



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU.410.007.03.2023

Pani
Elżbieta Wolanin
Właściciel firmy Fajter Plus
23-400 Korytków Duży 9a

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Kontrola nr P/23/073 – Wsparcie rozwoju turystyki ze środków Programu Przedsiębiorcza Polska
Wschodnia - Turystyka

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Lublinie
ul. Okopowa 7, 20-022 Lublin
T +48 81 461 31 20, F +48 81 461 31 11
llu@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-112, 20-001 Lublin 1

I. Dane identyfikacyjne

| | |
|-------------------------------------|---|
| Jednostka kontrolowana | Firma Fajter Plus (dalej: Przedsiębiorca lub Pożyczkobiorca), 21-300 Korytków Duży 9a. |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Elżbieta Wolanin, właściciel firmy Fajter Plus od 3 października 2007 r. |
| Zakres przedmiotowy kontroli | Realizacja umowy pożyczki na wsparcie rozwoju turystyki Polski Wschodniej. |
| Okres objęty kontrolą | Lata 2016–2023 (I kwartał) z wykorzystaniem danych i dokumentów z okresu wcześniejszego i późniejszego w zakresie związanym z przedmiotem kontroli. |
| Podstawa prawna podjęcia kontroli | Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ . |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie |
| Kontroler | 1. Blanka Wasilewska, doradca prawny, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LLU/82/2023 z 19 kwietnia 2023 r. 2. Piotr Kwaśniak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LLU/81/2023 z 19 kwietnia 2023 r. (akta kontroli str. 1-2) |

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

| | |
|----------------------------|--|
| OCENA OGÓLNA | Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia realizację przez Przedsiębiorcę umowy pożyczki preferencyjnej, otrzymanej na sfinansowanie zakupu nieruchomości oraz na wykonanie prac remontowo-adaptacyjnych w budynku znajdującym się na tej nieruchomości przeznaczonym na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej w branży turystycznej. |
| Uzasadnienie oceny ogólnej | Otrzymane przez Pożyczkobiorcę środki finansowe zostały wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem na cele określone w umowie. Uzyskane środki finansowe zostały rozliczone prawidłowo, w terminach określonych w umowie. |

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

| | |
|------------------------|--|
| OBSZAR | 1. Realizacja umowy pożyczki na wsparcie rozwoju turystyki Polski Wschodniej |
| Opis stanu faktycznego | 1.1. W ramach wsparcia rozwoju turystyki Polski Wschodniej Przedsiębiorca w dniu 17 czerwca 2021 r. zawarł umowę pożyczki w wysokości 500 tys. zł na zakup nieruchomości wraz z budynkiem mieszkalnym (450 tys. zł) oraz na wykonanie prac remontowo-adaptacyjnych w tym budynku (50 tys. zł) na potrzeby prowadzenia działalności w branży turystycznej. Całkowita wartość inwestycji wynosiła 5000 tys. zł. Do końca I kwartału 2023 r. na jej realizację wydatkowano 646,96 tys. zł. Planowaną datę zakończenia przedsięwzięcia ustalono na koniec 2025 r. |

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623 (dalej: ustawa o NIK).

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

W założonym wyjaśnieniu Przedsiębiorca stwierdził, że obecny poziom zaangażowania finansowego i rzeczowego przedsięwzięcia ocenia na 13%, a realizacja prac związanych z adaptacją i rozbudową budynku znajduje się na etapie przygotowawczym. Poinformował, że do końca czerwca 2023 r. planowana jest finalizacja zakupu sąsiedniej działki od Urzędu Miasta Biłgoraj oraz, że prace remontowo-adaptacyjnych w zakupionym budynku rozpoczną się w drugiej połowie 2023 r.

