



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Departament Nauki, Oświaty i Dziedzictwa Narodowego

KNO – 4111-001-01/2014  
K/14/005

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa  
T +48 22 444 56 61, F +48 22 444 56 82  
kno@nik.gov.pl  
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-14, 00-950 Warszawa 1

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Numer i tytuł kontroli              | K/14/005 – Gospodarowanie nieruchomościami przez Polską Akademię Nauk  |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Departament Nauki, Oświaty i Dziedzictwa Narodowego  |
| Kontroler                           | Joanna Hołowacz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 92508 z dnia 17 października 2014 r.<br>(dowód: akta kontroli, str. 1-2)            |
| Jednostka kontrolowana              | Polska Akademia Nauk <sup>1</sup> , Plac Defilad 1, 00-901 Warszawa  |
| Kierownik jednostki - kontrolowanej | Prof. dr hab. Michał Kleiber – Prezes Polskiej Akademii Nauk (2011-2014).<br>Dr inż. Zdzisław Hensel – Kanclerz Akademii (2011-2014).<br>(dowód: akta kontroli, str. 3a) |

### Ocena ogólna

## II. Ocena kontrolowanej działalności<sup>2</sup>

W ocenie NIK gospodarowanie nieruchomościami przez Polską Akademię Nauk uległo znaczącej poprawie w stosunku do stanu, który ujawniały poprzednie kontrole NIK w tym zakresie. Do osiągnięcia tej poprawy w zasadniczej mierze przyczyniła się realizacja większości wniosków NIK sformułowanych po tych kontrolach. Polska Akademia Nauk doprowadziła do uporządkowania stanu wiedzy o posiadanym majątku trwałym. Prowadzona w PAN ewidencja nieruchomości została uzupełniona i uaktualniona przez co stanowi istotne narzędzie sprawowania nadzoru nad posiadanym zasobem. Mienie niezbędne do prowadzenia działalności statutowej Akademii sukcesywnie przekazywała instytutom, które złożyły stosowne wnioski. Określono także nieruchomości niezbędne na utworzenie rezerwy. W odniesieniu do pozostałego zasobu podjęto działania zmierzające m.in. do zbycia zbędnych nieruchomości.

Polska Akademia Nauk zawierała umowy najmu lub je kontynuowała bez ustalenia, które z tych umów wymagały zgody Ministra Skarbu Państwa na ich zawarcie, stosownie do postanowień art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa<sup>3</sup>. Stwierdzono również nieprawidłowości w zakresie administrowania mieniem przez PAN i jednostki organizacyjne. Polegały one na zaniechaniu przeprowadzenia kontroli okresowych stanu technicznego niektórych budynków.

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, zakończonej ujęciem jej wyników w księgach rachunkowych ewidencja księgowa majątku umożliwiła racjonalne gospodarowanie majątkiem trwałym. Zapewniona została także zgodność ewidencji rzeczowej z księgową, co stanowi wykonanie wniosków pokontrolnych NIK, wystosowanych po kontroli realizacji przez PAN wniosków pokontrolnych w obszarze gospodarowania majątkiem trwałym (P/11/043<sup>4</sup>).

Polska Akademia Nauk wykonała zadania wynikające z art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące system nauk*<sup>5</sup>, ustalając zasób nieruchomości niezbędny do realizacji zadań ustawowych Akademii oraz przeznaczony na utworzenie rezerwy. Zaktualizowana została *Strategia gospodarowania*

<sup>1</sup> Dalej: PAN lub Akademia.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje, w ocenie ogólnej i przy ocenach cząstkowych, 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

<sup>3</sup> Dz. U z 2012 r., poz. 1224.

<sup>4</sup> Wystąpienie pokontrolne z 16 lutego 2012 r. (KGP-4101-01-01/11).

