutek dostosowywania zatrudnienia (zmniejszenie) do skali i charakteru prowadzonej działalności.

Wskaźnik usługochłonności zmieniał się: z poziomu 27,4% w 2008 r. do 2,7% w 2013 r. (przy czym w 2012 r. wyniósł 28,5%). Istotna obniżka wskaźnika miała miejsce od 2011 r. (3,9%) na skutek zmiany charakteru prowadzonej działalności – wyjątkiem był rok 2012, w którym Spółka realizowała zadania związane z przygotowaniem infrastruktury na UEFA EURO 2012, co wiązało się z wysokim zaangażowaniem kosztów usług obcych.

Wskaźnik marży brutto w latach 2008-2011 wynosił odpowiednio: 3,5%, 1,9%, 53,2% i 31,2%, a wskaźnik rentowności sprzedaży: 3,5%, 1,9%, 34,8% i 18,9%. W latach 2012-2013 wskaźniki te posiadały wartości ujemne wskutek odnotowania przez Spółkę straty ze sprzedaży. Należy jednak zaznaczyć, że w obu przypadkach nastąpiło zmniejszenie ich wartości: z -122% do -93,8% i z -135,3% do -105,2%. Dyrektor ds. finansowych wyjaśnił, że ich niski poziom w latach 2008-2009 spowodowany był specyfiką prowadzonej działalności (zarządzanie projektami), zaś gdy w latach 2010-2011 nastąpiło istotne zwiększenie przychodów (głównie z prawa do nazwy stadionu), spowodowało to istotny ich wzrost. W latach 2012-2013 wskaźniki mają wartości ujemne ze względu na wysokie koszty amortyzacji.

(dowód: akta kontroli str. 541-557)

Ustalone
nieprawidłowości

Spółka nie dochodziła odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty należności Spółki wynikających z trzech umów zawartych z kontrahentami⁴⁶.

Po terminie Spółka otrzymała⁴⁷ należności określone w 32 z 46 faktur (70%) wystawionych na podstawie powyższych umów, z tego dotyczących:

- 28 faktur⁴⁸ (5.969,2 tys. zł) – umowa dzierżawy stadionu (opóźnienie wyniosło od jednego do 218 dni⁴⁹);
- dwóch faktur⁵⁰ (738,0 tys. zł) – umowa partnerstwa technologicznego (opóźnienie: sześć i jeden dzień);
- dwóch faktur⁵¹ (15.553,1 tys. zł) – umowa Sponsoringu Tytularnego (opóźnienie: osiem i pięć dni).

⁴⁶ Umowa Sponsoringu Tytularnego zawarta 25 maja 2010 r. z PGE S.A., umowa zawarta 14 kwietnia 2010 r. z TRIAS S.A. – dotycząca świadczeń marketingowych na rzecz Partnera Technologicznego stadionu piłkarskiego w Gdańsku i umowa dzierżawy zawarta 16 września 2010 r. z Lechią Operator Sp. z o.o. (od 28 maja 2012 r. spółka działała pod nazwą Arena Gdańsk Operator sp. z o.o.).

⁴⁷ Według stanu na dzień 11 czerwca 2014 r.

⁴⁸ Na łączną kwotę 4.944,2 tys. zł (w tym dwie, na kwotę łączną 427,1 tys. zł, dla których nie dokonano jeszcze zapłaty).

⁴⁹ Przy czym do 11 czerwca 2014 r. nie dokonano płatności za dwie faktury wystawione w kwietniu i maju 2014 r.

⁵⁰ Każda na kwotę 369,0 tys. zł.

⁵¹ Z 10 czerwca 2010 r. (na kwotę 6.405,0 tys. zł) i z 5 stycznia 2011 r. (na kwotę 9.148,1 tys. zł).

Do 11 czerwca 2014 r. łączna kwota uzyskanych przychodów z tytułu powyższych umów wyniosła 51.399,4 tys. zł. Przysługujące Spółce, niedochodzone odsetki za opóźnienia w zapłacie ww. należności wyniosłyby łącznie ok. 170,0 tys. zł⁵².

(dowód: akta kontroli str. 541-557)

Dyrektor ds. ekonomicznych niedochodzenie odsetek za opóźnienia w zapłacie ww. należności wyjaśnił następującymi okolicznościami, w przypadku:

- umowy dzierżawy, że AGO było wciąż w trudnej sytuacji finansowej i z tego powodu nie naliczono dotychczas odsetek za nieterminowe zapłaty czynszu. Ww. wyjaśnił ponadto, że Spółka przekazuje na bieżąco monity (w trybie roboczym), w sprawie płatności faktur przez dzierżawcę;
- umowy partnerstwa technologicznego: strategicznym i długoletnim charakterem współpracy z kontrahentem;
- umowy Sponsoringu Tytułarnego:
 - ośmiodniowe opóźnienie: oczekiwaniem na przesłanie prawomocnej uchwały Rady Miasta (termin płatności ustalono na nie wcześniej, niż z chwilą podjęcia przez Radę uchwały w sprawie korzystania z nazwy Miasta Gdańska jako elementu znaków towarowych stanowiących oficjalną nazwę stadionu oraz jego logo); uchwałę podjęto 24 czerwca 2010 r., tj. w terminie płatności wskazanym na fakturze, a należność uregulowano 2 lipca 2010 r.;
 - pięciodniowe opóźnienie: strategicznym i długoletnim charakterem współpracy z kontrahentem.

(dowód: akta kontroli str. 535, 554)

Nieskorzystanie przez Spółkę, w przypadku żadnej z powyższych należności uregulowanych po terminie, z prawa dochodzenia odsetek za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, określonego w art. 481 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny⁵³, zdaniem NIK, naruszało zasady efektywnego gospodarowania majątkiem Spółki.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Spółki w powyższym obszarze.

IV. Wnioski

Wniosek pokontrolny

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 Kontroli⁵⁴, wnosi o:

- podejmowanie działań w celu dochodzenia od kontrahentów odsetek z tytułu nieterminowego regulowania należności Spółki.

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 w Gdańsku.

⁵² Według stanu na dzień 11 czerwca 2014 r.

⁵³ Dz.U. z 2014 r., poz. 121.

⁵⁴ Dz.U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku pokontrolnego 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.

Gdańsk, dnia 24 listopada 2014 r.

Kontroler
Jacek Żmurko
starszy inspektor kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Dyrektor

.....
podpis

.....
podpis