(akta kontroli str. 151-168, 198-201)

1.2. Przedsięwzięcie polegało na zakupie nieruchomości³ znajdującej się w Biłgoraju, przy ul. Łubiarskiej zlokalizowanej w pobliżu zalewu miejskiego „Bojary” oraz modernizacji i adaptacji istniejącego na tej nieruchomości budynku na prowadzenie usług wynajmu miejsc noclegowych wraz z wyżywieniem i produkcją regionalnych wyrobów ekologicznych z Roztocza. Przedsięwzięcie w założeniu miało stanowić rozszerzenie świadczonych usług w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, uwzględniające rosnące zapotrzebowanie spowodowane wzrostem ruchu turystycznego oraz zainteresowaniem na świadczenie usług noclegowych w rejonie lasów Puszczy Solskiej znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Roztoczańskiego Parku Narodowego. Zgodnie z wnioskiem o przyznanie pożyczki inwestycja miała na celu podniesienie jakości świadczonych usług oraz wprowadzenie na rynek produktów bazujących na lokalnych zasobach.

(akta kontroli str. 7-19)

1.3. Wniosek o przyznanie pożyczki został złożony do Biłgorajskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. (dalej: Agencja lub BARR) 24 maja 2021 r., był kompletny, zawierał wymagane przez BARR załączniki⁴ i nie był uzupełniany w trakcie jego rozpoznawania. Uchwałą z 15 czerwca 2021 r. Komisja Kwalifikacyjna Funduszu Pożyczkowego BARR S.A. zaakceptowała udzielenie pożyczki w kwocie 500 tys. zł na okres 84 miesięcy z 12 miesięcznym okresem karencji w spłacie rat kapitałowych z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów zakupu nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz prac remontowo-adaptacyjnych na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Umowę pożyczki zawarto 17 czerwca 2021 r., po upływie 24 dni od złożenia wniosku. Pożyczkę zabezpieczono: weksłem własnym in blanco wystawionym przez Pożyczkobiorcę, poręczeniem wekslowym, hipoteką do kwoty 750 tys. zł ustanowioną na nieruchomości położonej w Biłgoraju przy ul. Łubiarskiej stanowiącą przedmiot kredytowania, przelewem wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych budynków i budowli znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Ponadto Pożyczkobiorca został zobowiązany m.in. do zmiany sposobu użytkowania zakupionej nieruchomości najpóźniej w terminie do 90 dni od dnia otrzymania pożyczki oraz kontynuacji ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych wraz z cesją praw na rzecz BARR przez cały okres obowiązywania umowy.

(akta kontroli str. 7-141,151-168)

³ Dom składa się z parteru, dwóch pięter oraz strychu, który zostanie zagospodarowany na kolejne pomieszczenia mieszkalne oraz dysponuje dużym podwórzem, na którym ma zostać zlokalizowane miejsce do gier sportowych oraz do odpoczynku z grillem.

⁴ Odpis z CEIDG, formularz informacji przedstawianych przy ubieganiu się o pomoc de minimis, oświadczenie o uzyskanej pomocy de minimis, zaświadczenie o stanie zobowiązań podatkowych wobec budżetu państwa (zaświadczenie z ZUS o niezaleganiu w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne, FP i FGŚP oraz zaświadczenie z US o niezaleganiu w opłacaniu podatków), opinie banków i innych instytucji finansowych obsługujących wnioskodawcę o stanie zadłużenia, przebiegu spłat zobowiązań, obciążenia rachunku tytułami egzekucyjnymi, sprawozdania finansowe, ewidencja środków trwałych, roczne deklaracje podatkowe za ostatnie dwa lata, dokumenty potwierdzające własność (albo umowy najmu lub dzierżawy) miejsc prowadzenia działalności gospodarczej.

1.4. W ramach planowanej inwestycji wyszczególniono dwa wydatki kwalifikowane: zakup nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w kwocie 450 tys. zł i koszty wykonania prac remontowo-adaptacyjnych w wysokości 50 tys. zł. Łączna suma wydatków realizowanych ze środków pożyczki wynosiła 500 tys. zł i stanowiła 10% wartości inwestycji (5000 tys. zł).

