



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Olsztynie

LOL – 4101-008-05/2014

P/14/019

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Olsztynie

ul. Artyleryjska 3e, 10-165 Olsztyn

T +48 89 678 82 00, F +48 89 678 82 30

lol@nik.gov.pl

Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-69, 10-950 Olsztyn

## 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 Olsztynie
Kontroler	Bartosz Kościukiewicz, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 88703 z 6 maja 2014 r.  (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Centrum Aktywnego Wypoczynku w Malborku Sp. z o. o., ul. Parkowa 3, 82-200 Malbork (dalej „Spółka”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Marian Sadowski – Prezes Zarządu (dalej „Prezes”).  (dowód: akta kontroli str. 44-50)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie<sup>1</sup> działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę pozytywną uzasadnia w szczególności:

- prawidłowe sporządzenie dokumentacji projektowej przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie „Kompleksu wodno – rekreacyjnego Malbork”,
- prowadzenie wyodrębnionej ewidencji księgowej przedsięwzięcia inwestycyjnego, dla którego powołano Spółkę,
- zgodne z przeznaczeniem wykorzystanie majątku wniesionego przez Gminę Miejską Malbork (dalej „Gmina”).

### Uwagi dotyczące badanej działalności

NIK zwraca jednak uwagę, że w latach 2012-2014 (I półrocze) Spółka wykorzystywała ww. majątek w działalności gospodarczej, której zakres wykraczał zarówno poza sferę użyteczności publicznej jak i zadania własne Gminy.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### 1. Gospodarowanie mieniem samorządu terytorialnego oddanym do dyspozycji Spółki

#### Opis stanu faktycznego

1.1. Spółka została zawiązana w grudniu 2011 r.<sup>2</sup> Zgodnie z aktem założycielskim kapitał zakładowy Spółki wynosił 5 tys. zł i został wniesiony w formie pieniężnej

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

<sup>2</sup> Na podstawie uchwały Nr XII/138/11 z 27.10.2011 r. Rady Miasta Malborka w sprawie utworzenia Spółki.

przez Gminę. W latach 2011-2014 (do 16 czerwca), Gmina po uzyskaniu zgody Rady Miasta Malborka (dalej „Rada Miasta”), sześciokrotnie podwyższyła kapitał zakładowy Spółki do kwoty 6.368 tys. zł. Na pokrycie podwyższonego kapitału, Gmina wniosła środki pieniężne w kwocie 805 tys. zł oraz aport rzeczowy o wartości 5.563 tys. zł, obejmujący m.in. zadaszony stadion sportowy oraz budynek hotelowy. Nieruchomości te przeznaczono na realizację głównego zadania, dla którego powołano Spółkę, tj. stanowiły docelową lokalizację inwestycji polegającej na budowie „Kompleksu wodno – rekreacyjnego Malbork” (dalej „Projekt”). Pozostałe składniki majątku przekazane aportem stanowiły trzy pawilony (kawiarniany, sanitarny, kuchenny), a także budynek administracyjny wraz z częścią gospodarczą, domki kempingowe, zadaszanie sceny, budynek socjalny, korty tenisowe oraz boiska sportowe. Służyły one m.in. prowadzeniu działalności rekreacyjno-sportowej oraz prowadzeniu usług hotelowych i kempingowych.

Przedmiotem działania Spółki, zgodnie z uchwałą Rady Miasta w sprawie jej utworzenia, była m.in. budowa i eksploatacja obiektów rekreacyjnych, sportowych, hotelowych i turystycznych, a także inna działalność ważna dla rozwoju miasta. Oprócz tego, zgodnie z aktem założycielskim, przedmiot działania Spółki obejmował m.in.:

- działalność rozrywkową i rekreacyjną,
- działalność związaną ze sportem,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- działalność w zakresie architektury,
- doradztwo techniczne w zakresie inżynierii.

(dowód: akta kontroli str. 3-43, 51-90, 112-123, 418-420)

**1.2.** Według wyjaśnień Burmistrza Miasta Malborka (dalej „Burmistrz”), decyzja o przystąpieniu do realizacji Projektu oraz o utworzeniu w tym celu Spółki, była poprzedzona sporządzeniem w 2005 r. ramowego „Studium wykonalności dla koncepcji kompleksu sportowo-rekreacyjnego” oraz w 2009 r. wstępnego studium wykonalności „Rozbudowa i waloryzacja Ośrodka Sportu i Rekreacji”.

