



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DELEGATURA w OLSZTYNIE
ul. Artyleryjska 3e
10-950 OLSZTYN
tel/fax (0-89) 527-28-24, 534-94-00

LOL-4113-04-04/08;S/08/005



Olsztyn, dnia 2008-08-28

[Handwritten signatures]

Pan
Henryk Słonina
Prezydent Miasta Elbląg

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie przeprowadziła w Urzędzie Miejskim w Elblągu (Urząd), kontrolę jego działalności jako wierzyciela publicznego, związanej z postępowaniem upadłościowym Zakładów Mięsnych „ELMEAT” S.A. w Elblągu (ELMEAT S.A.).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 4 sierpnia 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Prezydentowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Urzędu mające na celu zabezpieczenie interesów Miasta Elbląg w związku z postępowaniem upadłościowym, pomimo stwierdzenia nieprawidłowości polegających głównie na dokonaniu obciążenia hipotecznego gruntu komunalnego bez odpowiedniej zgody Rady Miejskiej, nieefektywnym monitoringu realizacji obowiązków wynikających z umowy dzierżawy gruntu dla ELMEAT S.A. oraz niewykorzystaniu wszystkich możliwości wyegzekwowania należności od ww. spółki.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701

Po ogłoszeniu przez Sąd Rejonowy w Elblągu w dniu 16 września 2005 r. upadłości „ELMEAT” S.A. Urząd w wyznaczonym przez Sąd terminie, dokonał zgłoszenia wierzytelności wobec upadłej spółki, wynikających z zaległości z tytułu:

- podatku od nieruchomości (od 2002 r. do ogłoszenia upadłości),
- podatku od środków transportowych (od 2002 r. do ogłoszenia upadłości),
- rat za wykup gruntu Skarbu Państwa położonego w Elblągu przy ul. Żeromskiego 2, 2c,
- opłaty za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości w 2000 r.,
- dzierżawy gruntu przy ul. Mazurskiej 15A w Elblągu.

Łączna kwota zgłoszonych i uznanych przez Sędziego – komisarza wierzytelności, zakwalifikowanych do kategorii II – IV, wynosiła 1.620.273,23 zł. Przy czym, największa dochodzona należność główna wynosiła 816.276,19 zł i dotyczyła niezapłaconych rat za dokonaną w dniu 12 lipca 2000 r. przez Pana Prezydenta, w imieniu Skarbu Państwa, sprzedaż prawa własności gruntu przy ul. Żeromskiego, będącego wcześniej w użytkowaniu wieczystym ELMEAT S.A. Wierzytelność z tego tytułu była zabezpieczona hipoteką zwykłą w kwocie 664.812 zł na ww. nieruchomości, a następnie od dnia 19.09.2002 r. hipoteką zwykłą w tej samej kwocie ustanowioną na nieruchomości ELMEAT S.A. w Gronowie Górnym.

W zakresie dochodzenia przez Urząd należności z ww. tytułów od ELMEAT S.A. stwierdzono, że spośród działań w celu odzyskania zaległości, podejmowanych przed ogłoszeniem upadłości spółki, skuteczne było przejęcie w trybie art. 66 § 1 pkt 2 Ordynacji nieruchomości dłużnika o wartości 592.500 zł, w zamian za co Urząd, w dniu 28.10.2004 r. wygasił część zobowiązań podatkowych w ww. wysokości. Natomiast inne działania zmierzające do egzekucji należności okazały się nieskuteczne, i tak:

1. Pomimo wystawienia w latach 2003 – 2005 łącznie 20 tytułów wykonawczych dotyczących należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku od środków transportowych na kwotę 571.443,60 zł ogółem, czynności egzekucyjne nie doprowadziły do choćby częściowego ich ściągnięcia.
2. Nie wyegzekwowano należności dochodzonych przez Urząd na drodze sądowej, a objętych nakazami zapłaty z dnia: 4 lutego 2002 r. na kwotę 3.370 zł z tytułu 2 ostatnich rat za użytkowanie wieczyste (wraz z odsetkami), 30 grudnia 2004 r. kwotę 409.931,96 z tytułu rat i odsetek za wykup nieruchomości oraz 14 września 2005 r. na kwotę 252.540 zł z tytułu zaległego czynszu dzierżawnego.

3. Wydany w dniu 28 września 2005 r. nakaz zapłaty zaległej raty za wykup nieruchomości i odsetek za 2005 r. w kwocie 110.872,23 zł został uchylony w związku z ogłoszeniem upadłości dłużnika.

