



ZARZECKI, LASOTA
I WSPÓLNICY

Valuation & Corporate Finance

**ANALIZA DOTYCZĄCA PRZEJĘCIA ZADAŃ SPÓŁKI
NIERUCHOMOŚCI I OPŁATY LOKALNE SP. Z O.O.
PRZEZ NOWOPOWSTAŁĄ JEDNOSTKĘ
BUDŻETOWĄ GMINY MIASTO SZCZECIN**

marzec 2016 r.

ZARZECKI, LASOTA i WSPÓLNICY Sp. z o.o.

BIURO: UL. 5 LIPCA 15, 70-373 SZCZECIN

NIP: 852-259-86-15

TEL: +48 91 485 93 80; FAX: +48 91 485 93 88

WWW.ZARZECKI.PL ; E-MAIL: BIURO@ZARZECKI.PL

SPIS TREŚCI

I. Specyfikacja warunków zlecenia	7
I.1. Cel i zakres Ekspertyzy.....	7
I.2. Podstawa formalna Ekspertyzy	7
I.3. Źródła danych.....	7
I.4. Autorzy Ekspertyzy	7
I.5. Zastrzeżenia.....	7
II. Wprowadzenie	9
II.1. Szczegółowe cele i struktura Ekspertyzy	9
II.2. Rozważane warianty przeniesienia działalności Spółki do jednostki budżetowej.....	10
II.3. Geneza i zakres zadań Spółki.....	11
II.4. Stosunki obligacyjne.....	12
III. Kluczowe aspekty procesu przekazania zadań Spółki jednostce budżetowej.....	14
III.1. Charakterystyka jednostki budżetowej jako formy organizacyjnej gospodarki budżetowej	14
III.2. Analiza możliwości przekazania poszczególnych zadań Spółki jednostce budżetowej	16
III.3. Zagadnienia dotyczące gospodarowaniem nieruchomościami - możliwość zbycia budynków przychodni przez Spółkę lub przez Gminę Miasto Szczecin po ich przejęciu	20
III.4. Stosunki pracownicze	26
III.5. Możliwość przekazania zadań Spółki jednostce budżetowej - podsumowanie	28
IV. Wariant 1: Obniżenie kapitału zakładowego za wynagrodzeniem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa.....	29
IV.1. Podstawa prawna umorzenia udziałów	29
IV.2. Wyodrębnienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa	31
IV.3. Skutki podatkowe w ramach Wariantu 1	33
V. Wariant 2: Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa	35
V.1. Podstawa prawna	35
V.2. Zbycie przedsiębiorstwa a przejście zakładu praCy w trybie art. 23 ¹ kp.	35
V.3. Zbycie przedsiębiorstwa a stosunki obligacyjne.....	42

V.4.	Zbycie przedsiębiorstwa a postępowania sądowe i egzekucyjne	46
V.5.	Skutki podatkowe w ramach Wariantu 2	48
VI.	Wariant 3: Likwidacja przedsiębiorstwa	50
VI.1.	Wprowadzenie	50
VI.2.	Skutki likwidacji w zakresie stosunków pracowniczych	51
VI.3.	Likwidacja a stosunki obligacyjne	58
VI.4.	Likwidacja a postępowania sądowe i egzekucyjne	61
VI.5.	Skutki podatkowe w ramach Wariantu 3	62
VII.	Kalkulacja efektów finansowych realizacji poszczególnych wariantów	63
VII.1.	Wprowadzenie	63
VII.2.	Założenia prognozy wspólne dla wszystkich wariantów	65
VII.3.	Prognoza finansowa dla NiOL Sp. z o.o. (bez przekształcenia).....	73
VII.4.	Kalkulacja wartości rynkowej ZCP obejmującej całą działalność Spółki metodą dochodową	79
VII.5.	Prognoza finansowa dla ZCP obejmującej działalność Spółki z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami	81
VII.6.	Kalkulacja wartości ZCP obejmującej działalność NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami	86
VII.7.	Prognoza finansowa dla jednostki budżetowej obejmującej całą działalność Spółki	87
VII.8.	Prognoza finansowa dla jednostki budżetowej obejmującej działalność Spółki z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami	89
VIII.	Podsumowanie i oszacowanie efektów podatkowych i finansowych procesu przeniesienia ..	91
VIII.1.	Skutki procesu przeniesienia z perspektywy Spółki	91
VIII.2.	Dodatkowe skutki procesu przeniesienia z perspektywy Gminy Miasto Szczecin	96
IX.	Zestawienie skutków podatkowych i finansowych realizacji poszczególnych wariantów procesu przekazania zadań NiOL Sp. z o.o. jednostce budżetowej	97
X.	Rekomendacje	100

Słownik skrótów

Build-up approach	Technika składania – metoda szacowania kosztu kapitału własnego przedsiębiorstwa polegająca na dodawaniu premii z tytułu poszczególnych grup ryzyka, w tym ryzyka rynkowego i sektorowego, z tytułu ryzyka finansowego, a także z uwzględnieniem stopy wolnej od ryzyka
CAPM	ang. <i>Capital Asset Pricing Model</i> – Model Wyceny Aktywów Kapitałowych – model pozwalający zobrazować zależność między ponoszonym ryzykiem systematycznym (rynkowym, niedywersyfikowalnym) a oczekiwaną stopą zwrotu. Wykorzystywany m.in. do szacowania kosztu kapitału własnego oraz oceny efektywności rynku giełdowego
DCF	ang. <i>Discounted Cash Flow</i> – metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metoda wyceny zaliczana do grupy metod dochodowych, polegająca na oszacowaniu bieżącej wartości wolnych przepływów pieniężnych, które zostaną wygenerowane przez wycenianą spółkę w przyszłości
Doradca	Zarzecki, Lasota i Wspólnicy Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie
Ekspertyza	Niniejszy dokument pn.: <i>Analiza dotycząca przejęcia zadań spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. przez nowopowstałą Jednostkę Budżetową Gminy Miasto Szczecin</i>
FCF	ang. <i>Free Cash Flow</i> – wolne przepływy pieniężne – wygenerowane przez dany podmiot środki pieniężne, będące do dyspozycji wszystkich stron finansujących (właścicieli oraz zewnętrznych dostawców kapitału, np. banków)
FCFE	ang. <i>Free Cash Flow to Equity</i> – wolne przepływy pieniężne dla właścicieli – wygenerowane przez dany podmiot środki pieniężne, będące do dyspozycji jego właścicieli
GMS	Gmina Miasto Szczecin
KC	Kodeks cywilny

KP	Kodeks pracy
KPC	Kodeks postępowania cywilnego
KSH	Kodeks spółek handlowych
NAV	<i>ang. Net Asset Value</i> – Metoda skorygowanych aktywów netto. Metoda wyceny zaliczana do metod majątkowych. Skorygowane aktywa netto to wartość wszystkich aktywów netto po korekcie (aktualizacji) pozycji bilansu, które zostały uznane za nieadekwatne do aktualnej sytuacji rynkowej. Aktualizacja najczęściej dotyczy: nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania gruntów, wartości niematerialnych i prawnych, nominalnej wartości udziałów w innych spółkach, wartości zapasów, należności (pod kątem ich windykacji), zobowiązań (pod kątem konieczności kalkulacji karnych odsetek)
NBP	Narodowy Bank Polski
NiOL Sp. z o.o.	Nieruchomości i Opłaty Lokalne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie
PDOP	Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych
SN	Sąd Najwyższy RP
Spółka	patrz: NiOL Sp. z o.o.
Wariant 1	Rozpatrywany wariant przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS zakładający umorzenie udziałów w Spółce w zamian za wynagrodzenie dla GMS w postaci ZCP obejmującej całą działalność Spółki
Wariant 1b	Rozpatrywany wariant przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS zakładający umorzenie udziałów w Spółce w zamian za wynagrodzenie dla GMS w postaci ZCP obejmującej działalność Spółki z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami
Wariant 2	Rozpatrywany wariant przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS zakładający sprzedaż ZCP obejmującej całą działalność Spółki

Wariant 2b	Rozpatrywany wariant przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS zakładający sprzedaż ZCP obejmującej działalność Spółki z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami
Wariant 3	Rozpatrywany wariant przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS zakładający likwidację Spółki
WNiP	Wartości niematerialne i prawne
UPZP	Ustawa Prawo zamówień publicznych
UZWGRUP	Ustawa o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników
UZZ	Ustawa o związkach zawodowych
Zamawiający	Gmina Miasto Szczecin
ZCP	Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa – organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązań, przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, który mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania

I. SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZLECENIA

I.1. CEL I ZAKRES EKSPERTYZY

- (1) Celem niniejszej Ekspertyzy jest przeprowadzenie analiz i wydanie rekomendacji w zakresie wyboru wariantu realizacji procesu, którego celem jest doprowadzenie do sytuacji, w której zadania powierzone obecnie do realizacji spółce Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. przejmie nowopowstała jednostka budżetowa.

I.2. PODSTAWA FORMALNA EKSPERTYZY

- (2) Postawę formalną Ekspertyzy stanowi Umowa nr BNW-S.272.12.2015.ŁD CUR/15/0003011 z dnia 28 lipca 2015 r. pomiędzy Gminą Miasto Szczecin z siedzibą w Szczecinie przy pl. Armii Krajowej 1 (Zamawiający) a Zarzecki, Lasota i Wspólnicy Sp. z o.o. (Doradca) wraz z aneksem.

I.3. ŹRÓDŁA DANYCH

- (3) Ekspertyzę oparto na materiałach źródłowych wyszczególnionych w Załączniku nr 1.

I.4. AUTORZY EKSPERTYZY

- (4) Ekspertyzę sporządził zespół pod kierownictwem prof. dr. hab. Dariusza Zarzeckiego, w składzie: Przemysław Piechota, Miłosz Kołodziejczyk, Szymon Gryczka, Adam Szymko a także zespół Kancelarii Radców Prawnych Biel Judek Poczobut-Odlanicki pod kierownictwem radcy prawnego Marka Stawarczyka.

I.5. ZASTRZEŻENIA

- (5) Ekspertyza dotyczy wyłącznie kwestii w niej określonych i nie może być interpretowana jako obejmująca przez domniemanie inne, niewspomniane w niej kwestie. Żadnego stwierdzenia zawartego w Ekspertyzie nie można uważać za wyrażenie oceny na temat jakichkolwiek oświadczeń i zapewnień lub innych informacji zawartych w dowolnym dokumencie zbadanym w związku z przygotowaniem Ekspertyzy, o ile nie jest to wyraźnie potwierdzone w treści Ekspertyzy.
- (6) Analizy, opinie i konkluzje zawarte w Ekspertyzie są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami, opiniami i konkluzjami osób wykonujących Ekspertyzę. Zlecenie sporządzenia Ekspertyzy nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w niej przez Doradcę wniosków oraz konkluzji ze z góry zakładanymi rezultatami.

- (7) Ekspertyza została sporządzona przez Doradcę z należytą starannością, zgodnie z jego najlepszą wiedzą i przekonaniem.
- (8) Zamieszczone w rozdziale VII Ekspertyzy uproszczone wyceny (kalkulacje wartości) NIOL Sp. z o.o. lub zorganizowanych części tego przedsiębiorstwa nie stanowią pełnych wycen w rozumieniu Krajowych Standardów Wyceny Specjalistycznych – Ogólnych Zasad Wyceny Przedsiębiorstw i nie rekomenduje się wykorzystania ich w toku przekształceń dotyczących Spółki.
- (9) Wszystkie obliczenia zaprezentowane w Ekspertyzie przeprowadzono z wykorzystaniem dokładnych wartości poszczególnych zmiennych. Wyniki zamieszczone w tabelach lub wyniki ukazane bezpośrednio w tekście Ekspertyzy w większości przypadków zostały jednak przedstawione z dokładnością nie większą niż jedno lub dwa miejsca po przecinku. Dlatego próba samodzielnego odtworzenia wszystkich obliczeń zamieszczonych w Ekspertyzie może prowadzić do pewnych (nieistotnych) rozbieżności w otrzymanych wynikach.

II. WPROWADZENIE

II.1. SZCZEGÓŁOWE CELE I STRUKTURA EKSPERTYZY

- (10) Niniejsza Ekspertyza stanowi podsumowanie prac analitycznych z zakresu prawa, ekonomii i finansów, mających na celu wskazanie optymalnego sposobu i trybu przeniesienia działalności spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie (dalej: „**NiOL Sp. z o.o.**” lub „**Spółka**”) do nowopowstałej jednostki budżetowej utworzonej przez Gminę Miasto Szczecin (dalej: „**GMS**”) lub do już istniejącej jednostki lub jednostek budżetowych GMS. W niniejszej Ekspertyzie rozważane jest 5 wariantów procesu przeniesienia (patrz: podrozdział II.2).
- (11) Analizy zaprezentowane w rozdziałach III - VI Ekspertyzy koncentrowały się w szczególności na następujących aspektach rozważanych wariantów przeniesienia:
- możliwości realizacji potencjalnych wariantów przeniesienia pod kątem prawnym, w tym możliwości prowadzenia określonych rodzajów działalności Spółki w formie jednostki budżetowej,
 - skutkach realizacji poszczególnych wariantów w zakresie zawartych przez Spółkę umów i możliwości zachowania ciągłości realizowanych przez nią zadań i procesów,
 - możliwości zachowania ciągłości zatrudnienia pracowników Spółki,
 - posiadanych przez Spółkę zobowiązaniach,
 - możliwości zbycia wchodzących w skład majątku Spółki budynków przychodni, zarówno przez Spółkę, jak i przez GMS po ich przejęciu.
- (12) Ponadto w rozdziale VII w oparciu m.in. o szczegółowe dane finansowe i kontrolingowe otrzymane od Spółki stworzono prognozy finansowe dla Spółki w jej obecnym kształcie, a także dla potencjalnej przyszłej jednostki budżetowej obejmującej całą obecną działalność Spółki lub działalność z wyłączeniem nieruchomości.
- (13) Prognozy te, a także historyczne dane finansowe i kontrolingowe Spółki wykorzystano następnie jako podstawę do określenia:
- skutków podatkowych realizacji poszczególnych wariantów przeniesienia, dotyczących:
 - podatku dochodowego związanego z przeniesieniem,
 - podatku VAT związanego zarówno z transakcją (procesem) samego przeniesienia, jak i z funkcjonowaniem przyszłej potencjalnej jednostki budżetowej rozliczającej się z budżetem Gminy Miasto Szczecin w kwotach brutto (patrz również: podrozdział III.1),

- podatku od czynności cywilno-prawnych,
- innego rodzaju wielkości finansowych istotnych z punktu widzenia GMS, takich jak zysk netto, podatek od nieruchomości,
- szacunkowych kosztów realizacji poszczególnych wariantów przeniesienia, w tym kosztów sporządzenia wycen oraz kosztów odpraw pracowniczych,
- zdolności Spółki lub jej części obejmujących określone rodzaje działalności do wygenerowania wolnych środków pieniężnych na pokrycie w przyszłości nakładów inwestycyjnych związanych z zarządzanymi przez Spółkę nieruchomościami.

(14) W rozdziale VIII Ekspertyzy zawarto rekomendacje dotyczące wyboru wariantu przekształcenia.

II.2. ROZWAŻANE WARIANTY PRZENIESIENIA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI DO JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ

(15) Jedyne wspólniki Spółki – Gmina Miasto Szczecin (dalej: „**GMS**”) – rozważa przekazanie faktycznych zadań wykonywanych przez NiOL Sp. z o.o. powołanej w tym celu jednostce budżetowej. Osiągnięcie tak zdefiniowanego celu wymaga przeprowadzenia wielu czynności faktycznych i prawnych. W szczególności wraz z przekazaniem zadania obecnie wykonywanego przez Spółkę niezbędne będzie przesunięcie całości lub części zasobów Spółki do GMS jako osoby prawnej, w ramach której działać będzie jednostka budżetowa operująca tym zasobem. Przekazanie takie powodować będzie natomiast uszczuplenie zasobów Spółki bądź Spółka zostanie ich zupełnie pozbawiona.

(16) Proces taki może zostać przeprowadzony w różnych wariantach, które pociągają za sobą określone skutki prawne i finansowe. Niniejsza Ekspertyza obejmuje następujące warianty:

- 1) obniżenie kapitału zakładowego Spółki za wynagrodzeniem dla jedynego wspólnika, w ramach którego to wynagrodzenia na Gminę Miasto Szczecin przeniesiona zostanie zorganizowana część przedsiębiorstwa (dalej: „**ZCP**”) Spółki wykorzystywana do wykonywania wszystkich zadań (dalej: „**Wariant 1**”) bądź zadań z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (dalej: „**Wariant 1b**”),
- 2) sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Gminie Miasto Szczecin wykorzystywana do wykonywania wszystkich zadań (dalej: „**Wariant 2**”) bądź zadań z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (dalej: „**Wariant 2b**”),
- 3) likwidacja Spółki i przekazanie Gminie Miasto Szczecin majątku pozostającego po likwidacji (dalej: „**Wariant 3**”).

II.3. GENEZA I ZAKRES ZADAŃ SPÓŁKI

- (17) Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w celu wykonywania zadań gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, którymi to jednostkami w szczególności mogą być komunalne osoby prawne, w tym spółki prawa handlowego.
- (18) Na mocy Aktu Założycielskiego przez Gminę Miasto Szczecin powołany został podmiot - Nieruchomości i Opłaty Lokalne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie. Cel założenia przedmiotowej Spółki określa treść § 3 ust. 2 Aktu Założycielskiego, zgodnie z którym „*Nieruchomości i Opłaty Lokalne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką prowadzącą działalność o charakterze użyteczności publicznej. Podstawowym celem jej działania jest wykonywanie zadań własnych Gminy Miasto Szczecin określonych w art. 7 ust. 1 pkt. 2, 11 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), polegających na zaspakajaniu potrzeb mieszkańców Gminy Miasto Szczecin w zakresie organizacji ruchu drogowego, targowisk, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych*”¹.
- (19) Ze względu na zakres planowanej aktywności Spółki w treści § 5 Aktu Założycielskiego przedstawiony został, zgodnie z PKD, następujący przedmiot działalności NiOL Sp. z o.o.:
- 1) obiekty noclegowe, turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 55.20.Z),
 - 2) działalność usługowa wspomagająca transport lądowy (PKD 52.21.Z),
 - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
 - 4) działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe (PKD 82.91.Z),
 - 5) wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z),
 - 6) wykonywanie instalacji wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.31.Z),
 - 7) tynkowanie (PKD 43.31.Z),
 - 8) zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.21.Z),
 - 9) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z),
 - 10) malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z),
 - 11) pozostała sprzedaż detaliczna w niewyspecjalizowanych sklepach (PKD 47.19.Z),
 - 12) restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne (PKD 56.10.A),
 - 13) wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego (PKD 77.21.Z),

¹ Zgodnie z brzmieniem tekstu jednolitego przyjętego Uchwałą nr 1/2014 Zarządu Spółki z o.o. Nieruchomości i Opłaty Lokalne w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2014 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki.

14) pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 86.90.E).

(20) Dążenie do osiągnięcia określonego celu oraz wykonywanie założonego przedmiotu działalności na bazie majątku przekazanego spółce spowodowało, że wykształciły się faktyczne obszary działalności. Bazując na zapisach Regulaminu Organizacyjnego NiOL Sp. z o.o.² działalność faktyczną Spółki można podzielić następująco:

- 1) zarządzanie nieruchomościami,
- 2) prowadzenie inkasa opłat lokalnych,
- 3) zarządzanie Strefą Płatnego Parkowania,
- 4) zarządzanie Szczecińskim Rowerem Miejskim,
- 5) zarządzanie ośrodkami wczasowymi.

II.4. STOSUNKI OBLIGACYJNE

(21) Spółka jest stroną różnego rodzaju umów o charakterze obligacyjnym. Próbując dokonać pewnego usystematyzowania zawartych przez Spółkę umów można wyróżnić, z uwagi na przedmiot umowy, na podstawie umów przekazanych przez Spółkę, m.in. następujące rodzaje umów:

- 1) dostawy na rzecz Spółki mediów oraz z zakresu usług telekomunikacyjnych,
- 2) świadczenia na rzecz Spółki usług w zakresie ochrony nieruchomości, stróżowania, utrzymania czystości,
- 3) świadczenia na rzecz Spółki usług obsługi prawnej, usług obsługi bankowej,
- 4) świadczenia na rzecz Spółki usług informatycznych, usług związanych z rozliczeniem Strefy Płatnego Parkowania,
- 5) licencji,
- 6) świadczenia na rzecz Spółki usług pocztowych,
- 7) świadczenia na rzecz Spółki różnego rodzaju umów o dzieło związanych z bieżącą konserwacją dźwigów, dostawy i montażu mebli,
- 8) najmu przez Spółkę na rzecz osób trzecich pomieszczeń, dzierżawy przez Spółkę na rzecz osób trzecich powierzchni reklamowych, dzierżawy na rzecz Spółki urządzeń wielofunkcyjnych.

² Zgodnie z brzmieniem nadanym w drodze Zarządzenia Nr 22/2015 Prezesa Zarządu Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Spółka z o.o. z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Spółka z o.o. w Szczecinie.

- (22) Znaczna część ww. umów została zawarta w wyniku udzielenia zamówienia publicznego. Dodatkowo część z ww. umów została zawarta na okres do 31 grudnia 2015 r., jednakże z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że umowy na podobnych zasadach (a zatem w oparciu o podobne wzorce umowne) mają zostać zawarte na 2016 r.
- (23) Ponadto Spółka zawarła z Gminą Miasto Szczecin umowę, na podstawie której administruje Strefą Płatnego Parkowania (umowa z dnia 02.01.2015 r.), umowę na podstawie której administruje miejską wypożyczalnią rowerów „Szczeciński Rower Miejski” (umowa z dnia 22 maja 2015 r.), jak również umowę inkasa (umowa z dnia 1 stycznia 2016 r.).
- (24) Spółka zrealizowała także oraz w dalszym ciągu realizuje różnego rodzaju inwestycje, przy czym w trakcie realizacji pozostają inwestycje związane głównie z nieruchomościami posiadanymi przez Spółkę (m.in. przebudowa sanitariatów w nieruchomości przy ul Gierczak i Tartacznej 14, budowa dźwigu dla niepełnosprawnych w nieruchomości przy ul. Ku Słońcu 23, budowa podjazdu dla niepełnosprawnych – nieruchomość przy ul. Tartacznej 14, odbudowa klatki schodowej, budowa dźwigu dla niepełnosprawnych – OWR Agawa).
- (25) Wobec powyższego należy przeanalizować skutki likwidacji Spółki bądź zbycia ZCP dla ww. stosunków obligacyjnych.

III. KLUCZOWE ASPEKTY PROCESU PRZEKAZANIA ZADAŃ SPÓŁKI JEDNOSTCE BUDŻETOWEJ

III.1. CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ JAKO FORMY ORGANIZACYJNEJ GOSPODARKI BUDŻETOWEJ

Specyfika jednostki budżetowej

- (26) Jednostki budżetowe są historycznie najstarszą i powszechnie stosowaną formą organizacyjną gospodarki budżetowej. Jak stanowi art. 11 ust. 1 Ustawy o finansach publicznych, jednostkami budżetowymi są jednostki organizacyjne sektora finansów publicznych nieposiadające osobowości prawnej, które pokrywają swoje wydatki bezpośrednio z budżetu, a pobrane dochody odprowadzają na rachunek odpowiednio dochodów budżetu państwa albo budżetu jednostki samorządu terytorialnego.
- (27) Oznacza to, że jednostki budżetowe rozliczają się z właściwym budżetem metodą brutto³. Co do zasady jednostki budżetowe obecnie nie mają możliwości wykorzystywania zgromadzonych środków na finansowanie swoich kosztów i wydatków.
- (28) Samorządowe jednostki budżetowe nie posiadają osobowości prawnej. Działają one w obrocie prawnym w ramach osobowości prawnej danej jednostki samorządu terytorialnego.
- (29) W rozpatrywanym przypadku nowoutworzona jednostka budżetowa korzystałaby z osobowości prawnej Gminy Miasto Szczecin. Samodzielność jednostki budżetowej dotyczy głównie sfery gospodarki finansowej, gdyż ustawodawca w tej materii przyznał jej wiele praw i obowiązków. W sensie cywilistycznym natomiast należy podkreślić, że samorządowa jednostka budżetowa traktowana jest jako część jednostki samorządu terytorialnego, nie ma zdolności prawnej, a tym bardziej zdolności do czynności prawnych. Nie może tym samym zawierać umów, której byłaby stroną, a wszelkie prawa i obowiązki związane z jej działaniem dotyczą jednostki samorządu terytorialnego, w ramach której została utworzona.
- (30) Jednostka budżetowa działa na podstawie statutu określającego w szczególności jej nazwę, siedzibę i przedmiot działalności. Zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 2 Ustawy o finansach publicznych, jednostki budżetowe tworzą organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego. Ustawodawca wyróżnia

³ Por. C. Kosikowski, Ustawa o finansach publicznych. Komentarz do art. 11, wyd. II, LexisNexis 2011.

gminne, powiatowe lub wojewódzkie jednostki budżetowe. Tworząc jednostkę budżetową, organ, o którym mowa w ust. 1, nadaje jej statut oraz określa mienie przekazywane tej jednostce.

- (31) W przypadku planowanej do utworzenia jednostki decyzję o jej utworzenia podejmie Rada Miasta Szczecin. Tworząc ją nada jej statut, a zatem określi sposób i zakres jej działania, a także określi mienie przekazane, na bazie którego będzie powierzono zadania wykonywać. Zgodnie z art. 11 ust. 3 Ustawy o finansach publicznych podstawą gospodarki finansowej jednostki budżetowej jest plan dochodów i wydatków, zwany dalej „*planem finansowym jednostki budżetowej*”.
- (32) O trybie sporządzania planów finansowych jednostek budżetowych oraz o ich zatwierdzeniu i weryfikacji, a także o możliwości dokonywania w nich zmian rozstrzygają przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 7 grudnia 2010 r. w sprawie sposobu prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych.

Zadania wykonywane przez jednostkę budżetową

- (33) Gminna jednostka budżetowa powoływana jest w celu wykonywania każdego z zadań gminy wskazanych w art. 7 ust. 1 Ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem do zadań własnych gminy zalicza się zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:
- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
 - 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
 - 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
 - 4) działalności w zakresie telekomunikacji,
 - 5) lokalnego transportu zbiorowego,
 - 6) ochrony zdrowia,
 - 7) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
 - 8) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
 - 9) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) edukacji publicznej,
 - 11) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 12) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,

- 13) targowisk i hal targowych,
- 14) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 15) cmentarzy gminnych,
- 16) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 17) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 18) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 19) wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej,
- 20) promocji gminy,
- 21) współpracy i działalności na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1118, z późn. zm.),
- 22) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

⁽³⁴⁾ Należy również pamiętać, że Gmina Miasto Szczecin wykonuje także zadania określone dla powiatów, wskazane w art. 4 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym.

III.2. ANALIZA MOŻLIWOŚCI PRZEKAZANIA POSZCZEGÓLNYCH ZADAŃ SPÓŁKI JEDNOSTCE BUDŻETOWEJ

⁽³⁵⁾ Nie ma przeszkód by jednostki budżetowe wykorzystywane były do prowadzenia gospodarki komunalnej, która polega na wykonywaniu przez jednostkę samorządu terytorialnego zadań własnych w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

⁽³⁶⁾ Zgodnie z art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego. Posłużenie się przez ustawodawcę sformułowaniem „w szczególności” w zakresie form, jakie jednostka samorządu terytorialnego może wykorzystać do

prowadzenia działalności gospodarczej, wskazuje, że samorządowy zakład budżetowy lub spółka prawa handlowego są jedynie przykładowymi formami organizacyjno-prawnymi⁴.

- (37) W kolejnych akapitach przeanalizowano zadania wykonywane przez NiOL Sp. z o.o. w kontekście możliwości ich przekazania do wykonywania gminnej jednostce budżetowej.

Zarządzanie nieruchomościami

- (38) NiOL Sp. z o.o. jest właścicielem wielu nieruchomości, którymi zarządza. W przypadku, gdyby własność owych nieruchomości została przeniesiona na Gminę Miasto Szczecin powstałaby potrzeba, aby nimi gospodarować. Zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt. 1 Ustawy o samorządzie gminnym, gospodarka nieruchomościami należy do zadań własnych gminy, zatem zadanie w postaci gospodarowania nieruchomościami zbytymi przez NiOL Sp. z o.o. do Gminy Miasto Szczecin mogłoby być wykonywane przez gminną jednostkę budżetową.

Inkaso opłat lokalnych

- (39) Spółce NiOL Sp. z o.o. powierzono zadanie polegające na dokonywaniu inkasa opłaty targowej. Opłata targowa stanowi jedną z opłat lokalnych, a inkaso tej opłaty można zaliczyć m.in. do wykonywania zadania z zakresu targowisk i hal targowych. Zatem zadanie w postaci inkasa opłat lokalnych może być bez wątplenia powierzone jednostce budżetowej.

Zarządzanie Strefą Płatnego Parkowania i Szczecińskim Rowerem Miejskim

- (40) Możliwość wprowadzenia strefy płatnego parkowania przewidują przepisy Ustawy o drogach publicznych. Zgodnie z art. 13 b ust. 2 tej ustawy, strefę płatnego parkowania ustala się na obszarach charakteryzujących się znacznym deficytem miejsc postojowych, jeżeli uzasadniają to potrzeby organizacji ruchu, w celu zwiększenia rotacji parkujących pojazdów samochodowych lub realizacji lokalnej polityki transportowej, w szczególności w celu ograniczenia dostępności tego obszaru dla pojazdów samochodowych lub wprowadzenia preferencji dla komunikacji zbiorowej.

⁴ Jak wskazuje doktryna do form publicznoprawnych gospodarki komunalnej zalicza się jednostki budżetowe por. Marek Szydło, Komentarz do art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej, Oficyna 2008.

- (41) Jak stanowi art. 13 ust. 1 pkt 1 przedmiotowej ustawy, korzystający z dróg publicznych są obowiązani do ponoszenia opłat za postój pojazdów samochodowych na drogach publicznych w strefie płatnego parkowania. Opłatę tę pobiera się za postój pojazdów samochodowych w strefie płatnego parkowania, w wyznaczonym miejscu, w określone dni robocze, w określonych godzinach lub całodobowo. Obowiązek uiszczenia tego rodzaju opłaty wynika z mocy prawa i nie wymaga konkretyzowania w drodze indywidualnego aktu administracyjnego. Opłaty te nie mają charakteru opłat cywilnoprawnych, zatem nie ma miejsca w tym przypadku na *consensus* stron.
- (42) Sprawowanie zarządu Strefą Płatnego Parkowania na terenie Gminy Miasto Szczecin należy zaliczyć do wykonywania jej zadań, a zatem niniejsze zadanie może być wykonywane przy pomocy jednostki budżetowej.
- (43) Z kolei wykonywanie zadania w postaci administrowania Szczecińskim Rowerem Miejskim należy bez wątpienia zaliczyć do wykonywania zadań własnych Gminy Miasto Szczecin w dziedzinie transportu.

Zarządzanie ośrodkami wczasowymi

- (44) Na początku należy ustalić czy prowadzenie ośrodka wypoczynkowego czy też wczasowo – rehabilitacyjnego znajdującego się poza obszarem jednostki samorządu terytorialnego, która nim zarządza, mieści się w zakresie zadań gminy.
- (45) Do zadań własnych gminy zalicza się zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, w tym w szczególności w zakresie turystyki, w tym terenów rekreacyjnych. Nie można jednak uznać, że wykonywanie tego zadania może odbywać się poza obszarem gminy.
- (46) Ponadto działalność turystyczną w postaci ośrodka wypoczynkowego bądź wczasowo – rehabilitacyjnego należy zaliczyć do działalności gospodarczej. Prowadzenie omawianej działalności nie stanowi zadania użyteczności publicznej, gdyż nie służy bieżącemu i nieprzerwanemu zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.
- (47) Zgodnie z art. 9 ust. 2 Ustawy o samorządzie gminnym, gmina oraz inna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w Ustawie o gospodarce komunalnej. Prowadzenie ośrodka wypoczynkowego lub wczasowo – rehabilitacyjnego nie mieści się w zakresie dozwolonej działalności gospodarczej prowadzonej przez jednostkę samorządu terytorialnego.