Z powyższych opracowań wynika m.in., że:

- istnieje niezaspokojona potrzeba mieszkańców Malborka oraz turystów na infrastrukturę sportu i rekreacji,
- planowane przedsięwzięcie wykaże znaczne oddziaływanie na gospodarkę miasta,
- korzyści ekonomiczne i społeczne związane z przedsięwzięciem sprzyjać będą tworzeniu nowych miejsc pracy.

(dowód: akta kontroli str. 91-111)

**1.3.** Spółka wykorzystwała wniesiony przez Gminę majątek, zarówno w formie pieniężnej jak i niepieniężnej zgodnie z uzasadnieniem zawartym w uchwałach Rady Miasta w sprawie podwyższania kapitału zakładowego. Środki pieniężne zostały wydatkowane m.in. na:

- zapłatę wynagrodzenia za dokumentację projektową budowy kompleksu basenów wraz z hotelem – 300 tys. zł,
- zakup ruchomości (w tym m.in. wyposażenia hotelu, kempingu i kawiarni, a także maszyn, urządzeń) od Ośrodka Sportu i Rekreacji w Malborku (dalej „OSiR”) w celu prowadzenia działalności na przekazanej aportem rzeczowym nieruchomości – 133 tys. zł,
- opłaty notarialne, administracyjne, skarbowe, sądowe związane z procesem przygotowawczym Projektu – 44 tys. zł,
- zapłatę wynagrodzenia wykonawcy remontu sanitariatów na kempingu – 123 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 124-129)

Uwagi dotyczące  
badanej  
działalności

Pomimo wykorzystania przez Spółkę majątku zgodnie z przeznaczeniem wskazanym uchwałach Rady Miasta, NIK zwraca uwagę, że zadaniami użyteczności publicznej w rozumieniu art. 9 ust. 1 pkt 4 ustawy o samorządzie gminnym<sup>3</sup> (dalej „ustawa osg”) są zadania własne gminy określone w art. 7 ust. 1 ww. ustawy, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Komunalna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej<sup>4</sup> (dalej „ustawa ogk”). Stwierdzono natomiast, że wniesiony do Spółki majątek o łącznej wartości 400 tys. zł był przeznaczony m.in. na zakup ruchomości od OSiR, remont sanitariatów kempingu i pokoi hotelowych<sup>5</sup> oraz był wykorzystywany do świadczenia usług hotelowych i kempingowych. Tego rodzaju działalność prowadzona przez Spółkę, której właścicielem jest Gmina, nie należy do zadań własnych gminy oraz wykracza poza sferę użyteczności publicznej, a także nie znajduje uzasadnienia w okolicznościach przedstawionych w art. 10 ustawy ogk.

Ocena  
częstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## 2. Efektywność realizacji zadań Spółki

### 2.1. Sposób realizacji celu dla którego powołano Spółkę

#### 2.1.1. Projekt - Kompleks wodno – rekreacyjny

Opis stanu  
faktycznego

W latach 2008-2012 przygotowanie Projektu było realizowane przez OSiR, który zapewnił sporządzenie opracowań takich jak:

- architektoniczny projekt koncepcyjny rozbudowy i waloryzacji OSiR,
- wstępne studium wykonalności pn.: „Rozbudowa i waloryzacja OSiR”,
- projekt koncepcyjny zespołu otwartych basenów wodnych wraz z atrakcjami na terenie OSiR,
- studium programowo-przestrzenne rozbudowy hotelu „Parkowy”,
- koncepcja architektoniczno-urbanistyczna basenu w Malborku,
- studium wykonalności przebudowy hotelu oraz budowy kompleksu basenowego (aquaparku) w Malborku (dalej „Studium”).