(akta kontroli str. 7-19)

1.5. Zgodnie ze złożonym wnioskiem planowana data rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia została określona na 1 czerwca 2021 r., a zakończenia na dzień 1 grudnia 2021 r. Pożyczkobiorca 26 listopada 2021 r. zwrócił się do Agencji z wnioskiem o wydłużenie o 90 dni czasu koniecznego do przedłożenia dokumentów potwierdzających poniesienie nakładów inwestycyjnych dotyczących kwoty 50 tys. zł przeznaczonej na przystosowywanie budynku mieszkalnego na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, uzasadniając wydłużenie terminu sytuacją panującą na rynku budowlanym (długi czas oczekiwania na materiały oraz wykonanie prac przez firmy remontowo-budowlane). Agencja, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 umowy, wyraziła zgodę na wydłużenie okresu rozliczenia pożyczki do 26 lutego 2022 r. Postanowienia umowy w zakresie terminu zmiany sposobu użytkowania zakupionej nieruchomości (90 dni od dnia wypłaty środków) przedłużono również aneksami:

- z dnia 23 listopada 2021 r., zgodnie z którym zobowiązano Pożyczkobiorcę do zmiany sposobu użytkowania nieruchomości najpóźniej w terminie do 20 listopada 2022 r. i kontynuacji ubezpieczenia wraz z cesją praw na rzecz BARR przez cały okres obowiązywania umowy (zgodnie z wnioskiem Przedsiębiorcy złożonym 20 listopada 2021 r.);
- z dnia 21 listopada 2022 r., na podstawie którego przedłużono termin zmiany sposobu użytkowania do 30 czerwca 2023 r. wraz z obowiązkiem kontynuacji ubezpieczenia oraz cesją praw na rzecz BARR przez cały okres obowiązywania umowy pożyczki (zgodnie z wnioskiem Przedsiębiorcy złożonym 18 listopada 2022 r.).

(akta kontroli str. 7-19, 170-176)

1.6. Uzyskane wsparcie zostało przeznaczone na sfinansowanie zadań wskazanych we wniosku o przyznanie pożyczki oraz w zawartej umowie. W dniu 25 sierpnia 2021 r. aktem notarialnym Repertorium A Nr 2963/2021 za kwotę 500 tys. zł dokonano przeniesienia własności nieruchomości zbudowanej o pow. 0,1462 ha położonej przy ul. Łubiarskiej na rzecz Przedsiębiorcy oraz ustanowiono na rzecz Agencji hipotekę do kwoty 750 tys. zł celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki. W lutym 2022 r. wydatkowano łącznie 73,96 tys. zł na: opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej przebudowy budynku mieszkalnego⁵, zakup pustaków⁶ i przewodów⁷. Realizacja powyższych wydatków była zgodna z zakresem finansowania i przeznaczeniem pożyczki określonym we wniosku o jej udzielenie.

W trakcie oględzin ustalono, że zakupiona działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jest zabudowana murem murowanym budynkiem mieszkalnym, jednorodinnym, krytym blachą trapezową. Dom jest czterokondygnacyjny, wykonany w latach 70 XX w. Działka jest ogrodzona, częściowo wybrukowana kostką, porośnięta niską trawą oraz częściowo zadrzewiona. Obok działki zgromadzone zostały materiały budowlane (pustaki).

Stan domu wymaga przeprowadzenia gruntownego remontu, a prace remontowo-adaptacyjne do dnia oględzin nie zostały rozpoczęte.

⁵ Faktura VAT nr 4/2022 z 24 lutego 2022 r. na kwotę 24 600 zł.

⁶ Faktura VAT nr FS-315/02/2022 z 23 lutego 2022 r. na kwotę 22 813,06 zł.

⁷ Faktura VAT nr 724/1/02/2022 z 24 lutego 2022 r. na kwotę 26 550 zł.

W bliskim sąsiedztwie nieruchomości zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, łąki oraz tereny rekreacyjne, w tym zbiornik wodny Bojary, odległość nieruchomości od centrum Miasta wynosi około 1,5 – 2 km.