- (48) Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w Wyroku z dnia 15 grudnia 2010 r. Sygn. akt III SA/Wr 672/10 „(...) *Działalność hotelarska nie może być zaliczona do zadań o charakterze użyteczności publicznej w rozumieniu art. 1 ust. 2 u.g.k.(...)*”.
- (49) Możliwość prowadzenia przedmiotowych ośrodków przez gminną jednostkę budżetową jest zatem niezgodna zarówno z przepisami Ustawy o samorządzie gminnym, jak Ustawy o gospodarce komunalnej. Prowadzenie bowiem działalności poza sferą użyteczności publicznej możliwe jest w pewnych przypadkach, określonych w art. 10 Ustawy o gospodarce komunalnej, jednakże w formie spółki prawa handlowego. Nie jest możliwe prowadzenie jej w formie jednostki budżetowej. W przedmiotowych rozważaniach należy jednak uwzględnić aspekty racjonalności ekonomicznej poszczególnych rozważanych rozwiązań przeniesienia działalności Spółki do jednostki budżetowej (patrz: ustęp 237 Ekspertyzy).
- (50) NiOL Sp. z o.o. sprawuje zarząd nad dwoma ośrodkami wypoczynkowymi („Krokus” w Ińsku oraz ośrodkiem w „Krzemieniu”) oraz Ośrodkiem Wczasowo – Rehabilitacyjnym „Agawa” w Mrzeżynie. Stan prawny zarówno mienia ośrodków, jak i sposób ich zarządzania jest odmienny.

Ośrodek Wczasowo – Rehabilitacyjny „Agawa” w Mrzeżynie

- (51) NiOL Sp. z o.o. jest właścicielem Ośrodka Wczasowo – Rehabilitacyjnego „Agawa” w Mrzeżynie. Zarządza nim i zatrudnia w nim pracowników. Prowadzi zatem działalność gospodarczą w zakresie turystyki poza obszarem Gminy Miasta Szczecin. Nie jest możliwe przekazanie gminnej jednostce budżetowej zadania w postaci prowadzenia ośrodka wczasowo – wypoczynkowego.

Ośrodek wypoczynkowy w Krzemieniu

- (52) Dnia 31 grudnia 2013 r. zawarta została umowa dzierżawy pomiędzy NiOL Sp. z o.o. a Dariuszem Kuzynowskim, którego przedmiotem jest nieruchomość gruntowa w Krzemieniu 1, wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu prowadzenia ośrodka wczasowego na okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2018 r. Istnieje możliwość gospodarowania nieruchomością należącą do gminy przez gminną jednostkę budżetową, ale na zasadach obowiązujących w Gminie Miasto Szczecin, umowa zatem musiałaby dotyczyć jedynie nieruchomości, a nie ośrodka wczasowego, jako zbioru rzeczy służących do prowadzenia działalności turystycznej.

Ośrodek wypoczynkowy „Krokus” w Ińsku

- (53) Na mocy Aktu Założycielskiego NiOL Sp. z o.o. Miasto Szczecin pokryło swoje udziały m.in. wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa pod nazwą Miejska Jednostka Obsługi Gospodarczej składającego się m.in. z prawa dzierżawy Ośrodka Wypoczynkowego „Krokus” w Ińsku, mieszczącego się na działce 410/2, obręb 1 Miasta Ińsko, na którą nakłady poczyniła Miejska Jednostka Obsługi Gospodarczej.
- (54) Dnia 15 kwietnia 2013 r. pomiędzy NiOL Sp. z o.o. a Aleksandrą Rećko została zawarta Umowa o zarządzanie ośrodkiem wypoczynkowym. Okres obowiązywania umowy został określony w § 6 ust. 2 niniejszej umowy w następujący sposób: *W przypadku, gdy do dnia 31 października 2013 r. żadna ze stron nie oświadczy drugiej Stronie na piśmie, że nie jest zainteresowana dalszym wykonywaniem niniejszej umowy po upływie terminu określonego w ust. 1, niniejsza umowa z dniem 31 grudnia 2013 r. przekształci się w umowę zawartą na czas oznaczony na okres kolejnego roku kalendarzowego. W takim przypadku zapis ust. 2 będzie stosowany odpowiednio również w odniesieniu do kolejnych okresów. Natomiast ust. 1 brzmi: Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.* Czynności zarządu obejmują prowadzenie działalności turystyczno – wypoczynkowej i gastronomicznej, w szczególności poprzez wynajmem domków campingowych. Spółka NiOL nie jest właścicielem nieruchomości, na której położony jest ośrodek, a jedynie niniejszą nieruchomość dzierżawi. Jak wskazano powyżej, prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia ośrodka turystyczno – wypoczynkowego nie mieści się w zakresie działania gminy, zatem nie jest możliwe powierzenie tego zadania gminnej jednostce budżetowej.

III.3. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE GOSPODAROWANIEM NIERUCHOMOŚCIAMI - MOŻLIWOŚĆ ZBYCIA BUDYNKÓW PRZYCHODNI PRZEZ SPÓŁKĘ LUB PRZEZ GMINĘ MIASTO SZCZECIN PO ICH PRZEJĘCIU

- (55) Spółce przysługuje prawo własności, użytkowania wieczystego lub spółdzielczego prawa własności do lokalu, w zakresie następujących nieruchomości:

Tabela 1. Wykaz nieruchomości NiOL Sp. z o.o. według ich przeznaczenia

Lp.	Wykaz nieruchomości wg. przeznaczenia
Ochrona zdrowia (przychodnie) – na wynajem	
1	Bat. Chłopskich 86 – SZ1S/00185608/4
2	Boh. Warszawy 27 – SZ1S/00209730/3
3	E. Gierczak 32 e – SZ1S/00209728/6
4	Gryfińska 14 – SZ1S/00194422/2
5	Iwaskiewiczza 89 – SZ1S/00209727/9
6	Kałużka 10/11 – SZ1S/00102978/3
7	Ku Stońcu 23/24 – SZ1S/00187851/6
8	Krzemienna 42b – SZ1S/00093824/2
9	Łubinowa – SZ1S/00209726/2
10	Łucznicza 64 – SZ1S/00145579/9
11	Nad Odrą 28 – SZ1S/00124514/3
12	K. Napierskiego 6c – SZ1S/00193620/3
13	H. Pobożnego 14 – SZ1S/00059953/5
14	Powst. Wielkopolskich 66/68 – SZ1S/00144002/7
15	Staromłyńska 21/26 – SZ1S/00090289/8
16	Starzyńskiego 2 – SZ1S/00101838/3
17	Stołczyńska 161 – SZ1S/00093401/1
18	Strzałowska 25 – SZ1S/00184544/0
19	Tartaczna 14 – SZ1S/00086388/1
20	Wiślana 14 – SZ1S/00021422/9
21	W. Polskiego 72 – SZ1S/00102628/5
22	W. Polskiego 101 – SZ1S/00032410/2
Wpisane do rej. zabytków, w stanie ruiny, niezagospodarowane	
23	Łabędzia 15 – SZ1S/00150865/9
Ośrodki wczasowe	
24	OW Krzemień – SZ1T/00002987/9
25	OWR Agawa Mrzeżyno – SZ1G/0001699/5
Hala i magazyn, przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej – na wynajem	
26	Nikłowa – SZ1S/00136640/2, SZ1S/00096576/9
Biurowe – na wynajem	
27	W. Polskiego 164 – SZ1S/00084591/3
Siedziby spółki NiOL	
28	Czesława 9 – SZ1S/00090365/5
29	P. Skargi 20 – SZ1S/00110049/1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji od Spółki.

Stosunki najmu lub dzierżawy

- (56) Wymienione nieruchomości są wykorzystywane na różne cele. W większości są one jednak udostępniane osobom trzecim m.in. na podstawie umów najmu czy dzierżawy. W przypadku zbycia nieruchomości w ramach ZCP, zawarte umowy dotyczące korzystania z nieruchomości będą w dalszym ciągu obowiązywać. Gmina Miasto Szczecin wstępując w umowy najmu czy dzierżawy nie będzie oddawać nieruchomości w najem lub dzierżawę w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatem obostrzenia w niej wskazane do zawierania tego typu umów nie będą miały zastosowania. Taki sam skutek można osiągnąć przeprowadzając postępowanie likwidacyjne, w toku którego w ramach podziału majątku po likwidowanej spółce wspólnik otrzyma nieruchomości, z których korzystać będą najemcy bądź dzierżawcy.
- (57) NiOL Sp. z o.o. jako dzierżawca zawarła umowy dzierżawy nieruchomości z Gminą Miasto Szczecin. W przypadku zbycia przez NiOL Sp. z o.o. na Gminę Miasto Szczecin zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w skład której będą wchodzić prawa wynikające z takiej umowy, umowa ta wygaśnie.

Zbywanie nieruchomości

- (58) W przypadku, gdy nieruchomości znajdują się w zasobie NiOL Sp. z o.o., zbycie nieruchomości wymaga, na podstawie § 28 ust. 1 pkt. 10 Aktu Założycielskiego, zgody Zgromadzenia Wspólników. Przy zbywaniu stosowane jest przez Spółkę Zarządzenie Nr 22/2014 Prezesa Zarządu NiOL Sp. z o.o. z dnia 8 września 2014 r. w sprawie „Regulaminu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność spółki z o.o. Nieruchomości i Opłaty Lokalne”. Niniejsze zasady zbywania mogą być przez Prezesa Zarządu zmieniane. Spółka zatem może, co do zasady, stosować wszelkie tryby sprzedaży nieruchomości.
- (59) W przypadku, gdy nieruchomości zostaną zbyte na rzecz Gminy Miasto Szczecin, niezależnie czy będą we władaniu jednostki budżetowej czy też nie, konieczne będzie zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- (60) Zgodnie z art. 37 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Enumeratywny katalog przypadków, kiedy nieruchomości będą mogły być zbywane bezprzetargowo wskazany został w ust. 2, który brzmi następująco:

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;*
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;*
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;*
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;*
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;*
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;*
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;*
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;*
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;*
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;*
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 powołanej ustawy;*
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;*
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy 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, z późn. zm.) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012;*
- 14) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Nr 135, poz. 789, z późn. zm.);*
- 15) jest zbywana na rzecz inwestora realizującego inwestycję w zakresie terminalu lub inwestycję towarzyszącą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie*

terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2014 r. poz. 1501 oraz z 2015 r. poz. 1045);

16) *jest zbywana na rzecz inwestora realizującego strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. poz. 1265).*

Ostatnią możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej zawiera ust. 3, który stanowi, iż wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

(61) Zgodnie z art. 40 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego,
- 2) przetargu ustnego ograniczonego,
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego,
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

(62) Jak stanowi ust. 2, przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty. Zgodnie z ust. 2a przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. Ustawodawca na mocy przepisu ust. 3 prawo do decydowania o formie przetargu nadaje jego organizatorowi.

Możliwość zbycia budynków przychodni bądź pomieszczeń wykorzystywanych na cele prowadzenia gabinetów lekarskich

- (63) Część z nieruchomości należących do NiOL Sp. z o.o. wykorzystywana jest na cele prowadzenia przychodni, bądź gabinetów lekarskich. Zbywanie tych nieruchomości wiąże się zarówno z ograniczeniami o charakterze podmiotowym, jak i przedmiotowym.
- (64) Jeśli chodzi o pierwszą grupę ograniczeń, to odnoszą się one generalnie do osoby zbywcy. Jeśli przedmiotowe nieruchomości miałyby zbywać Spółka, to należałoby uzyskać zgodę Zgromadzenia Wspólników oraz zastosować zapisy Regulaminu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność NiOL Sp. z o.o., w szczególności § 5 ust. 2, 3 i 4. Niniejsze reguły mogą jednak być zmieniane przez Spółkę, gdyż Regulamin stanowi jedynie dokument o charakterze wewnętrznym. Jeśli przedmiotowe nieruchomości miałyby być zbywane przez Gminę Miasto Szczecin, co do zasady konieczne byłoby zastosowanie procedury przetargowej – czy to przetargu nieograniczonego bądź ograniczonego, wynikającej z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- (65) Brak jest w dniu dzisiejszym argumentów uzasadniających zbycie w trybie bezprzetargowym. Zastosowanie również odnajdzie Uchwała Rady Miasta Szczecin Uchwała Rady Miasta z dnia 29 grudnia 1997 r. Nr XLI/521/97 w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony – z późniejszymi zmianami – zwana dalej Uchwałą w sprawie określenia zasad prowadzenia przez Prezydenta Miasta gospodarki majątkiem Gminy Szczecin w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony.
- (66) Nieruchomości, które są wykorzystywane na cele prowadzenia przychodni lub gabinetów lekarskich, aby mogły być zbywane muszą stanowić odrębny przedmiot obrotu. Niezbędne jest zatem ich wyodrębnienie. W przypadku budynku zlokalizowanego na nieruchomości gruntowej przedmiotem zbycia będzie grunt wraz z budynkiem stanowiącym jej część składową.⁵ W przypadku gdy budynek znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste zbycie dotyczy prawa wieczystego użytkowania wraz z prawem własności budynku, jako prawem złączonym.⁶

⁵ Por. art. 48 Kodeksu cywilnego.

⁶ Por. art. 235 Kodeksu cywilnego.

- (67) Przedmiotem obrotu mogą być również lokale, w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w rozumieniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 2 ust. 1 Ustawy o własności lokali, samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Definicję lokalu zawiera ust. 2, który stanowi, że samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
- (68) Nie jest możliwe zbywanie pojedynczych pomieszczeń, które nie stanowią samodzielnych lokali. Możliwe jest jedynie zbycie takich pomieszczeń jako części zbywanej nieruchomości, stanowiącej grunt wraz z budynkiem lub nieruchomości lokalowej. Zatem jeśli zbiór pomieszczeń będzie tworzył lokal lub budynek możliwe jest zbycie niniejszych pomieszczeń jako lokali lub budynków na rzecz wszystkich najemców łącznie, którzy to najemcy nabędą nie tyle pomieszczenia co udziały w danym lokalu lub budynku.

III.4. STOSUNKI PRACOWNICZE

- (69) NIOL Sp. z o.o. jest pracodawcą w myśl art. 3 Kodeksu pracy (dalej: „KP”).
- (70) Z danych przekazanych przez Spółkę wynika, że na dzień 19 listopada 2015 r. zatrudniała ona 171 pracowników. Zgodnie z przyjętą w Spółce praktyką pracownicy zatrudniani są początkowo na umowę na okres próbny, następnie na umowę na czas określony (dwie kolejne umowy), ostatecznie zaś na umowę na czas nieokreślony. Umowy z pracownikami zawierane są na standardowych wzorcach umownych spełniających podstawowe wymagania stawiane przez art. 29 KP, a więc umowy te określają:
- 1) strony umowy,
 - 2) rodzaj umowy,
 - 3) datę jej zawarcia,
 - 4) warunki pracy i płacy, w szczególności:
 - a. rodzaj pracy,
 - b. miejsce wykonywania pracy,
 - c. wynagrodzenie za pracę odpowiadające rodzajowi pracy, ze wskazaniem składników wynagrodzenia,
 - d. wymiar czasu pracy,

e. termin rozpoczęcia pracy.

- (71) W pozostałym zakresie zastosowanie znajdują do umów zawieranych przez Spółkę postanowienia KP, jak również Regulaminu Wynagradzania oraz Regulaminu Pracy, które to regulaminy obowiązują w Spółce. W Spółce funkcjonuje również Regulamin Organizacyjny regulujący strukturę zatrudnienia.
- (72) Z informacji przekazanych przez Spółkę wynika również, że w przypadku umów zawieranych na czas określony na okres dłuższy niż 6 miesięcy, Spółka zgodnie z dyspozycją art. 33 KP stosuje klauzulę pozwalającą na wypowiedzenie umowy za dwutygodniowym okresem wypowiedzenia. Ponadto Spółkę łączy stosunek pracy z Prezesem Zarządu Spółki, z którym została zawarta umowa o pracę na czas nieokreślony.
- (73) W Spółce działa jeden związek zawodowy, tj. Międzyzakładowa Organizacja Związkowa „Solidarność” Pracowników Samorządowych. Na dzień 23 listopada 2015 r. do ww. związku zawodowego przynależało 29 pracowników. Jednakże żaden z działaczy związkowych nie korzysta ze szczególnej ochrony stosunku pracy czy też zwolnienia z obowiązku świadczenia pracy z zachowaniem prawa do wynagrodzenia w związku z pełnieniem funkcji związkowych w oparciu o ustawę o związkach zawodowych.
- (74) Zaznaczyć należy, że do pracowników Spółki nie mają zastosowania przepisy Ustawy o pracownikach samorządowych. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 3 tej ustawy ma ona zastosowanie do pracowników zatrudnionych w urzędach gmin, jednostkach pomocniczych gmin, gminnych jednostkach budżetowych i samorządowych zakładach budżetowych. Spółka nie stanowi żadnego z podmiotów wymienionych w tym przepisie. Pomimo bowiem tego, że została założona przez Gminę Miasto Szczecin, która to gmina pozostaje jedynym wspólnikiem NiOL Sp. z o.o., to Spółka jest osobą prawną, wobec czego nie mieści się w katalogu przewidzianym przez ustawodawcę.
- (75) W związku z powyższym zarówno likwidacja Spółki, jak i zbycie przedsiębiorstwa czy wyodrębnienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa oraz jego przeniesienie na inny podmiot nie pozostaną bez wpływu na stosunki pracownicze istniejące w Spółce. Zagadnienia te omówiono w kolejnych rozdziałach, w których zawarto szczegółowe analizy poszczególnych wariantów przekształcenia.

III.5. MOŻLIWOŚĆ PRZEKAZANIA ZADAŃ SPÓŁKI JEDNOSTCE BUDŻETOWEJ - PODSUMOWANIE

- (76) Jak wskazano w powyższych rozważaniach istnieje możliwość przekazania zadań wykonywanych przez NiOL Sp. z o.o. gminnej jednostce budżetowej w zakresie zarządzania nieruchomościami, prowadzenia inkasa opłat lokalnych oraz zarządzania Strefą Płatnego Parkowania i Rowerem Miejskim.
- (77) Nie jest natomiast możliwe przekazanie zarządzania ośrodkami wczasowymi jako zorganizowanymi formami prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze turystycznym.
- (78) Przekazanie wykonywania zadań łączy się ściśle z przekazaniem mienia NiOL Sp. z o.o. Gminie Miasto Szczecin. Jeśli miałyby być utrzymana ciągłość wykonywania zadań powierzonych NiOL Sp. z o.o. powinno dojść do przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa NiOL Sp. z o.o. na Gminę.
- (79) W tym celu należy wyodrębnić elementy przedsiębiorstwa tworzące przedmiotowo – funkcjonalną całość, które mogą służyć do prowadzenia działalności gospodarczej. Po wyborze zadań, które zostaną przekazane gminnej jednostce budżetowej, powinno dojść do zbycia tych ZCP, które służą wykonywaniu tych konkretnych przekazywanych zadań.
- (80) Następnie Spółka może prowadzić dalej działalność na bazie pozostawionego majątku bądź zostać postawiona w stan likwidacji. Wynajmowane nieruchomości mogą zostać przeniesione na gminę wraz z prawami najmu lub dzierżawy niezależnie od tego, czy dojdzie do przeniesienia ZCP czy też, w odpowiednim momencie, w procesie likwidacji.

IV. WARIANT 1: OBNIŻENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO ZA WYNAGRODZENIEM W POSTACI ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA

IV.1. PODSTAWA PRAWNA UMORZENIA UDZIAŁÓW

- (81) Instytucja umorzenia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością została uregulowana w art. 199 Kodeksu spółek handlowych (dalej: „KSH”) i stanowi czynność zmierzającą do unicestwienia pewnej części lub wszystkich udziałów danego wspólnika.
- (82) Umorzenie nie może jednak dotyczyć wszystkich udziałów jedyne go wspólnika, gdyż nie jest możliwe umorzenie 100% udziałów w Spółce.
- (83) Zgodnie z § 1 art. 199 KSH udział może być umorzony jedynie po wpisie spółki do rejestru i tylko w przypadku, gdy umowa spółki tak stanowi. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez spółkę (umorzenie dobrowolne), albo bez zgody wspólnika (umorzenie przymusowe). Przesłanki i tryb przymusowego umorzenia określa umowa spółki.
- (84) W przypadku NiOL Sp. z o.o. miałyby dojść do umorzenia dobrowolnego, które będzie następstwem konsensusu. Możliwość dokonania umorzenia udziału została przewidziana w § 8 ust. 1 Aktu założycielskiego Spółki, który wprost stanowi, że udziały Spółki mogą być umarzone. Zgodnie z § 2 umorzenie udziałów może nastąpić bądź z czystego zysku, bądź z zachowaniem przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego.
- (85) W analizowanym przypadku umorzenie miałyby nastąpić poprzez obniżenie kapitału zakładowego, jednakże kapitał zakładowy, po jego obniżeniu nie może być niższy niż minimalna wysokość przewidziana w art. 154 § 1 KSH, tj. niż 5.000,00 PLN.
- (86) Zgodnie z art. 199 § 2 KSH umorzenie udziału wymaga uchwały zgromadzenia wspólników, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział.
- (87) Umorzenie dobrowolne zostało określone jako dokonywane za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez spółkę (na przykład sprzedaż, darowizna). W rzeczywistości więc nie chodzi tu w pierwszym rzędzie o umorzenie, ale o czynność prawną nabycia udziału przez spółkę w celu umorzenia (art. 200 KSH). Chodzi więc o rodzaj transakcji, czynność prawną, która jest

podstawą umorzenia dobrowolnego. Artykuł 199 § 1 KSH nie dotyczy więc umorzenia, ale czynności prawnej w celu umorzenia w przyszłości.

(88) Należy zatem przyjąć, że podstawą umorzenia udziałów jest jedno zdarzenie prawne, w którego skład wchodzi kilka czynności prawnych i faktycznych:

- 1) umowa spółki (bowiem regulacja dotycząca umorzenia powinna być w niej zawarta, a więc objęta jest czynnością prawną),
- 2) uchwała zgromadzenia wspólników (gdyż przepisy tworzą wymóg takiej uchwały o szczególnej treści, która to uchwała również w tym przypadku musi być traktowana jako oświadczenie woli,
- 3) zgoda wspólnika na umorzenie (która to zgoda ma także charakter składanego oświadczenia woli),
- 4) umowa nabycia udziałów przez spółkę⁷.

(89) Planowane umorzenie udziałów NiOL Sp. z o.o. miaoby odbyć się za wynagrodzeniem. Nie stoi nic na przeszkodzie, żeby w zamian za umorzone udziały, w ramach wynagrodzenia wspólnik otrzymał inne składniki majątkowe aniżeli środki pieniężne.⁸

(90) Przy ustalaniu wartości wynagrodzenia mógłby być pomocny zapis art. 199 KSH ust. 2 zd. 2, określający wartość wynagrodzenia w przypadku umorzenia przymusowego. Zgodnie z jego treścią wynagrodzenie to w przypadku umorzenia przymusowego nie może być niższe od wartości przypadających na udział aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między wspólników.

(91) W niniejszym przypadku konieczne będzie powiązanie konkretnej wysokości umarżanych udziałów z wartością danej części przedsiębiorstwa, która będzie przenoszona w ramach wynagrodzenia (patrz również: podrozdział IV.3).

⁷ Por. A. Kidyba, Komentarz do art. 199 Kodeksu spółek handlowych, LEX 2015.

⁸ Takie rozwiązanie analizował Wojewódzki Sąd Administracyjny, Sygn. akt I SA/Po 874/13.

IV.2. WYODRĘBNIE NIE ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA

- (92) Pojęcie „przedsiębiorstwa” występuje w języku prawniczym w trzech znaczeniach: 1) podmiotowym, którego istotą jest wyodrębnienie pewnej masy majątkowej i powiązanie jej z określoną osobą prawną, występującą w obrocie jako podmiot stosunków prawnych, 2) w znaczeniu funkcjonalnym, w którym termin ten oznacza pewną określoną działalność gospodarczą czy zarobkową o charakterze zawodowym, oraz 3) przedmiotowym, w którym to ujęciu przedsiębiorstwo jest to kompleks majątkowy zdefiniowany w art. 55¹ kodeksu cywilnego (dalej: „KC”). W tym ostatnim znaczeniu przedsiębiorstwo występuje jako przedmiot stosunku prawnego.
- (93) Zgodnie z wymienionym powyżej art. 55¹ KC przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej. Obejmuje ono w szczególności:
- 1) oznaczenie indywidualizujące przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnione części (nazwa przedsiębiorstwa),
 - 2) własność nieruchomości lub ruchomości, w tym urządzeń, materiałów, towarów i wyrobów, oraz inne prawa rzeczowe do nieruchomości lub ruchomości,
 - 3) prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych,
 - 4) wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne,
 - 5) koncesje, licencje i zezwolenia,
 - 6) patenty i inne prawa własności przemysłowej,
 - 7) majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne,
 - 8) tajemnice przedsiębiorstwa,
 - 9) księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.
- (94) Przedsiębiorstwo oznacza zatem zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych i obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Lista składników wskazana w tym przepisie nie jest wyczerpująca. Tak rozumiane przedsiębiorstwo może się stać przedmiotem obrotu cywilnoprawnego na zasadach określonych w szczególności przez art. 55² KC, zgodnie z którym czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych.
- (95) Możliwe jest również zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, gdy składniki majątkowe – w połączeniu z innymi elementami materialnymi i niematerialnymi stanowiącymi własność podanego podmiotu – mogą utworzyć zorganizowaną całość, zdolną do realizacji zadań

gospodarczych i w ten sposób utworzą przedsiębiorstwo w rozumieniu 55¹ KC.⁹ Istotne jest zatem wyodrębnienie funkcjonalno – przedmiotowe danego zespołu składników, aby mogły tworzyć zespół elementów mogących służyć prowadzeniu działalności gospodarczej.

- (96) W przypadku obniżenia kapitału zakładowego NiOL Sp. z o.o. konieczne byłoby utworzenie jednego lub kilku zespołów elementów materialnych i niematerialnych, które łącznie ze sobą mogłyby służyć do prowadzenia działalności gospodarczej. To samo dotyczy sprzedaży przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części.
- (97) W przypadku próby wyodrębnienia zorganizowanych części przedsiębiorstwa NiOL Sp. z o.o. można wskazać na zespół związany z nieruchomościami. Działalność gospodarcza prowadzona na tym zespole składników polegałaby na szeroko pojętym zarządzaniu nieruchomościami Spółki, tj. w szczególności oddawaniu ich w najem lub dzierżawę, organizowaniu remontów, organizowaniu bieżących napraw i konserwacji, zapewnieniu mediów itp.
- (98) Kolejny zespół związany jest z administrowaniem Strefą Płatnego Parkowania oraz Szczecińskim Rowerem Miejskim. Następny zespół służy do prowadzenia działalności w zakresie inkasa opłat lokalnych. Natomiast ostatni do prowadzenia działalności w zakresie prowadzenia ośrodków wczasowych. Do każdego z tych zespołów przypisane są elementy materialne i niematerialne. W celu ich przeniesienia należałoby je wyodrębnić w funkcjonalno – przedmiotowe całości, a także wycenić, w celu ich przeniesienia.
- (99) Zgodnie z art. 75¹ § 1 KC zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa albo ustanowienie na nim użytkowania powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Jak stanowi § 4 przepisy powyższe nie uchybiają przepisom o formie czynności prawnych dotyczących nieruchomości. Co oznacza, że w przypadku gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość, umowa zbycia powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- (100) Skutki podjętych działań w zakresie stosunków pracowniczych, stosunków obligacyjnych oraz postępowań sądowych i egzekucyjnych będą miały zastosowanie w przypadku realizacji działań zmierzających zarówno do obniżenia kapitału, jak i sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Zostały one szerzej omówione w podrozdziałach V.2. (stosunki pracownicze), V.3. (stosunki obligacyjne) oraz V.4 (postępowania sądowe i egzekucyjne).

⁹ Por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2003 r. Sygn. akt II CKN 318/01.

IV.3. SKUTKI PODATKOWE W RAMACH WARIANTU 1

- (101) Wydanie ZCP w miejsce uregulowania zobowiązania powstałego wskutek umorzenia udziałów jednostki samorządu terytorialnego w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością jest od 1 stycznia 2015 r. uregulowane przepisem art. 14a ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „PDOP”), który stanowi, że: „w przypadku, gdy podatnik przez wykonanie świadczenia niepieniężnego reguluje w całości lub w części zobowiązanie, w tym z tytułu zaciągniętej pożyczki (kredytu), dywidendy, umorzenia albo zbycia w celu umorzenia udziałów (akcji), przychodem takiego podatnika jest wysokość zobowiązania uregulowanego w następstwie takiego świadczenia. Jeżeli jednak wartość rynkowa świadczenia niepieniężnego jest wyższa niż wysokość zobowiązania uregulowanego tym świadczeniem, przychód ten określa się w wysokości wartości rynkowej świadczenia niepieniężnego”.
- (102) Z powyższego przepisu wynika wprost, że przychodem z tytułu umorzenia udziałów jest wartość umorzonych udziałów. Jeżeli jednak rynkowa wartość ZCP jest wyższa od wartości umorzonych udziałów, to przychód określa się w wysokości wartości rynkowej ZCP.
- (103) Przychód uzyskuje spółka wypłacająca świadczenie w postaci przeniesienia na JST zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Aby prawidłowo ustalić wartość ZCP należałoby oszacować jego wartość rynkową. W przypadku zaniechania oszacowania wartości rynkowej organa skarbowe mają uprawnienie do dokonania oszacowania w trybie przepisu 14 ust. 1 – 3 PDOP, a ponieważ NiOL Sp. z o.o. i Gmina Miasto Szczecin to podmioty powiązane, to zastosowanie znajduje również treść art. 11 PDOP.
- (104) Koszt uzyskania przychodu z wniesienia ZCP zależy od sposobu nabycia składników majątkowych wnoszonych w ramach ZCP. Jeśli było to nabycie odpłatne, to kosztem uzyskania przychodu są wydatki na nabycie przedmiotów wchodzących w skład ZCP. Jeżeli nabycie to było w formie aportu, np. ZCP, to kosztem uzyskania przychodu ze sprzedaży jest wartość tych składników majątkowych wchodzących w skład ZCP, wynikająca z ewidencji o których mowa w art. 9 ust. 1 PDOP (ewidencji rachunkowej zgodnie z odrębnymi przepisami), określona na dzień objęcia tych udziałów w spółce, zgodnie ze stanem ustalonym w księgach wnoszącego aport.
- (105) Podsumowując, w przypadku umorzenia udziałów i zapłaty powstałego w ten sposób zobowiązania Sp. z o.o. w drodze przekazania ZCP należy liczyć się z koniecznością ustalenia przychodu w wartości rynkowej ZCP. Organy podatkowe mają prawo weryfikacji wysokości przychodu i szacowania na podstawie przepisu art. 14 i art. 11 PDOP. Należy zatem stwierdzić, że podmiot przeprowadzający przedmiotową transakcję może dokonać umorzenia udziałów za wynagrodzeniem w postaci wartości

księgowej aktywów netto przypadających na ZCP, lecz wiąże się to z ryzykiem zakwestionowania tej wartości przez organy podatkowe. Jak bowiem stanowi pkt. 3 art. 14 PDOP, w przypadku gdy przedmiotowa wartość „znacznie odbiega od wartości rynkowej”, to „(...) organ podatkowy określi wartość z uwzględnieniem opinii biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość określona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie [w niniejszym przypadku – w wartości ZCP przyjętej na potrzeby transakcji; przypis własny], koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywający”.

- (106) W związku z powyższym autorzy niniejszej Ekspertyzy oceniają, że jeżeli w ocenie GMS nie istnieją przesłanki, które mogłyby wskazywać, że wartość księgowa aktywów netto przedmiotowej ZCP znacząco odbiega od wartości rynkowej, to nie zachodzi potrzeba sporządzenia wyceny ZCP. W przeciwnym wypadku sporządzenie takiej wyceny wpłynęłoby na obniżenie ryzyka związanego z przedmiotową transakcją, lecz samo w sobie nie jest wymagane przez przepisy prawa.
- (107) Co do kosztu uzyskania przychodów, to stanowią go wydatki na nabycie składników majątkowych wchodzących w skład ZCP, a jeżeli składniki majątkowe zbywający ZCP uzyskał w drodze aportu, to koszt należy ustalić na podstawie ksiąg wnoszącego aport w wartości historycznej tych składników.
- (108) W przypadku przeniesienia ZCP transakcja jest wolna od opodatkowania podatkiem od towarów i usług, co oznacza obowiązek zwrotu VAT odliczonego przy zakupie, z uwzględnieniem zasad korekty.
- (109) Konieczność zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie występuje, gdyż wykaz czynności objętych opodatkowaniem jest zamknięty i nie znajduje się w nim wydanie ZCP w zamian za umorzenie udziałów.