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 96, poz. 620 ze zm.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

nieruchomościami PAN i ustalono zbiorcze harmonogramy działań. Zintensyfikowano proces przekazywania instytutom prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, wykorzystywanych przez te instytuty. Działaniem celowym było konsekwentne prowadzenie sprzedaży zbędnych nieruchomości, w tym gruntowych oraz lokali mieszkalnych, według zasad ustalonych przez Prezesa PAN. Całokształt tych działań oraz ich efekty wskazują na rzetelne zaangażowanie Kancelarii PAN w realizację procesu porządkowania gospodarki nieruchomościami.

W procesie tym dopuszczono jednak do nieprawidłowości o różnej skali i poziomie istotności dla oceny gospodarowania majątkiem trwałym PAN. Polska Akademia Nauk zawierała umowy najmu lub je kontynuowała bez ustalenia, które z tych umów wymagały zgody Ministra Skarbu Państwa na ich zawarcie, stosownie do postanowień art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. Umowy rozporządzenia majątkiem PAN, zawarte bez wymaganej zgody Ministra Skarbu Państwa są nieważne z mocy prawa.

Administrowanie obiektami PAN, nie we wszystkich aspektach prowadzone było należycie. Prawidłowo przebiegał proces przekazywania procesu zarządzania nieruchomościami PAN. Skala i zakres gospodarki remontowej były adekwatne do możliwości finansowych i prowadzone konsekwentnie. Nierzetelnie wykonywane były jednak przez niektórych zarządców obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>6</sup>, w tym zwłaszcza prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich). Zaniedbania te stwierdzone były także podczas poprzednich kontroli NIK. W tym zakresie należy uznać, że stosowne wnioski NIK nie zostały w pełni wykonane.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na potrzebę przeprowadzenia niezbędnych procesów naprawczych i restrukturyzacyjnych w dwóch spółkach korzystających z mienia PAN i funkcjonujących ze stratą lub rozważenie celowości dalszego utrzymywania przez PAN w nich udziałów.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Ewidencja rzeczowa i księgową nieruchomości

##### 1.1. Ewidencja nieruchomości

Opis stanu faktycznego

Zgodnie z *Regulaminem działalności Kanclerza Akademii i Kancelarii Akademii*, nadanym uchwałą nr 8 Prezydium PAN z 22 lutego 2011 r., prowadzenie ewidencji nieruchomości w oparciu o pozyskaną dokumentację formalno-prawną i geodezyjną należy do Biura Gospodarowania Nieruchomościami (BGN). Ewidencja jest prowadzona w programie Excel w odrębnych zbiorach dla budynków i budowli oraz dla gruntów i zawiera dane zgodne z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o Polskiej Akademii Nauk<sup>7</sup>. Ponadto w Akademii obowiązują, zaakceptowane przez Kanclerza PAN, *Wytyczne dotyczące danych, które zawierać powinna ewidencja nieruchomości prowadzona przez BGN*. Nazwy budynków zostały ujednolicone. Jako podstawę przyjęto podstawową funkcję użytkową budynków. Dopuszczono także możliwość wprowadzania informacji pomocniczych niezbędnych w procesie porządkowania zasobu nieruchomości np. nazwy zwyczajowe.

(dowód: akta kontroli, str. 12, 21-23, 870-871)

##### 1.2. Ewidencja księgową

Opis stanu faktycznego

Wg stanu na 31 grudnia 2011 r. PAN była posiadaczem, właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntów o wartości bilansowej działek, ujętych w księgach rachunkowych w kwocie 692,7 mln zł. W dniu 31 grudnia 2012 r. wartość ta wynosiła 778,9 mln zł a w dniu 31 grudnia 2013 r. - 739,5 mln zł.

Na koniec 2012 r. jak i 2013 r. nie dokonano wprowadzenia do ksiąg rachunkowych wartości niektórych praw do gruntów. Wg stanu na 30 listopada 2014 r. nie dokonano

<sup>6</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 96, poz. 619 ze zm., dalej: ustawa o PAN.

wyceny łącznie 349 działek, w tym 241 działek stanowiących: własność Lasów Państwowych, działek, w stosunku do których złożono wnioski o uwłaszczenie oraz oddanych w użyczenie/zarządzanie jednostkom Akademii. Do wyceny pozostało 108 działek. Ogłoszony w 2013 r. przetarg na wycenę nieruchomości nie został rozstrzygnięty. Kolejny przetarg ogłoszony będzie - wg wyjaśnień Kanclerza PAN - w lutym 2015 r.