Łączny koszt powyższych opracowań wyniósł 164 tys. zł. Celem przedsięwzięcia określonym w tych opracowaniach było:

- rozbudowanie infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w Malborku z przeznaczeniem jej zarówno dla mieszkańców miasta jak i powiatu malborskiego,
- rozbudowanie bazy noclegowej wraz z usługami do obsługi ruchu turystycznego,
- oferowanie usług całorocznych i sezonowych,
- waloryzacja terenów OSiR.

(dowód: akta kontroli str. 130-135, 235-417)

W 2012 r. OSiR, jako ówczesny właściciel nieruchomości<sup>6</sup>, sporządził Studium<sup>7</sup> w celu uzyskania finansowania Projektu. W dokumencie tym oraz we wniosku o przyznanie pożyczki wskazano następujące założenia:

<sup>3</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236

<sup>5</sup> Do dnia 15 maja 2014 r. remont pokoi nie został przeprowadzony a kwota przeznaczona na ten cel znajdowała się na lokacie bankowej.

<sup>6</sup> Nieruchomość została wniesiona do Spółki na podstawie Uchwały Rady Miasta z 28 czerwca 2012 r.

- w ramach inwestycji powstanie obiekt z czterema basenami wewnętrznymi, plażą zewnętrzną ze 150 leżankami, zjeżdżalnią oraz atrakcjami wodnymi, parkingami, drogami wewnętrznymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną,
- liczba osobowejs<sup>8</sup> wyniesie 194 tys. rocznie, a oszacowano ją na podstawie analizy rynkowej porównującej Projekt do pięciu tego typu inwestycji w kraju (ogólny przedział osobowejs<sup>8</sup> wg analizy w ww. pięciu przypadkach wynosił od 123 tys. do 258 tys. rocznie),
- w okresie od rozpoczęcia realizacji Projektu do daty poniesienia ostatniego wydatku utworzonych zostanie 20 nowych etatów,
- przyjęto roczny okres rzeczowej realizacji Projektu,
- wyliczono efektywność przedsięwzięcia, tj. finansową zaktualizowaną wartość netto („FNPV/C”) na poziomie -7.087 tys. zł, przy 5% stopie dyskontowej,
- planowane wydatki na realizację inwestycji wynosiły 25.743 tys. zł<sup>9</sup>, sfinansowane z pożyczki zaciągniętej przez Spółkę, której gwarantem miała być Gmina jako jej udziałowiec,
- Projekt wymaga dokapitalizowania z budżetu Gminy o łącznej wartości 19.303 tys. zł przez okres 22 lat na pokrycie spłaty kredytu i odsetek od kredytu,
- założono uzyskanie dodatniego wyniku finansowego netto na poziomie 344 tys. zł, w pierwszym roku po wykonaniu Projektu.

W wyniku porównania założeń dotyczących realizacji Projektu ujętych w Studium i we wcześniejszym opracowaniu pn. „Rozbudowa i waloryzacja OSiR” ustalono m.in., że:

- zmniejszono łączną powierzchnię lustra wody z 1.412,5m<sup>2</sup> do 928 m<sup>2</sup>,
- zrezygnowano z budowy basenów zewnętrznych (otwartych) o powierzchni 762,5m<sup>2</sup>, na realizację których założono poniesienie nakładów w kwocie 8.734 tys. zł netto,
- zmniejszono ogólną wartość nakładów na przedsięwzięcie z 37.960 tys. zł netto na 22.411,5 tys. zł netto,
- skrócono czas niezbędny na uzyskanie dodatniego wyniku finansowego netto, tj. we wcześniejszym opracowaniu miało to nastąpić w dziesiątym roku funkcjonowania przedsięwzięcia, natomiast Studium zakładało uzyskanie dodatniego wyniku finansowego już w pierwszym roku,
- w wyniku zmian założeń nastąpiło zmniejszenie wartości wskaźnika zaktualizowanej wartości netto z -12.587 tys. zł przy 6% stopie dyskontowej do -7.087 tys. zł przy 5% stopie dyskontowej (odpowiednio z 22 do 18 lat).