V. WARIANT 2: SPRZEDAŻ ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA

V.1. PODSTAWA PRAWNA

- (110) Zarówno przedsiębiorstwo, jak i ZCP może być przedmiotem czynności prawnej. Jedną z takich czynności może być sprzedaż. Zgodnie z art. 535 § 1 KC przez umowę sprzedaży sprzedający zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedającemu cenę. Zgodnie z art. 555 KC przepisy o sprzedaży rzeczy stosuje się odpowiednio do sprzedaży praw. Istotnymi elementami umowy sprzedaży jest określenie przedmiotu i ustalenie ceny. W przypadku zbycia przedsiębiorstwa NiOL Sp. z o.o. bądź zorganizowanej części tego przedsiębiorstwa niezbędne będzie określenie przedmiotu zbycia, a także wynagrodzenia.
- (111) W przypadku dokonania takiej transakcji konieczne będzie wydatkowanie środków przez Gminę Miasto Szczecin na rzecz Spółki.

V.2. ZBYCIE PRZEDSIĘBIORSTWA A PRZEJŚCIE ZAKŁADU PRACY W TRYBIE ART. 23¹ KP.

- (112) Zgodnie z treścią art. 23¹ KP:
- § 1. W razie przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę staje się on z mocy prawa stroną w dotychczasowych stosunkach pracy, z zastrzeżeniem przepisów § 5.*
- § 2. Za zobowiązania wynikające ze stosunku pracy, powstałe przed przejściem części zakładu pracy na innego pracodawcę, dotychczasowy i nowy pracodawca odpowiadają solidarnie.*
- § 3. Jeżeli u pracodawców, o których mowa w § 1, nie działają zakładowe organizacje związkowe, dotychczasowy i nowy pracodawca informują na piśmie swoich pracowników o przewidywanym terminie przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę, jego przyczynach, prawnych, ekonomicznych oraz socjalnych skutkach dla pracowników, a także zamierzonych działaniach dotyczących warunków zatrudnienia pracowników, w szczególności warunków pracy, płacy i przekwalifikowania; przekazanie informacji powinno nastąpić co najmniej na 30 dni przed przewidywanym terminem przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę.*
- § 4. W terminie 2 miesięcy od przejścia zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę, pracownik może bez wypowiedzenia, za siedmiodniowym uprzedzeniem, rozwiązać stosunek pracy. Rozwiązanie stosunku pracy w tym trybie powoduje dla pracownika skutki, jakie przepisy prawa pracy wiążą z rozwiązaniem stosunku pracy przez pracodawcę za wypowiedzeniem.*

§ 5. Pracodawca, z dniem przejścia zakładu pracy lub jego części, jest obowiązany zaproponować nowe warunki pracy i płacy pracownikom świadczącym dotychczas pracę na innej podstawie niż umowa o pracę oraz wskazać termin, nie krótszy niż 7 dni, do którego pracownicy mogą złożyć oświadczenie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia proponowanych warunków. W razie niezgodnienia nowych warunków pracy i płacy dotychczasowy stosunek pracy rozwiązuje się z upływem okresu równego okresowi wypowiedzenia, liczonego od dnia, w którym pracownik złożył oświadczenie o odmowie przyjęcia proponowanych warunków, lub od dnia, do którego mógł złożyć takie oświadczenie. Przepis § 4 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

§ 6. Przejście zakładu pracy lub jego części na innego pracodawcę nie może stanowić przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie przez pracodawcę stosunku pracy.

- (113) Wskazać należy, że żaden z przepisów prawa nie definiuje pojęcia „przejścia zakładu pracy”. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 kwietnia 2010 r. (sygn. akt: II PK 298/09) stwierdził, że gramatyczna wykładnia tego zwrotu prowadzi do przyjęcia, że „oznacza ono każde przejście zakładu pracy rozumianego przedmiotowo (placówki zatrudnienia) przez zakład pracy w ujęciu podmiotowym (pracodawcę)”. Jednakże w wyroku z dnia 13 marca 2014 r. (sygn. akt: I BZ 8/13) Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku funkcjonowania pracodawcy w sferze publicznej przy wykładni art. 23¹ KP należy kierować się przekazaniem działań bardziej niż przekazaniem majątku. Zaś przepisy pracownicze należy interpretować w taki sposób, by nastąpiło zachowanie miejsca pracy przez pracowników w przypadku zaistnienia zmian po stronie pracodawcy.
- (114) Z kolei w wyroku z dnia 8 listopada 2004 r. (sygn. akt: II PK 76/04) SN zauważył, że na pojęcie przejścia zakładu pracy lub jego części w rozumieniu art. 23¹ KP składa się nie tylko substrat rzeczowy (zakład pracy lub jego część w znaczeniu przedmiotowym), ale również element osobowy w postaci zatrudnionych w tym zakładzie pracowników.
- (115) Niewątpliwie analizowana Spółka spełnia kryterium „zakładu pracy” z uwagi na jej wyodrębnienie funkcjonalne oraz majątkowe. Zatem w przypadku zbycia całego przedsiębiorstwa bądź też jedynie jego zorganizowanej części, czy to w drodze obniżenia kapitału czy też sprzedaży na rzecz innego podmiotu, dojdzie do przejścia zakładu pracy lub jego części w myśl art. 23¹ KP ze wszystkimi tego konsekwencjami.
- (116) Wskazać należy, że również jednostka budżetowa gminy może być uznana za pracodawcę, jeżeli jej samodzielność obejmuje uprawnienie do zatrudniania pracowników (wyrok SN z dnia 03.06.2014 r., sygn. akt: III PK 128/13). Rozwiązaniem preferowanym jest przy tym sytuacja, w której dochodzi do przejścia zakładu pracy na istniejącą jednostkę budżetową, nie zaś sytuacja, w której zakład pracy

przechodzi najpierw na gminę, która następnie przekazuje określone składniki majątkowe założonej jednostce budżetowej.

- (117) Podkreślić należy, że postanowienia art. 23¹ KP zastosowanie mają jedynie do tych osób, które związane były z pracodawcą umową o pracę w dacie przejścia zakładu pracy.¹⁰ Poczynione w dalszej części Ekspertyzy uwagi dotyczące przejścia zakładu pracy dotyczą również przejścia jego części.
- (118) Mając na uwadze przytoczone rozważania Sądu Najwyższego w przedmiocie przejścia zakładu pracy w przypadku szczególnego rodzaju pracodawcy jakim jest pracodawca realizujący zadania z zakresu sfery publicznej, a zatem NiOL Sp. z o.o., należy rozważyć kwestię tego, którzy pracownicy podlegać będą przejściu na nowego pracodawcę w trybie art. 23¹ KP. Skutek przejścia części zakładu pracy, polegający na zmianie pracodawcy, następuje z mocy prawa (automatycznie), a nie w następstwie uzgodnień między zainteresowanymi pracodawcami.
- (119) W szczególności uzgodnienia te nie mogą wyłączyć lub zmienić wskazanego skutku przejścia zakładu pracy lub jego części.¹¹ Zatem w kontekście ww. orzeczenia, w przypadku przejścia całości zadań Spółki należałoby uznać, że doszło do przejścia całości zakładu pracy, a tym samym przejściu w trybie art.23¹ KP powinni podlegać wszyscy pracownicy Spółki zatrudnieni na umowę o pracę, w tym także Prezes Zarządu (Dyrektor Generalny Spółki).
- (120) W przypadku zaś przejścia jedynie części zadań Spółki, z wyłączeniem nieruchomości, z pewnością przejściu w trybie art. 23¹ KP powinni podlegać ci wszyscy pracownicy, którzy zatrudnieni są w związku z wykonywaniem przez Spółkę usług związanych z pozostałymi jej zadaniami, co dotyczy, jak wynika z treści Regulaminu Organizacyjnego, pracowników Wydziału Parkowania i Roweru Miejskiego.
- (121) W takiej sytuacji nie powinno dojść do przejścia do nowego pracodawcy Zastępcy Dyrektora ds. Nieruchomości wraz z pracownikami podległych mu jednostek (Wydział ds. Zarządzania Nieruchomościami, Dział Techniczno – Eksploatacyjny, jak również skutek ten nie powinien nastąpić w stosunku do pracowników związanych z ośrodkiem wypoczynkowym Krokus czy Ośrodkiem Wypoczynkowym Krzemień oraz Agawa. W odniesieniu do pozostałych pracowników, w tym Zastępcy Dyrektora ds. Administracyjno – Organizacyjnych, pracowników działu spraw osobowych i organizacyjnych, Głównego Księgowego, Radcy Prawnego itd., należałoby przed przejściem części

¹⁰ Por. wyrok SN z dnia 01.10.1997 r., sygn. akt: I PKN 296/97.

¹¹ Por. wyrok SN z dnia 14.06.2012 r., sygn. akt: I PK 10/2012.

zakładu pracy rozważyć czy zakres ich obowiązków dotyczył jedynie usług podlegających przejęciu przez nowego pracodawcę czy też świadczyli oni pracę na rzecz Spółki w szerszym zakresie. Jeżeli zakres ich obowiązków obejmował również kwestie związane z nieruchomościami i pracownikami z nimi związanymi, wówczas należałoby rozważyć możliwość pozostawienia tych pracowników jako pracowników Spółki.

(122) W przypadku zaś Prezesa Zarządu, z uwagi na charakter jego funkcji również zasadnym wydaje się stwierdzenie, że w przypadku przejęcia jedynie części zakładu pracy nie powinien on podlegać przejściu do nowego pracodawcy. Należy jednakże pamiętać, że powyższe ustalenia powinny zostać poczynione przed rozpoczęciem konsultacji z organizacją związkową.

(123) Podkreślić należy, że przejście zakładu pracy na nowego pracodawcę wywołuje skutki w sferze odpowiedzialności pracodawcy w stosunku do pracowników z tytułu zobowiązań związanych ze stosunkiem pracy. Ustawodawca wprowadził bowiem solidarną odpowiedzialność dotychczasowego oraz nowego pracodawcy za tego rodzaju zobowiązania powstałe przed dniem przejścia zakładu pracy na nowego pracodawcę (art. 23¹ § 2 KP). Odpowiedzialności tej nie można wyłączyć poprzez czynność prawną pomiędzy pracodawcami czy też pracodawcą a pracownikiem. Co istotne, nie budzi wątpliwości, że odpowiedzialność pracodawcy przejmującego zakład pracy rozciąga się również na wypadki przy pracy i choroby zawodowe oraz związane z nimi kwestie finansowe, w tym odszkodowania i renty.¹²

(124) Przejęcie zakładu pracy w trybie określonym w art. 23¹ KP powinno zostać poprzedzone przeprowadzeniem stosownej procedury informacyjnej (konsultacyjnej) u obu pracodawców. Ponieważ w spółce działa Międzyzakładowa Organizacja Związkowa „Solidarność” Pracowników Samorządowych, do której na podstawie art. 34 ust. 1 Ustawy o związkach zawodowych (dalej: „UZZ”) stosuje się przepisy dotyczące organizacji zakładowej, to procedura informacyjna odbywać się będzie nie w oparciu o postanowieni kodeksu pracy, lecz UZZ.

(125) Pracodawcy zobowiązani są do poinformowania na piśmie działających u nich zakładowych organizacji związkowych o przewidywanym terminie tego przejścia, jego przyczynach, prawnych, ekonomicznych oraz socjalnych skutkach dla swoich pracowników, a także zamierzonych działaniach dotyczących warunków zatrudnienia tych pracowników, w szczególności warunków pracy, płacy i przekwalifikowania, w terminie co najmniej na 30 dni przed przewidywanym terminem

¹² Por. wyrok SN: z dnia 8.2.2001 r., sygn. akt: II UKN 242/00, z dnia 29.10.2002 r. sygn. akt: II UKN 481/01, z dnia 10.12.1997 r., sygn. akt: II UKN 395/97.

przejścia zakładu pracy lub jego części. Jeżeli dotychczasowy lub nowy pracodawca zamierza podjąć działania dotyczące warunków zatrudnienia pracowników, jest zobowiązany do podjęcia negocjacji z zakładowymi organizacjami związkowymi w celu zawarcia porozumienia w tym zakresie, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia przekazania informacji o tych działaniach.

- (126) W razie niezawarcia porozumienia w terminie, o którym mowa w ust. 3 art. 26¹ UZZ z powodu niemożności uzgodnienia przez strony jego treści, pracodawca samodzielnie podejmuje działania w sprawach dotyczących warunków zatrudnienia pracowników, uwzględniając ustalenia dokonane z zakładowymi organizacjami związkowymi w toku negocjacji nad zawarciem porozumienia (art. 26 UZZ).
- (127) Kolejną kwestią, którą należy przeanalizować w związku z przejęciem zakładu pracy w trybie art. 23¹ KP jest kwestia obowiązujących u pracodawcy specyficznych źródeł prawa. W przypadku analizowanej Spółki mowa o Regulaminach Pracy i Wynagradzania.
- (128) Podkreślić należy, że przepisy odnoszą się wprost do stosowania u przejmującego pracodawcy przez określony czas postanowień jedynie układów zbiorowych. Brak podobnej regulacji w przypadku regulaminów czy to pracy czy wynagradzania. Nie jest również tak, że regulaminy obowiązujące u poprzedniego pracodawcy będą obowiązywać u pracodawcy przejmującego. Jednakże pracodawca przejmujący jest związany treścią tych regulaminów, albowiem stają się one treścią indywidualnego stosunku pracy, w związku z czym pracodawca obowiązany jest je respektować i stosować w zakresie konkretnego stosunku pracy.¹³ Jednakże pracodawca może wypowiedzieć pracownikowi warunki pracy i płacy w tym zakresie lub też zawrzeć z nimi stosowne porozumienie.
- (129) Jeżeli w nowym zakładzie pracy obowiązywać będą postanowienia regulaminów bardziej korzystne dla pracowników, niż w zakładzie przejmowanym, wówczas na podstawie art. 18 KP zastosowanie do pracownika przejmowanego powinny mieć postanowienia bardziej korzystne, w tym postanowienia układu zbiorowego.
- (130) Skutkiem przejścia zakładu pracy na innego pracodawcę jest przyznanie pracownikowi uprawnienia do rozwiązania stosunku pracy za siedmiodniowym uprzedzeniem, przy czym pracownik może z uprawnienia tego skorzystać w okresie dwóch miesięcy od daty przejścia zakładu pracy (art. 23¹ § 4 KP). Powyższe stanowi uprawnienie pracownika, które nie może być w żaden sposób ograniczone

¹³ Por. wyrok SN z dnia 13.12.2007 r., sygn. akt: I PK 51/07, wyrok SN z dnia 15.06.1993 r. sygn. akt: I PRN 63/93.

lub wyłączone przez strony. Podkreślić jednak należy, że jeżeli pracownik z takiego uprawnienia skorzysta to nie przysługuje mu roszczenie o zapłatę na jego rzecz odpłaty pieniężnej z tytułu zwolnień grupowych, jak również wynagrodzenie za okres wypowiedzenia ani odszkodowanie.¹⁴

- (131) W przypadku przejścia zakładu pracy na nowego pracodawcę pracownikom zagwarantowana jest ochrona stosunku pracy, co wynika z treści art. 23¹ § 6 KP. Przejęcie zakładu pracy przez nowego pracodawcę nie może stanowić podstawy wypowiedzenia stosunku pracy, co zagwarantować ma pracownikom pewność zatrudnienia. Podkreślić należy, że powyższe dotyczy również sytuacji gdy przejęto zakład pracy od pracodawcy postawionego w stan likwidacji.
- (132) Zatem jeżeli gmina przejmie zorganizowaną część przedsiębiorstwa analizowanej Spółki wówczas nie będzie uprawniona do wypowiedzenia pracownikom Spółki zwartych umów o pracę z powołaniem się wyłącznie na okoliczność przejścia zakładu pracy, jak również na okoliczność, że Spółka postawiona była w stan likwidacji. Możliwe jednak będzie rozwiązanie stosunku pracy jeżeli zaistnieją inne uzasadnione ku temu przyczyny.¹⁵ Artykuł 23¹ § 6 KP nie wyłącza możliwości zastosowania w stosunku do pracownika wypowiedzenia zmieniającego lub też zmiany warunków zatrudnienia na podstawie porozumienia zmieniającego.¹⁶
- (133) Artykuł 23¹ KP znajduje zastosowanie w pełni jedynie do osób zatrudnionych na umowę o pracę, z czego wynika, że jego dyspozycją nie są objęte osoby świadczące na rzecz Spółki usługi na innej podstawie, w tym na podstawie umów cywilnoprawnych.¹⁷ Zatem w przypadku przejścia zakładu pracy w analizowanym przypadku art. 23¹ KP nie będzie miał zastosowania w stosunku do osób, z którymi Spółka miała zawarte np. umowy zlecenia.
- (134) Wskazać należy, że przejęcie zakładu pracy wpływa również na sytuację związków zawodowych. W spółce działa, jak już stwierdzono powyżej, Międzyzakładowa Organizacja Związkowa „Solidarność” Pracowników Samorządowych. W przypadku przejścia zakładu pracy w trybie art. 23¹ KP nie dochodzi do likwidacji pracodawcy (zakładu pracy), ale zachodzą zmiany o charakterze organizacyjno – prawnym. W związku z tym okoliczność przejścia zakładu pracy na inny podmiot nie stanowi przesłanki wykreślenia związku zawodowego z rejestru na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 2 UZZ. Co do zasady możliwe jest funkcjonowanie u pracodawcy przejmującego zakładowej organizacji

¹⁴ Por. wyrok SN z dnia 18.06.2009 r., sygn. akt: PZP 1/09, wyrok SN z 02.08.2000 r., sygn. akt: I PKN 747/99.

¹⁵ Por. wyrok SN z dnia 10 lipca 2014 r. Sygn. akt II PK 250/13 oraz Wyrok Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2007 r. sygn. akt I BP 61/06.

¹⁶ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2007 r. Sygn. akt I PL 333/06.

¹⁷ Por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18.06.2013 r., sygn. akt: III AUa 1239/12.

związkowej funkcjonującej uprzednio w przejmowanym zakładzie pracy, pomimo tego, że u pracodawcy przejmującego istnieją już inne zakładowe organizacje związkowe.

(135) Jednakże w przypadku, gdy u pracodawcy przejmującego funkcjonować będzie ta sama co w Spółce Międzyzakładowa Organizacja Związkowa „Solidarność” Pracowników Samorządowych, wówczas celem uniknięcia zdublowania struktury tejże organizacji w jednym zakładzie pracy, organizacja ta powinna doprowadzić do odpowiednich zmian statutowych na podstawie których taka sytuacja zostanie wykluczona.¹⁸

(136) Wprawdzie z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że żaden z działaczy Spółki nie podlega szczególnej ochronie na podstawie przepisów UZZ, jak również nie korzysta ze zwolnienia z obowiązku świadczenia pracy za zachowaniem prawa do wynagrodzenia na podstawie przepisów ww. ustawy, jednakże należy podkreślić, że zastosowanie art. 23¹ KP nie ma wpływu na szczególną ochronę działaczy związkowych wynikającą z UZZ.¹⁹ Ochroną tą objęci będą działacze związkowi również w sytuacji, gdy dojdzie do przejęcia zakładu pracy w toku likwidacji Spółki.²⁰ Zgodnie z tym, w przypadku międzyzakładowej organizacji związkowej przejście zakładu pracy powinno wiązać się ze zmianami statutowymi w organizacji, co może mieć wpływ na szczególną ochronę działaczy związkowych.

(137) Kwestią problematyczną jest status pracowników Spółki, przejętych w sytuacji gdy w okresie zatrudnienia w Spółce nie stosowały się do nich przepisy ustawy o pracownikach samorządowych. Zarówno doktryna, jak i orzecznictwo nie dają odpowiedzi na pytanie czy pracownicy tacy staną się pracownikami samorządowymi. Zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawę stosuje się do pracowników samorządowych zatrudnionych w urzędach gmin, jednostkach pomocniczych gmin, gminnych jednostkach budżetowych i samorządowych zakładach budżetowych.

(138) Zgodnie z treścią art. 43 ust. 1 ww. ustawy w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy KP. Zastosowanie powinien zatem znaleźć art. 23¹ KP. W uchwale z dnia 19 sierpnia 1992 r. (sygn. akt: I PZP 54/92) SN wskazał, że brak jest podstawy prawnej do przyjęcia, że fakt przekształcenia części przedsiębiorstwa państwowego w gminną jednostkę organizacyjną z mocy samego prawa mógłby spowodować nie tylko następstwa określone w art. 23¹ KP w zw. z art. 31 ust. 1 ustawy o pracownikach samorządowych (obecnie art. 43 ust. 1 ustawy), ale także

¹⁸ Por. uchwała SN z dnia 20.09.2005 r., sygn. akt: III SZP 1/05, uchwała 7 Sędziów SN z dnia 24.04.1996 r., sygn. akt: PZP 38/95.

¹⁹ Por. uchwała SN z dnia 29.10.1992 r. sygn. akt: I PZP 52/92.

²⁰ Por. wyrok SN z dnia 25.09.2008 r., sygn. akt: II PK 44/08.

automatyczne nabycie przez dotychczasowych pracowników przekształconego przedsiębiorstwa statusu pracowników samorządowych. Jednakże uchwała ta została wydana w oparciu o stan prawny, w którym pracownicy gminnych jednostek organizacyjnych (zakładów budżetowych) nie byli uznawani za pracowników samorządowych.

- (139) Wobec powyższego wydaje się, że można zasadnie twierdzić, że przejęciu pracowników towarzyszyć będzie zmiana ich statusu i uznanie ich za pracowników samorządowych, z uwagi na treść ww. art. 2 ustawy. Zasadnym jednak jest rozważenie możliwości zastosowania wypowiedzenia zmieniającego, celem dostosowania ich warunków zatrudnienia do warunków panujących u przejmującego pracodawcy.
- (140) Procedura wypowiedzenia zmieniającego została uregulowana w art. 42 KP. Celem dokonania wypowiedzenia zmieniającego pracodawca powinien przedstawić pracownikowi na piśmie nowe warunki pracy oraz płacy. W razie odmowy przyjęcia przez pracownika zaproponowanych warunków pracy lub płacy, umowa o pracę rozwiązuje się z upływem okresu dokonanego wypowiedzenia. Jeżeli pracownik przed upływem połowy okresu wypowiedzenia nie złoży oświadczenia o odmowie przyjęcia zaproponowanych warunków, uważa się, że wyraził zgodę na te warunki.
- (141) Pismo pracodawcy wypowiadające warunki pracy lub płacy powinno zawierać pouczenie w tej sprawie. W razie braku takiego pouczenia, pracownik może do końca okresu wypowiedzenia złożyć oświadczenie o odmowie przyjęcia zaproponowanych warunków. Pracownikowi przysługuje ponadto prawo odwołania się do sądu pracy, celem uznania wypowiedzenia zmieniającego za bezskuteczne, przy czym ewentualne ryzyko procesowe w takim przypadku należy rozpatrywać indywidualnie w realiach danej sprawy.

V.3. ZBYCIE PRZEDSIĘBIORSTWA A STOSUNKI OBLIGACYJNE

- (142) Zgodnie z treścią art. 55¹ pkt 4 KC w skład przedsiębiorstwa wchodzi w szczególności wierzytelności, prawa z papierów wartościowych i środki pieniężne. Pod pojęciem „wierzytelności” należy rozumieć prawa podmiotowe względne dające uprawnionemu możliwość domagania się od określonego podmiotu (dłużnika) spełnienia świadczenia (KC, red. Osajda, 205, wyd. 12 / R. Morek). Artykuł 55 pkt 3 KC, stanowi zaś, że w skład przedsiębiorstwa wchodzi prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych.

- (143) Na podstawie zaś art. 55⁴ KC nabywca przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa lub gospodarstwa, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach, mimo zachowania należytej staranności.
- (144) Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości nabytego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa według stanu w chwili nabycia, a według cen w chwili zaspokojenia wierzyciela. Odpowiedzialności tej nie można bez zgody wierzyciela wyłączyć ani ograniczyć.
- (145) W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zarówno zbycie przedsiębiorstwa, jak i jego zorganizowanej części wywiera inne skutki w przypadku wierzytelności oraz innych praw a inne w przypadku zobowiązań. Powyższe wynika przede wszystkim z faktu, że zobowiązania nie zostały przez ustawodawcę wymienione w treści art. 55¹ KC, w związku z czym należy przyjąć, że intencją ustawodawcy było wyłączenie zobowiązań, jak i obciążeń ze składników przedsiębiorstwa. Interpretację taką potwierdza fakt, że ustawodawca przewidział dla zobowiązań (obciążeń) odrębną regulację.
- (146) Z art. 55¹ pkt 3 i 4 KC w zw. z art. 55² KC wprost wynika, że prawa i wierzytelności przechodzą wraz ze zbywanym przedsiębiorstwem na nabywcę przedsiębiorstwa, jeżeli co innego nie wynika z treści zawartej pomiędzy stronami czynności prawnej. Zatem konstruując umowę zbycia przedsiębiorstwa strony powinny dokładnie wskazać, które prawa i wierzytelności wynikające z zawartych przez Spółkę umów podlegać mają przejściu na nabywcę przedsiębiorstwa w związku z zawartą transakcją.
- (147) Tym samym nabywca przedsiębiorstwa (jego zorganizowanej części) może domagać się zaspokojenia wierzytelności przysługujących jego poprzednikowi prawnemu, jak i realizacji przysługujących mu praw. Wobec powyższego co do zasady nabywca staje się wierzycielem drugiej strony stosunku zobowiązaniowego. Powyższej zasady dotyczą jednakże pewne ograniczenia. Wskazać należy, że w doktrynie prawa przyjmuje się, że zbycie przedsiębiorstwa nie stanowi sukcesji uniwersalnej (a więc takiej sytuacji, w której nabywca wchodzi w ogół praw i obowiązków poprzednika), ale jest to zbiór sukcesji syngularnych, brak bowiem przepisu, który stanowiłby podstawę dla przyjęcia sukcesji uniwersalnej. Oznacza to, że w przypadku każdego stosunku obligacyjnego należy odrębnie badać czy doszło do przejścia danej wierzytelności na nabywcę przedsiębiorstwa, czy też nie.
- (148) Dodatkowo zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem przy zawarciu umowy zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ KC zachowują aktualność ograniczenia lub wyłączenia dopuszczalności przeniesienia poszczególnych składników tego przedsiębiorstwa wynikające

z przepisów ustawy, zastrzeżenia umownego lub właściwości zobowiązania.²¹ SN wskazał, że zastrzeżenia zawarte w umowie, zgodnie z którymi strony nie mogą dokonać przelewu wierzytelności na inny podmiot, jest skuteczne *erga omnes* (tzn. względem wszystkich), w tym w stosunku do nabywcy przedsiębiorstwa. Powyższe oznacza, że w przypadku nabycia przedsiębiorstwa, jak i jego zorganizowanej części przez gminę, to nabywca przedsiębiorstwa nabędzie wierzytelności wchodzące w skład przedsiębiorstwa wówczas, gdy umowa nie będzie zawierała zastrzeżenia, co do braku możliwości przeniesienia wierzytelności bądź też niemożność przeniesienia wierzytelności nie będzie wynikała z ustawy lub zastrzeżenia umownego (art. 509 KC).

(149) Jeżeli takie zastrzeżenie występuje, wówczas nie dochodzi do przelewu wierzytelności, chyba że dłużnik wyrazi zgodę na dokonanie przelewu. Należy również zauważyć, że przepisy ustawy prawo zamówień publicznych nie zawierają żadnych ograniczeń w przedmiocie zmiany podmiotowej po stronie zamawiającego. Wobec powyższego zastosowanie w takiej sytuacji powinny mieć postanowienia KC, a zatem omówione powyżej reguły. Tym samym dopuszczalna wydaje się być sytuacja, w której wierzytelność wynikająca z umowy zawartej w trybie zamówień publicznych zostaje przeniesiona na inny podmiot. Przy czym w dalszym ciągu z uwagi na to, że nabywcą wierzytelności będzie gmina, a zatem podmiot zobowiązany do stosowania Ustawy Prawo zamówień publicznych (dalej: „**UPZP**”), obowiązywać będą w stosunku do nabywcy postanowienia UPZP.

(150) W przypadku większości umów zawartych przez Spółkę brak zastrzeżeń, co do możliwości dokonania przelewu wierzytelności, zatem przeniesienie tych wierzytelności uznać należy za co do zasady możliwe. Zastrzeżenie takie zawarte jest jednak np. w umowie licencyjnej zawartej pomiędzy Spółką a Wolters Kluwer (§ 3), wobec czego wierzytelność z tytułu tej umowy nie będzie mogła być przeniesiona na nabywcę przedsiębiorstwa (jego zorganizowanej części).

(151) W przypadku umów dotyczących dostawy mediów, jeżeli dojdzie w ramach zbycia przedsiębiorstwa również do zbycia nieruchomości, wówczas należałoby przyjąć, że również wierzytelności wynikające z tych umów powinny stanowić element transakcji zbycia.

(152) Jeżeli zaś dojdzie do zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa z wyłączeniem nieruchomości, nie powinno dojść do przeniesienia wierzytelności wynikających z umów związanych z nieruchomościami. Uwaga ta odnosi się również do umów na świadczenie usług ochrony mienia, stróżowania, utrzymania czystości itp. Niektóre z tych umów zawierają postanowienia, zgodnie z

²¹ Por. uchwała SN z dnia 25.06.2008r., sygn. akt: III CZP 45/08.

którymi można dokonać ich zmiany w przypadku zmiany liczby punktów poboru, na co należałoby zwrócić uwagę, w sytuacji gdyby ZCP objęła tylko niektóre nieruchomości. W przypadku wskazanych inwestycji budowlanych, z uwagi na niezawarcie przez Spółkę umów z wykonawcami mającymi realizować inwestycje, procedura zbycia przedsiębiorstwa nie będzie rodziła negatywnych konsekwencji w zakresie możliwości realizacji tych inwestycji.

- (153) W przypadku umowy o świadczenie usług obsługi bankowej wskazać należy, że dotyczy ona m.in. prowadzenia rachunków bankowych od obsługi rozliczeń Strefy Płatnego Parkowania, Szczecińskiego Roweru Miejskiego, Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, sum depozytowych, jak również Ośrodka Wczasowo – Rehabilitacyjnego. Podobnie w przypadku umowy świadczenia usług prawnych, ponieważ umowa ta nie zawiera postanowień, które wiązałyby ją z któryś z konkretnych zadań Spółki, strony w umowie zbycia ZCP powinny zdecydować czy wierzytelności z niej wynikające objęte będą umową zbycia, czy też nie. Zatem w przypadku umowy zbycia ZCP, w zależności od tego co będzie jej przedmiotem, odpowiednio powinny zostać ujęte w treści tej umowy wierzytelności wynikające z umów zawartych przez Spółkę.
- (154) Należy także wskazać, że w przypadku, gdy Spółka uprawniona jest do korzystania z cudzych rzeczy na podstawie zawartej umowy najmu lub dzierżawy, zastosowanie znajdzie art. 55 pkt 3 KC. Zatem również prawa wynikające z umowy dzierżawy urządzeń wielofunkcyjnych mogą stanowić przedmiot umowy zbycia ZCP. Również w przypadku tego rodzaju umów strony umowy zbycia ZCP powinny zdecydować czy podlegać one będą zbyciu, czy też nie.
- (155) Odmienne sytuacja wygląda w przypadku zobowiązań. Zgodnie z przywołanym powyżej art. 554 KC w przypadku zbycia przedsiębiorstwa pomiędzy nabywcą oraz zbywcą powstaje odpowiedzialność solidarna za zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Mowa jest o zobowiązaniach istniejących w dacie zbycia przedsiębiorstwa, nawet jeżeli nie byłyby one jeszcze wymagalne. Pod pojęciem „zobowiązań związanych z prowadzeniem przedsiębiorstwa” należy rozumieć wszelkiego rodzaju zobowiązania powstałe z samego faktu prowadzenia działalności związanej z przedsiębiorstwem (KC, red. Osajda, 205, wyd. 12 / R. Morek). Nie budzi wątpliwości, że odpowiedzialność ta dotyczy również nabywcy ZCP.²²
- (156) Wobec powyższego w przypadku zobowiązań powstaje sytuacja, w której nabywca przedsiębiorstwa z mocy ustawy przystępuje do długu, przy czym po stronie dłużnika występować będą dwa podmioty

²² Por. wyrok SN z dnia 9.02.2011 r., sygn. akt: V CSK 213/10.

zobowiązane solidarnie.²³ Odpowiedzialność solidarna nie może zostać wyłączona na podstawie ustaleń poczynionych pomiędzy nabywcą a zbywcą przedsiębiorstwa. Jednakże nabywca przedsiębiorstwa może przejąć dług i wstąpić w miejsce dłużnika, jeżeli wyrażą na to zgodę wszyscy wierzyciele danego stosunku obligacyjnego.²⁴ Ponadto wskazać należy, że odpowiedzialność solidarną ze zbywcą ponosi nie tylko pierwszy nabywca przedsiębiorstwa, ale również kolejny.²⁵

(157) Powyższe oznacza, że w przypadku nabycia przez GMS zorganizowanej części przedsiębiorstwa analizowanej Spółki, GMS stanie się dłużnikiem solidarnym Spółki. Możliwe jest przystąpienie przez nabywcę do zobowiązania w miejsce Spółki, jednakże będzie to możliwe jedynie, jeżeli zgodę na powyższe wyrazi wierzyciel. Należy mieć uwadze, że ponieważ Spółka zawarła szereg umów o charakterze wzajemnym, na podstawie których zobowiązana jest do różnego rodzaju świadczeń, w tym świadczeń niepieniężnych, to Gmina stałaby się dłużnikiem solidarnym Spółki nie tylko w zakresie zobowiązań pieniężnych, ale również niepieniężnych (np. w stosunku co do obowiązków wynajmującego, wdzierżawiającego) i byłaby zobowiązana do ich realizacji

(158) Wskazać należy, że w przypadku, gdy w skład ZCP podlegającej zbyciu, wchodzić będą wierzytelności i/lub prawa wynikające z umów zawartych przez Spółkę z GMS (tj. umowa z dnia 22 maja 2015 r. w przedmiocie obsługi czynności administrowania miejską wypożyczalnią rowerów „Szczeciński Rower Miejski”, umowa z dnia 2 stycznia 2015 r. w przedmiocie obsługi czynności administrowania Strefą Płatnego Parkowania oraz umowa inkasa z dnia 1 stycznia 2016 r.), umowy te z uwagi na to, że zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem w ich przypadku będzie GMS, wygasną. Wobec tego GMS będzie podmiotem realizującym ww. zadania. Przy tym jeżeli ich realizacja zostanie przekazana jednostce budżetowej, wówczas GMS zapewni finansowanie tej jednostki budżetowej.