(dowód: akta kontroli, str. 786-789, 997-998)

Inwentaryzacja majątku PAN, przeprowadzona w 2012 r. na podstawie decyzji Prezesa PAN nr 55 z 31 grudnia 2012 r., obejmowała wartości niematerialne i prawne, środki trwałe w postaci gruntów, budynków i budowli (w grupach inwentarzowych 0, 1, 2), środki trwałe w budowie, rozrachunki z tytułu należności od kontrahentów, rozrachunki publiczno-prawne, rozliczenia międzyokresowe, zapasy z tytułu produkcji w toku, aktywa finansowe w kasie i na rachunkach bankowych w PAN wg stanu na 31 grudnia 2012 r. Dyrektorzy biur, kierownicy komórek organizacyjnych PAN i dyrektorzy jednostek Akademii zobowiązani zostali do ścisłej współpracy z przewodniczącym Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej w celu sprawnego i efektywnego przeprowadzenia oraz terminowego rozliczenia inwentaryzacji. Główny Księgowy Akademii zobowiązany został także do prawidłowego i terminowego dokonania wyceny inwentaryzowanych składników majątku trwałego i obrotowego, do sporządzenia wykazu różnic inwentaryzacyjnych oraz ujęcia różnic w księgach rachunkowych roku obrotowego jednostek. Nadzór nad wykonaniem decyzji powierzony został Kanclerzowi Akademii. Inwentaryzacja przeprowadzona została przez firmę zewnętrzną, z którą zawarto umowę w dniu 31 grudnia 2012 r. na kwotę 56,1 tys. zł plus należny podatek VAT.

Ogółem metodą spisu z natury, pod nadzorem biegłego rewidenta oraz Głównej Komisji Inwentaryzacyjnej, zostało spisanych 5050 środków trwałych z grup 0-2, które wskazano w decyzji Prezesa PAN. Ostateczna weryfikacja różnic inwentaryzacyjnych została przeprowadzona przez BGN. Wyniki rozliczenia inwentaryzacji zostały wykazane w sprawozdaniu końcowym z 28 marca 2013 r., które zostało zaakceptowane przez Prezesa PAN (brak daty). Wyniki inwentaryzacji zostały ujęte w księgach rachunkowych 2012 roku.

(dowód: akta kontroli, str. 790-842)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ustalone  
nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

Polska Akademia Nauk doprowadziła do uporządkowania stanu wiedzy o posiadanym majątku trwałym. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji, zakończonej ujęciem jej wyników w księgach rachunkowych, ewidencja księgowa majątku umożliwia racjonalne gospodarowanie majątkiem trwałym. Zapewniona została także zgodność ewidencji rzeczowej z księgową, co stanowi wykonanie wniosków pokontrolnych NIK, wystosowanych po kontroli realizacji przez PAN wniosków pokontrolnych w obszarze gospodarowania majątkiem trwałym (P/11/043).

## 2. Gospodarowanie przez PAN majątkiem trwałym

### 2.1. Strategia gospodarowania nieruchomościami PAN

Opis stanu  
faktycznego

W styczniu 2013 r. zatwierdzony został przez Prezydium PAN dokument kierunkowy pn. *Strategia gospodarowania nieruchomościami PAN*<sup>8</sup>. Dokument ten stanowi aktualizację analogicznego dokumentu przygotowanego i zatwierdzonego w 2009 r. Podstawowym założeniem Strategii jest określenie możliwie najbardziej efektywnego sposobu gospodarowania nieruchomościami zarządzanymi przez Kancelarię Akademii oraz przekazanych do korzystania jednostkom PAN. Środki finansowe na realizację Strategii pochodzić mogą z: budżetu państwa (na pokrycie kosztów zatrudnienia kadry), środków pozabudżetowych, środków budżetowych ujmowanych w części 28 Nauka oraz w części 67

<sup>8</sup> Dalej: Strategia.