(dowód: akta kontroli str. 163-174, 223-225, 235-417)

Umową cesji z 28 czerwca 2012 r., zawartą pomiędzy Spółką a OSiR, przeniesione zostały prawa i obowiązki wynikające z umowy na wykonanie dokumentacji projektowej budowy kompleksu basenów wraz z hotelem. Spółka dokończyła sporządzenie tej dokumentacji, obejmującej projekt budowlany łącznie z częścią kosztową Projektu, a także uzyskała 31 grudnia 2012 r. pozwolenie na budowę<sup>10</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 136-162)

Spółce zostało udzielone wsparcie ze strony Gminy poprzez zaangażowanie naczelnika Wydziału Rozwoju i Gospodarki Przestrzennej (dalej „Wydział Rozwoju”)

<sup>7</sup> Prognozy studium obejmowały okres do 2029 r.

<sup>8</sup> Przy szacowaniu liczby osobowejs<sup>8</sup> założono 3-letni okres dochodzenia aquaparku do pełnej operacyjności i wahanie przedziału na poziomie 20 tys.

<sup>9</sup> Jest to kwota wskazana we wniosku o udzielenie pożyczki z inicjatywy JESSICA obejmująca koszty nadzoru budowlanego, robót budowlano-montażowych oraz promocji Projektu. JESSICA to nisko procentowana pożyczka udzielana na rozwój miast w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013 z osi priorytetowej 3 Funkcje Miejskie i Metropolitalne Działanie 3.3 Infrastruktura rozwoju miast – wsparcie poza dotacyjne.

<sup>10</sup> Uprawomocniło się 25 stycznia 2013 r.

Urzędu Miasta Malborka (dalej „Urząd”) w pracach przy Projekcie. Ponadto wsparcia miał udzielić Pełnomocnik Burmistrza ds. zamówień publicznych (dalej „Pełnomocnik”) w ewentualnym przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowań o udzielenie zamówień zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych<sup>11</sup>, w przypadku gdy Spółka pozyska środki finansowe na realizację Projektu.

Burmistrz wyjaśnił, że wyżej wskazane zaangażowanie Wydziału Rozwoju wynikało z funkcji nadzoru nad spółkami i realizowania obowiązków pracownika tego wydziału zgodnie z jego stanowiskiem. Natomiast pomoc ze strony Pełnomocnika była związana z brakiem takiego etatu w Spółce. Wszystkie działania i zaangażowanie osób spoza Spółki, będących pracownikami Urzędu miały na celu racjonalizację kosztów w Spółce i efektywne działanie w realizacji strategicznej Projektu.

(dowód: akta kontroli str. 163-175, 235-242)

Zgodnie z zapisami Studium, przekazanego Spółce przez Gminę, środki finansowe na realizację Projektu miały być pozyskane z Inicjatywy Wspólnoty Europejskiej JESSICA<sup>12</sup>, której Menedżerem w województwie pomorskim był Bank Ochrony Środowiska (dalej „BOŚ”).

Prezes Spółki w marcu 2013 r. złożył wniosek do BOŚ. Określił w nim planowane wydatki na realizację Projektu (w całości stanowiące wydatki kwalifikowalne) w wysokości 25.742,8 tys. zł, z czego 18.138 tys. zł stanowić miała pożyczka JESSICA oraz 7.605 tys. zł - środki własne Spółki. W dniu 19 czerwca 2013 r., Spółka otrzymała z BOŚ ocenę, złożonego wniosku, z której wynikała konieczność:

- podwyższenia udziału własnego Spółki do poziomu 50% nakładów inwestycyjnych netto w celu osiągnięcia odpowiedniego poziomu wskaźników płynności oraz obsługi długu, a w konsekwencji zmniejszenie ryzyka kredytowego,
- zwiększenia zabezpieczenia poprzez ubezpieczenie do poziomu 120%<sup>13</sup> pożyczki oraz ustanowienie blokady środków na odsetki na pełny okres realizacji inwestycji.

Prezes Spółki 30 czerwca 2013 r. poinformował BOŚ o braku możliwości sprostania ww. warunkom zarówno przez Spółkę jak i przez Gminę. Ponadto Prezes wyjaśnił, że został poinformowany przez Gminę, iż ze względu na większe wymagania wniesienia wkładu własnego i zabezpieczenia jego w budżecie Miasta, zostały wstrzymane dalsze starania się o pożyczkę z inicjatywy JESSICA.