(akta kontroli str. 177-195, 212-222)

1.7. Środki z otrzymanej pożyczki zostały wykorzystane na zakup nieruchomości, co zostało zrealizowane, oraz na wykonanie części prac remontowo-adaptacyjnych, które do dnia zakończenia czynności kontrolnych nie zostały zakończone. Przedsiębiorca dwukrotnie⁸ składał do Agencji wnioski o przedłużenie terminu przedłożenia zmiany sposobu użytkowania zakupionej nieruchomości uzasadniając, iż zmiana ta jest konieczna do przeprowadzenia rozbudowy obiektu, aby w pełni wykorzystać go na cele turystyczne. Pożyczkodawca informował również, że dla spełnienia wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uzyskania pozwolenia na budowę niezbędne jest m.in. wykonanie miejsc parkingowych na działce przylegającej do nieruchomości, która jest własnością Miasta Biłgoraj. Koniecznym jest zatem jej zakup w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej do rozbudowy.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2022 r. Burmistrz Miasta Biłgoraj poinformował, iż w odpowiedzi na wniosek złożony przez Przedsiębiorcę 2 marca 2022 r., Komisja Budżetu Rady Miasta Biłgoraj, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹, wyraziła pozytywną opinię w sprawie sprzedaży części działki w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania działki przyległej.

Przedsiębiorca wyjaśnił, że dalsze działania podjęte w sprawie zakupu sąsiadującej działki od Urzędu Miasta Biłgoraj odbywają się w formie ustnej, poinformował o pozytywnej opinii w sprawie sprzedaży działki oraz o zamieszczeniu stosownego ogłoszenia w siedzibie Urzędu Miasta na okres dwóch miesięcy, po upływie którego transakcja zakupu zostanie sfinalizowana.

Burmistrz Miasta poinformował, że wniosek o wykup części działki nr 27 ark. 18 został złożony w dniu 14 czerwca 2022 r. Do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oznaczonej działką nr 41/1 ark. 18, będącej własnością wnioskodawców, należało wykonać podział działki nr 27 ark. 18. W dniu 28 czerwca 2022 r. podpisano porozumienie o rozliczeniu kosztów ww. podziału, a następnie zlecono firmie geodezyjnej wykonanie stosownej dokumentacji. Po dokonaniu podziału zlecono wykonanie wyceny nieruchomości oznaczonej działką nr 27/4 ark. 18 (nr po podziale) przez rzeczoznawcę majątkowego. Uchwałą Nr XLIV/484/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. Rada Miasta Biłgoraj wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości oznaczonej działką nr 27/4 ark. 18, położonej przy ul. Stanisława Moniuszki w Biłgoraju. Obecnie trwają rozmowy z Przedsiębiorcą w sprawie utrzymania rowu znajdującego się na terenie działki nr 27/4 ark. 18.

(akta kontroli str. 170-173, 196-201, 223-224)

1.8. Pożyczkobiorca przedłożył do rozliczenia pożyczki:

- w dniu 26 listopada 2021 r. akt notarialny z 25 sierpnia 2021 r. (łącznie wartość brutto zaliczona do rozliczenia umowy wyniosła 450 tys. zł);
- w dniu 28 lutego 2022 r. kopie trzech faktury dotyczące zakupu dokumentacji projektowej oraz materiałów budowlanych (łącznie wartość brutto zaliczona do rozliczenia umowy wyniosła 73,96 tys. zł) wraz z ich zestawieniem. Na akcie notarialnym i fakturach zamieszczono informację o poniesieniu wydatku ze

⁸ W dniach: 20 listopada 2021 r. i 18 listopada 2022 r.

⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 344.

środków Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej w ramach umowy pożyczki nr PPWT/12/BARR/1151/2021 zawartej z pośrednikiem finansowym, tj. Biłgorajską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A.

Do rozliczeń załączono ponadto oświadczenie, że przedstawione dokumenty/faktury nie były i nie będą przedkładane w innych instytucjach w celu pozyskania dofinansowania przyznanego z Funduszy Strukturalnych, innych funduszy, programów, środków i instrumentów Unii Europejskiej, a także innych źródeł pomocy krajowej lub zagranicznej. Postanowienia zawartej umowy nie zobowiązywały Pożyczkobiorcy do przedkładania w dokumentacji rozliczeniowej oświadczenia o wykorzystaniu pożyczki zgodnie z celem określonym w umowie, potwierdzeń zapłaty za faktury oraz potwierdzeń wykonania usługi czy wydania zakupionych rzeczy.