PAN przeznaczonych na wydatki majątkowe, funduszy unijnych oraz branżowych. Oczekiwany efektami realizacji Strategii w okresie 2013-2015 mają być: zapewnienie niezbędnej bazy dla prowadzenia działalności statutowej przez jednostki PAN, właściwy nadzór nad nieruchomościami powierzonymi do używania jednostkom PAN, właściwe inwestowanie w nieruchomości, stałe i realne wpływy na konto pozabudżetowe (np. z wynajmu, dzierżawy, sprzedaży nieruchomości), określenie nieruchomości zbędnych oraz uzyskanie statusu „dobrego gospodarza” jako dysponenta nieruchomości.

Wg danych wykazanych w Strategii na dzień 31 grudnia 2012 r. PAN miała w dyspozycji 2.060 działek gruntu o łącznej powierzchni 9.413,0985 ha jako użytkownik wieczysty lub właściciel oraz była posiadaczem/właścicielem znajdujących się na tych gruntach 1.513 budynków i budowli. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmowały powierzchnię 317,4204 ha, użytki rolne – 6.548,2248 ha, grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 2.116,6257 ha. W zasobach mieszkaniowych znajdowały się także 783 lokale mieszkalne (w budynkach jednorodzinnych, dwurodzinnych i wielorodzinnych).

Akademia opracowała dwa harmonogramy realizacji działań. Zbiorczy harmonogram dotyczący ustalenia zasobów nieruchomości niezbędnych do realizacji zadań statutowych Akademii oraz dla celów utworzenia rezerwy przewidywał: pozyskanie informacji z jednostek do 31 grudnia 2012 r.; analizę i weryfikację przekazanych informacji przez Kancelarię PAN w okresie styczeń-czerwiec 2013 r.; opracowanie wykazów zasobów w oparciu o pozyskane dane do lipca 2013 r.; uzyskanie opinii Komisji ds. gospodarowania nieruchomościami – sierpień-wrzesień 2013 r. oraz zatwierdzenie wykazów przez Prezydium do 30 września 2013 r.

Posiedzenie Komisji ds. gospodarowania nieruchomościami zatwierdzające wykazy odbyło się w dniu 10 września 2013 r. Prezydium PAN zaakceptowało informację dot. zasobu nieruchomości PAN w dniu 24 września 2013 r., a więc założone terminy zostały dotrzymane.

Zbiorczy harmonogram dotyczący sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do odpłatnego zbycia lub zrzeczenia się na rzecz Skarbu Państwa lub gmin, które uznane zostały za zbędne do realizacji zadań statutowych Akademii oraz dla celów utworzenia rezerwy przewidywał: pozyskanie informacji z jednostek do 31 grudnia 2012 r.; wstępną analizę i weryfikację przekazanych informacji oraz pozyskanie ekspertyz zewnętrznych w okresie styczeń-lipiec 2013 r.; wstępne opracowanie wykazu w oparciu o pozyskane dane – w okresie sierpień-wrzesień 2013 r.; uzyskanie wstępnej opinii Komisji ds. gospodarowania nieruchomościami – październik-listopad 2013 r.; uzupełnienie danych do wykazu nieruchomości o nieruchomości uznane za zbędne w wyniku stanowiska Prezydium PAN zatwierdzającego zasoby nieruchomości niezbędnych i stanowiących rezerwę – grudzień 2013 r. – luty 2014 r.; analizę i weryfikację opracowanych danych – marzec-sierpień 2014 r.; opracowanie wykazu w podziale na nieruchomości przeznaczone do odpłatnego zbycia oraz do zrzeczenia się – wrzesień-grudzień 2014 r. Terminy te zostały dotrzymane. Wydanie opinii Komisji ds. gospodarowania nieruchomościami przewidziane jest w okresie styczeń-marzec 2015 r., a zatwierdzenie wykazów przez Prezydium PAN w okresie kwiecień-czerwiec 2015 r.