V.4. ZBYCIE PRZEDSIĘBIORSTWA A POSTĘPOWANIA SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

(159) W przypadku zbycia ZCP w toku toczącego się postępowania sądowego zastosowanie znajdzie art. 192 pkt 3 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: „KPC”), zgodnie z treścią którego z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Tym samym sama okoliczność przejścia ZCP na podmiot nie będący stroną postępowania nie powoduje, że nabywca niejako automatycznie staje się stroną toczącego się postępowania sądowego. Przed

²³ Por. postanowienie SN z dnia 13.12.2012 r., sygn. akt: V CZ 61/12.

²⁴ Por. wyrok SN z dnia 4.04.2007 r., sygn. akt: V CSK 3/07.

²⁵ Por. wyrok SN z dnia 4.04.2007 r., sygn. akt: V CSK 8/07.

wszystkim bowiem wskazać należy, że sąd uprawniony jest do badania w toku postępowania sądowego tego, czy doszło do przejścia praw w rozumieniu prawa materialnego. Sąd władny jest zatem do oceny tego, czy doszło do faktycznie do przeniesienia prawa/ wierzytelności, z którym związane jest postępowanie sądowe.

- (160) Ponadto wskazać należy, że wstąpienie do postępowania sądowego możliwe jest jedynie wówczas, gdy zgodę na to wyraziła strona przeciwna. Przyjmuje się, że zgoda stron nie musi być wyrażona wyraźnie, może być wyrażona również sposobem dorozumianym przez takie zachowanie się w procesie, które wskazuje z dostateczną pewnością na to, że strona nie sprzeciwia się wstąpieniu innej osoby do sporu.
- (161) Takie dorozumiane oświadczenie zezwolenia, o którym mowa w art. 192 pkt 3 KPC, może nastąpić przez wdanie się w spór bez kwestionowania wstąpienia innej osoby, jeżeli tylko z okoliczności wynika, że strona, która ma prawo sprzeciwiać się, nie znajduje się w tej mierze w błędzie faktycznym lub prawnym.²⁶ Jednakże, w przypadku postępowania z zakresu prawa pracy zgoda drugiej strony na zastosowanie art. 192 pkt 3 powinna być wyraźna.²⁷
- (162) Nie budzi wątpliwości, że wyrok wydany przez Sąd, nawet jeżeli nabywca przedsiębiorstwa nie wstąpił do procesu, ma rozszerzoną skuteczność, tj. wiąże nie tylko strony ale nabywcę przedsiębiorstwa (KPC, Góra – Błaszczkowska, 2015, wyd. 2 / Kunicki, LEGALIS, także uchwała SN z dnia 30 stycznia 1964 r., sygn. akt: III Co 36/63).
- (163) Ponadto, na podstawie art. 788 § 1 KPC, jeżeli do zbycia przedsiębiorstwa doszło po wydaniu wyroku, lecz przed wydaniem klauzuli wykonalności, to nabywca może domagać się nadania klauzuli wykonalności na jego rzecz (jeśli zbywca był powodem) lub też klauzula wykonalności może być wydana przeciwko nabywcy (jeżeli zbywca był pozwanym) – art. 789 KPC w zw. z art. 788 § 1 KPC. Warunkiem powyższego jest stwierdzenie przejścia uprawnienia / obowiązku dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem poświadczonym urzędowo.
- (164) Ponieważ jednakże zgodnie z treścią art. 75¹ § 1 KC zbycie przedsiębiorstwa wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie potwierdzonymi, wykazanie przejścia przedsiębiorstwa dla potrzeb postępowania klauzulowego nie powinno nastręczać trudności. W przypadku zaś, gdy do zbycia przedsiębiorstwa dochodzi w trakcie postępowania egzekucyjnego (a więc po wniesieniu wniosku o

²⁶ Por. wyrok SN z dnia 19.10.2005 r., sygn. akt: V CK 708/04.

²⁷ Por. uchwała SN z dnia 7.10.2004 r., sygn. akt: II PZP 9/04.

jego wszczęcie), zbycie to nie ma wpływu na bieg tego postępowania. W związku z tym nie jest wymagane uwidocznienie nabywcy w klauzuli wykonalności (nadania jej przeciwko nabywcy) (KPC, T. III, red. Piasecki 2015, wyd. 6 / Jagieła, LEGALIS). Zbycie przedsiębiorstwa nie powinno mieć wpływu na postępowanie egzekucyjne, jeżeli zbywającym jest wierzyciel (KPC, red. Marszałkowska – Krześ, 2015, wyd. 14 / I. Gil).

- (165) Spółka jest stroną postępowań sądowych, z których nie wszystkie na chwilę obecną zostały zakończone prawomocnym orzeczeniem / nakazem zapłaty sądu. Powyższe dotyczy zarówno spraw w których Spółka jest stroną powodową (np. sprawa przeciwko Drive Point S.C. Kugler, Pokusa), jak również spraw w których Spółka występuje po stronie pozwanej (sprawa z powództwa Witolda Chruściel, sprawa z powództwa A. Taborek). Wartość przedmiotu sporu w sprawie przeciwko Drive Point S.C. Kugler, Pokusa to 3 453,82 PLN. W sprawach przeciwko Spółce wartość przedmiotu sporu przedstawia się następująco: sprawa z powództwa Witolda Chruściel to 18 000 PLN, sprawa z powództwa A. Taborek – 18 000 PLN).

V.5. SKUTKI PODATKOWE W RAMACH WARIANTU 2

- (166) W odniesieniu do podatku VAT sprzedaż ZCP jest zwolniona z opodatkowania. Sp. z o.o. będzie musiała jednak zwrócić VAT odliczony przy nabyciu środków trwałych wchodzących w skład ZCP.
- (167) Co do podatku od czynności cywilnoprawnych, to transakcja sprzedaży ZCP będzie nie opodatkowana (patrz: podrozdział IV.3).
- (168) Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób prawnych przychodu ze sprzedaży ZCP odbywa się na ogólnych zasadach, przy czym kosztem uzyskania przychodu ze sprzedaży w przypadku środków trwałych oraz WNiP, które istniały u dokonującego wkład, będzie wartość netto tych składników w księgach wnoszącego wkład na dzień nabycia wkładu, pomniejszona o dokonane przez Spółkę odpisy amortyzacyjne.
- (169) W przypadku pozostałych składników, które istniały u dokonującego wkład kosztem uzyskania przychodu będzie ich wartość przyjęta dla celów podatkowych i wynikająca z ksiąg podatkowych wnoszącego wkład na dzień nabycia, przy zbyciu przedmiotu aportu (przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części) zastosowanie będą miały ogólne zasady, tj. kosztem uzyskania przychodu będzie wartość początkowa firmy w wysokości określonej w księgach Spółki na moment otrzymania wkładu niepieniężnego.

- (170) Analogicznie jak w przypadku umorzenia udziałów w Spółce za wynagrodzeniem w postaci ZCP, w przypadku sprzedaży ZCP wyodrębnionej z NiOL Sp. z o.o. przychody ze sprzedaży mogą być szacowane przez organy podatkowe na podstawie art. 14 ust. 1 (a także 11 PDOP, gdyż mamy do czynienia z podmiotami powiązаныmi). Przepisy odwołują się jednoznacznie do wartości historycznej nabytych składników majątkowych. Tak jak w przypadku umorzenia udziałów za wynagrodzeniem w postaci ZCP nie jest zatem konieczne przeprowadzenie wyceny ZCP (wartość ZCP może zostać określona na poziomie wartości księgowej netto), lecz sporządzenie takiej wyceny mogłoby spowodować obniżenie ryzyka transakcji (patrz również: podrozdział IV.3).

VI. WARIANT 3: LIKWIDACJA PRZEDSIĘBIORSTWA

VI.1. WPROWADZENIE

- (171) Wspólnicy spółki, w drodze uchwały, mogą podjąć decyzję o rozwiązaniu spółki poprzez jej likwidację. Likwidacja spółki prowadzi do utraty bytu zarówno faktycznego, jak i prawnego danego podmiotu.
- (172) Likwidacja następuje z dniem powzięcia przez wspólników uchwały o rozwiązaniu spółki. Do firmy Spółki z o.o. dodaje się oznaczenie „w likwidacji”. W czasie likwidacji nie można wypłacać wspólnikom zysków ani dokonywać podziału majątku spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań.
- (173) Likwidatorami są członkowie zarządu, jednakże umowa spółki lub uchwała wspólników może stanowić inaczej. Likwidatorzy wzywają wierzycieli do zgłoszenia wierzytelności w terminie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia likwidacji. Obowiązkiem likwidatorów jest sporządzenie bilansu otwarcia likwidacji, który podlega zatwierdzeniu przez zgromadzenie wspólników. Jak stanowi art. 281 § 3 KSH, do bilansu likwidacyjnego należy przyjąć wszystkie składniki aktywów według ich wartości zbywczej.
- (174) Likwidatorzy składają po upływie każdego roku obrotowego zgromadzeniu wspólników sprawozdanie ze swej działalności oraz sprawozdanie finansowe. W trakcie likwidacji powinno dojść do zakończenia interesów bieżących likwidowanej spółki, ściągnięcia wierzytelności, wypełnienia zobowiązań i upłynnienia majątku spółki. Nowe interesy mogą być rozpoczęte tylko wówczas, gdy jest to potrzebne do ukończenia spraw w toku.
- (175) Podział między wspólników majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem sześciu miesięcy od daty ogłoszenia otwarcia likwidacji i wezwania wierzycieli. Majątek dzieli się między wspólników w stosunku do ich udziałów. Umowa spółki komunalnej może przewidywać inne zasady podziału majątku.
- (176) Likwidacja NiOL Sp. z o.o. powinna prowadzić do zaprzestania przez nią działalności. Pociąga to za sobą konieczność rozwiązania umów, co do zasady zbycia majątku, choć wspólnicy mogą ten majątek przejąć, jednakże jako poszczególne składniki majątkowe, a nie całość w sensie przedmiotowym i funkcjonalnym.

- (177) Głównym mankamentem likwidacji w kontekście przekazania wykonywania zadań NiOL Sp. z o.o. nowoutworzonej jednostce budżetowej jest konieczność zachowania sześciomiesięcznego terminu od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli do dnia podziału między wspólników majątku Spółki.

VI.2. SKUTKI LIKWIDACJI W ZAKRESIE STOSUNKÓW PRACOWNICZYCH

- (178) Analizując kwestię likwidacji pracodawcy z punktu widzenia regulacji prawa pracy w pierwszej kolejności wskazać należy na art. 41¹ KP. Zgodnie z jego obecnym brzmieniem:

§ 1. W razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy, nie stosuje się przepisów art. 38, 39 i 41, ani przepisów szczególnych dotyczących ochrony pracowników przed wypowiedzeniem lub rozwiązaniem umowy o pracę.

§ 2. W razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy, umowa o pracę zawarta na czas określony lub na czas wykonania określonej pracy może być rozwiązana przez każdą ze stron za dwutygodniowym wypowiedzeniem.

- (179) Ustawodawca w ww. przepisie posługuje się terminem „likwidacja pracodawcy”, nie zaś „likwidacja zakładu pracy”, co stanowi istotną różnicę. Zgodnie bowiem z utrwaloną linią orzecznictwa przepis ten nie ma zastosowania do sytuacji, w których następuje jedynie likwidacja zakładu pracy w sensie materialnym, przy czym nie dochodzi jednocześnie do likwidacji podmiotu prowadzącego ten zakład pracy. W wyroku z dnia 10 września 1998 r. (sygn. akt: I PKN 310/98) SN stwierdził, że likwidacja z art. 41¹ KP dotyczy pracodawcy, a więc jednostki organizacyjnej zatrudniającej pracowników (art. 3 KP), to jest jednego z podmiotów (strony) stosunku pracy. Nie odnosi się ona natomiast do zakładu pracy (w znaczeniu przedmiotowym), a to oznacza, że w przepisie tym chodzi o prawne „zlikwidowanie” (utrata bytu prawnego) danego pracodawcy (jako jednostki organizacyjnej zatrudniającej w sensie „prawnym” pracowników), nie zaś o likwidację zakładu pracy (placówek zatrudnienia), który on prowadzi. Likwidacja pracodawcy powinna doprowadzić do ustania zatrudnienia pracowników.

- (180) Zatem, dla zastosowania art. 41¹ KP niezbędne jest zaistnienie zdarzenia prawnego powodującego likwidację, a w konsekwencji utratę bytu prawnego pracodawcy. KP nie zawiera przy tym katalogu zdarzeń skutkujących likwidacją pracodawcy. Wobec powyższego zastosowanie w tym zakresie będą miały przepisy prawa dotyczące likwidacji poszczególnych podmiotów prawa.

- (181) Gdy pracodawcą zgodnie z art. 3 KP jest Spółka z o.o. zastosowanie znajdą przepisy KSH, które stanowią kompletną regulację w tym zakresie. Podkreślić należy również, że analizowany przepis

znajduje zastosowanie już w momencie ogłoszenia likwidacji²⁸, nie zaś w momencie zakończenia bytu prawnego pracodawcy. Przepis ten nie będzie miał jednak zastosowania jeżeli postępowanie likwidacyjne okaże się nieważne lub też będzie miało ono jedynie charakter pozorny.²⁹

(182) Samo ogłoszenie likwidacji nie rodzi przy tym skutków w zakresie stosunków pracowniczych. Dlatego też celem zakończenia stosunku pracy niezbędne jest dokonanie przez pracodawcę wypowiedzenia zawartej z pracownikiem umowy o pracę (KP Sobczyk 2015, wyd. 2 / Mitrus, LEGALIS). Z drugiej jednak strony okoliczność ta stanowi wystarczającą i uzasadnioną przyczynę wypowiedzenia umowy.

(183) Likwidacja pracodawcy może doprowadzić do konieczności zastosowania przepisów Ustawy o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunku pracy z przyczyn niedotyczących pracowników (dalej: „**UZWGRUP**”). Zgodnie z art. 1 ww. ustawy znajduje ona zastosowanie w razie konieczności rozwiązania przez pracodawcę zatrudniającego co najmniej 20 pracowników stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników, w drodze wypowiedzenia dokonanego przez pracodawcę, a także na mocy porozumienia stron, jeżeli w okresie nieprzekraczającym 30 dni zwolnienie obejmuje co najmniej:

- 1) 10 pracowników, gdy pracodawca zatrudnia mniej niż 100 pracowników,
 - 2) 10% pracowników, gdy pracodawca zatrudnia co najmniej 100, jednakże mniej niż 300 pracowników,
 - 3) 30 pracowników, gdy pracodawca zatrudnia co najmniej 300 lub więcej pracowników
- zwane dalej „grupowym zwolnieniem”.

(184) Z danych przekazanych przez Spółkę wynika, że na dzień 19 listopada 2015 r. Spółka zatrudniała 171 pracowników, w związku z czym była ona pracodawcą zatrudniającym ponad 20 pracowników. Tym samym w przypadku dokonywania zwolnień należy mieć na uwadze postanowienia ww. ustawy.

(185) Z pewnością wypowiedzenie umowy o pracę w związku z likwidacją pracodawcy uznać można za wypowiedzenie umowy z przyczyn niedotyczących pracowników. Tym samym spełniona zostaje druga przesłanka, od zaistnienia której uzależnione jest zastosowanie ww. ustawy. Kolejną przesłanką, w przypadku zwolnień grupowych jest liczba pracowników podlegających zwolnieniu wskazana w ww. art. 1 UZWGRUP. Pierwsze wypowiedzenie lub porozumienie prowadzące do rozwiązania stosunku pracy powoduje rozpoczęcie biegu 30-dniowego okresu z art. 1 ust. 1 ustawy

²⁸ Por. wyrok SN z dnia 08.06.2001 r., sygn. akt: I PKN 462/00.

²⁹ Por. wyrok SN z dnia 24.11.1998 r., sygn. akt: I PKN 455/98.

z dnia 13 marca 2003 r. o szczegółowych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników (wyrok SN z dnia 04.03.2015 r., sygn. akt: I PK 184/14).

- (186) Wypowiedzenie pracownikowi umowy o pracę w ramach zwolnień grupowych poprzedzone powinno być stosowną procedurą konsultacyjną z Międzyzakładową Organizacją Związkową „Solidarność” Pracowników Samorządowych, celem zawarcia z nią porozumienia w przedmiocie zwolnień, jak również skierowaniem zawiadomienia do powiatowego urzędu pracy o planowanych zwolnieniach grupowych (art. 2 – 4 UZWGRUP).
- (187) Wypowiedzenie umowy o pracę w ramach zwolnień grupowych powoduje powstanie po stronie pracodawcy obowiązku wypłaty pracownikom odprawy pieniężnej. Wysokość odprawy pieniężnej została uregulowana w art. 8 ust. 1 UZWGRUP i wynosi kwotę:
- a) jednomiesięcznego wynagrodzenia, jeżeli pracownik był zatrudniony u danego pracodawcy krócej niż 2 lata,
 - b) dwumiesięcznego wynagrodzenia, jeżeli pracownik był zatrudniony u danego pracodawcy od 2 do 8 lat,
 - c) trzymiesięcznego wynagrodzenia, jeżeli pracownik był zatrudniony u danego pracodawcy ponad 8 lat.
- (188) Należy przy tym zastrzec, że wysokość odprawy pieniężnej nie może przekraczać kwoty 15-krotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę, ustalanego na podstawie odrębnych przepisów, obowiązującego w dniu rozwiązania stosunku pracy (ust. 4 art. 8 UZWGRUP). Zgodnie zaś z ust. 3 art. 8 UZWGRUP odprawę pieniężną ustala się według zasad obowiązujących przy obliczaniu ekwiwalentu pieniężnego za urlop wypoczynkowy.
- (189) Co istotne, do okresu zatrudnienia uprawniającego do otrzymania odprawy wlicza się okres pozostawania w stosunku zatrudnienia u poprzedniego pracodawcy, jeżeli doszło do przejęcia zakładu pracy w trybie art. 23¹ KP, co następuje na podstawie ust. 2 komentowanego artykułu, który w tym zakresie odsyła do art. 36 § 11 KP. Wskazać należy, że przepisy UZWGRUP nie wskazują kiedy roszczenie pracownika o wypłatę odprawy staje się wymagalne, jak również nie wskazują terminu w jakim pracodawca powinien odprawę wypłacić.
- (190) Komentatorzy stoją jednak na stanowisku, że skoro odprawa przysługuje, jak wynika z art. 8 UZWGRUP, w związku z rozwiązaniem stosunku pracy, to oznacza, że prawo do odprawy powstaje w tym właśnie momencie. Jeśli pracodawca nie wypłaci odprawy w dniu rozwiązania umowy, to rodzi to obowiązek uiszczenia odsetek ustawowych liczonych od pierwszego dnia opóźnienia, tj. od następnego dnia po rozwiązaniu umowy. Liczy się je przy tym od daty wymagalności odprawy i to za

każdy dzień oddzielnie (Ustawa o Zwolnieniach Grupowych, Malinowski, 2015, wyd. 1, LEGALIS, również orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21.10.1999 r., sygn. akt: I PKN 320/99).

- (191) Z informacji pochodzących od spółki wynika, że na dzień 19.11.2015 r. w spółce zatrudnionych jest:
- 24 osoby – których okres zatrudnienia jest krótszy niż 2 lata,
 - 59 osób – których okres zatrudnienia jest dłuższy niż 2 lata, ale krótszy niż 8 lat,
 - 88 osób – których okres zatrudnienia jest dłuższy niż 8 lat.
- (192) Powyższe prowadzi do wniosku, że w przypadku likwidacji Spółki oraz przeprowadzenia zwolnień grupowych, na dzień sporządzenia niniejszego opracowania, 24 osoby uprawnione będą do otrzymania odprawy pieniężnej w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia, 59 osób do otrzymania odprawy pieniężnej w wysokości dwumiesięcznego wynagrodzenia, zaś 88 osób to otrzymania odprawy pieniężnej w wysokości trzymiesięcznego wynagrodzenia. Tym samym proces likwidacji pracodawcy wiązać się będzie ze znacznymi kosztami po stronie Spółki.
- (193) Dodatkowo, w sytuacji gdy likwidacja Spółki nie nastąpi niejako „od razu”, ale najpierw zostanie wyodrębniona i przeniesiona na inny podmiot ZCP obejmująca realizowane przez Spółkę zadania z wyłączeniem nieruchomości, to w zakresie tej zorganizowanej części zastosowanie znajdzie art. 23¹ KP, również w stosunku co do 4 pracowników zatrudnionych w ośrodku wypoczynkowym w Mrzeżynie. Przy czym wskazać należy, że z uwagi na możliwość zakwestionowania czynności przejęcia i prowadzenia ośrodków przez Gminę z przyczyn wskazanych w niniejszym opracowaniu, również przejęcie ww. pracowników może budzić wątpliwości.
- (194) Do „przenoszonych na innego pracodawcę” pracowników nie znajdują zatem zastosowania przepisy dotyczące likwidacji pracodawcy, w tym dotyczące możliwości wypowiedzenia z tej przyczyny umów o pracę.³⁰ Pracownikom takim nie będą również przysługiwały odprawy pieniężne wynikające z UZWGRUP. Z informacji pozyskanych od Spółki wynika, że na dzień 24 listopada 2015 r. w związku z realizacją zadań w zakresie nieruchomości zatrudnionych jest 22 pracowników Spółki (zestawienie nie obejmuje pracowników zatrudnionych w ośrodku wypoczynkowym w Mrzeżynie). Z tego:
- 2 osoby – których okres zatrudnienia jest krótszy niż 2 lata,
 - 7 osób – których okres zatrudnienia jest dłuższy niż 2 lata, ale krótszy niż 8 lat,
 - 13 osób – których okres zatrudnienia jest dłuższy niż 8 lat.

³⁰ Por. wyrok SN z dnia 25.09.2008 r., sygn. akt: II PK 44/08.

- (195) W ośrodku wypoczynkowym w Mrzeżynie okres zatrudnienia 4 ww. pracowników kształtuje się na chwilę obecną w następujący sposób:
- 2 osoby – których okres zatrudnienia jest dłuższy niż 2 lata, ale krótszy niż 8 lat,
 - 2 osoby – których okres zatrudnienia jest dłuższy niż 8 lat.
- (196) Jeżeli zatem ww. stan faktyczny w zakresie zatrudnienia nie ulegnie zmianie, to przy późniejszej likwidacji Spółki w dalszym ciągu zastosowanie mogą znaleźć przepisy UZWGRUP, z uwagi na to że Spółka zatrudniać będzie co najmniej 20 pracowników, a przyczyną rozwiązania stosunku pracy będą okoliczności od pracowników niezależne, przy czym dotyczyć to będzie również sytuacji, gdy w okresie 30 dni zwalnianych będzie mniej pracowników niż to wynika z art. 1 tej ustawy, jeżeli będą to wyłączne przyczyny rozwiązania stosunku pracy (art. 10 UZWGRUP). Wysokość należnych pracownikom odpraw uzależniona będzie od okresu ich zatrudnienia w spółce w okresie rozwiązania stosunku pracy. W związku z czym pracownikom tym w chwili likwidacji Spółki również może należeć się odprawa, o której mowa powyżej.
- (197) Należy mieć na uwadze również to, że UZWGRUP znajduje zastosowanie także w sytuacji, gdy pracodawca zatrudniający co najmniej 20 pracowników (a więc Spółka) zwalnia mniejszą liczbę pracowników, niż wynika to z art. 1 ustawy w okresie nieprzekraczającym 30 dni (zwolnienia indywidualne w trybie ustawy o zwolnieniach grupowych). W takim przypadku pracownicy uzyskają prawo do odprawy o której mowa w art. 8 ustawy (art. 10 UZWGRUP).
- (198) Dla zastosowania tego przepisu wystarczy rozwiązanie umowy z inicjatywy pracodawcy choćby z jednym pracownikiem, jeżeli wyłączną przyczyną rozwiązania stosunku pracy były przyczyny niedotyczące pracownika, czyli np. likwidacja zakładu pracy. Przyczyna wyłączna to taka, bez zaistnienia której pracodawca nie rozwiązałby z pracownikiem zawartej umowy.³¹
- (199) W sytuacji takiej nie znajdują zastosowania przepisy art. 2 – 4 UZWGRUP, wobec czego pracodawca nie musi prowadzić konsultacji ze związkami zawodowymi oraz informować powiatowego urzędu pracy o planowanym zwolnieniu. Ponieważ art. 10 UZWGRUP zawiera odesłanie do art. 5 ust. 3 – 5, wskazać należy, że w stosunku do niektórych pracowników nie jest możliwe zastosowanie tego trybu, a możliwe jest jedynie zastosowanie wypowiedzenia zmieniającego.

³¹ Por. wyrok SN z dnia 10.10.1990 r., sygn. akt: I PR 319/90.

- (200) Do pracowników takich należą m.in.: osoby podlegające ochronie z uwagi na osiągnięcie wieku przedemerytalnego oraz pracownice w ciąży. Możliwe jest jednakże rozwiązanie stosunku pracy z pracownikiem przebywającym na urlopie wychowawczym.³²
- (201) Jeżeli wypowiedzenie warunków pracy i płacy powoduje obniżenie wynagrodzenia, pracownikom, o których mowa w ust. 5 art. 5 UZWGRUP, przysługuje do końca okresu, w którym korzystaliby ze szczególnej ochrony przed wypowiedzeniem lub rozwiązaniem stosunku pracy, dodatek wyrównawczy obliczony według zasad wynikających z KP.
- (202) W przypadku innych osób niż wymienione w art. 5 ust.5 UZWGRUP podlegających ochronie, pracodawca może dokonać wypowiedzenia stosunku pracy jeżeli dopuszczalne jest wypowiedzenie im stosunku pracy w ramach grupowego zwolnienia, pod warunkiem niezgłoszenia sprzeciwu przez zakładową organizację związkową w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o zamierzonym wypowiedzeniu.
- (203) Pracodawca może również, przy odpowiednim zastosowaniu art. 38 KP (konsultacje ze związkami zawodowymi) zastosować w stosunku do tych osób wypowiedzenie zmieniające, jeżeli nie jest możliwe ich dalsze zatrudnienie na dotychczasowym stanowisku. Jednakże w takim przypadku pracownikom przysługuje przez okres nieprzekraczający 6 miesięcy prawo do dodatku wyrównawczego, za wyjątkiem pracowników określonych w art. 41 KP (art. 10 ust. 2 – 4 UZWGRUP).
- (204) Podkreślenia wymaga, że w przypadku zastosowania przez pracodawcę zwolnień grupowych (nie zaś zwolnień indywidualnych w trybie ustawy o zwolnieniach grupowych), jeżeli przyczyną rozwiązania umów o pracę jest likwidacja pracodawcy, UZWGRUP odsyła do kodeksu pracy. Zgodnie bowiem z art. 7 UZWGRUP, przy rozwiązywaniu z pracownikami stosunków pracy w ramach grupowego zwolnienia z powodu ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy stosuje się przepisy art. 41¹ § 1, art. 177 § 4 i 5, art. 186¹, art. 186⁸ i art. 196 pkt 2 KP, a także odrębne przepisy regulujące rozwiązywanie z pracownikami stosunków pracy z takiego powodu.
- (205) Od dnia 2 stycznia 2016 r. przepis ten odsyła do art. art. 41¹ § 1, art. 177 § 4 i 5, art. 186⁸ i art. 196 pkt 2 KP. Powyższe prowadzi do wniosku, że ze względu na odwołanie do art. 41¹ § 1 KP w przypadku likwidacji Spółki nie będzie konieczne przeprowadzenie konsultacji indywidualnych ze związkami zawodowymi (art. 38 KP).

³² Por. uchwała SN z dnia 05.02.2006 r., sygn. akt: II PZP 13/05.

- (206) Wyłączona zostanie również szczególna ochrona pracowników w wieku przedemerytalnym (art. 39 KP), a także nieobecnych w pracy z przyczyn niezależnych (art. 41 KP) (za: Zwolnienia grupowe, red. Wratny, 2009, wyd.1 / K. Walczak, LEGALIS; Ustawa o Zwolnieniach Grupowych, Malinowski, 2015, wyd. 1, LEGALIS).
- (207) Ogłoszenie likwidacji ogranicza również ochronę pracownicy w ciąży, a także ochronę przysługującą pracownikowi korzystającemu z uprawnień rodzicielskich. Art. 177 § 4 KP stanowi bowiem, że rozwiązanie przez pracodawcę umowy o pracę za wypowiedzeniem w okresie ciąży lub urlopu macierzyńskiego może nastąpić tylko w razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy. Pracodawca jest obowiązany uzgodnić z reprezentującą pracownicę zakładową organizacją związkową termin rozwiązania umowy o pracę. W razie niemożności zapewnienia w tym okresie innego zatrudnienia, pracownicy przysługują świadczenia określone w odrębnych przepisach. Okres pobierania tych świadczeń wlicza się do okresu zatrudnienia, od którego zależą uprawnienia pracownicze.
- (208) Zatem w przypadku ogłoszenia przez Spółkę likwidacji, Spółka będzie uprawniona do wypowiedzenia umowy o pracę pracownicy w ciąży lub przebywającej na urlopie macierzyńskim. W sytuacji takiej pracodawca nie jest jednak zwolniony z obowiązku przeprowadzenia konsultacji z reprezentującą pracownicę zakładową organizacją związkową. Zgodnie zaś z art. 177 § 5 KP powyższy przepis znajdzie zastosowanie również do pracownika będącego ojcem, który wychowuje dziecko, pod warunkiem, że do ogłoszenia likwidacji doszło w okresie korzystania przez niego z urlopu ojcowskiego.
- (209) Podobną treść zawiera również art. 186¹ § 1 KP. Zgodnie z jego brzmieniem pracodawca nie może wypowiedzieć ani rozwiązać umowy o pracę w okresie od dnia złożenia przez pracownika wniosku o udzielenie urlopu wychowawczego do dnia zakończenia tego urlopu. Rozwiązanie przez pracodawcę umowy w tym czasie jest dopuszczalne tylko w razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy, a także gdy zachodzą przyczyny uzasadniające rozwiązanie umowy o pracę bez wypowiedzenia z winy pracownika. Z dniem 2 stycznia 2016 r. powyższy art. 186¹ KP przestał obowiązywać, jednakże kwestie uregulowane uprzednio w tym przepisie w zakresie możliwości rozwiązania umowy o pracę w związku z ogłoszeniem likwidacji uregulowane są w art. 186⁸ § 2 KP.
- (210) Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, ogłoszenie likwidacji wywiera skutek również w zakresie możliwości zastosowania wypowiedzenia zmieniającego. W wyroku z dnia 15 marca 2001r., (sygn. akt: I PKN 447/00) SN wskazał, że w razie ogłoszenia upadłości lub likwidacji pracodawcy nie stosuje się art. 38, 39 i 41 KP i przepisów szczególnych dotyczących ochrony pracowników przed wypowiedzeniem lub rozwiązaniem umowy o pracę (art. 41¹ § 1 KP), także do

wypowiedzenia zmieniającego (art. 42 § 1 KP). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przedmiotowego wyroku podkreślił, że na podstawie art. 42 § 1 KP przepisy o wypowiedzeniu umowy o pracę stosuje się odpowiednio do wypowiedzenia wynikających z umowy warunków pracy i płacy.