(dowód: akta kontroli str. 163-178, 235-417, 430-434)

Spółka ewidencjonowała koszty Projektu na wyodrębnionym koncie bilansowym (011-2) „Budowa kompleksu basenów i parku rozrywki”. Do 31 maja 2014 r. poniesione przez Spółkę koszty dotyczące przygotowania realizacji przedsięwzięcia wyniosły 315,0 tys. zł i obejmowały m.in. zapłatę za:

- decyzje administracyjne – 1,5 tys. zł,
- dokumentację projektową – 300,0 tys. zł,
- operat szacunkowy nieruchomości – 13,5 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 183-185)

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r., Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.).

<sup>12</sup> Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas - Europejskie wsparcie na rzecz trwałych inwestycji w obszarach miejskich - nisko oprocentowana pożyczka udzielana na rozwój miast, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013 z osi priorytetowej 3 Funkcje Miejskie i Metropolitalne Działanie 3.3 Infrastruktura rozwoju miast – wsparcie poza dotacyjne.

<sup>13</sup> poziom wymagany regulaminem finansowania

### 2.1.2. Pozostała działalność Spółki

W okresie od zawiązania Spółki (grudzień 2011 r.) do posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 24 marca 2014 r., działalność Spółki polegała m.in.:

- zawarciu z Burmistrzem umowy na dzierżawę parkingu samochodowego w Malborku, a następnie wydzierżawienie go przedsiębiorstwu usługowemu z Malborka,
- zakupie ruchomości tj. wyposażenia hotelu i kawiarni przy ul. Parkowej 3, w celu prowadzenia działalności na przekazanej aportem rzeczowym nieruchomości, zgodnej z przedmiotem działania Spółki,
- sporządzeniu operatu szacunkowego nieruchomości przy ul. Parkowej 3 na potrzeby złożonego wniosku o udzielenie pożyczki JESSICA,
- organizacji imprez plenerowych, świadczenie usług hotelarskich i kampingowych,
- budowie wiaty ogniskowej i modernizację sanitariatów na kempingu,
- odpłatnym udostępnieniu stadionu mieszkańcom Malborka w ramach umowy z Gminą,
- udziale w postępowaniu o udzielenie zamówienia na operatora przystani żeglarskiej „Park Północny”.

(dowód: akta kontroli str. 186-201)

Uwagi dotyczące  
badanej  
działalności

Prowadzona przez Spółkę, której właścicielem jest Gmina, działalność obejmująca świadczenie usług hotelarskich i kampingowych ma charakter komercyjny i nie stanowi realizacji zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy osg. Ponadto prowadzenie takiej działalności, nie wpisuje się także, stosownie do postanowień ustawy ogk, w zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Działalność ta jest rynkową działalnością gospodarczą i z samej istoty usługi te świadczone są na rzecz określonej grupy osób, najczęściej spoza wspólnoty samorządowej zamieszkującej na terenie Gminy. W tej sytuacji, podjęcie przez Spółkę w imieniu Gminy działalności obejmującej świadczenie usług hotelarskich i kampingowych nie znajduje również uzasadnienia w okolicznościach określonych w art. 10 ust. 1-3 ustawy ogk dla działalności wykraczającej poza sferę użyteczności publicznej, bowiem samorząd gminny został zaangażowany w działalność polegającą na czymś zupełnie innym niż wykonywanie zadań publicznych.

### 2.2. Efekty realizacji zadań publicznych przez Spółkę

Opis stanu  
faktycznego

W związku z niepozyskaniem środków finansowych, Spółka do 7 sierpnia 2014 r. nie przystąpiła do rzeczowej realizacji Projektu, tj. do wykonywania robót budowlano-montażowych.