Należy, przy tym zaznaczyć, że brak skuteczności wynikał nie tylko ze złej sytuacji finansowej dłużnika - ELMEAT S.A. w Elblągu, ale także z braku konsekwencji ze strony Urzędu w dochodzeniu należności publicznych. Posiadając bowiem prawomocne nakazy zapłaty nie skierowano ich na drogę egzekucji komorniczej. Ponadto, w przypadku ostatniej z ww. zaległości Urząd wystąpił z pozwem dopiero w dniu 14 września 2005 r., podczas gdy termin płatności zgodnie z umową upłynął dnia 31 marca 2005 r. Również pozew o zapłatę 252.540 zł zaległości czynszowych z dnia 29 sierpnia 2005 r., został wniesiony z opóźnieniem, biorąc pod uwagę okres objęty zaległością, tj. 23 miesiące oraz fakt, że już w kwietniu 2005 r. Urząd został poinformowany przez Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. o przekazaniu do windykacji wierzytelności banku z tytułu kredytów udzielonych ELMEAT S.A.

Zauważyć przy tym należy, iż Urząd wiedząc o zawartej przez Spółkę w dniu 11 października 2002 r., umowie sprzedaży nieruchomości przy ul. Żeromskiego 2, 2c, w okresie od 25 marca 2002 r. do 31 lipca 2004 r. każdorazowo pozytywnie rozpatrywał jej wnioski o odroczenie płatności rat i odsetek za wykup tej nieruchomości. Przy czym, wnioski te były motywowane trudnościami w uzyskaniu zapłaty za ww. nieruchomość oraz opóźnieniami w realizacji inwestycji na ul. Mazurskiej.

Natomiast w przypadku umowy dzierżawy Urząd na wniosek ELMEAT S.A. aneksem z dnia 18 kwietnia 2003 r. zrezygnował z pobierania czynszu za okres od 1 kwietnia 2001 r. do 30 czerwca 2003 r., tj. na czas budowy wspomnianej inwestycji. Jednakże w posiadanej przez Urząd dokumentacji tych wniosków, nie było dokumentów obrazujących aktualny stan budowy oraz określających możliwy termin jej zakończenia oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Należy stwierdzić, że pomimo posiadania przez Urząd wiedzy o ww. faktach oraz o tym, że już w latach 2001 – 2004 w ELMEAT S.A. prowadzono postępowanie układowe oraz zakończone niepowodzeniem postępowanie restrukturyzacyjne, Urząd nie wykazał należytej ostrożności w udzielaniu ulg temu przedsiębiorstwu.

W toku kontroli ustalono, że Pan Prezydent w dniu 9 lutego 2001 r. zawarł z ELMEAT S.A. wyżej wspomnianą umowę dzierżawy na okres trzydziestu lat, części działki nr 64 przy ul. Mazurskiej 15A o powierzchni 1,5 ha, z przeznaczeniem na wybudowanie przez dzierżawcę zakładu przetwórstwa mięsnego. Z uwagi na położenie ww. nieruchomości

na terenie portu morskiego, Urząd przed podpisaniem umowy uzyskał zgodę Ministra Skarbu Państwa na zawarcie wieloletniej umowy dzierżawy. Należy też zaznaczyć, że określony w umowie sposób zagospodarowania działki był zgodny z uchwałą Rady Miejskiej nr XXII/682/2001 z dnia 12 kwietnia 2001 r., która umożliwiała budowę wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na ul. Żeromskiego 2 (teren starego zakładu ELMEAT S.A.), pod warunkiem odtworzenia zakładu produkcyjnego na działce nr 64 przy ul. Mazurskiej oraz zachowania istniejących miejsc pracy.

Ustalono, że ELMEAT S.A. nie wywiązał się z ustalonego w umowie dzierżawy terminu zakończenia inwestycji (30 czerwca 2003 r.), ponieważ pozwolenie na użytkowanie części obiektu uzyskał dopiero w dniu 25 lutego 2004 r. Przy czym należy wskazać, że w umowie nie zastrzeżono żadnych kar z tego tytułu.