- (211) Zakończenie procedury likwidacji będzie miało wpływ również na międzyzakładową organizację związkową funkcjonującą w Spółce. Organizacja ta powinna bowiem dokonać w takiej sytuacji odpowiednich zmian w swoim statucie uwzględniających fakt, że pracodawca utracił swój byt prawny.
- (212) Z informacji przekazanych przez Spółkę wynika, że żaden z działaczy związkowych nie podlega na chwilę obecną szczególnej ochronie stosunku pracy na podstawie UZZ. Wobec tego wskazać jedynie należy, na wypadek gdyby jednak któryś z działaczy przed zlikwidowaniem Spółki został taką ochroną objęty, że zgodnie z poglądem prezentowanym w orzecznictwie w przypadku ogłoszenia likwidacji nie mają zastosowania przepisy szczególne dotyczące ochrony pracowników przed wypowiedzeniem umowy o pracę. Dotyczy to również ochrony wynikającej z UZZ³³ w sytuacji likwidacji pracodawcy, nie zaś przeniesienia zakładu pracy na inny podmiot.
- (213) Ogłoszenie likwidacji, podobnie jak to ma miejsce w przypadku pozostałych pracowników Spółki, nie powoduje automatycznie rozwiązania stosunku pracy Prezesa Zarządu Spółki. Zatem również w odniesieniu do Prezesa Zarządu Spółki powinno nastąpić wypowiedzenie zawartej umowy o pracę w związku z ogłoszoną likwidacją, co stanowi wystarczającą przyczynę rozwiązania umowy.

VI.3. LIKWIDACJA A STOSUNKI OBLIGACYJNE

- (214) Zgodnie z treścią art. 272 KSH rozwiązanie spółki następuje po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego, z chwilą wykreślenia spółki z rejestru. W przypadku spółek kapitałowych, a do takich zalicza się Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, inaczej niż w przypadku spółek osobowych, przeprowadzenie postępowania likwidacyjnego jest niezbędne celem zakończenia bytu prawnego spółki.³⁴
- (215) W okresie likwidacji sprawy spółki prowadzi oraz spółkę reprezentuje na zewnątrz likwidator. Na podstawie art. 282 § 1 KSH likwidatorzy powinni zakończyć interesy bieżące spółki, ściągnąć

³³ Por. wyrok SN z dnia 10.09.1998 r., sygn. akt: I PKN 310/98, wyrok SN z dnia 18.11.2004 r. (sygn. akt: II PK 76/04).

³⁴ Por. wyrok SN z dnia 18.01.1994 r., sygn. akt: III CZP 178/93.

wierzytelności, wypełnić zobowiązania i upłynnić majątek spółki (czynności likwidacyjne). Nowe interesy mogą wszczynać tylko wówczas, gdy to jest potrzebne do ukończenia spraw w toku. Nieruchomości mogą być zbywane w drodze publicznej licytacji, a z wolnej ręki jedynie na mocy uchwały wspólników i po cenie nie niższej od uchwalonej przez wspólników.

- (216) Cytowany przepis zawiera katalog czynności, które należą do zakresu obowiązków (uprawnień) likwidatora. Z jego treści wprost wynika, że likwidator nie powinien zawierać nowych umów w imieniu spółki, zaciągać nowych zobowiązań za wyjątkiem sytuacji, gdy jest to niezbędne do zakończenia spraw, które już są w toku.
- (217) Likwidator powinien zmierzać do zakończenia interesów bieżących spółki. W doktrynie nie budzi wątpliwości, że zakończenie bieżących interesów likwidowanej spółki powinno się odbyć w ramach zasad prawidłowej gospodarki. Nie chodzi bowiem o natychmiastowe ich zakończenie, lecz zakończenie z jak najlepszym efektem ekonomicznym (KSH Bieniak 2015, wyd. 4 / Pabis, LEGALIS, podobnie: KSH red. Jara wyd. 2015, wyd. 10 / A. Gierat, LEGALIS). Zatem likwidacja powinna prowadzić do definitywnego zakończenia prowadzonych przez spółkę interesów, przez co należy rozumieć również rozwiązanie czy też innego rodzaju zakończenie umów zawartych przez spółkę.
- (218) Samo wykreślenie spółki z rejestru skutkuje tym, że brak jest podmiotu uprawnionego do realizacji umowy, której stroną była uprzednio zlikwidowana spółka. W odniesieniu do umów zawartych pomiędzy Spółką a GMS (tj. umowa z dnia 22 maja 2015 r. w przedmiocie obsługi czynności administrowania miejską wypożyczalnią rowerów „Szczeciński Rower Miejski”, umowa z dnia 2 stycznia 2015 r. w przedmiocie obsługi czynności administrowania Strefą Płatnego Parkowania oraz umowa inkasa z dnia 1 stycznia 2016 r.) oznacza to, że zadania wynikające z tych umów będą wykonywane w wyniku zakończenia procedury likwidacji spółki przez GMS, wobec braku innego uprawnionego do tego podmiotu. W przypadku bowiem likwidacji nie dochodzi do następstwa prawnego, a tym samym żaden inny podmiot nie przejmuje ciężących na spółce zobowiązań, jak również przysługujących jej uprawnień.
- (219) Wskazać należy, że nie będzie następcą prawnym zlikwidowanej spółki jej wspólnik. Inaczej bowiem, niż w przypadku spółek osobowych, w odniesieniu do spółek kapitałowych nie przewiduje się odpowiedzialności wspólnika za zobowiązania spółki. Zgodnie z art. 286 KSH pomiędzy wspólnikami spółki dokonuje się wprawdzie podziału majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, w terminie nie wcześniejszym niż 6 miesięcy od ogłoszenia wezwania wierzycieli do zgłoszenia swoich wierzytelności, jednakże nie pociąga to za sobą przejścia na wspólników jakichkolwiek zobowiązań spółki. Jeżeli jednak do podziału majątku dojdzie przed tym terminem lub zostanie on przejęty przez wspólnika po tym terminie, mimo tego, że wspólnik ma świadomość

istnienia wierzytelności podmiotu trzeciego względem spółki, wówczas zobowiązany będzie do zwrotu niezbędnych do zaspokojenia wierzyciela.

- (220) W sytuacji, gdy wspólnik działał w złej wierze wykreślenie spółki z rejestru nie będzie oznaczało końca jego odpowiedzialności. Wręcz przeciwnie – wierzyciel uprawniony jest wówczas do żądania zaspokojenia od wspólnika (art. 287 § 2 KSH). Poza ww. sytuacją wspólnik nie ponosi jednak odpowiedzialności za zobowiązania spółki.
- (221) Jednym z obowiązków likwidatorów jest ogłoszenie otwarcia likwidacji wraz z wezwaniem wierzycieli do zgłoszenia przysługujących im wierzytelności w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia (art. 279 KSH). Zaspokojenie zobowiązań wierzycieli powinno bowiem nastąpić w pierwszej kolejności z majątku spółki. Tym niemniej w wyroku z dnia 6 kwietnia 2006 r. (sygn. akt: I ACa 1116/05) Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że likwidacja Spółki z o.o., a w konsekwencji jej wykreślenie z rejestru skutkujące utratą bytu prawnego, nie powoduje wygaśnięcia jej zobowiązań. Zobowiązania te mogą być dochodzone od dłużników odpowiadających za nie z tytułu udzielonych zabezpieczeń czy poręczeń.
- (222) Nie ma podstaw do przyjmowania, że pomimo powyższego, wykreślenie z rejestru sądowego podatnika – spółki odpowiedzialnej osobiście za zobowiązania podatkowe – doprowadziłoby do wygaśnięcia hipoteki zabezpieczającej wierzytelności wynikające z tego zobowiązania na nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu.³⁵ Możliwe jest zaspokojenie z hipoteki ustanowionej przez spółkę wykreśloną z rejestru.³⁶ Zatem co do zasady zobowiązania spółki dalej istnieją, z tym że niejako zmienia sposób ich zaspokojenia w wyniku wykreślenia spółki z rejestru przedsiębiorców KRS. W przypadku likwidacji spółki możliwa jest również sytuacja, w której po wykreśleniu spółki z rejestru ujawni się majątek należący do zlikwidowanej spółki, który nie uległ likwidacji w toku postępowania likwidacyjnego.
- (223) Powyższe może stanowić np. efekt nieprawidłowości w dokonywaniu czynności likwidacyjnych przez likwidatora. W takiej sytuacji dopuszczalne jest powołanie likwidatora w celu zakończenia procedury likwidacji.³⁷ Możliwe jest również dochodzenie roszczeń od likwidatora spółki czy też byłego członka zarządu, jeżeli nie zgłosili oni na czas wniosku o ogłoszenie upadłości.

³⁵ Por. wyrok z dnia 27.06.2014 r. (sygn. akt: V CSK 440/13) SN.

³⁶ Por. wyrok z dnia 10.05.2012 r. (sygn. akt: IV CSK 369/11) SN.

³⁷ Por. uchwała SN z dnia 24.01.2007 r., III CZP 143/06.

VI.4. LIKWIDACJA A POSTĘPOWANIA SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

- (224) Z danych przekazanych przez Spółkę wynika, że jest ona stroną postępowań sądowych, z których nie wszystkie na chwilę obecną zostały zakończone prawomocnym orzeczeniem / nakazem zapłaty Sądu. Powyższe dotyczy zarówno spraw w których Spółka jest stroną powodową (np. sprawa przeciwko Drive Point S.C. Kugler, Pokusa), jak również spraw w których Spółka występuje po stronie pozwanej (sprawa z powództwa Witolda Chruściel, sprawa z powództwa A. Taborek). Wartość przedmiotu sporu w sprawie przeciwko Drive Point S.C. Kugler, Pokusa to 3 453,82 PLN. W sprawach przeciwko Spółce wartość przedmiotu sporu przedstawia się następująco: sprawa z powództwa Witolda Chruściel to 18 000 PLN, sprawa z powództwa A. Taborek – 18 000 PLN).
- (225) Ponadto Spółka jest stroną postępowań egzekucyjnych, w których występuje jako wierzyciel. Wobec powyższego należy rozważyć jaki wpływ na postępowania sądowe i egzekucyjne będzie miała likwidacja Spółki, a jaki zbyte przedsiębiorstwa (jego zorganizowanej części).
- (226) Wykreślenie spółki z rejestru powoduje utratę bytu prawnego przez spółkę, a w konsekwencji utratę przez nią osobowości prawnej, jak również zdolności prawnej, zarówno w zakresie zdolności do czynności prawnych, jak i zdolności sądowej (związanej z możliwością występowania w postępowaniu sądowym w charakterze strony). Wygasają wszelkie zdolności do czynności prawnych, sądowych.
- (227) Skutki rozwiązania spółki dotyczą wartości majątkowych, stosunków między współnikami, działania organów, WNiP, które mogą nie zostać nigdy odtworzone. Możliwe jest jednak zbyte oznaczenia przedsiębiorstwa spółki na rzecz innego podmiotu, natomiast prawo do firmy – jako prawo osobiste – wygasa. Nie jest w związku z tym możliwe upoważnienie innego przedsiębiorcy do korzystania z firmy rozwiązanej spółki (KSH, red. Kidyba, 2015, LEGALIS).
- (228) Utrata zdolności sądowej wywiera wpływ na toczące się z udziałem spółki postępowania sądowe. W przypadku bowiem wykreślenia spółki z rejestru KRS zachodzi przesłanka określona 355 § KPC, tj. wydanie wyroku jest niedopuszczalne. Sąd nie może bowiem prowadzić postępowania z udziałem strony, która nie istnieje. Tym samym zachodzi podstawa do umorzenia postępowania sądowego na podstawie ww. przepisu. Z uwagi na brak następców prawnych nie dojdzie w takim przypadku najpierw do zawieszenia postępowania. Postępowanie to podlegać będzie od razu umorzeniu.³⁸ Również w przypadku prowadzonych przez spółkę postępowań egzekucyjnych w przypadku

³⁸ Por. wyrok SN z dnia 19.07.2005 r., sygn. akt: II PK 405/04.

wykreślenia spółki z rejestru przed ich zakończeniem podlegać one będą umorzeniu z urzędu na podstawie art. 824 § 1 pkt 2 KPC.

VI.5. SKUTKI PODATKOWE W RAMACH WARIANTU 3

- (229) Co do zasady, majątek spółki, jaki został po zaspokojeniu/zabezpieczeniu wierzycieli, dzieli się między wspólników w stosunku do ich udziałów (art. 286 § 2 KSH). Oznacza to, że kwota pozostała do podziału jest dzielona przez liczbę udziałów i określona jej część przypada na udział.
- (230) Podział majątku między wspólników (akcjonariuszy) wywołuje u nich określone skutki podatkowe, bowiem otrzymują oni z tego tytułu środki pieniężne lub rzeczowe składniki majątku tej spółki.
- (231) Kwestię opodatkowania udziału osoby prawnej w majątku innej likwidowanej osoby prawnej rozwiązał ustawodawca w przepisie art. 12 ust. 4 pkt 22 PDOP, zapisując w nim, że nie zalicza się do przychodów wartości majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, w części stanowiącej koszt nabycia lub objęcia udziałów w tej spółce.
- (232) Nie ma tu mowy o określaniu wartości uzyskanego udziału z likwidacji, a koszty uzyskania przychodów zostają uwzględnione w ten sposób, że do ich wysokości nie uznaje się za przychody dla celów podatkowych kwot uzyskanych z likwidacji.
- (233) Przychód z likwidacji może mieć oczywiście różną formę – także rzeczową, a wtedy zastosowanie znajduje przepis art. 14a.
- (234) Przewaga likwidacji nad umorzeniem udziałów jest jednak taka, że przy umorzeniu udziałów przychód występuje w spółce przekazującej ZCP i to ona może być opodatkowana z zastosowaniem przepisu art. 14 PDOP.
- (235) W przypadku przychodu z likwidacji osoby prawnej, to został on sklasyfikowany w przychodach z udziału w zyskach osób prawnych w art. 10 ust. 1 pkt 3 PDOP obok dochodu z umorzenia udziałów (art. 10 ust. 1 pkt 1), ale ustawodawca nie uwzględnił w art. 14a PDOP możliwości oszacowania takiego dochodu.
- (236) Likwidacja działalności podlega opodatkowaniu w podatku od towarów i usług i dotyczy wyłącznie obowiązku podatkowego w zakresie towarów własnej produkcji i towarów, które po nabyciu nie były przedmiotem dostawy (wg art. 14 ustawy o podatku od towarów i usług).

VII. KALKULACJA EFEKTÓW FINANSOWYCH REALIZACJI POSZCZEGÓLNYCH WARIANTÓW

VII.1. WPROWADZENIE

(237) W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że pomimo zastrzeżeń o charakterze prawnym dotyczących takiego rozwiązania (sformułowanych w ust. 49 Ekspertyzy), wydzielenie ZCP powinno odbyć się z uwzględnieniem ośrodków wypoczynkowych. Powyższe wynika z konieczności uwzględnienia ekonomicznej racjonalności działań podejmowanych przez GMS, które w każdym przypadku powinny mieć znaczenie nadrzędne. Gdyby bowiem w NiOL Sp. z o.o. pozostawić jedynie przedmiotowe ośrodki, proces likwidacji Spółki pozostałej po wydzieleniu i przeniesieniu ZCP najprawdopodobniej uległby wydłużeniu z związku z koniecznością przeprowadzenia procesu zbycia tych aktywów. Zwiększyłoby to również koszty samej likwidacji, których Spółka w takim kształcie najprawdopodobniej nie byłaby w stanie ponieść samodzielnie. Niezależnie od tego, po przeniesieniu przedmiotowych ośrodków do jednostki budżetowej GMS powinny zostać podjęte działania zmierzające do ich zbycia. Ośrodki wypoczynkowe zostały zatem uwzględnione w odpowiednich prognozach.

(238) W niniejszym rozdziale przedstawiono następujące prognozy finansowe:

(239) **1) Dla spółki NiOL Sp. z o.o. przy założeniu kontynuacji przez Spółkę działalności w niezmienionej formie** (podrozdział VII.3) – celem tego wariantu prognozy było zobrazowanie przyszłej, potencjalnej kondycji finansowej Spółki w przypadku braku podjęcia przez GMS działań zmierzających do przeniesienia działalności Spółki do jednostki budżetowej.

(240) W tym kontekście szczególnie istotna jest przyszła zdolność Spółki do samodzielnego: i) zachowania płynności finansowej, ii) generowania wolnych środków pieniężnych umożliwiających pokrycie planowanych inwestycji modernizacyjnych dotyczących zarządzanych przez Spółkę nieruchomości. Inwestycje te mają przede wszystkim na celu dostosowanie stanu technicznego przedmiotowych nieruchomości do standardów rynkowych – jest to szczególnie istotne w przypadku pozostających pod zarządem NiOL Sp. z o.o. budynków przychodni, które muszą spełniać wymagania wynikające z odpowiednich przepisów dotyczących ochrony zdrowia i świadczenia usług medycznych.

(241) **2) Dla ZCP obejmującego całą dotychczasową działalność NiOL Sp. z o.o.** (podrozdział VII.4) – prognoza ta ma na celu sporządzenie uproszczonej kalkulacji wartości dochodowej ZCP w przedmiotowym kształcie oraz porównanie tej wartości z uproszczonym oszacowaniem wartości rynkowej analogicznego ZCP wykonaną metodą NAV (skorygowanych aktywów netto).

- (242) W przypadku, w którym po przeprowadzeniu pełnej wyceny przedmiotowego ZCP metodą majątkową i dochodową (NAV i DCF), wartość dochodowa okazałaby się wyższa, to właśnie metoda dochodowa powinna zostać uznana za wiodącą metodę szacowania wartości rynkowej. Taka sytuacja zwiększałaby ryzyko, że w przypadku decyzji o przeniesieniu ZCP według wartości księgowej netto, organy podatkowe dokonałyby oszacowania wartości rynkowej ZCP, co z kolei mogłoby spowodować konieczność zmiany parametrów transakcji i poniesienia tego konsekwencji (wpływ na wysokość podatku dochodowego po stronie Spółki, patrz: podrozdział IV.3 oraz V.4).
- (243) **3) Dla ZCP obejmującej działalność Spółki z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami, w tym ośrodkami wypoczynkowymi** (podrozdział VII.5) – prognozę tę sporządzono aby przedstawić przepływy pieniężne generowane przez wyodrębnianą część działalności obejmującą prowadzenie Strefy Płatnego Parkowania, Roweru Miejskiego oraz działalności Inkasa.
- (244) **4) Dla jednostki budżetowej obejmującej całą dotychczasową działalność NiOL Sp. z o.o.** (podrozdział VII.7) – prognozę tę sporządzono w celu zobrazowania przyszłych, potencjalnych przychodów i kosztów przedmiotowej jednostki budżetowej, czyli skutków finansowych jej funkcjonowania dla budżetu GMS.
- (245) **5) Dla jednostki budżetowej obejmującej dotychczasową działalność NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami, w tym ośrodkami wczasowymi** (podrozdział VII.8) – cel sporządzenia tej prognozy jest analogiczny do prognozy numer 4).
- (246) W oparciu o wyniki powyższych prognoz finansowych, a także m.in. dane ze sprawozdań finansowych i dane kontrolingowe NiOL Sp. z o.o. dokonano oszacowania skutków finansowych realizacji poszczególnych wariantów przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS. Wyniki tych obliczeń zawarto w rozdziale VIII.

VII.2. ZAŁOŻENIA PROGNOZY WSPÓLNE DLA WSZYSTKICH WARIANTÓW

Założenia podstawowe

(247) Sporządzone na potrzeby Ekspertyzy prognozy finansowe oparto m.in. na następujących kluczowych założeniach podstawowych:

- prognozy sporządzono m.in. w oparciu o historyczne dane finansowe i kontrolingowe NiOL Sp. z o.o. za lata 2012 – 2015,
- jako okres szczegółowej prognozy wykorzystanej na potrzeby uproszczonych wycen metodą DCF (metodą dochodową) przyjęto lata 2016 – 2020 – jako dzień wyceny przyjęto 1 stycznia 2016 r.,
- prognozowany rachunek zysków i strat sporządzono w zmodyfikowanej formie, w ramach której z kosztów operacyjnych wyodrębniono koszty wydziałowe (dotyczące Wydziału Zarządzania Nieruchomościami i/lub Działu Techniczno – Eksploatacyjnego, do których przypisanych było odpowiednio 11 i 9 pracowników), a także kosztów administracji centralnej (do której przypisanych było 27 osób, w tym również Prezes Zarządu) – przedmiotowe pozycje prognozowanego rachunku zysków i strat obejmują wszystkie grupy kosztów rodzajowych, w tym również amortyzację środków trwałych przypisanych poszczególnym jednostkom organizacyjnym NiOL Sp. z o.o. w ramach systemu kontrolingowego funkcjonującego w Spółce,
- prognozy sporządzono w cenach bieżących (z uwzględnieniem prognozowanej inflacji), wykorzystując prognozę inflacji dla Polski będącą uśrednieniem prognoz kilkunastu instytucji finansowych, zawartych w serwisie *Emerging Markets Information Service*. Wartości stóp inflacji w poszczególnych latach szczegółowej prognozy zaprezentowano w tabeli 1 poniżej. Wartości dla lat 2019 – 2020 przyjęto na poziomie środka przedziału bezpośredniego celu inflacyjnego NBP.

Tabela 2. Prognozowane stopy inflacji w latach 2016 – 2020

Zmienna	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	2020 P
Inflacja PLN	1,70%	2,40%	2,60%	2,50%	2,50%

Źródło: *Emerging Markets Information Service Consensus Forecast*.

Założenia dotyczące działalności zarządzania Strefą Płatnego Parkowania w Szczecinie

(248) Na potrzeby prognoz finansowych przyjęto następujące kluczowe założenia dotyczące funkcjonowania i rozbudowy Strefy Płatnego Parkowania w okresie szczegółowej prognozy:

- zgodnie z informacjami uzyskanymi od Spółki, na jej przychody z tytułu prowadzenia SPP w 2016 r. będą składały się dwa elementy: kwota zapisana w budżecie Gminy Miasta Szczecin, czyli 10 636 000 PLN brutto (8 647 154,47 PLN netto) oraz 60 000 PLN netto z tytułu wynajmu nieruchomości bezpośrednio związanych z SPP. Na potrzeby prognozy przychodów operacyjnych z tytułu prowadzenia SPP w jej dotychczasowym zakresie przyjęto założenie o utrzymaniu powyższych wartości na stałym realnym poziomie w kolejnych latach szczegółowej prognozy (nominalny wzrost wynika z indeksowania inflacją),
- prognozę kosztów operacyjnych związanych z prowadzeniem SPP sporządzono przy założeniu zachowania struktury kosztów z 2015 r. (nominalny wzrost wynika z indeksowania inflacją),
- ponadto na potrzeby prognozy przyjęto następujące założenia dotyczące rozbudowy Strefy Płatnego Parkowania (rozbudowa będzie źródłem dodatkowych przychodów i kosztów operacyjnych dla Spółki, modelowanych odrębnie od przychodów i kosztów związanych z funkcjonowaniem SPP w jej dotychczasowym zakresie):
 - Strefa Płatnego Parkowania zostanie rozszerzona o obszar wskazany w raporcie pn. „Badania i analizy funkcjonowania Strefy Płatnego Parkowania” (patrz: Załącznik nr 1 – Źródła danych), na którym zostanie uruchomionych 225 nowych parkomatów,
 - przyjęto założenie, że nowe parkomaty zostaną uruchomione (oddane do użytkowania wraz z rozpoczęciem amortyzacji odpowiednich środków trwałych) w połowie 2017 r.,
 - założono, że całość nowego obszaru Strefy Płatnego Parkowania będzie stanowiła strefa B (o niższej wartości opłat niż strefa A). Skalę realnego wzrostu przychodów Gminy Miasta Szczecin z tego tytułu w relacji do dotychczasowego zasięgu Strefy oszacowano na 46,44%, tym niemniej przychody Spółki z tytułu prowadzenia dodatkowej części SPP zaprognozowano na poziomie równym dodatkowym prognozowanym kosztom operacyjnym oraz odpowiednim kosztom zarządzania (patrz poniżej). Założenie, że dodatkowe przychody będą równe dodatkowym kosztom oznacza, że modele finansowe dotyczące Spółki nie uwzględniają żadnych korzyści (rozumianych jako „marża operacyjna”) z rozszerzenia SPP,
 - w oparciu o szacunki przekazane przez Spółkę przyjęto, że dodatkowe koszty operacyjne związane z funkcjonowaniem SPP będą kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli 3 poniżej (wartości w cenach z 2016 r.),

- koszty zarządu (administracji) związane z funkcjonowaniem SPP zaprognozowano na poziomie 16,86% przychodów (dla dotychczasowej części SPP) i analogicznej części kosztów operacyjnych (dla rozszerzonej części SPP). Współczynnik określono na podstawie udziału kosztów zarządu przypadających na SPP w przychodach Spółki z tego tytułu w 2015 r.

Tabela 3. Szacunkowe, dodatkowe koszty operacyjne związane z funkcjonowaniem rozszerzonej Strefy Płatnego Parkowania (PLN / rok)

Lp.	Zadanie	Koszty (PLN)
1.	Wynagrodzenia nowych kontrolerów	1 380 000,00
2.	Świadczenia dodatkowe dla kontrolerów	55 500,00
3.	Obsługa informatyczna parkomatów (oprogramowanie, serwis bankowy itp.)	248 100,00
4.	Dodatkowe koszty (monitoring, kolekcja monet, ubezpieczenie)	72 612,00
5.	Rolki biletowe do parkomatów	49 752,00
Razem		1 805 964,00

Źródło: Informacje od Spółki.

Założenia dotyczące działalności zarządzania Szczecińskim Rowerem Miejskim

(249) Na potrzeby prognoz finansowych przyjęto następujące kluczowe założenia dotyczące funkcjonowania i rozbudowy Szczecińskiego Roweru Miejskiego w okresie szczegółowej prognozy:

- założono, że przychody i koszty operacyjne związane z prowadzeniem Roweru Miejskiego w jego obecnym kształcie (zasięgu według stanu na dzień sporządzenia Ekspertyzy) będą kształtowały się na stałym realnym poziomie notowanym w 2015 r. (nominalny wzrost wynika z indeksowania inflacją),
- ponadto na potrzeby prognozy przyjęto następujące założenia dotyczące rozbudowy Szczecińskiego Roweru Miejskiego:
 - Rower Miejski zostanie rozbudowany o 46 nowych stacji (obecnie istnieje 35 stacji), w znacznej części obejmujących prawobrzeżną część miasta Szczecin,
 - przyjęto konserwatywne założenie, że nowe stacje zostaną uruchomione (oddane do użytkowania wraz z rozpoczęciem amortyzacji odpowiednich środków trwałych) w połowie sezonu przypadającego na 2016 r.,
 - założono, że przychody Spółki z rozszerzonego zakresu Roweru Miejskiego wzrosną o wartość dodatkowych kosztów operacyjnych powiększonych o 14,92% z tytułu kosztów zarządu (podejście analogiczne jak przy prognozie związanej z rozszerzeniem SPP),
 - jako wartość rocznych, dodatkowych kosztów operacyjnych prowadzenia rozszerzonej części Roweru Miejskiego przyjęto wartość oszacowaną przez Spółkę, czyli 2 339 836 PLN (w cenach z 2016 r.). W prognozie na 2016 r. uwzględniono

tylko część przychodów i kosztów przypadającą na drugą połowę roku. Nominalny wzrost odpowiednich wartości w kolejnych latach prognozy wynika z indeksowania inflacją.

Założenia dotyczące działalności zarządzania nieruchomościami

(250) Na potrzeby prognoz finansowych przyjęto następujące kluczowe założenia dotyczące działalności z zakresu zarządzania nieruchomościami w okresie szczegółowej prognozy:

- założono, że przychody i koszty operacyjne związane z zarządzaniem nieruchomościami będą kształtowały się na stałym realnym poziomie notowanym w 2015 r. (nominalny wzrost wynika z indeksowania inflacją),
- w związku z otrzymaną od Spółki informacją o niskim prawdopodobieństwie sprzedaży prowadzonych przez Spółkę ośrodków odpowiednie wartości dla tych obiektów zostały uwzględnione w wariantcie bazowym modelu (dla Spółki kontynuującej działalność w niezmienionej formie)

Założenia dotyczące działalności inkasa

(251) Na potrzeby prognoz finansowych przyjęto następujące kluczowe założenia dotyczące działalności z zakresu inkasa opłat lokalnych w okresie szczegółowej prognozy:

- w związku z ograniczeniem zakresu opłat targowych założono, że zarówno przychody, jak i koszty operacyjne związane z tym obszarem działalności w 2016 r. ukształtują się na realnym poziomie o 60% niższym niż w 2015 r.,³⁹
- w dalszych latach szczegółowej prognozy przyjęto, że pozycje te będą kształtowały się na stałym realnym poziomie zaprognozowanym na 2016 r. (nominalny wzrost wynika z indeksowania inflacją).

³⁹ Uzasadnienie do projektu Uchwały w sprawie opłaty targowej:
http://bip.um.szczecin.pl/files/2D8B66E05C5749D39DCBA5BAB9FE1574/projekt_290.pdf.

Założenia dotyczące kosztów wydziałowych i kosztów administracji centralnej

- (252) Na potrzeby prognoz finansowych przyjęto założenie utrzymania stałej relacji kosztów wydziałowych i kosztów administracji centralnej do przychodów z odpowiednich rodzajów działalności, na poziomie relacji odnotowanych przez Spółkę w 2015 r.

Założenia dotyczące przychodów i kosztów finansowych

- (253) Zgodnie z danymi otrzymanymi od Spółki, NiOL Sp. z o.o. nie posiadała umów pożyczek, kredytów, leasingów, ani innych umów generujących koszty odsetkowe.
- (254) Ponieważ rozważania w ramach niniejszej Ekspertyzy koncentrują się na działalności operacyjnej Spółki, na potrzeby modeli finansowych przyjęto założenie o braku w okresie prognozy przychodów finansowych z tytułu odsetek. Dotychczas Spółka osiągała tego rodzaju przychody w wysokości kilkudziesięciu tysięcy PLN rocznie poprzez lokowanie wolnych środków w instytucjach finansowych (przychody finansowe z tytułu odsetek w 2015 r. wyniosły 28 110,13 PLN).

Założenia dotyczące przyszłych nakładów (wydatków) inwestycyjnych

- (255) Prognozy finansowe sporządzono w oparciu o następujące założenia dotyczące przyszłych nakładów inwestycyjnych, które Spółka wskazała jako niezbędne w celu modernizacji zarządzanych nieruchomości i ich dostosowania do standardów rynkowych. W ramach skonstruowanych modeli założono, że poniższe nakłady dotyczące nieruchomości zostaną poniesione przez podmiot odpowiedni dla danego wariantu prognozy (Spółkę lub jednostkę budżetową). Jeżeli w danym wariantcie prognozy podmiot ten osiągnie ujemną wartość środków pieniężnych na koniec okresu, będzie to oznaczało brak jego zdolności do samodzielnej realizacji przedmiotowych nakładów (patrz: podrozdziały VII.3 – VII.7).

Tabela 4. Plan inwestycyjny przedstawiony przez Spółkę na lata 2016 – 2020 (wartości w cenach z początku 2016 r.)