W sprawie pozyskania środków finansowych na realizację Projektu z innych źródeł, Prezes Spółki wyjaśnił, że w okresie od czerwca 2013 r. do marca 2014 r. Spółka nie prowadziła samodzielnych działań w tym zakresie, a wynikało to z zaleceń Zgromadzenia Wspólników. Podał również, że na początku 2014 r. Gmina w porozumieniu ze Spółką podjęła działania w celu pozyskania inwestora zewnętrznego. W tym celu 5 lutego 2014 r. Gmina zawarła umowę na przeprowadzenie dialogu technicznego dla Projektu w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego/koncesji, który miał służyć zbadaniu opinii rynku i identyfikacji rozwiązań stosowanych przy budowie tego typu obiektów. Z dialogu sporządzono raport (maj 2014 r.), w którym wskazano m.in. na konieczność zmiany przez Gminę sposobu finansowania Projektu m.in. w zakresie dopłat ze strony Gminy do ceny usług świadczonych w ramach Projektu.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że Spółka nadal będzie prowadziła starania związane z pozyskaniem środków na realizację Projektu, bowiem posiada projekt budowlany, pozwolenie na budowę i jest wyposażona w tym celu w niezbędny majątek. Ponadto będzie łącznie z właścicielem Spółki czyli Gminą poszukiwać optymalnego modelu finansowego. Poza tym będzie się zajmować innymi działalnościami będącymi w przedmiocie jej działania tj. skupi się na rozwoju i modernizacji bazy hotelowej i kempingu.

(dowód: akta kontroli str. 179-182, 235-242, 421-427, 430-450)

### 2.3. Wyniki ekonomiczno – finansowe Spółki

Spółka sporządziła plany przychodów i kosztów na lata 2012-2013. W wyniku analizy tych dokumentów ustalono, że:

- w okresie od 16 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2012 r.<sup>14</sup> planowane przychody i koszty zrealizowano w 100 % i wynosiły one odpowiednio 73 tys. zł oraz 51,2 tys. zł,
- w 2013 r. zrealizowano przychody w kwocie 518 tys. zł, stanowiącej 101% planu, zaś koszty wyniosły 512,5 tys. zł i były wyższe o 70% od planowanych (488,1 tys. zł). Główną przyczyną było nieujęcie w tych planach kosztów amortyzacji majątku wniesionego aporem i zakupionego przez Spółkę (175,4 tys. zł), jak również poniesienie wyższych od założonych kosztów zakupu materiałów na remont i konserwację przejętego majątku (37,3 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 430-434)

W latach 2012-2013 wyniki ekonomiczno-finansowe Spółki przedstawiały się następująco:

- Wzrosła wartość aktywów ogółem z 422 tys. zł do 6.040 tys. zł, głównie poprzez wniesienie majątku na podniesienie kapitału zakładowego, w tym m.in. rzeczowe aktywa trwałe w postaci gruntów i budynków wzrosły z 196 tys. zł w 2012 r. do 5.765 tys. zł w 2013 r.
- Wzrósł kapitał własny z 421 tys. zł w 2012 r., do 5.895 tys. zł w 2013 r., co również było związane z podwyższeniem kapitału zakładowego.
- Wzrosło zatrudnienie, które w 2012 r. licząc w liczbie etatów wynosiło zero<sup>15</sup>, natomiast na koniec 2013 r. – 7, a wynikało to z podjęcia działalności Spółki.
- Rentowność prowadzonej działalności uległa pogorszeniu. I tak w 2012 r. odnotowano zysk z działalności gospodarczej w wysokości 16 tys. zł, natomiast 2013 r. Spółka zamknęła stratą w wysokości minus 289 tys. zł. Przyczyną straty były wysokie koszty poniesione na rozpoczęcie działalności w łącznej kwocie 287,5 tys. zł, które obejmowały m.in. zakup maszyn do utrzymania stadionu (10 tys. zł), wyposażenia hotelu (13 tys. zł), koszty remontu (31,5 tys. zł) i amortyzacji przyjętych aportem środków trwałych (96 tys. zł) oraz opłaty notarialne, sądowe i podatkowe (36,5 tys. zł). Na spadek rentowności wpłynął również sezonowy charakter działalności prowadzonej przez Spółkę (usługi hotelowe, kempingowe i sportowo – rekreacyjne) jak i wyłączenie m.in. w okresie letnim z użytkowania części obiektów.

W wyniku analizy wskaźników finansowych wyliczonych za lata 2012-2013 ustalono, że w ww. okresie wskaźnik:

- Ogólnego zadłużenia (670,3 w 2012 r. i 40,5 w 2013 r.) i relacja kapitału własnego do zobowiązań ogółem (0,002 i 0,02) świadczą o stabilności

<sup>14</sup> Pierwszy rok obrachunkowy liczony od 16 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2012 r.