Zastrzeżenia Najwyższej Izby Kontroli budzi też realizacja niektórych zobowiązań umownych przyjętych przez Miasto Elbląg, i tak:

- Pomimo, że Urząd jako wydzierżawiający w terminie wynikającym z umowy, tj. do 1 kwietnia 2001 r. dokonał podziału geodezyjnego działki nr 64 w celu wyodrębnienia 1,5 ha terenu będącego przedmiotem dzierżawy, to zobowiązanie do złożenia wniosku o założenie odrębnej księgi wieczystej dla wydzielonej działki, wykonano dopiero w dniu 7 grudnia 2005 r., tj. po ogłoszeniu upadłości ELMEAT S.A..
- W dniu 29 września 2003 r. Pan Prezydent dokonał ustanowienia hipoteki zwykłej na kwotę 3,39 mln zł oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 1 mln zł na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. pod zabezpieczenie kredytu udzielonego ELMEAT z przeznaczeniem na dokończenie budowy zakładu przetwórstwa mięsnego nie posiadając na to zgody Rady Miejskiej w Elblągu. Zgoda ta była wymagana na podstawie § 19 uchwały Rady nr IX/228/99 z dnia 26 sierpnia 1999 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy, niż 3 lata.

Należy przy tym zaznaczyć, że na skutek opóźnienia w założeniu odrębnej księgi wieczystej dla działki będącej przedmiotem dzierżawy, Pan Prezydent w celu uwolnienia spod obciążenia hipotecznego części działek, które poprzednio wchodziły w skład działki nr 64 w dniu 5 lipca 2005 r. złożył notarialne oświadczenie o uchyleniu się od niektórych skutków prawnych ww. oświadczenia w sprawie ustanowienia hipotek, jako złożonego pod wpływem błędu. Działanie to umożliwiło ograniczenie obciążenia hipotecznego jedynie do działki będącej przedmiotem dzierżawy na rzecz ELMEAT S.A. (działka nr 64/1), przy czym

oświadczenie to zostało złożone już po odmowie przez BGŻ S.A. dobrowolnego ograniczenia odpowiedzialności hipotecznej Miasta Elbląg.

W toku kontroli ustalono również, że w dniu 26 listopada 2007 r. Miasto Elbląg bezprzetargowo na podstawie § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały Rady Miejskiej nr IX/228/99 z 26 sierpnia 1999 r. zbyło Syndykowi nieruchomości przy ul. Mazurskiej 15A zabudowaną budynkiem produkcyjnym i częścią socjalną za cenę 6.048.150 zł brutto, za zaliczeniem na poczet tej ceny wartości poniesionych przez ELMEAT S.A. nakładów na ww. obiekty w kwocie 5.926.150 zł. Podstawą ustalenia ceny transakcji, w tym wartości gruntu (122.000 zł) był operat szacunkowy sporządzony na potrzeby postępowania upadłościowego. Sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem odpowiedniej zgody Ministra Skarbu Państwa.

Kontrola wykazała ponadto, że w dniu 8 grudnia 2005 r. Urząd wydał decyzję o odmowie rozłożenia na raty zaległości ELMEAT S.A. z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2002 – 2004, w kwocie 217.516 zł dopiero po upływie niemal 11 miesięcy od daty złożenia stosownego wniosku przez Spółkę. Nawet po uwzględnieniu faktu, iż wniosek ten wymagał wielu uzupełnień należy uznać, że znacznie przekroczono termin wynikający z art. 139 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa².

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie wnosi o:

1. Bezzwłoczne występowanie na drogę sądową wobec dłużników posiadających zaległości wobec Urzędu oraz zapewnienie pełnego wykorzystania możliwości egzekucji komorniczej w stosunku do wszystkich, potwierdzonych orzeczeniami sądowymi, należności Miasta Elbląg i Skarbu Państwa, w którego imieniu działa Urząd.
2. Podjęcie działań mających na celu pełne dokumentowanie okoliczności, na które powołują się przedsiębiorcy wnosząc o udzielenie ulg w zapłacie należności cywilnoprawnych.
3. Zapewnienie sprawnej realizacji obowiązków spoczywających na Urzędzie z tytułu umów o udostępnienie nieruchomości gruntowych Miasta Elbląg.
4. Wyeliminowanie przypadków obciążania nieruchomości komunalnych bez uprzedniego uzyskania wymaganej zgody Rady Miejskiej w Elblągu.

² Dz.U. z 2005 r. Nr 6, poz. 80

5. Podjęcie działań mających na celu wyeliminowanie przewlekłości w załatwianiu spraw dotyczących ulg podatkowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Prezydenta w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o podjętych działaniach w celu jego realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Prezydentowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Olsztynie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Z poważaniem

DYREKTOR
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
z up.
Wojciech Przywieczerski
Wicedyrektor