Rok	Nieruchomość	Zadanie	Wartość (PLN)
2016	Staromłyńska 21	Wykonanie 2 podjazdów dla niepełnosprawnych	26 000
	Ku Słońcu 23	Wykonanie dźwigu osobowego	380 000
	Ku Słońcu 23	Remont dachu	150 000
	Ku Słońcu 23	Remont i dostosowanie WC	50 000
	Starzyńskiego 2	Wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych	40 000
	Starzyńskiego 2	Częściowa wymiana stolarki okiennej	80 000
	Kostki Napierskiego	Montaż platformy dla niepełnosprawnych	76 000
	Gierczak 32	Remont i dostosowanie WC	99 000
	Batalionów Chłopskich 86	Naprawa kotłowni gazowej	6 000

	Strzałowska 25	Wykonanie dźwigu osobowego	308 000
	Tartaczna 14	Remont i dostosowanie WC	97 000
	Tartaczna 14	Remont pomieszczeń na potrzeby SRM	20 000
	Wojska Polskiego 101	Wymiana stolarki okiennej	70 000
	Wojska Polskiego 101	Wykonanie dokumentacji technicznej - podjazd dla niepełnosprawnych	6 000
	Wojska Polskiego 101	Remont i dostosowanie WC	50 000
	Bohaterów Warszawy	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	70 000
	Łucznicza 64	Remont i dostosowanie WC	50 000
	Mrzeżyno AGAWA	Wymiana drzwi	65 000
	Łubinowa 15	Remont pomieszczeń na potrzeby SRM	20 000
	Razem 2016		1 663 000
2017	Gryfińska 2	Wykonanie dźwigu osobowego	250 000
	Łucznicza 64	Wykonanie dźwigu osobowego	275 000
	Ku Słońcu 23	Wymiana stolarki okiennej	137 000
	Ku Słońcu 23	Ocieplenie i remont elewacji	960 000
	Ku Słońcu 23	Wykonanie szatni dla pacjentów	27 000
	Pobożnego 14	Wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych	103 000
	Stołczyńska 161	Montaż platformy dla niepełnosprawnych	85 000
	Staromłyńska 21	Wykonanie dźwigu osobowego	150 000
	Razem 2017		1 987 000
2018	Ku Słońcu 23	Remont instalacji CO	70 000
	Ku Słońcu 23	Montaż zaworów termostatycznych	8 500
	Strzałowska 25	Naprawa kotłowni gazowej	6 000
	Strzałowska 25	Montaż zaworów termostatycznych	8 000
	Strzałowska 25	Wymiana stolarki okiennej	30 000
	Wiślana 14	Remont zbiornika bezodpływowego	20 000
	Wiślana 14	Wykonanie izolacji pionowej i iniekcji poziomej	20 000
	Łucznicza 64	Montaż zaworów termostatycznych	10 000
	Łucznicza 64	Wymiana tablicy rozdzielczej	30 000
	Starzyńskiego 2	Remont komina	15 000
	Starzyńskiego 2	Wykonanie izolacji pionowej i iniekcji poziomej	60 000
	Starzyńskiego 2	Montaż zaworów termostatycznych	3 000
	Batalionów Chłopskich 86	Montaż zaworów termostatycznych	8 000
	Batalionów Chłopskich 86	Remont rozdzielni elektrycznej	10 000
	Batalionów Chłopskich 86	Wykonanie szatni dla pacjentów	30 000
	Staromłyńska 21	Montaż zaworów termostatycznych	3 000
	Powstańców Wlkp. 66	Remont i ocieplenie elewacji	900 000
	Powstańców Wlkp. 66	Montaż zaworów termostatycznych	15 000
	Powstańców Wlkp. 66	Remont parkingu	50 000
	Powstańców Wlkp. 66	Remont ogrodzenia	87 000
	Wojska Polskiego 164	Wymiana przyłącza elektrycznego	50 000
	Wojska Polskiego 164	Częściowa wymiana stolarki okiennej	10 000
	Wojska Polskiego 164	Remont kotłowni gazowej	15 000
	Razem 2018		1 458 500
2019	Wojska Polskiego 72	Wykonanie dźwigu osobowego	338 000
	Tartaczna 14	Montaż zaworów termostatycznych	8 000
	Gryfińska 2	Remont kotła C.O.	6 000
	Wojska Polskiego 72	Wymiana węzła cieplnego	152 000
	Wojska Polskiego 72	Montaż zaworów termostatycznych	6 000
	Wojska Polskiego 72	Remont dachu	320 000
	Łucznicza 64	Wymiana stolarki okiennej	100 000
	Łucznicza 64	Remont dachu	250 000
	Wojska Polskiego 164	Wymiana instalacji C.O.	70 000
	Wojska Polskiego 164	Remont instalacji wod.-kan.	80 000
	Wojska Polskiego 164	Wykonanie izolacji pionowej i iniekcji poziomej	40 000
	Iwazkiewicza 89	Wymiana stolarki okiennej	40 000
	Wojska Polskiego 101	Naprawa węzła cieplnego	16 000
	Wojska Polskiego 101	Montaż zaworów termostatycznych	8 000
	Wiślana 14	Remont schodów	8 000
	Kostki Napierskiego	Remont ogrodzenia	24 000
	Razem 2019		1 466 000
2020	Tartaczna 14	Remont i ocieplenie elewacji	500 000
	Wojska Polskiego 101	Wymiana instalacji wod.-kan.	96 500
	Wojska Polskiego 101	Wykonanie izolacji pionowej i iniekcji poziomej	75 000

Strzałowska 25	Wykonanie szatni dla pacjentów	39 000
Strzałowska 25	Remont ogrodzenia	25 000
Starzyńskiego 2	Montaż tablicy rozdzielczej	60 000
Staromłyńska 21	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	35 000
Staromłyńska 21	Remont ogrodzenia	85 000
Łubinowa 15	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	39 000
Krzemienna 42	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	37 000
Gierczak 32	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	39 000
Wojska Polskiego 72	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	39 000
Łucznicza 64	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	35 000
Powstańców Wlkp. 66	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	35 000
Wiślana 14	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	35 000
Tartaczna 14	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	37 000
Wojska Polskiego 101	Wykonanie szatni dla pacjentów i wózków	37 000
Wojska Polskiego 101	Montaż dźwigu osobowego	265 000
Wojska Polskiego 101	Remont klatki schodowej	40 000
Razem 2020		1 553 500
		RAZEM
		8 128 000

Źródło: Informacje od Spółki.

(256) W poniższych tabelach 5 – 7 zawarto przedstawione przez Spółkę szacunki nakładów inwestycyjnych związanych z rozszerzeniem Strefy Płatnego Parkowania oraz Roweru Miejskiego. W związku z założeniami dotyczącymi przyszłych przychodów i kosztów operacyjnych (wraz z kosztami zarządu) Spółki związanych z rozszerzeniem i modernizacją SPP i Roweru Miejskiego, według których z tytułu prowadzenie rozszerzonego zakresu SPP i Roweru Miejskiego Spółka otrzyma od Gminy Miasta Szczecin jedynie środki odpowiadające prognozowanym kosztom, poniższe nakłady nie zostały uwzględnione w sporządzonych modelach finansowych. Takie podejście jest spójne z głównym celem sporządzenia niniejszej Ekspertyzy, czyli oszacowaniem efektów finansowych poszczególnych wariantów przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej (lub jednostek budżetowych) Gminy Miasto Szczecin. Zakłada się bowiem, że ewentualne nadwyżki finansowe generowane przez Spółkę będą wykorzystane na realizację przedstawionego przez nią planu inwestycyjnego dotyczącego modernizacji nieruchomości (tabela 5 powyżej).

Tabela 5. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na rozszerzenie Strefy Płatnego Parkowania

Lp.	Zadanie	Nakłady (PLN)
1.	Zakup nowych parkomatów (225 szt.)	5 230 575,00
2.	Wyposażenie nowych kontrolerów	327 000,00
3.	Montaż i oznakowanie parkomatów	645 750,00
4.	Dodatkowe serwery	60 000,00
Razem		6 263 325,00

Źródło: Informacje od Spółki.

Tabela 6. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na rozszerzenie zasięgu Roweru Miejskiego

Lp.	Zadanie	Nakłady (PLN)
1.	Zakup stacji rowerowych, rowerów, montaż (46 stacji, 352 rowery)	4 450 000,00
2.	Zakup samochodów do alokacji i serwisu (2 szt.)	100 000,00
Razem		4 550 000,00

Źródło: Informacje od Spółki.

Tabela 7. Szacunkowe nakłady inwestycyjne na odtworzenie i modernizację Strefy Płatnego Parkowania

Lp.	Zadanie	Nakłady (PLN)
1.	Wymiana dotychczasowych parkomatów i ich uzupełnienie	8 717 625,00
2.	Montaż i oznakowanie parkomatów	518 650,00
Razem		9 236 275,00

Źródło: Informacje od Spółki.

- (257) W związku z podejściem opisanym w powyższym akapicie w modelach finansowych w okresie szczegółowej prognozy nie uwzględniano również nakładów odtworzeniowych związanych z utrzymaniem środków trwałych związanych z działalnością SPP i Roweru Miejskiego – wynika to z planowanej modernizacji SPP (czyli odnowienia / odtworzenia infrastruktury) oraz z faktu, że w praktyce takie dodatkowe nakłady powinny znaleźć odzwierciedlenie w wysokości przychodów otrzymywanych przez Spółkę od Gminy Miasta Szczecin (lub ewentualnie dokapitalizowania Spółki).
- (258) W celu utrzymania wartości bilansowej środków trwałych w długim okresie, założono że po okresie szczegółowej prognozy (w okresie rezydualnym) nakłady inwestycyjne będą miały charakter odtworzeniowy, a ich wartość będzie kształtowała się na poziomie prognozowanej amortyzacji. Założenie to jest istotne dla celów kalkulacji wartości rynkowej ZCP NiOL Sp. z o.o. metodą dochodową.

VII.3. PROGNOZA FINANSOWA DLA NIOL SP. Z O.O. (BEZ PRZEKSZTAŁCENIA)

(259) W kolejnych tabelach zawarto prognozę sprawozdań finansowych NiOL Sp. z o.o. (rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych) w wariantcie zakładającym kontynuację przez Spółkę działalności w obecnej formie prawnej, zachowania obecnych źródeł przychodów oraz ponoszenia dodatkowych przychodów i kosztów operacyjnych (wraz z kosztami zarządu) związanych z rozszerzeniem Strefy Płatnego Parkowania i Roweru Miejskiego.

Tabela 8. Prognozowany rachunek zysków i strat NiOL Sp. z o.o. przy założeniu kontynuacji działalności w obecnej formie (wartości w PLN)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (PLN)		2016	2017	2018	2019	2020
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	18 630 504,83	21 704 779,30	23 396 558,32	23 981 472,27	24 581 009,08
I.	Przychód ze sprzedaży produktów	18 590 252,78	21 663 561,20	23 354 268,54	23 938 125,25	24 536 578,38
IV.	Przychód netto ze sprzedaży towarów i materiałów	40 252,06	41 218,11	42 289,78	43 347,02	44 430,70
B.	Koszty działalności operacyjnej (bez kosztów wydziałowych i zarządu)	14 723 838,63	17 226 584,90	18 632 202,88	19 087 963,96	19 394 397,09
I.	Amortyzacja	1 660 906,82	1 711 774,02	1 749 184,54	1 782 870,16	1 656 675,95
II.	Zużycie materiałów i energii	2 842 704,74	3 132 882,28	3 240 916,84	3 321 939,76	3 404 988,26
III.	Usługi obce	2 513 092,13	3 069 277,58	3 320 416,72	3 403 427,14	3 488 512,82
IV.	Podatki i opłaty	523 306,45	535 865,81	549 798,32	563 543,28	577 631,86
V.	Wynagrodzenia	5 580 098,34	6 932 455,93	7 849 954,16	8 046 203,01	8 247 358,09
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 350 551,82	1 539 468,53	1 609 145,16	1 649 373,79	1 690 608,13
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	235 511,08	286 769,49	294 225,50	301 581,14	309 120,66
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17 667,25	18 091,27	18 561,64	19 025,68	19 501,32
C.	Wynik po kosztach bezpośrednich	3 906 666,21	4 478 194,40	4 764 355,44	4 893 508,32	5 186 611,99
I.	Koszty wydziałowe	1 263 842,13	1 294 174,34	1 327 822,88	1 361 018,45	1 395 043,91
II.	Koszty administracji	3 000 791,48	3 462 212,08	3 714 861,97	3 807 733,52	3 902 926,86
D.	Zysk / Strata ze sprzedaży	-357 967,41	-278 192,02	-278 329,41	-275 243,65	-111 358,78
E.	Pozostałe przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64

III.	Inne przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
F.	Pozostałe koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69
III.	Inne koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69
G.	Zysk / Strata z działalności operacyjnej	-124 775,18	26 641,80	34 430,09	45 334,83	217 234,17
H.	Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J.	Zysk / Strata brutto na działalności gospodarczej	-124 775,18	26 641,80	34 430,09	45 334,83	217 234,17
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	Zysk / Strata brutto	-124 775,18	26 641,80	34 430,09	45 334,83	217 234,17
M.	Podatek dochodowy	0,00	-322 552,49	6 541,72	8 613,62	41 274,49
N.	Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku					
O.	Zysk (strata) netto	-124 775,18	349 194,29	27 888,37	36 721,22	175 959,68

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

Tabela 9. Prognozowany bilans NiOL Sp. z o.o. przy założeniu kontynuacji działalności w obecnej formie (wartości w PLN)

AKTYWA (PLN)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Aktywa trwałe	74 538 612,56	74 533 912,11	74 281 148,57	74 000 928,41	73 936 589,96
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	74 205 998,13	74 528 912,11	74 276 148,57	73 995 928,41	73 931 589,96
1. Środki trwałe	73 929 230,58	74 252 144,56	73 999 381,02	73 719 160,86	73 654 822,41
a) grunty (w tym prawo wieczystego uż. gruntu)	14 400 667,03	14 371 756,99	14 342 846,95	14 313 936,91	14 285 026,87
b) budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	54 307 128,16	55 690 999,34	56 499 193,00	57 276 049,41	58 102 784,88
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 969 148,44	3 206 774,76	2 444 401,08	1 682 027,40	919 653,72
d) środki transportu	505 769,21	335 885,93	166 002,65	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	746 517,74	646 727,54	546 937,34	447 147,14	347 356,94
2. Środki trwałe w budowie	276 767,55	276 767,55	276 767,55	276 767,55	276 767,55
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
b) w pozostałych jednostkach	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	327 614,43	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	327 614,43	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	2 747 198,89	3 438 895,86	3 908 049,53	4 283 141,42	4 583 043,82
I. Zapasy	427 141,28	507 314,62	552 053,26	565 854,59	580 000,96
1. Materiały	427 141,28	507 314,62	552 053,26	565 854,59	580 000,96
II. Należności krótkoterminowe	1 076 908,87	1 254 941,57	1 352 882,03	1 386 704,08	1 421 371,68
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	1 076 908,87	1 254 941,57	1 352 882,03	1 386 704,08	1 421 371,68
a) z tytułu dostaw i usług	882 913,29	1 028 874,99	1 109 172,34	1 136 901,65	1 165 324,19
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ub.spof. i innych świadczeń	84 385,15	98 335,55	106 010,04	108 660,29	111 376,80
c) inne	109 610,43	127 731,03	137 699,65	141 142,14	144 670,69
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 184 838,01	1 608 689,10	1 929 860,55	2 255 497,71	2 504 709,03

1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 184 838,01	1 608 689,10	1 929 860,55	2 255 497,71	2 504 709,03
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 184 838,01	1 608 689,10	1 929 860,55	2 255 497,71	2 504 709,03
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58 310,74	67 950,57	73 253,69	75 085,03	76 962,16
Suma bilansowa	77 285 811,45	77 972 807,97	78 189 198,10	78 284 069,83	78 519 633,78

PASywa (PLN)		31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Kapitał własny		73 844 557,64	74 193 751,93	74 221 640,30	74 258 361,52	74 434 321,19
I. Kapitał podstawowy		79 743 000,00	79 743 000,00	79 743 000,00	79 743 000,00	79 743 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		-5 773 667,18	-5 898 442,36	-5 549 248,07	-5 521 359,70	-5 484 638,48
VIII. Zysk (strata) netto		-124 775,18	349 194,29	27 888,37	36 721,22	175 959,68
B. Zobowiązania i rezerwy		3 441 253,81	3 779 056,04	3 967 557,80	4 025 708,31	4 085 312,59
I. Rezerwy na zobowiązania		1 603 537,22	1 603 537,22	1 603 537,22	1 603 537,22	1 603 537,22
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		465,15	465,15	465,15	465,15	465,15
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		1 603 072,07	1 603 072,07	1 603 072,07	1 603 072,07	1 603 072,07
II. Zobowiązania długoterminowe		38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek		38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00
d) inne		38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe		1 799 716,59	2 137 518,82	2 326 020,58	2 384 171,09	2 443 775,37
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek		1 645 071,21	1 953 846,90	2 126 151,15	2 179 304,92	2 233 787,55
d) z tytułu dostaw i usług		558 352,12	663 153,40	721 635,03	739 675,90	758 167,80
e) zaliczki otrzymane na dostawy		104,66	124,30	135,26	138,64	142,11
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		629 590,48	747 763,02	813 706,13	834 048,78	854 900,00
h) z tytułu wynagrodzeń		259 729,79	308 480,41	335 684,43	344 076,54	352 678,45
i) inne		197 294,16	234 325,77	254 990,30	261 365,06	267 899,19
3. Fundusze specjalne		154 645,38	183 671,92	199 869,43	204 866,17	209 987,82

IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma bilansowa	77 285 811,45	77 972 807,97	78 189 198,10	78 284 069,83	78 519 633,78

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

Tabela 10. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych NiOL Sp. z o.o. przy założeniu kontynuacji działalności w obecnej formie (wartości w PLN)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (PLN)	2016	2017	2018	2019	2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I. Zysk netto	-124 775,18	349 194,29	27 888,37	36 721,22	175 959,68
II. Korekty	772 963,76	2 109 344,81	1 789 704,08	1 791 565,95	1 665 589,13
1. Amortyzacja	1 660 906,82	1 711 774,02	1 749 184,54	1 782 870,16	1 656 675,95
6. Zmiana stanu zapasów	-90 063,66	-80 173,34	-44 738,64	-13 801,33	-14 146,37
7. Zmiana stanu należności	-704 812,20	-178 032,70	-97 940,46	-33 822,05	-34 667,60
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (bez kredytów i pożyczek)	-80 550,32	337 802,23	188 501,76	58 150,51	59 604,28
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-12 516,88	317 974,60	-5 303,12	-1 831,34	-1 877,13
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	648 188,58	2 458 539,10	1 817 592,45	1 828 287,16	1 841 548,81
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
I. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	1 691 271,00	2 034 688,00	1 496 421,00	1 502 650,00	1 592 337,50
1. Nabycie WNIIP oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 691 271,00	2 034 688,00	1 496 421,00	1 502 650,00	1 592 337,50
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 691 271,00	-2 034 688,00	-1 496 421,00	-1 502 650,00	-1 592 337,50
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
I. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przepływy pieniężne razem	-1 043 082,42	423 851,10	321 171,45	325 637,16	249 211,31

E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-1 043 082,42	423 851,10	321 171,45	325 637,16	249 211,31
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 227 920,43	1 184 838,01	1 608 689,10	1 929 860,55	2 255 497,71
G. Środki pieniężne na koniec okresu	1 184 838,01	1 608 689,10	1 929 860,55	2 255 497,71	2 504 709,03

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

(260) Sporządzona prognoza wskazuje, że w przypadku braku realizacji przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS, a także jeżeli zrealizują się przyjęte w Ekspertyzie założenia dotyczące przychodów i kosztów operacyjnych, to Spółka powinna być w stanie generować z prowadzonej działalności środki pieniężne na pokrycie całego zakresu planowanych inwestycji modernizacyjnych dotyczących będącej pod jej zarządem nieruchomości, a także utrzymać płynność finansową. Tym niemniej przeniesienie działalności Spółki do jednostki budżetowej GMS może okazać się zasadne z uwagi na efekty takiego działania z perspektywy budżetu GMS (co przeanalizowano w kolejnych rozdziałach Ekspertyzy). Przedmiotowy wariant modelu finansowego ma na celu przede wszystkim stworzenie punktu wyjścia do dalszych analiz.

VII.4. KALKULACJA WARTOŚCI RYNKOWEJ ZCP OBEJMUJĄCEJ CAŁĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI METODĄ DOCHODOWĄ

(261) Poniższą kalkulację wartości sporządzono w oparciu o prognozę finansową dla NiOL Sp. z o.o. zaprezentowaną w podrozdziale VII.3, zmodyfikowaną poprzez pomniejszenie kosztów administracji centralnej o 10% - przedmiotowe założenie wynika z pozostawienia tej części kosztów ogólnego zarządu w spółce powstałej po wyodrębnieniu i przeniesieniu ZCP. Szczegółową charakterystykę zastosowanej metody kalkulacji wartości zawarto w Załączniku nr 3 do Ekspertyzy. Wynik kalkulacji wartości dochodowej ZCP zawarto w poniższej tabeli.

Tabela 11. Wyniki kalkulacji wartości dochodowej ZCP obejmującej całość działalności NiOL Sp. z o.o. (wartości w PLN)

Prognoza przepływów pieniężnych (tys. PLN)

	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	2020 P	> 2020 P
Wynik netto (+/-)	175 304,0	629 633,5	328 792,2	345 147,6	492 096,8	492 096,8
Amortyzacja (+)	1 660 906,8	1 711 774,0	1 749 184,5	1 782 870,2	1 656 675,9	1 656 675,9
Zmiana stanu kapitału pracującego (+/-)	-887 943,1	397 570,8	40 519,5	8 695,8	8 913,2	0,0
Wydatki inwestycyjne (-)	-1 691 271,0	-2 034 688,0	-1 496 421,0	-1 502 650,0	-1 592 337,5	-1 656 675,9
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek (+)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Splata kredytów i pożyczek (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FCFE	-743 003,3	704 290,3	622 075,3	634 063,6	565 348,4	492 096,8

Koszt kapitału własnego (build-up approach)

	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	2020 P	> 2020 P
Stopa wolna od ryzyka	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	
Premia za ryzyko rynkowe	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	
Premia branżowa	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%	
Premia z tyt. wielkości	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Premia z tyt. ryzyka finansowego	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Premia z tyt. ryzyka prognozy	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Koszt kapitału własnego	13,45%	13,45%	13,45%	13,45%	13,45%	
Współczynnik dyskontujący	88,14%	77,69%	68,48%	60,36%	53,21%	
dFCFE	-654 916,9	547 195,7	426 019,5	382 749,7	300 811,0	

Wycena DCF

Stopa wzrostu w okresie rezydualnym	2,5%
Wartość rezydualna	4 494 034
Wartość bieżąca wartości rezydualnej	2 391 189
Suma dFCF	1 001 859
Nadwyżka nieoperacyjna gotówki	0
Wartość aktywów nieoperacyjnych	0
Wartość 100% kapitału własnego DCF	3 393 047,7
Dyskonto z tytułu braku płynności i kontroli	0,0%
Wartość 100% kapitału własnego DCF (tys. PLN)	3 393 047,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

(262) Otrzymana wartość dochodowa ZCP obejmującej całość działalności NIOL Sp. z o.o. wyniosła 3 393 047,7 PLN. Ponieważ wartość ta jest znacznie niższa niż wartość księgowa aktywów netto ZCP (73 969 332,82 PLN wg stanu na 31 grudnia 2015 r.), to wiodącą metodą szacowania wartości rynkowej ZCP w omawianym wariantcie byłaby metoda skorygowanych aktywów netto należąca do metod majątkowych. Jeżeli zaś wartość rynkowa poszczególnych elementów aktywów i pasywów Spółki nie odbiegałaby od ich wartości księgowej, to wartość rynkowa ZCP byłaby tożsama z wartością księgową jej aktywów netto.

VII.5. PROGNOZA FINANSOWA DLA ZCP OBEJMUJĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI Z WYŁĄCZENIEM ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

(263) W kolejnych tabelach zawarto sporządzoną dla celów poglądowych prognozę rachunku zysków i strat, bilansu i rachunku przepływów pieniężnych ZCP w wariantcie zakładającym wyodrębnienie do tej ZCP dotychczasowej działalności NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami, w tym ośrodkami wypoczynkowymi. Stan środków pieniężnych ZCP na koniec 2016 r. określono z wykorzystaniem modelu (za pośrednictwem rachunku przepływów pieniężnych). Wartość ta odpowiada około 130% miesięcznej wartości kosztów operacyjnych bez amortyzacji, zatem powinna zapewnić płynność finansową działalności.

Tabela 12. Prognozowany rachunek zysków i strat ZCP powstałej po wyodrębnieniu działalności NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (wartości w PLN)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (PLN)		2016	2017	2018	2019	2020
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi		11 296 918,21	14 195 186,60	15 691 716,20	16 084 009,11	16 486 109,33
I.	Przychód ze sprzedaży produktów	11 296 918,21	14 195 186,60	15 691 716,20	16 084 009,11	16 486 109,33
IV.	Przychód netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej (bez kosztów wydziałowych i zarządu)		9 504 563,57	11 849 395,85	13 098 852,73	13 256 163,64	13 546 439,45
I.	Amortyzacja	901 914,60	901 914,60	901 914,60	754 302,05	732 031,32
II.	Zużycie materiałów i energii	798 844,90	1 039 969,81	1 093 588,65	1 120 928,36	1 148 951,57
III.	Usługi obce	1 308 834,38	1 836 117,65	2 055 194,63	2 106 574,49	2 159 238,85
IV.	Podatki i opłaty	71 923,64	73 649,81	75 564,71	77 453,82	79 390,17
V.	Wynagrodzenia	4 995 404,04	6 333 728,96	7 235 660,29	7 416 551,80	7 601 965,60
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 225 971,52	1 411 898,30	1 478 258,10	1 515 214,56	1 553 094,92
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	201 670,48	252 116,72	258 671,76	265 138,55	271 767,02
C. Wynik po kosztach bezpośrednich		1 792 354,64	2 345 790,75	2 592 863,47	2 827 845,47	2 939 669,89
I.	Koszty wydziałowe	149 864,56	153 461,31	157 451,30	161 387,59	165 422,28
II.	Koszty administracji	1 671 083,87	2 061 651,32	2 261 623,40	2 318 163,98	2 376 118,08
D. Zysk / Strata ze sprzedaży		-28 593,78	130 678,12	173 788,77	348 293,90	398 129,53
E. Pozostałe przychody operacyjne		245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
III.	Inne przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
F. Pozostałe koszty operacyjne		12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69

III. Inne koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69
G. Zysk / Strata z działalności operacyjnej	204 598,44	435 511,94	486 548,27	668 872,39	726 722,48
H. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Zysk / Strata brutto na działalności gospodarczej	204 598,44	435 511,94	486 548,27	668 872,39	726 722,48
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk / Strata brutto	204 598,44	435 511,94	486 548,27	668 872,39	726 722,48
M. Podatek dochodowy	38 873,70	82 747,27	92 444,17	127 085,75	138 077,27
N. Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku					
O. Zysk (strata) netto	165 724,73	352 764,67	394 104,10	541 786,63	588 645,21

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

Tabela 13. Prognozowany bilans ZCP powstałej po wyodrębnieniu działalności NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (wartości w PLN)

AKTYWA (PLN)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Aktywa trwałe	4 297 646,24	3 395 731,64	2 493 817,04	1 739 514,99	1 007 483,67
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 297 646,24	3 395 731,64	2 493 817,04	1 739 514,99	1 007 483,67
1. Środki trwałe	4 020 878,69	3 118 964,09	2 217 049,49	1 462 747,44	730 716,12
a) grunty (w tym prawo wieczystego uż. gruntu)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	3 658 841,40	2 926 810,08	2 194 778,76	1 462 747,44	730 716,12
d) środki transportu	362 037,29	192 154,01	22 270,73	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	276 767,55	276 767,55	276 767,55	276 767,55	276 767,55
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	3 683 086,39	5 260 819,76	6 728 979,63	8 067 078,46	9 430 815,39
I. Zapasy	281 295,70	357 968,74	398 824,39	408 795,00	419 014,88
1. Materiały	281 295,70	357 968,74	398 824,39	408 795,00	419 014,88
II. Należności krótkoterminowe	654 415,60	822 308,47	909 000,46	931 725,47	955 018,61
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	654 415,60	822 308,47	909 000,46	931 725,47	955 018,61
a) z tytułu dostaw i usług	536 528,44	674 176,90	745 252,09	763 883,40	782 980,48
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ub.spof. i innych świadczeń	51 279,14	64 435,00	71 228,07	73 008,77	74 833,99
c) inne	66 608,02	83 696,57	92 520,30	94 833,30	97 204,14
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 711 940,85	4 036 017,51	5 371 935,68	6 676 108,42	8 005 071,08
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 711 940,85	4 036 017,51	5 371 935,68	6 676 108,42	8 005 071,08
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 711 940,85	4 036 017,51	5 371 935,68	6 676 108,42	8 005 071,08
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35 434,25	44 525,04	49 219,10	50 449,58	51 710,82
Suma bilansowa	7 980 732,63	8 656 551,40	9 222 796,67	9 806 593,45	10 438 299,06

	PASYWA (PLN)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
A. Kapitał własny		5 153 984,45	5 506 749,12	5 900 853,22	6 442 639,85	7 031 285,06
I. Kapitał podstawowy		4 988 259,72	4 988 259,72	4 988 259,72	4 988 259,72	4 988 259,72
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		0,00	165 724,73	518 489,40	912 593,50	1 454 380,13
VIII. Zysk (strata) netto		165 724,73	352 764,67	394 104,10	541 786,63	588 645,21
B. Zobowiązania i rezerwy		2 826 748,18	3 149 802,28	3 321 943,45	3 363 953,60	3 407 014,00
I. Rezerwy na zobowiązania		1 603 537,22	1 603 537,22	1 603 537,22	1 603 537,22	1 603 537,22
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		465,15	465,15	465,15	465,15	465,15
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		1 603 072,07	1 603 072,07	1 603 072,07	1 603 072,07	1 603 072,07

II. Zobowiązania długoterminowe	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00
2. Wobec pozostałych jednostek	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00
d) inne	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00	38 000,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 185 210,96	1 508 265,06	1 680 406,23	1 722 416,38	1 765 476,78
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek	1 083 368,59	1 378 663,42	1 536 012,91	1 574 413,23	1 613 773,55
d) z tytułu dostaw i usług	367 705,15	467 930,90	521 336,74	534 370,16	547 729,41
e) zaliczki otrzymane na dostawy	68,92	87,71	97,72	100,16	102,66
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	414 619,47	527 632,70	587 852,43	602 548,74	617 612,46
h) z tytułu wynagrodzeń	171 046,15	217 668,36	242 511,27	248 574,05	254 788,40
i) inne	129 928,90	165 343,75	184 214,75	188 820,12	193 540,62
3. Fundusze specjalne	101 842,37	129 601,64	144 393,32	148 003,15	151 703,23
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suma bilansowa	7 980 732,63	8 656 551,40	9 222 796,67	9 806 593,45	10 438 299,06

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

Tabela 14. Prognozowany rachunek przepływów pieniężnych ZCP powstałej po wyodrębnieniu działalności NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (wartości w PLN)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (PLN)	2016	2017	2018	2019	2020
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I. Zysk netto	165 724,73	352 764,67	394 104,10	541 786,63	588 645,21
II. Korekty	318 295,68	971 312,00	941 814,07	762 386,10	740 317,46
1. Amortyzacja	901 914,60	901 914,60	901 914,60	754 302,05	732 031,32
6. Zmiana stanu zapasów	55 781,92	-76 673,04	-40 855,65	-9 970,61	-10 219,88
7. Zmiana stanu należności	-282 318,93	-167 892,87	-86 691,99	-22 725,01	-23 293,14
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (bez kredytów i pożyczek)	-695 055,95	323 054,10	172 141,17	42 010,15	43 060,40
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	337 974,04	-9 090,79	-4 694,06	-1 230,48	-1 261,24
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	484 020,42	1 324 076,67	1 335 918,17	1 304 172,74	1 328 962,67
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
I. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
I. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przepływy pieniężne razem	484 020,42	1 324 076,67	1 335 918,17	1 304 172,74	1 328 962,67
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	484 020,42	1 324 076,67	1 335 918,17	1 304 172,74	1 328 962,67
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 227 920,43	2 711 940,85	4 036 017,51	5 371 935,68	6 676 108,42
G. Środki pieniężne na koniec okresu	2 711 940,85	4 036 017,51	5 371 935,68	6 676 108,42	8 005 071,08

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

VII.6. KALKULACJA WARTOŚCI ZCP OBEJMUJĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ NIOL SP. Z O.O. Z WYŁĄCZENIEM ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

- (264) Z uwagi na kształtowanie przez Gminę Miasto Szczecin wysokości przychodów Spółki (ZCP) związanych z prowadzeniem Strefy Płatnego Parkowania, Roweru Miejskiego oraz Inkasa odpowiednią metodą szacowania wartości rynkowej ZCP w omawianym wariantcie modelu finansowego jest metoda NAV. Ponadto w związku z brakiem informacji, które mogłyby wskazywać, że wartości rynkowe poszczególnych środków trwałych wchodzących w skład ZCP mogłyby znacząco odbiegać od ich wartości księgowych netto, kalkulację wartości oparto o dane księgowe.
- (265) Kalkulację wartości ZCP obejmującej działalność Spółki z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami, w tym ośrodkami wypoczynkowymi sporządzono w oparciu m.in. o wartość księgową środków trwałych tej ZCP na koniec 2015 r. (związanych z działalnością dotyczącą SPP i Roweru Miejskiego) – wartość ta jest jednak trudna do precyzyjnego ustalenia, ponieważ wymagałoby to m.in. szczegółowego rozdzielenia środków trwałych związanych z obsługą administracyjną na grupy wykorzystywane w różnych zakresach działalności NiOL Sp. z o.o.). W związku z powyższym do kalkulacji wartości przyjęto jedynie przybliżoną wartość maszyn i urządzeń bezpośrednio związanych z działalnością SPP i Roweru Miejskiego (w tym przede wszystkim parkometrów, urządzeń wykorzystywanych przez kontrolerów, stacji dokujących i rowerów), którą określono na 4 923 tys. PLN. Na wartość NAV ZCP składała by się również wartość gotówki przypisanej ZCP (która zależy od sposobu podziału Spółki) oraz wartość przypisanych ZCP należności i zobowiązań (trudne do precyzyjnego wyodrębnienia spośród wszystkich należności i zobowiązań Spółki). W związku z powyższym szacuje się, że wartość NAV ZCP będzie zawierała się w przedziale od 5,5 do 6,5 mln PLN. Na potrzeby dalszych kalkulacji przyjęto wartość 5,5 mln PLN.
- (266) Powyższa wartość została wykorzystana na potrzeby dalszych obliczeń dotyczących potencjalnych skutków finansowych procesu przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. na jednostkę budżetową GMS (patrz: podrozdział VII.9).