<sup>15</sup> w 2012 r. funkcja Prezesa Zarządu była pełniona na podstawie kontraktu menedżerskiego gdzie ustalone wynagrodzenie wynosiło 1 tys. zł brutto za miesiąc.



finansowej Spółki i wysokim poziomie kapitału własnego w finansowaniu majątku Spółki.

- Płynności bieżącej zmniejszył się z 358,9 w 2012 r. (nadpłynność) do 1,8 w 2013 r., a jego wielkość świadczy o zdolności Spółki do regulowania bieżących zobowiązań. Na wartość tego wskaźnika miał wpływ wysoki stan środków pieniężnych (wpłaty na podwyższenie kapitału zakładowego) w stosunku do niskiego poziomu zobowiązań krótkoterminowych.
- Kosztów administracyjnych zmniejszył się z 54,0 w 2012 r. do 25,4 w 2013 r., a przyczyną tego był wyższy przyrost przychodów netto ze sprzedaży (o 639,1%) niż kosztów ogólnego zarządu (o 246,0%).
- Operacyjności wzrósł prawie dwukrotnie z 79,5 w 2012 r. do 157,9 w 2013 r., co spowodowane było wyższą dynamiką kosztów sprzedaży (wzrost o 644 tys. zł) niż przychodów netto ze sprzedaży (wzrost o 436 tys. zł).
- Pracochłonności wzrósł z 33,0 do 51,2, co związane było ze wzrostem kosztów wynagrodzeń wynikającym ze zwiększenia zatrudnienia o 7 etatów.
- Usługochłonności uległ spadkowi z 30,8 w 2012 r. do 23,6 w 2013 r., a przyczyną tego był niższy przyrost kosztów usług obcych (o 460,0%) niż przychodów ze sprzedaży (o 631,9%).
- Marży brutto i rentowności sprzedaży uległy zmniejszeniu odpowiednio z 100 do 98,6 oraz z 20,5 do -57,9, a przyczyną tego był znaczący wzrost kosztów sprzedaży i kosztów ogólnego zarządu.

W sprawie podjętych działań mających na celu poprawę rentowności sprzedaży, Prezes Spółki wyjaśnił, że wniesiona aportem do Spółki nieruchomość zabudowana wymagała sporych nakładów na przeprowadzenie remontu obiektów wchodzących w jej skład (hotel, domki kempingowe, budynek gospodarczy, sanitariaty i obiekty sportowe). W celu poprawy jakości świadczonych usług hotelowych i kempingowych Spółka przystąpiła do remontu ww. obiektów, przez co liczy na zwiększenie przychodów i poprawę rentowności. Ponadto Prezes wyjaśnił, że Spółka wygrała przetarg i będzie operatorem przystani „Park Północny w Malborku”. Umowa w tej sprawie została zawarta 6 czerwca 2014 r. pomiędzy Spółką a Pętlą Żuławska Sp. z o. o. w Elblągu i obowiązuje do 5 czerwca 2017 r. Za świadczenie usług w ramach ww. umowy Spółce przysługiwało będzie za ww. okres wynagrodzenie w wysokości 248 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 202-222, 226-234)

Uwagi dotyczące  
badanej  
działalności

NIK zwraca uwagę, że dotychczasowa działalność Spółki nie zapewnia wystarczającego poziomu przychodów do pokrycia kosztów działalności operacyjnej. Wskutek tego Spółka rok 2013 zamknęła wynikiem ujemnym.

Ocena  
częstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

## IV. 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 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli o NIK<sup>16</sup>, wnosi o:

Podjęcie działań mających na celu dostosowanie przedmiotu działalności Spółki do zakresu dopuszczonego przez przepisy ustawy osg i ustawy ogk.

<sup>16</sup> 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 Delegatury NIK w Olsztynie.

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 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.

Olsztyn, dnia .... listopada 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie

Dyrektor  
Andrzej Zyśk

Kontroler  
Bartosz Kościukiewicz  
Starszy inspektor k. p.

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*