(akta kontroli str. 151-168, 176-195)

1.9. Przedsiębiorca nie składał do BARR oświadczeń o utworzonych miejscach pracy (obowiązek ten został określony w § 2 ust. 4 umowy), gdyż w wyniku realizacji przedsięwzięcia zobowiązał się jedynie do utrzymania miejsc pracy w łącznej liczbie pięciu etatów. Postanowienia umowy nie wprowadzały również obowiązku składania informacji do Agencji dotyczących sytuacji finansowej firmy oraz sprawozdań finansowych. W trakcie realizacji Projektu BARR nie występowała do Przedsiębiorcy z wnioskiem o udostępnienie dokumentów i informacji celem oceny jego bieżącej kondycji finansowej. Dokumenty dotyczące sytuacji finansowej zostały złożone na etapie składania wniosku o pożyczkę, a dokumenty potwierdzające realizację wydatków przedłożono w ramach końcowego rozliczenia.

(akta kontroli str. 7-113, 151-168, 176-195)

1.10. Pożyczkobiorca nie korzystał z wakacji kredytowych, tj. nie zawieszał obowiązku spłaty rat kapitałowych/kapitałowo-odsetkowych. Nie zawierano również aneksów do umowy pożyczki związanych ograniczeniem funkcjonowania branży turystycznej zarówno z powodu sytuacji epidemiologicznej (pandemia COVID-19), jak i stanu wyjątkowego wprowadzonego w związku z sytuacją na granicy z Białorusią.

(akta kontroli str. 3-5)

1.11. Według postanowień § 8 ust. 1 pkt 8 umowy pożyczkobiorca był zobowiązany do prowadzenia odpowiedniej dokumentacji i ewidencji księgowej związanej z finansowaną inwestycją. Stwierdzono, że sposób prowadzenia ewidencji i oznaczenia dokumentów (faktur oraz kart środków trwałych) umożliwiał identyfikację operacji związanych z realizacją przedsięwzięcia.

(akta kontroli str. 151-168, 198-211)

1.12. W ramach realizacji przedsięwzięcia nie zaplanowano osiągnięcia wskaźników rezultatu.

(akta kontroli str. 7-19)

1.13. Pożyczkobiorca był dwukrotnie kontrolowany przez BARR (kontrola z za biurka)¹⁰. W wyniku przeprowadzonych kontroli potwierdzono kwalifikowalność wydatków zrealizowanych w ramach środków finansowych uzyskanych z pożyczki oraz rozliczenie części, a następnie całości kwoty w postaci dokumentów kosztowych. Nie stwierdzono nieprawidłowości, nie sformułowano wniosków pokontrolnych.

W 2022 r. Bank Gospodarstwa Krajowego przeprowadził postępowanie kontrolne w BARR¹¹ (do kontroli wybrano m.in. umowę pożyczki zawartą z Przedsiębiorcą),

¹⁰ W dniach: 26 listopada 2021 r. i 28 lutego 2022 r.

¹¹ Kontrolę przeprowadzono od 28 września do 12 października 2022 r., a jej zakres obejmował: kwalifikowalność i celowość wykorzystania powierzonych środków, posiadanie wewnętrznych przepisów

w wyniku, którego nie stwierdzono nieprawidłowości i nie wydano zaleceń pokontrolnych.

(akta kontroli str. 225-301)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności firmy Fajter Plus w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

VI. Wnioski

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag i wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 Lublinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Lublin, dnia 27 czerwca 2023 r.

Kontroler
Blanka Wasilewska
Doradca prawny

p.o. Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie
Edward Szempruch

.....
podpis

.....
podpis

dotyczących udzielanego wsparcia, prawidłowość wyboru i metodyk oceny wniosków, prawidłowość rozliczeń finansowych, przenoszenie wymaganych zapisów do zawieranych umów, adekwatność i skuteczność stosowanych zabezpieczeń, weryfikacja nakładania się finansowania, poprawność prowadzenia monitoringu i kontroli, prawidłowość wprowadzania danych do POIF, poprawność udzielania pomocy.