VII.7. PROGNOZA FINANSOWA DLA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ OBEJMUJĄCEJ CAŁĄ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

(267) W niniejszym podrozdziale dla celów poglądowych⁴⁰ zaprezentowano prognozę rachunku zysków i strat dla nowopowstałej jednostki budżetowej, która przejęłaby wszystkie zadania realizowane dotychczas przez NiOL Sp. o.o. Prognozę tę sporządzono w oparciu o model finansowy stworzony na potrzeby podrozdziałów VII.3. i VII.4. Model ten zmodyfikowano poprzez uwzględnienie w odpowiednich pozycjach rachunku zysków i strat podatku VAT na poziomie efektywnych stawek VAT należnego i naliczonego odnotowanych przez NiOL Sp. z o.o. w latach 2014 – 2015.

Tabela 15. Prognozowany rachunek zysków i strat obejmujący całość działalności NiOL Sp. z o.o. (wartości w PLN)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (PLN)		2016	2017	2018	2019	2020
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi		22 599 793,20	26 329 051,63	28 381 269,55	29 090 801,29	29 818 071,32
I.	Przychód ze sprzedaży produktów	22 550 965,31	26 279 051,88	28 329 969,80	29 038 219,04	29 764 174,52
IV.	Przychód netto ze sprzedaży towarów i materiałów	48 827,89	49 999,75	51 299,75	52 582,24	53 896,80
B. Koszty działalności operacyjnej (bez kosztów wydziałowych i zarządu)		16 039 899,07	18 753 358,00	20 245 110,41	20 741 194,17	21 088 958,06
I.	Amortyzacja	1 660 906,82	1 711 774,02	1 749 184,54	1 782 870,16	1 656 675,95
II.	Zużycie materiałów i energii	3 509 702,03	3 867 965,30	4 001 348,53	4 101 382,24	4 203 916,79
III.	Usługi obce	3 102 750,85	3 789 436,73	4 099 501,84	4 201 989,38	4 307 039,12
IV.	Podatki i opłaty	523 306,45	535 865,81	549 798,32	563 543,28	577 631,86
V.	Wynagrodzenia	5 580 098,34	6 932 455,93	7 849 954,16	8 046 203,01	8 247 358,09
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 350 551,82	1 539 468,53	1 609 145,16	1 649 373,79	1 690 608,13
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	290 770,16	354 055,58	363 261,02	372 342,55	381 651,11
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	21 812,61	22 336,11	22 916,85	23 489,77	24 077,01
C. Wynik po kosztach bezpośrednich		6 559 894,13	7 575 693,63	8 136 159,14	8 349 607,11	8 729 113,26
I.	Koszty wydziałowe	1 331 248,65	1 363 198,62	1 398 641,78	1 433 607,83	1 469 448,02

⁴⁰ W rzeczywistości wydatki ponoszone przez jednostki budżetowe nie są związane z realizowanymi przez nie przychodami, więc w przypadku jednostek budżetowych nie występuje pojęcie wyniku finansowego.

II.	Koszty zarządu	3 389 458,00	3 910 642,41	4 196 015,86	4 300 916,25	4 408 439,16
D.	Zysk / Strata ze sprzedaży	1 839 187,48	2 301 852,60	2 541 501,50	2 615 083,03	2 851 226,07
E.	Pozostałe przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
III.	Inne przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
F.	Pozostałe koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69
III.	Inne koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69
G.	Zysk / Strata z działalności operacyjnej	2 072 379,70	2 606 686,42	2 854 261,00	2 935 661,52	3 179 819,02
H.	Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I.	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J.	Zysk / Strata brutto na działalności gospodarczej	2 072 379,70	2 606 686,42	2 854 261,00	2 935 661,52	3 179 819,02
K.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L.	Zysk / Strata brutto	2 072 379,70	2 606 686,42	2 854 261,00	2 935 661,52	3 179 819,02

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

VII.8. PROGNOZA FINANSOWA DLA JEDNOSTKI BUDŻETOWEJ OBEJMUJĄCEJ DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI Z WYŁĄCZENIEM ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

(268) Poniżej zaprezentowano prognozę rachunku zysków i strat dla nowopowstałej jednostki budżetowej, która przejęłaby zadania realizowane dotychczas przez NiOL Sp. o.o. za wyjątkiem działalności z zakresu zarządzania nieruchomościami, w tym ośrodkami wypoczynkowymi. Prognozę tę sporządzono w oparciu o model finansowy stworzony na potrzeby podrozdziału VII.5. Model ten zmodyfikowano poprzez uwzględnienie w odpowiednich pozycjach rachunku zysków i strat podatku VAT na poziomie odpowiadającym stawce 23%.

Tabela 16. Prognozowany rachunek zysków i strat jednostki budżetowej obejmującej działalność NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (wartości w PLN)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (PLN)		2016	2017	2018	2019	2020
A.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	13 895 209,40	17 460 079,52	19 300 810,93	19 783 331,20	20 277 914,48
I.	Przychód ze sprzedaży produktów	13 895 209,40	17 460 079,52	19 300 810,93	19 783 331,20	20 277 914,48
B.	Koszty działalności operacyjnej (bez kosztów wydziałowych i zarządu)	10 035 714,01	12 568 882,82	13 882 567,39	14 059 471,16	14 369 829,66
I.	Amortyzacja	901 914,60	901 914,60	901 914,60	754 302,05	732 031,32
II.	Zużycie materiałów i energii	982 579,23	1 279 162,86	1 345 114,03	1 378 741,89	1 413 210,43
III.	Usługi obce	1 609 866,29	2 258 424,71	2 527 889,39	2 591 086,62	2 655 863,79
IV.	Podatki i opłaty	71 923,64	73 649,81	75 564,71	77 453,82	79 390,17
V.	Wynagrodzenia	4 995 404,04	6 333 728,96	7 235 660,29	7 416 551,80	7 601 965,60
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 225 971,52	1 411 898,30	1 478 258,10	1 515 214,56	1 553 094,92
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	248 054,69	310 103,57	318 166,26	326 120,42	334 273,43
C.	Wynik po kosztach bezpośrednich	3 859 495,38	4 891 196,70	5 418 243,54	5 723 860,04	5 908 084,82
I.	Koszty wydziałowe	157 827,52	161 615,38	165 817,38	169 962,82	174 211,89
II.	Koszty zarządu	2 095 650,07	2 585 447,57	2 836 225,83	2 907 131,48	2 979 809,76
D.	Zysk / Strata ze sprzedaży	1 606 017,79	2 144 133,75	2 416 200,32	2 646 765,75	2 754 063,17
E.	Pozostałe przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
III.	Inne przychody operacyjne	245 857,15	317 802,70	326 065,57	334 217,21	342 572,64
F.	Pozostałe koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69
III.	Inne koszty operacyjne	12 664,92	12 968,88	13 306,07	13 638,73	13 979,69

G. Zysk / Strata z działalności operacyjnej	1 839 210,02	2 448 967,57	2 728 959,82	2 967 344,24	3 082 656,12
H. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Zysk / Strata brutto na działalności gospodarczej	1 839 210,02	2 448 967,57	2 728 959,82	2 967 344,24	3 082 656,12
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk / Strata brutto	1 839 210,02	2 448 967,57	2 728 959,82	2 967 344,24	3 082 656,12

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

VIII. PODSUMOWANIE I OSZACOWANIE EFEKTÓW PODATKOWYCH I FINANSOWYCH PROCESU PRZENIESIENIA

VIII.1. SKUTKI PROCESU PRZENIESIENIA Z PERSPEKTYWY SPÓŁKI

- (269) W niniejszym rozdziale dokonano oszacowania potencjalnej wartości skutków podatkowych oraz kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją poszczególnych spośród rozważanych wariantów procesu przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS. Zwymiarowania finansowego konsekwencji tego procesu dokonano w oparciu m.in. o historyczne dane finansowe i kontrolingowe Spółki, a także wyniki prognoz i szacunków zawartych w podrozdziałach VII.3 – VII.8.
- (270) Kluczowe zagadnienia z zakresu przepisów podatkowych, związane z realizacją poszczególnych wariantów przeniesienia omówiono w podrozdziale IV.3 (dla umorzenia udziałów w Spółce za wynagrodzeniem w postaci ZCP), podrozdziale V.5 (dla sprzedaży ZCP Gminie Miasto Szczecin) oraz podrozdziale VI.5 (dla wariantu likwidacji Spółki).
- (271) **Podatek dochodowy.** Jak wskazano w podrozdziałach IV.3 i V.5, w przypadku sprzedaży ZCP przez spółkę lub umorzenia udziałów wspólnika spółki za wynagrodzeniem w postaci ZCP, spółka ta osiąga przychód w postaci ceny sprzedaży ZCP lub w formie wartości umarżanych udziałów. Jeżeli koszty uzyskania tego przychodu byłyby niższe niż osiągnięty przychód, to podmiot sprzedający osiągnąłby dochód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Jeżeli jednak wartość ZCP wydzielonej z NiOL Sp. z o.o. określono by na poziomie wartości księgowej netto, to dochód ten nie wystąpi – wynik na transakcji byłby równy zero.
- (272) W przypadku rozważanych w niniejszej Ekspertyzie wariantów zakładających przeniesienie ZCP obejmującego całość, bądź też część działalności operacyjnej NiOL Sp. z o.o. na inny podmiot, przychodem z perspektywy sprzedającego ZCP (czyli spółki NiOL Sp. z o.o.) jest wartość tej ZCP.
- (273) Z kolei podstawę do określenia kosztu uzyskania przychodu w przypadku transakcji / przekształceń dotyczących tak określonej ZCP będzie stanowiła historyczna wartość składników majątkowych w momencie, w którym zostały one wniesione w skład przedsiębiorstwa lub ZCP.
- (274) Ponieważ w przypadku NiOL Sp. z o.o. praktycznie całość majątku trwałego Spółki, a w szczególności nieruchomości, została wniesiona do tego podmiotu aportem przez GMS, to kosztem uzyskania przychodu dla transakcji sprzedaży lub przekazania ZCP za umorzeniem udziałów będzie wartość księgowa netto przedmiotowego majątku wykazana w księgach rachunkowych wnoszącego (czyli

- GMS) w momencie jego wnoszenia, pomniejszona o odpisy amortyzacyjne dokonane przez nowego właściciela.
- (275) W omawianym przypadku zys księgowy ze sprzedaży ZCP wystąpi wówczas, gdy jego wartość rynkowa przekroczy omówiony w powyższym akapicie koszt uzyskania przychodu, zaś jeżeli okaże się istotnie niższa to u sprzedającego ZCP wystąpi strata. Zarówno zys operacyjny, jak i strata tego rodzaju ma charakter księgowy i nie powoduje bezpośrednio wpływu gotówki.
- (276) W związku z celami niniejszej Ekspertyzy w podrozdziałach VII.4 i VII.6 przeprowadzono kalkulacje wartości rynkowej dla dwóch branż pod uwagę ZCP (w różnych wariantach przeniesienia), o różnym zakresie działalności i związanym z tym majątkiem trwałym. Celem tych kalkulacji było wstępne zbadanie czy wartość odpowiednich ZCP oszacowana metodą dochodową nie przekraczałaby wartości księgowej netto tych ZCP. Jeżeli bowiem metoda dochodowa byłaby wiodącą metodą szacowania wartości ZCP, to fakt ten istotnie zwiększałby ryzyko, że w przypadku decyzji o przeniesieniu tych ZCP według ich wartości księgowej netto, organy podatkowe dokonałyby oszacowania ich wartości rynkowej, co mogłoby spowodować konieczność zmiany parametrów transakcji i poniesienia tego konsekwencji.
- (277) W przypadku ZCP obejmującej całą działalność operacyjną prowadzoną obecnie przez NiOL Sp. z o.o., jego potencjalną, przyszłą wartość dochodową określono na poziomie zbliżonym do 3,4 mln PLN, podczas gdy wartość księgowa aktywów netto takiej ZCP na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiła około 74 mln PLN. W tej sytuacji nie ulega wątpliwości, że metoda dochodowa nie byłaby wiodącą metodą szacowania wartości rynkowej ZCP.
- (278) Z kolei w przypadku sprzedaży (lub przeniesienia jako wynagrodzenie za umorzenie udziałów) ZCP, w skład której wchodziłyby wszystkie rodzaje działalności prowadzone przez Spółkę oprócz zarządzania nieruchomościami, wartość księgową netto takiego ZCP oszacowano na około 5,5 mln PLN (patrz również: podrozdział VII.6).
- (279) **Podatek VAT.** Zgodnie z analizami podatkowymi zawartymi w podrozdziałach IV.3, V.5 i VI.5, w przypadku realizacji któregośkolwiek z rozważanych wariantów przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej transakcje z tym związane nie będą opodatkowane podatkiem VAT.
- (280) Równocześnie w przypadku sprzedaży ZCP lub jego przeniesienia jako wynagrodzenia za umorzenie udziałów w Spółce, Spółka byłaby zobowiązana do zwrotu podatku VAT odliczonego przy zakupie środków trwałych wchodzących w skład odpowiedniej ZCP.

- (281) Zgodnie z danymi otrzymanymi od Spółki, od października 2011 r. dokonała ona odliczenia około 1 066,3 tys. PLN podatku VAT w związku z nabytymi środkami trwałymi związanymi z działalnością inną niż zarządzanie nieruchomościami oraz 190,6 tys. PLN w związku z inwestycjami w te nieruchomości.
- (282) Należy również uwzględnić fakt, że realizując inwestycje w rozbudowę Strefy Płatnego Parkowania oraz Roweru Miejskiego, a także w modernizację nieruchomości w formie jednostki budżetowej nie będzie możliwe dokonanie odliczenia VAT tak jak w przypadku Sp. z o.o.
- (283) **Koszty procesu likwidacji Spółki.** W przypadku podjęcia decyzji o likwidacji spółki NiOL Sp. z o.o. (Wariant 3) bez uprzedniej sprzedaży lub przekazania ZCP obejmującej część jej działalności, niezbędne byłoby poniesienie różnego rodzaju kosztów związanych z prowadzeniem procesu likwidacji. Istotny wpływ na wysokość łącznych kosztów takiego procesu ma czas jego trwania – gdyby rozpatrywać likwidację spółki bez uwzględnienia wpływu ośrodków wypoczynkowych, to m.in. z uwagi na fakt, że GMS jest jedynym wspólnikiem Spółki, a także na brak znaczących zobowiązań oprócz standardowych zobowiązań handlowych, w przypadku NiOL Sp. z o.o. proces likwidacji mógłby zakończyć się po minimalnym możliwym czasie przewidzianym przez prawo, czyli po 6 miesiącach.
- (284) Głównym elementem tych kosztów byłyby koszty odpraw pracowniczych, które musiałyby zostać im wypłacone w związku z wypowiedzeniem umów o pracę. W oparciu o otrzymane od Spółki dane dotyczące liczby i struktury pracowników Spółki według stażu pracy (patrz również: podrozdział VI.2), a także wysokości obowiązujących w Spółce wynagrodzeń, wartość kosztów odpraw pracowniczych oszacowano na ok. 1 348,2 tys. PLN, zaś koszty wynikające ze związanych z tymi odprawami ubezpieczeniami społecznymi sięgnęłyby 338,8 tys. PLN.
- (285) Innego rodzaju koszty związane z procesem likwidacji Spółki obejmowałyby wynagrodzenie likwidatora (mógłby to być Prezes Zarządu Spółki), jego asystenta, a także koszty prowadzenia procesu likwidacji związane ze zużyciem mediów, ochroną majątku, opłacaniem m.in. podatku od nieruchomości oraz koniecznością sporządzenia wycen nieruchomości.
- (286) Istotną trudność może jednak przysporzyć likwidacja przedmiotowych ośrodków wypoczynkowych – zgodnie z informacjami otrzymanymi od Spółki, w toku jej działalności wielokrotnie podejmowano działania zmierzające do sprzedaży tych ośrodków, jednak dotychczas nie było możliwe znalezienie nabywców skłonnych do ich nabycia po wartościach zbliżonych do wartości księgowych odpowiedniego majątku. W takiej sytuacji proces zbycia ośrodków może istotnie wydłużyć likwidację spółki powstałej po wydzieleniu ZCP i wiązałby się z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów

związanych z wydłużonym procesem sprzedaży (w tym kosztów utrzymania odpowiednich aktywów i kosztów poszukiwania nabywców).

(287) Na potrzeby prowadzonych analiz przyjęto założenie, że proces sprzedaży przedmiotowych ośrodków spowodowałby wydłużenie okresu likwidacji o kolejne 6 miesięcy. Dodatkowe koszty utrzymania ośrodków w tym czasie oszacowano przy założeniu miesięcznych wydatków na poziomie 30 tys. PLN.

(288) Szacunkowe koszty procesu likwidacji Spółki w Wariantcie 3 zaprezentowano w tabeli 17.

Tabela 17. Szacunkowe koszty procesu likwidacji Spółki w Wariantcie 3 (wartości w PLN)

Lp.	Pozycja	Koszt miesięczny	Liczba miesięcy	Szacowana wartość (PLN)
1.	Koszty odpraw pracowniczych			1 348 177,71
2.	Koszty ubezpieczeń społecznych zw. z odprawami			338 760,63
3.	Wynagrodzenie brutto likwidatora	11 500,00	12	138 000,00
4.	Wynagrodzenie brutto asystenta likwidatora	3 500,00	12	42 000,00
5.	Media (woda, prąd, gaz, telefon, internet)	2 500,00	12	30 000,00
6.	Ochrona majątku	19 666,02	12	235 992,25
7.	Podatki i opłaty	36 989,54	12	443 874,47
8.	Koszty wycen			100 000,00
9.	Koszty ogłoszeń	2 000,00	12	24 000,00
10.	Dodatkowe koszty utrzymania ośrodków w czasie procesu sprzedaży	30 000,00	12	360 000,00
Razem koszty procesu likwidacji		76 155,56		3 060 805,06

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

(289) W przypadku likwidacji spółki pozostałej po przeniesieniu do jednostki lub jednostek budżetowych działalności NiOL Sp. z o.o. z wyłączeniem zarządzania nieruchomościami (w tym ośrodkami wypoczynkowymi), koszty likwidacji pomniejszono o przybliżoną wartość odpraw pracowniczych (i odpowiednich świadczeń) dotyczących pracowników zatrudnionych przy obsłudze SPP, Roweru Miejskiego i inkasa, a także pracowników Działu Techniczno – Eksploatacyjnego.

Tabela 18. Szacunkowe koszty procesu likwidacji Spółki w Wariantach 1b i 2b (wartości w PLN)

Lp.	Pozycja	Koszt miesięczny	Liczba miesięcy	Szacowana wartość (PLN)
1.	Koszty odpraw pracowniczych			341 009,66
2.	Koszty ubezpieczeń społecznych zw. z odprawami			85 686,51
3.	Wynagrodzenie brutto likwidatora	11 500,00	12	138 000,00
4.	Wynagrodzenie brutto asystenta likwidatora	3 500,00	12	42 000,00
5.	Media (woda, prąd, gaz, telefon, internet)	2 500,00	12	30 000,00
6.	Ochrona majątku	19 666,02	12	235 992,25
7.	Podatki i opłaty	36 989,54	12	443 874,47
8.	Koszty wycen			100 000,00
9.	Koszty ogłoszeń	2 000,00	12	24 000,00
10.	Koszty utrzymania ośrodków w czasie procesu sprzedaży	30 000,00	12	360 000,00
Razem koszty procesu likwidacji		76 155,56		1 800 562,89

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

(290) Z kolei w przypadku likwidacji spółki pozostałej po przeniesieniu do jednostki lub jednostek budżetowych całej działalności NiOL Sp. z o.o., z uwagi na prostotę procesu likwidacji jej koszty określono na poziomie zbliżonym do zakładanego wynagrodzenia brutto likwidatora w ciągu minimalnego okresu likwidacji wymaganego przez przepisy prawa, czyli 6 miesięcy.

Tabela 19. Szacunkowe koszty procesu likwidacji Spółki w Wariantach 1 i 2 (wartości w PLN)

Lp.	Pozycja	Koszt miesięczny	Liczba miesięcy	Szacowana wartość (PLN)
1.	Wynagrodzenie brutto likwidatora	11 500,00	6	69 000,00
2.	Media (woda, prąd, gaz, telefon, internet)	500,00	6	3 000,00
3.	Koszty ogłoszeń	250,00	6	1 500,00
Razem koszty procesu likwidacji		12 250,00		73 500,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

VIII.2. DODATKOWE SKUTKI PROCESU PRZENIESIENIA Z PERSPEKTYWY GMINY MIASTO

SZCZECIN

(291) W ramach niniejszej Ekspertyzy określono trzy kluczowe skutki realizacji procesu przeniesienia działalności NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS, z perspektywy budżetu GMS. Są to:

- w związku z faktem, że jednostki budżetowe rozliczają się z budżetem gminy metodą brutto, przeniesienie działalności NiOL Sp. z o.o. do takiej jednostki umożliwiłoby „przejęcie” przez budżet GMS podatku VAT odprowadzanego dotychczas przez Spółkę (korzyść z perspektywy GMS; rozpatrywane są jedynie wartości dotyczące Spółki w jej obecnym kształcie),
- wraz z przeniesieniem działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami do jednostki budżetowej, budżet GMS utraciłby wpływy z tytułu odprowadzanego dotychczas przez Spółkę podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (strata z perspektywy GMS).

(292) Szacunek wartości przedmiotowych efektów w okresie szczegółowej prognozy zawarto w tabelach 20 i 21 poniżej.

Tabela 20. Prognoza wartości VAT możliwego do „przejęcia” przez GMS (wartości w PLN)

Wariant	VAT (przejęty)				
	2016	2017	2018	2019	2020
Wariant 1	1 723 005,71	2 062 721,26	2 275 778,22	2 332 672,67	2 390 989,49
Wariant 1b	1 437 732,94	1 770 601,94	1 976 063,80	2 025 465,39	2 076 102,03
Wariant 2	1 723 005,71	2 062 721,26	2 275 778,22	2 332 672,67	2 390 989,49
Wariant 2b	1 437 732,94	1 770 601,94	1 976 063,80	2 025 465,39	2 076 102,03
Wariant 3	1 723 005,71	2 062 721,26	2 275 778,22	2 332 672,67	2 390 989,49

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

Tabela 21. Podatki i opłaty utracone przez GMS wraz z realizacją procesu przeniesienia

Wariant	Utracone podatki i opłaty				
	2016	2017	2018	2019	2020
Wariant 1	325 376,95	327 616,51	328 256,39	327 936,45	327 936,45
Wariant 1b	0,00	327 616,51	328 256,39	327 936,45	327 936,45
Wariant 2	325 376,95	327 616,51	328 256,39	327 936,45	327 936,45
Wariant 2b	0,00	327 616,51	328 256,39	327 936,45	327 936,45
Wariant 3	0,00	327 616,51	328 256,39	327 936,45	327 936,45

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych finansowych Spółki.

IX. ZESTAWIENIE SKUTKÓW PODATKOWYCH I FINANSOWYCH REALIZACJI POSZCZEGÓLNYCH WARIANTÓW PROCESU PRZEKAZANIA ZADAŃ NIOL SP. Z O.O. JEDNOSTCE BUDŻETOWEJ

Wariant 1 - obniżenie kapitału za wynagrodzeniem w postaci ZCP realizującej wszystkie zadania	Korzyści dla budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
"Przejęty" podatek VAT	1 723,01	9 062,16
Razem korzyści	1 723,01	9 062,16
	Koszty (straty) budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
Zwrot podatku VAT odliczonego przez NiOL Sp. z o.o. w latach poprzednich	1 256,90	
Koszty procesu likwidacji (po przeniesieniu ZCP)	73,50	
Utracone przez Gminę podatki i opłaty z NiOL Sp. z o.o.	325,38	1 311,20
Razem koszty	1 680,28	1 311,20
Korzyści netto	67,23	7 750,96

Wariant 1b - obniżenie kapitału za wynagrodzeniem w postaci ZCP realizującej wszystkie zadania za wyjątkiem zarządzania nieruchomościami	Korzyści dla budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
"Przejęty" podatek VAT	1 437,73	7 848,23
Razem korzyści	1 437,73	7 848,23
	Koszty (straty) budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
Zwrot podatku VAT odliczonego przez NiOL Sp. z o.o. w latach poprzednich	1 066,30	
Koszty procesu likwidacji (po przeniesieniu ZCP)	1 800,56	
Utracone przez Gminę podatki i opłaty z NiOL Sp. z o.o.	0,00	1 311,20
Razem koszty	2 866,86	1 311,20
Korzyści netto	-1 429,13	6 537,03

Wariant 2 - odkupienie ZCP realizującej wszystkie zadania	Korzyści dla budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
"Przejęty" podatek VAT	1 723,01	9 062,16
Razem korzyści	1 723,01	9 062,16
	Koszty (straty) budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
Nabycie ZCP (wartość księgowa netto ZCP)	73 969,33	
Zwrot podatku VAT odliczonego przez NiOL Sp. z o.o. w latach poprzednich	1 256,90	
Koszty procesu likwidacji (po przeniesieniu ZCP)	73,50	
Utracone przez Gminę podatki i opłaty z NiOL Sp. z o.o.	325,38	1 311,20
Razem koszty	75 649,61	1 311,20
Korzyści netto	-73 902,10	7 750,96

Wariant 2b - odkupienie ZCP realizującej wszystkie zadania za wyjątkiem zarządzania nieruchomościami	Korzyści dla budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
"Przejęty" podatek VAT	1 437,73	7 848,23
Razem korzyści	1 437,73	7 848,23
	Koszty (straty) budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
Nabycie ZCP (wartość księgowa netto ZCP)	5 500,00	
Zwrot podatku VAT odliczonego przez NiOL Sp. z o.o. w latach poprzednich	1 066,30	
Koszty procesu likwidacji (po przeniesieniu ZCP)	1 800,56	
Utracone przez Gminę podatki i opłaty z NiOL Sp. z o.o.	0,00	1 311,20
Razem koszty	8 366,86	1 311,20
Korzyści netto	-6 929,13	6 537,03

Wariant 3 - likwidacja Spółki (w obecnym kształcie)	Korzyści dla budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
"Przejęty" podatek VAT	1 723,01	9 062,16
Razem korzyści	1 723,01	9 062,16
	Koszty (straty) budżetu GMS (tys. PLN)	
	2016	Skumulowane 2017 - 2020 (wart. nominalne)
Zwrot podatku VAT odliczonego przez NiOL Sp. z o.o. w latach poprzednich	1 256,90	
Koszty procesu likwidacji	3 060,81	
Utracone przez Gminę podatki i opłaty z NiOL Sp. z o.o.	0,00	1 311,20
Razem koszty	4 317,71	1 311,20
Korzyści netto	-2 594,70	7 750,96

X. REKOMENDACJE

- (293) W ocenie autorów niniejszej Ekspertyzy najkorzystniejszym spośród rozważanych rozwiązań mających na celu przeniesienie działalności prowadzonej obecnie przez NiOL Sp. z o.o. do jednostki budżetowej GMS będzie wyodrębnienie ze Spółki Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa wraz z odpowiadającym jej działalności majątkiem:
- 1) obejmującym działalność Strefy Płatnego Parkowania, Szczecińskiego Roweru Miejskiego, inkasa, a także pracowników Działu Techniczno – Eksploatacyjnego i przypisanej do tego działu po odpowiednim procesie reorganizacji Spółki części pracowników administracji centralnej Spółki,
 - 2) obejmującym działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami (w tym również ośrodkami wypoczynkowymi) wraz z pracownikami Wydziału Nieruchomości i przypisanej do tego wydziału części pracowników administracji centralnej Spółki.
- (294) W dalszej kolejności powyższa ZCP mogłaby zostać przekazana GMS jako wynagrodzenie z tytułu umorzenia udziałów w NiOL Sp. z o.o., a następnie przeniesiona wraz z odpowiednimi aktywami trwałymi do odpowiednich jednostek budżetowych. W ostatniej kolejności możliwe będzie zlikwidowanie spółki NiOL. Proces likwidacji spółki powstałej po wydzieleniu ZCP obejmującej całą dotychczasową działalność NiOL Sp. z o.o. będzie prosty (brak aktywów do likwidacji), lecz zgodnie z przepisami prawa będzie musiał potrwać co najmniej 6 miesięcy.
- (295) Rekomendacja przeniesienia ośrodków wypoczynkowych do jednostki budżetowej (mimo faktu, że gmina nie może prowadzić tego rodzaju obiektów poza swoim obszarem) wynika z konieczności zachowania racjonalności ekonomicznej w gospodarowaniu majątkiem. W przypadku bowiem pozostawienia ośrodków w spółce powstałej po przeniesieniu pozostałej działalności do jednostki budżetowej, proces likwidacji tej spółki mógłby znacznie się wydłużyć i wiązać się z koniecznością ponoszenia znaczących kosztów.
- (296) Za realizacją wariantu polegającego na umorzeniu udziałów w Spółce za wynagrodzeniem dla jedynego udziałowca (GMS) w postaci ZCP przemawiają następujące kluczowe przesłanki:
- zachowanie maksymalnej możliwej ciągłości działania poszczególnych centrów przychodów funkcjonujących dotychczas w ramach NiOL Sp. z o.o., np. w odróżnieniu od natychmiastowej likwidacji Spółki, która wiązałaby się z istotnymi kosztami,

- obecna struktura organizacyjna Spółki umożliwia względnie szybkie przypisanie określonych pracowników do odpowiednich stanowisk w ramach ZCP, zaś w przypadku większości pracowników tego rodzaju rekonstrukcja administracyjna nie będzie potrzebna,
- umorzenie udziałów za wynagrodzeniem dla wspólnika nie wymaga wydatkowania przez GMS środków na zakup ZCP od NiOL Sp. z o.o.,
- wartość VAT odliczona na inwestycje w środki trwałe, którą Spółka musiałaby zwrócić wraz z przeniesieniem ZCP jest znacznie niższa niż roczna wartość VAT „przejmowanego” przez GMS w wyniku tego przeniesienia, a ponadto Spółka najprawdopodobniej będzie posiadała gotówkę na pokrycie przedmiotowych zobowiązań.

(297) Zgodnie z przeprowadzoną analizą możliwe jest przeniesienie ZCP do jednostki budżetowej według wartości księgowej netto, zwłaszcza jeżeli GMS uzna, że nie istnieją przesłanki, według których wartość rynkowa majątku Spółki mogłaby znacznie odbiegać od jego wartości księgowej netto. Należy jednak mieć na uwadze, że zastosowanie takiego podejścia rodzi pewne ryzyko dokonania oszacowania wartości rynkowej przez organy skarbowe, co może doprowadzić do konieczności zmiany parametrów transakcji i poniesienia tego konsekwencji.

Załącznik nr 1 – źródła danych

Akty prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782 tekst jedn. z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014 r. poz. 121 tekst jedn. z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 tekst jedn. z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 tekst jedn. z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 tekst jedn. z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. nr 45 poz. 236 t.j. z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. nr 95 poz. 613 tekst jedn. z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2014 poz. 1502 tekst jedn. z późn. zm.),
10. Ustawa o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 poz. 595 tekst jedn. z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 19 poz. 115 tekst jedn. z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 23 maja 1991 r. o związkach zawodowych (Dz. U. z 2014 poz. 167 t. j. z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 13 marca 2003 r. o szczególnych zasadach rozwiązywania z pracownikami stosunków pracy z przyczyn niedotyczących pracowników (Dz.U. z 2015, poz. 192, t.j.),
14. Ustawa z dnia 12 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 2014, poz. 1202 t.j.),
15. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm),
16. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 t.j.) o własności lokali,
17. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 tekst. jedn. z późn. zm.).

Dokumenty i materiały NiOL Sp. z o.o.

1. Umowa spółki – tekst jednolity,
2. Odpis KRS spółki wg stanu na dzień 10 sierpnia 2015 r.,
3. Regulamin organizacyjny spółki,

4. Sprawozdanie finansowe spółki (rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych) za okres październik 2011 – grudzień 2012 r.,
5. Sprawozdanie finansowe spółki (rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych) za 2013 r.,
6. Sprawozdanie finansowe spółki (rachunek zysków i strat, bilans, rachunek przepływów pieniężnych) za 2014 r.,
7. Sprawozdanie finansowe spółki pro-forma (rachunek zysków i strat, bilans) za okres styczeń – październik 2015 r.,
8. Ewidencja Wartości Niematerialnych i Prawnych oraz środków trwałych spółki za okres październik 2011 – grudzień 2012 r.,
9. Ewidencja Wartości Niematerialnych i Prawnych oraz środków trwałych spółki za 2013 r.,
10. Ewidencja Wartości Niematerialnych i Prawnych oraz środków trwałych spółki za 2014 r.,
11. Ewidencja Wartości Niematerialnych i Prawnych oraz środków trwałych spółki za okres styczeń – październik 2015 r.,
12. Plan kont analitycznych spółki,
13. Zestawienie obrotów i sald kont analitycznych spółki za okres październik 2011 – grudzień 2012 r.,
14. Zestawienie obrotów i sald kont analitycznych spółki za 2013 r.,
15. Zestawienie obrotów i sald kont analitycznych spółki za 2014 r.,
16. Zestawienie obrotów i sald kont analitycznych spółki za okres styczeń – październik 2015 r.,
17. Zestawienie obrotów i sald kont pozabilansowych spółki za okres październik 2011 – grudzień 2012r.,
18. Zestawienie obrotów i sald kont pozabilansowych spółki za 2013 r.,
19. Zestawienie obrotów i sald kont pozabilansowych spółki za 2014 r.,
20. Zestawienie obrotów i sald kont pozabilansowych spółki za okres styczeń – październik 2015 r.,
21. Zestawienie inwestycji zrealizowanych przez spółkę w okresie styczeń 2012 – październik 2015 r.,
22. Zestawienie rezerw spółki wg stanu na październik 2015 r.,
23. Zestawienie zapasów spółki wg stanu na październik 2015 r.,
24. Pisemna informacja spółki nt. zawartych umów pożyczek, kredytów, leasingu itp. (nie posiada),
25. Zestawienie stanowisk w spółce wraz z wysokością miesięcznego wynagrodzenia brutto na poszczególnych stanowiskach,
26. Sprawozdanie z działalności spółki za lata 2011 – 2015,
27. Wzór podstawowej umowy wynajmu nieruchomości zawieranej przez spółkę,
28. Wykaz posiadanych przez spółkę umów wynajmu nieruchomości według stanu na październik 2015r.,
29. Wykaz posiadanych przez spółkę umów ubezpieczenia wg stanu na październik 2015 r.,
30. Wykaz należności spornych spółki, w tym roszczeń dochodzonych na drodze sądowej według stanu na październik 2015 r.,
31. Dokument pn. „Badania i analizy funkcjonowania Strefy Płatnego Parkowania”, Pracownia Inżynierii Komunikacyjnej Piotr Jan Graczyk, maj – lipiec 2015 r.,

32. Pisemna informacja od spółki nt. planowanych nakładów inwestycyjnych i kosztów operacyjnych związanych z planami rozszerzenia zakresu Strefy Płatnego Parkowania oraz Szczecińskiego Roweru Miejskiego.

Inne źródła

1. Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne – Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, do pobrania z <https://pfsrm.pl/>,
2. Baza danych Emerging Markets Information Service.

Informacje na temat wykorzystanych na potrzeby Ekspertyzy materiałów źródłowych związanych z metodyką wyceny przedsiębiorstw wyszczególniono w Załączniku nr 3 do Ekspertyzy.

Załącznik nr 2 – Dane finansowe NiOL Sp. z o.o.

W niniejszym załączniku do Ekspertyzy zawarto wybrane, historyczne dane finansowe NiOL Sp. z o.o. za okres październik 2011 r. – grudzień 2012 r., oraz lata 2013 – 2015. Na potrzeby przeprowadzonych analiz, na bazie szczegółowych danych finansowych Spółki z poszczególnych pozycji kosztów rodzajowych wyodrębniono koszty wydziałowe oraz koszty administracji centralnej.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (PLN)		X 2011 - XII 2012	2013	2014	2015
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi		19 168 973,65	15 800 683,36	16 398 248,96	16 653 652,26
I.	Przychód ze sprzedaży produktów	19 144 335,35	15 758 276,59	16 362 924,58	16 614 073,05
IV.	Przychód netto ze sprzedaży towarów i ma	24 638,30	42 406,77	35 324,38	39 579,21
B. Koszty działalności operacyjnej (bez kosztów wydziałowych)		19 147 979,30	12 424 406,71	13 080 193,19	13 492 609,39
I.	Amortyzacja	2 992 982,68	1 247 091,48	1 415 089,26	1 630 274,45
II.	Zużycie materiałów i energii	3 258 814,91	2 409 993,25	2 468 744,13	2 608 770,67
III.	Usługi obce	3 110 866,32	2 447 984,61	2 236 802,41	2 158 608,94
IV.	Podatki i opłaty	613 154,31	491 660,35	472 042,28	514 558,95
V.	Wynagrodzenia	7 547 533,62	4 479 040,99	5 021 790,73	5 121 547,02
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 475 589,00	1 099 994,28	1 188 154,65	1 233 672,87
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	134 511,93	229 820,26	260 798,69	209 418,34
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	14 526,53	18 821,49	16 771,04	15 758,15
C. Wynik po kosztach bezpośrednich		20 994,35	3 376 276,65	3 318 055,77	3 161 042,87
I.	Koszty wydziałowe	2 085 927,31	1 148 255,99	1 329 737,90	1 242 715,96
II.	Koszty zarządu	3 052 276,17	2 401 438,18	2 808 648,03	2 703 971,13
D. Zysk / Strata ze sprzedaży		-5 117 209,13	-173 417,52	-820 330,16	-785 644,22
E. Pozostałe przychody operacyjne		227 819,16	137 160,73	287 711,62	269 620,36
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	29 360,00	31 509,68		43 041,37
II.	Dotacje				12 697,96
III.	Inne przychody operacyjne	198 459,16	105 651,05	287 711,62	213 881,03
F. Pozostałe koszty operacyjne		176 645,25	12 078,27	190 845,65	13 558,49
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			165 779,09	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych				0,00
III.	Inne koszty operacyjne	176 645,25	12 078,27	25 066,56	13 558,49
G. Zysk / Strata z działalności operacyjnej		-5 066 035,22	-48 335,06	-723 464,19	-529 582,35
H. Przychody finansowe		54 743,13	108 771,47	78 297,13	28 110,13
I. Koszty finansowe		3 100,95	136,77	76,11	7,67
J. Zysk / Strata brutto na działalności gospodarczej		-5 014 393,04	60 299,64	-645 243,17	-501 479,89
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych		0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk / Strata brutto		-5 014 393,04	60 299,64	-645 243,17	-501 479,89
M. Podatek dochodowy		-301 863,00	24 695,00	-46 914,00	-3 067,28
N. Pozostałe obowiązkowe obciążenia zysku					
O. Zysk (strata) netto		-4 712 530,04	35 604,64	-598 329,17	-498 412,61

AKTYWA	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
A. Aktywa trwałe	73 826 826,41	73 326 613,28	74 692 477,75	74 508 248,37
I. Wartości niematerialne i prawne	21 971,56	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	73 494 278,14	73 042 933,28	74 362 344,75	74 175 633,94
1. Środki trwałe	73 431 403,43	72 997 730,28	74 244 726,44	73 898 866,39
a) grunty (w tym prawo wieczystego uż. gruntu)	14 583 271,67	14 554 361,67	14 525 451,67	14 429 577,07
b) budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	53 090 469,47	53 046 830,82	52 761 985,00	53 215 806,77
c) urządzenia techniczne i maszyny	4 833 917,78	4 533 013,44	5 381 575,58	4 731 522,12
d) środki transportu	10 007,15	2 718,37	768 046,99	675 652,49
e) inne środki trwałe	913 737,36	860 805,98	807 667,20	846 307,94
2. Środki trwałe w budowie	62 874,71	45 203,00	117 618,31	276 767,55
III. Należności długoterminowe	6 580,71	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	6 580,71			
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
b) w pozostałych jednostkach		5 000,00	5 000,00	5 000,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	303 996,00	278 680,00	325 133,00	327 614,43
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	303 996,00	278 680,00	325 133,00	327 614,43
B. Aktywa obrotowe	4 262 109,00	4 194 167,66	3 057 494,36	3 020 190,62
I. Zapasy	8 545,17	44 386,64	204 529,70	337 077,62
1. Materiały	8 545,17	44 386,64	204 529,70	337 077,62
II. Należności krótkoterminowe	979 443,27	974 247,17	1 000 822,28	372 096,67
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	979 443,27	974 247,17	1 000 822,28	372 096,67
a) z tytułu dostaw i usług	815 087,81	795 771,18	811 241,88	122 540,77
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ub.spół. i innych świadczeń	75 282,61	73 272,37	83 072,39	78 384,19
c) inne	89 072,85	105 203,62	106 508,01	171 171,71
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 163 087,41	3 134 451,82	1 792 151,87	2 227 920,43
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 163 087,41	3 134 451,82	1 792 151,87	2 227 920,43
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 163 087,41	3 134 451,82	1 792 151,87	2 227 920,43
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	111 033,15	41 082,03	59 990,51	83 095,90
Suma bilansowa	78 088 935,41	77 520 780,94	77 749 972,11	77 528 438,99

PASYWA (PLN)		31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
A. Kapitał własny		74 455 469,96	74 491 074,60	74 467 745,43	73 969 332,82
I.	Kapitał podstawowy	79 168 000,00	79 168 000,00	79 743 000,00	79 743 000,00
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		-4 712 530,04	-4 676 925,40	-5 275 254,57
VIII.	Zysk (strata) netto	-4 712 530,04	35 604,64	-598 329,17	-498 412,61
B. Zobowiązania i rezerwy		3 633 465,45	3 029 706,34	3 282 226,68	3 559 106,17
I. Rezerwy na zobowiązania		1 478 372,95	1 399 396,57	1 598 337,55	1 603 537,22
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 133,00	1 512,00	1 051,00	465,15
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 476 239,95	1 397 884,57	1 597 286,55	1 603 072,07
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe		58 752,12	38 000,00	38 000,00	38 000,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	58 752,12	38 000,00	38 000,00	38 000,00
	d) inne	58 752,12	38 000,00	38 000,00	38 000,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe		2 096 340,38	1 592 309,77	1 645 889,13	1 880 266,91
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 962 646,02	1 461 479,18	1 498 267,32	1 717 369,36
	d) z tytułu dostaw i usług	538 447,98	476 718,77	528 496,21	501 818,39
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		185,19		962,96
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	831 941,63	629 517,74	500 854,52	710 913,54
	h) z tytułu wynagrodzeń	364 628,51	190 777,99	277 862,28	366 707,94
	i) inne	227 627,90	164 279,49	191 054,31	136 966,53
3.	Fundusze specjalne	133 694,36	130 830,59	147 621,81	162 897,55
IV. Rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00	0,00	37 302,04
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	37 302,04
	a) długoterminowe				37 302,04
	b) krótkoterminowe				
Suma bilansowa		78 088 935,41	77 520 780,94	77 749 972,11	77 528 438,99

ZAŁĄCZNIK NR 3 – Kluczowe aspekty metodyki wyceny przedsiębiorstw

1) Rodzaj wyceny zgodnie z NIS

W niniejszej ekspertyzie zawarto uproszczone wyceny hipotetycznych zorganizowanych części przedsiębiorstwa NiOL Sp. z o.o. – wyceny te stanowią kalkulację wartości w rozumieniu Krajowych Standardów Wyceny Specjalistycznych – Ogólne Zasady Wyceny Przedsiębiorstw.

2) Standardy wartości

Standard wartości określa strony rzeczywistej lub hipotetycznej transakcji oraz warunki jej zawierania, a także definiuje poszukiwaną w procesie wyceny kategorię wartości.

Jako standard wartości w wycenie przedsiębiorstw może być przyjęta jedna z następujących kategorii wartości:

- godziwa wartość rynkowa – *Fair Market Value* – wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział typowy hipotetyczny kupujący i typowy hipotetyczny sprzedający, zainteresowani przeprowadzeniem transakcji i niedziałający pod przymusem (nakazem). Przyjmuje się, że wyceniający ma odpowiedni zasób informacji nt. stron transakcji oraz kupujący i sprzedający posiadają odpowiedni zasób wiedzy nt. przedmiotu wyceny. Wartość wyznaczona w oparciu o kategorię godziwej wartości rynkowej jest akceptowana przez kupującego i sprzedającego. Opisane warunki transakcji są bardzo zbliżone do wymogów definicyjnych Wartości Rynkowej stosowanej w Międzynarodowych Standardach Wyceny,
- wartość sprawiedliwa – *Fair Value* – wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość przedmiotu wyceny, przy szacowaniu której zakłada się, że w transakcji biorą udział konkretny, niekoniecznie zainteresowany przeprowadzeniem transakcji kupujący oraz konkretny, niezainteresowany przeprowadzeniem transakcji sprzedający. Kupujący lub sprzedający muszą działać pod przymusem (nakazem). Wyznaczona wartość powinna być sprawiedliwa z punktu widzenia sprzedającego z uwzględnieniem faktu, że nie ma on możliwości utrzymania (zatrzymania) przedmiotu wyceny. Powyższa definicja nie jest tożsama z definicją wartości godziwej (*Fair Value*) zawartą w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości,
- wartość inwestycyjna – *Investment Value* – wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość przedmiotu wyceny dla konkretnego inwestora (właściciela), przy szacowaniu której uwzględnia się jego indywidualne wymagania i oczekiwania odnośnie przedmiotu wyceny. Godziwa wartość rynkowa w odróżnieniu od wartości inwestycyjnej, jest odpersonifikowana i bezstronna,

- wartość wewnętrzną – *Intrinsic Value* – wyrażona w pieniądzu lub odpowiednim ekwiwalencie wartość przedmiotu wyceny, która nie jest oszacowana w związku z konkretną transakcją, nie bierze pod uwagę kim jest zleceniodawca i odbiorca wyceny, a opiera się na wszystkich informacjach nt. przedmiotu wyceny oraz czynnikach zewnętrznych mających wpływ na jego obecną i przyszłą sytuację ekonomiczno-finansową.

Kalkulacje wartości zaprezentowane w niniejszej Ekspertyzie sporządzono w oparciu o standard godziwej wartości rynkowej (*Fair Market Value*).

3) Podejście i metoda wyceny

W wycenie przedsiębiorstw wyróżnia się trzy podejścia: majątkowe, dochodowe i porównawcze.

Podejście majątkowe (*Asset-Based Approach*) obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość przedsiębiorstwa poprzez wartość jego aktywów pomniejszonych o pasywa obce. Metody te nie uwzględniają synergii pomiędzy składnikami przedsiębiorstwa, związanych z ich zorganizowanym wykorzystaniem. Spośród metod opartych o podejście majątkowe najpowszechniej stosowane są metody NAV (*Net Asset Value*) i metoda likwidacyjna.

Podejście dochodowe (*Income Approach*) obejmuje grupę metod, które wyznaczają wartość przedsiębiorstwa w oparciu o strumienie przyszłych dochodów ekonomicznych zdyskontowanych oczekiwaną stopą zwrotu (kosztem zaangażowanego kapitału). Najpowszechniej stosowaną metodą opartą o podejście dochodowe jest metoda DCF (*Discounted Cash Flow*).

Podejście porównawcze (*Market Approach*) obejmuje grupę metod wyceny polegających na określeniu wartości przedsiębiorstwa przez porównanie go z innymi. Podejście bazuje na cenach transakcyjnych uzyskanych na warunkach rynkowych. Podstawowym zagadnieniem jest wybór przedsiębiorstw porównywalnych oraz mierników ekonomiczno-finansowych (mnożników porównawczych).

W ramach kalkulacji wartości sporządzonych na potrzeby niniejszej Ekspertyzy wykorzystano podejście majątkowe (uproszczona metoda NAV) oraz dochodowe (metoda DCF).

4) Metoda DCF

Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF)

Metoda DCF (*Discounted Cash Flow*) może być zastosowana jako podstawowa metoda wyceny, gdy spełnione są następujące dwa zasadnicze warunki:

- zdolność do generowania przepływów pieniężnych ma istotny udział w wartości spółki,
- przyszłe przepływy pieniężne spółki mogą być oszacowane.

Przyjmując za prawdziwe twierdzenie, że o wartości biznesu decyduje zdolność zarobkowania, wyrażona w przyszłym dochodzie, należy oszacować strumień obiektywizujący wysokość tego dochodu. Zastosowanie znajduje tutaj dochód wyrażony w kategorii pieniężnej, a nie „papierowej”, w wysokości netto, a więc pomniejszony o inwestycje niezbędne do podtrzymania działalności przedsiębiorstwa i jego rozwoju oraz uwzględniający obciążenia fiskalne. Kategoriami o wymienionych cechach są wolne przepływy gotówkowe – FCF (*free cash flow*). W praktyce najczęściej wyraża się je w dwójnasób: jako przepływy przynależne właścicielom (*free cash flow to equity – FCFE*) oraz jako przepływy przynależne wszystkim stronom finansującym, czyli właścicielom i wierzycielom (*free cash flow to firm - FCFF*). Przepływy te wyznacza się w następujący sposób⁴¹:

FCFE = zysk netto + amortyzacja – wydatki inwestycyjne – zwiększenie kapitału pracującego – spłata zadłużenia + zaciągnięcie nowych kredytów. W praktyce najczęściej stosuje się model dwufazowy, który przedstawia następujący wzór matematyczny:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1+k_T)^t} + \frac{FCFE_{n+1}/(k_T - g)}{(1+k_T)^n},$$

gdzie:

- V = wartość całego przedsiębiorstwa (kapitału własnego),
- FCFE = globalna wartość przepływów pieniężnych przynależnych właścicielom w roku t,
- k_T = oczekiwana stopa zwrotu z kapitału własnego,
- g = stała stopa wzrostu FCFE,
- n = długość okresu szczegółowej prognozy.

Przedstawiony model można określić mianem podstawowego modelu wyceny na podstawie zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Zakłada on sporządzenie szczegółowej prognozy w pierwszym okresie i przyjęcie pewnych założeń odnośnie kształtowania się przepływów w następnych latach.

⁴¹ Zob. S.Z. Beninnga, O.H. Sarig: *Corporate Finance. A Valuation Approach*. McGraw-Hill, New York 1997, s. 411; A. Damodaran: *Damodaran on Valuation. Security Analysis for Investment and Corporate Finance*. John Wiley&Sons, New York 1994, s. 127, J.E. Fishman, S.P. Pratt, J.C. Griffith, D.K. Wilson, S.L. Meltzer, ROKUW. Hampton: *Guide to Business Valuations. Vol. 1. Second Edition*, Practitioners Publishing Company, Fort Worth 1992, s. 5-55.

Koszt kapitału (stopa dyskontowa)

Zgodnie z teorią zmiennej wartości pieniądza w czasie, przyszłe dochody inwestora (właścicieli i wszystkich stron finansujących) należy sprowadzić do wartości dzisiejszej za pomocą stopy odzwierciedlającej minimalny wymagany zwrot inwestora. W przypadku wycen opartych o FCFE stopa dyskontowa jest tożsama z kosztem kapitału własnego. W przypadku, gdy wycena wykorzystuje przepływy dla wszystkich stron finansujących (FCFF), koszt kapitału własnego stanowi element średnioważonego kosztu kapitału (ważonego udziałem kapitału własnego i obcego z kosztem netto długu oprocentowanego). Koszt kapitału własnego wyznaczany jest za pomocą wielu różnych metod.

W USA i innych krajach o ugruntowanej gospodarce rynkowej najczęściej wykorzystuje się dwie podstawowe techniki wyznaczenia kosztu kapitału własnego (stopy dyskontowej) odpowiedniego do dyskontowania FCF:

- technikę składania (*build-up approach*),
- technikę CAPM (Capital Asset Pricing Model approach).

Do oszacowania poziomu kosztu kapitału własnego do kalkulacji wartości ZCP NiOL Sp. z o.o. wykorzystano technikę składania. Technika składania opiera się na założeniu, że stopa dyskontowa danej spółki składa się z pewnej liczby możliwych do zidentyfikowania czynników ryzyka, które po dodaniu do siebie wyrażają łączny zwrot, jakiego racjonalny inwestor mógłby oczekiwać z tytułu zakupu firmy. Technika ta jest stosowana przede wszystkim do wyceny mniejszych, nienotowanych na giełdzie firm. Technikę składania można przedstawić jako sumę pięciu kolejnych kroków, które proponuje w swoim opracowaniu Ibbotson Associates⁴²:

- określenie wolnej od ryzyka stopy dyskontowej,
- wyznaczenie premii z tytułu ryzyka rynkowego,
- oszacowanie premii z tytułu wielkości spółki,
- oszacowanie premii z tytułu ryzyka finansowego,
- wyliczenie premii z tytułu branży, w jakiej działa wyceniane przedsiębiorstwo.

Określenie innych elementów stopy dyskontowej poza premią z tytułu ryzyka opiera się na subiektywnej ocenie analityka, który powinien wziąć pod uwagę między innymi następujące czynniki⁴³:

⁴² Por. Stocks, Bonds, Bills, and Inflation. Valuation Edition 2010 Yearbook, Ibbotson Associates, Chicago 2013, s. 27-31.

⁴³ Por. J.E. Fishman, S.P. Pratt, J.C. Griffith, D.K. Wilson, S.L. Meltzer, ROKUW. Hampton: *Guide to Business Valuations. Vol. 1*. Second Edit. Practitioners Publishing Company, Fort Worth 1992 s. 510.14-510.20, za D. Zarzecki: *Metody wyceny przedsiębiorstw*. Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1999, s. 182-183.

- sektor, w którym działa wyceniane przedsiębiorstwo,
- ryzyko finansowe (dźwignia finansowa i wskaźniki pokrycia odsetek zyskiem, wskaźnik zadłużenia globalnego, wskaźniki płynności, wskaźniki obrotowości),
- stopień zdywersyfikowania działalności (różnorodność rodzajów działalności, rozmieszczenie terytorialne, różnorodność rynków zbytu),
- inne charakterystyki operacyjne (na przykład kompetencje zarządu, poziom kwalifikacji kadry, stosowanie nowoczesnych technik organizatorskich, siła i aktywność związków zawodowych).

Oszacowanie specyficznych elementów stopy dyskontowej opiera się na porównaniu badanej spółki z uśrednionym „przedstawicielem rynku”, za który uważa się indeks giełdowy danego kraju. Z punktu widzenia realizacji omawianego celu zaleca się operować indeksem najwierniej opisującym cały rynek.⁴⁴

Koszt kapitału własnego ZCP NiOL Sp. z o.o. w okresie szczegółowej prognozy określono na poziomie **13,45%**. Do jego oszacowania wykorzystano technikę składania. Za stopę wolną od ryzyka przyjęto roczną rentowność obligacji Skarbu Państwa RP o najdłuższym terminie wykupu na dzień sporządzania wyceny: 2,03% (źródło: bossa.pl). Premię z tytułu ryzyka rynkowego określono na poziomie 5% (źródło: *Duff & Phelps*). Premię branżową określono na poziomie historycznego średniego rocznego zwrotu z akcji w amerykańskie spółki prowadzące działalność oznaczoną SIC CODE 47 (*Transportation Services*): 1,42% (źródło: *Duff & Phelps*). Stopę dyskontową powiększono o premię ekspercką z tytułu ryzyka prognozy na poziomie 2,00%. Premię tę zastosowano w związku z istotnym poziomem niepewności co do przyszłych efektów finansowych rozszerzenia Strefy Płatnego Parkowania w Szczecinie, a także zasięgu Szczecińskiego Roweru Miejskiego.

Stopę wzrostu g , określającą wzrost przepływów pieniężnych po okresie szczegółowej ustalono na 2,50%, czyli na poziomie środka przedziału bezpośredniego celu inflacyjnego NBP. Ponieważ modele wyceny DCF sporządzono w cenach bieżących (uwzględniających wpływ prognozowanej inflacji), to realna stopa wzrostu przepływów pieniężnych po okresie szczegółowej prognozy wynosi 0,00%.

5) Metoda NAV

Metoda skorygowanych aktywów netto (*Net Asset Value – NAV*), zaliczana do majątkowych metod wyceny przedsiębiorstw, jest najczęściej rekomendowaną metodą majątkową w przypadku szacowania wartości *investment value*.

⁴⁴ Por. D. Zarzecki: *Metody wyceny przedsiębiorstw*. Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1999, s. 182-183.

Metoda wartości skorygowanych aktywów netto jest przy tym bardziej odpowiednia do wyceny udziałów większościowych (kontrolnych) aniżeli mniejszościowych. Wyceniany pakiet udziałów powinien być na tyle duży, aby dawał prawo do sprzedaży aktywów. W innym przypadku należałoby rozważyć zastosowanie metody wskaźnika cena/wartość aktywów netto.

Metoda skorygowanych aktywów netto może być zastosowana jako podstawowa metoda wyceny, gdy spełnione są następujące warunki:

- przedsiębiorstwo dysponuje znacznymi zasobami aktywów materialnych i równocześnie nie posiada lub posiada niewiele aktywów niematerialnych,
- zakłada się, że firma będzie kontynuowała działalność w przyszłości (zasada *going concern*),
- będąca przedmiotem wyceny własność odnosi się do udziałów większościowych lub udziałów dających prawo do sprzedaży aktywów spółki.

Oprócz wymienionych wyżej warunków ogólnych, które powinny być spełnione, aby zastosowanie omawianej metody miało uzasadnienie, należy dodatkowo wziąć pod uwagę szereg warunków szczegółowych. Ich wystąpienie nie jest co prawda warunkiem koniecznym, ale zdecydowanie przemawia na korzyść wykorzystania metody wartości skorygowanych aktywów netto. Warunki te są następujące:

- firma rozpoczyna działalność,
- występuje stosunkowa łatwość wejścia w daną branżę (np. małe sklepy detaliczne, niewielkie restauracje),
- bilans odzwierciedla wszystkie aktywa materialne spółki, tzn. nie ma ona materialnych aktywów pozabilansowych przynoszących spółce korzyści,
- spółka nie ma ustanowionej statystyki zysków lub zmienności zysków/przepływów pieniężnych,
- siła robocza (praca) nie jest istotnym źródłem wartości dodanej generowanej przez produkty lub usługi firmy,
- duża część aktywów spółki składa się z płynnych aktywów lub aktywów o charakterze inwestycji (np. papiery wartościowe przeznaczone do obrotu, nieruchomości),
- powodzenie firmy zależy głównie od skuteczności działania na konkurencyjnym rynku ofert i nie występuje stała, przewidywalna baza klientów.

Wartość aktywów netto oszacowana za pomocą wartości księgowej majątku netto, czyli poprzez pomniejszenie sumy aktywów o wartość pasywów bieżących i zobowiązań krótkoterminowych, daje możliwość uzyskania szybkiego i praktycznie bezkosztowego szacunku wartości. Posiada jednak kilka podstawowych wad. Kluczową z nich jest fakt, że w przypadku wielu przedsiębiorstw wartość księgowa aktywów zwykle odbiega, często w znaczącym stopniu, od ich wartości rynkowych. W celu ograniczenia m.in. odchyleń pomiędzy wartościami historycznymi zawartymi w bilansie, a rzeczywistymi wartościami

rynkowymi danych składników majątku przeprowadza się zabiegi korygujące, które prowadzą do otrzymania tzw. wartości skorygowanej aktywów netto.

Skorygowane aktywa netto to wartość wszystkich aktywów netto po korekcie (aktualizacji) tych pozycji bilansu, które zostały uznane za nieadekwatne do aktualnej sytuacji rynkowej. Aktualizacja najczęściej dotyczy: nieruchomości i prawa wieczystego użytkowania gruntów, wartości niematerialnych i prawnych, nominalnej wartości udziałów w innych spółkach, wartości zapasów, należności (pod kątem ich windykacji), zobowiązań (pod kątem konieczności kalkulacji karnych odsetek).⁴⁵

W praktyce wyróżnia się osiem etapów zastosowania metody skorygowanych aktywów netto:⁴⁶

Tabela. Etapy metody skorygowanych aktywów netto

ETAP	Opis czynności
I.	Uzyskanie bilansu wycenianego przedsiębiorstwa na dzień wyceny lub na dzień możliwie najbliższy dacie wyceny (nie powinien to być jednak dzień po dacie wyceny)
II.	Przeprowadzenie w razie potrzeby niezbędnych korekt odnoszących się do znanych a pominiętych w bilansie aktywów i pasywów lub polegających na aktualizacji danych bilansowych na dzień wyceny
III.	Skorygowanie wartości wszystkich aktywów materialnych oraz możliwych do zidentyfikowania aktywów niematerialnych do ich wartości rynkowych
IV.	Skorygowanie wartości zobowiązań do ich wartości rynkowych, o ile wartość rynkowa zobowiązań różni się od wartości księgowych
V.	Przeprowadzenie w razie potrzeby korekty z tytułu zobowiązań podatkowych oraz zadłużenia o charakterze odsetkowym
VI.	Skorygowanie uzyskanego w etapie V szacunku wartości kapitału własnego ogółem o wartość akcji uprzywilejowanych, w celu uzyskania wartości kapitału zwykłego
VII.	Przeprowadzenie obliczeń kontrolnych w celu oceny wiarygodności szacunku wartości uzyskanego w trakcie etapów I-VI
VIII.	Ocena potrzeb dokonania korekty (dyskonta uzyskanej wartości) z tytułu wyceny udziałów mniejszościowych lub z tytułu braku płynności akcji spółki i ewentualnie przeprowadzenia innych, odpowiednich korekt

Źródło: Opracowanie własne.

⁴⁵ M. Panfil, A. Szablewski: *Metody wyceny spółki, perspektywa klienta i inwestora*. Poltext, Warszawa 2006, s. 39.

⁴⁶ Por. J.E. Fishman, S.P. Pratt, J.C. Griffith, D.K. Wilson, S.L. Meltzer, R.W. Hampton: *Guide to Business Valuations. Vol. 1. Second Edit.* Practitioners Publishing Company, Fort Worth 1992 s. 705.16-710.22. oraz I.L. Blackman: *Valuing Your Privately Held Business. The Art & Science of Establishing Your Company's Worth*, Irwin, Burr Ridge, 1995, s. 60-61.

Etapy I-V służą wyznaczeniu wartości kapitału własnego ogółem. Jeżeli w spółce występują akcje uprzywilejowane (w sensie uprzywilejowania co do dywidendy), a wycenie podlega wyłącznie kapitał zwykły, wtedy od wartości kapitału własnego ogółem należy odjąć wartość kapitału uprzywilejowanego. W tym celu konieczne jest dokonanie wyceny wartości tego kapitału za pomocą jednej z następujących metod:

- metoda stopy dywidendy (*dividend yield*),
- metoda wartości umorzenia.

Nie ma jednoznacznych argumentów przemawiających za zastosowaniem jednej z wymienionych metod. Generalna rekomendacja mówi, że należy zawsze uwzględniać konkretne okoliczności. Przykładowo, dokonując wyceny w związku z likwidacją jakiegoś biznesu właściwym będzie wykorzystanie metody wartości umorzenia. Z kolei metoda stopy dywidend będzie bardziej odpowiednia dla tych transakcji, które zakładają dalsze kontynuowanie działalności przez daną firmę (zasada *going concern*).⁴⁷

Przeprowadzenie w etapie VII obliczeń kontrolnych służy ocenie wiarygodności szacunku wartości otrzymanego w trakcie etapów I-VI i sprowadza się do konfrontacji uzyskanych wyników z innymi szacunkami wartości, w szczególności z wycenami majątkowymi innych porównywalnych przedsiębiorstw oraz szacunkami wartości wycenianej firmy uzyskanymi innymi metodami. Dokonując oszacowania wartości aktywów i pasywów należy mieć na względzie cel wyceny oraz inne czynniki determinujące wybór metod wyceny np. czy można w uzasadniony sposób oczekiwać, że kupujący będzie skłonny zapłacić ustaloną wartość biorąc pod uwagę wszystkie czynniki ryzyka.

Metoda wartości skorygowanych aktywów netto należy do jednych z najbardziej znanych i najczęściej stosowanych metod wyceny przedsiębiorstw. Poprawne zastosowanie omawianej metody wymaga jednak sporej wiedzy, a przede wszystkim konsekwentnego przestrzegania obowiązującej procedury.

⁴⁷ Por. D. Zarzecki: *Metody wyceny przedsiębiorstw*. Fundacja Rozwoju Rachunkowości w Polsce, Warszawa 1999, s. 292-293.