(dowód: akta kontroli, str. 25-75)

## 2.2. Ustalanie zasobu nieruchomości

Opis stanu faktycznego

Wg stanu na 1 stycznia 2012 r. Akademia była posiadaczem, właścicielem lub użytkownikiem wieczystym 1.860 działek gruntu o łącznej powierzchni 9.439,9357 ha i posiadaczem/właścicielem 1.601 budynków i budowli.

Zgodnie z art. 70 ust. 1 *ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące system nauki*, Prezes PAN oraz dyrektorzy instytutów naukowych zobowiązani zostali do ustalenia w okresie 3 lat od wejścia w życie ustawy o PAN<sup>9</sup> zasobu nieruchomości PAN niezbędnego do realizacji zadań ustawowych oraz przeznaczonego na utworzenie rezerwy, tj. na cele związane z wyposażeniem nowo tworzonych jednostek naukowych oraz innych jednostek

<sup>9</sup> Do 1 października 2013 r.

organizacyjnych Akademii oraz na zapewnienie odpowiedniej bazy naukowo-badawczej dla jednostek już istniejących.

W trakcie ustalania zasobu nieruchomości PAN na bieżąco informowała Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego o postępach w pracach dotyczących kompletowania danych, problemach powodujących utrudnienia w prawidłowym gospodarowaniu nieruchomościami oraz o stanie realizacji wniosków o uwłaszczenie. Informacje o pracach oraz o zakończeniu ustalania zasobu przekazane zostały także w październiku 2013 r. do Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

Członkowie Prezydium PAN na posiedzeniu w dniu 24 września 2013 r. jednomyślnie zaakceptowali informację o ustaleniu zasobu nieruchomości PAN niezbędnego do realizacji zadań ustawowych oraz przeznaczonych na utworzenie rezerwy. Wg stanu na 30 września 2013 r. powierzchnia gruntów PAN ogółem wynosiła 9.393,1204 ha (2.074 działki), w tym powierzchnia gruntów niezbędnych w całości do działalności statutowej - 3.637,8101 ha (584 działki, w tym instytuty – 274, PAN – 8, pozostałe - 302), niezbędnych w części 76,0790 ha (19 działek, w tym instytuty – 10, PAN – 4, pozostałe - 5), powierzchnia gruntów przeznaczonych na rezerwę w całości – 1.858,1827 ha (440 działek, w tym instytuty – 100, PAN – 60, pozostałe - 280) oraz przeznaczonych na rezerwę w części – 56,5041 ha (12 działek, w tym instytuty – 7, PAN – 4, pozostałe - 1). W przygotowanym zestawieniu nie ujęto nieruchomości, które zostały uznane za zbędne dla PAN.

Nalożony powyżej przywołaną ustawą obowiązek został zrealizowany w odniesieniu do nieruchomości objętych ewidencją, w której ujęto nieruchomości wykorzystywane przez instytuty, co do których nie wydano do 30 września 2013 r. decyzji uwłaszczeniowych, wykorzystywane przez pozostałe jednostki Akademii nieposiadające osobowości prawnej i będące bezpośrednio na stanie PAN – osoby prawnej.

Kwalifikacji działek do poszczególnych grup dokonano w oparciu o informacje o sposobie dysponowania nieruchomościami (cele statutowe, rezerwa, mienie zbędne), uzyskane od dyrektorów instytutów. W kolejnym etapie informacje te podlegały weryfikacji merytorycznej tj. ocenie przeznaczenia mienia dla prawidłowej realizacji celów statutowych przez właściwe Wydziały, które koordynują działalność instytutów objętych zakresem ich działania. Następnie opinię dla kierownictwa PAN dotyczącą gospodarowania nieruchomościami, w szczególności kryteriów uzyskania przez instytuty PAN praw własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego gruntów, zagospodarowania nieruchomości PAN oraz zasad gospodarowania tymi nieruchomościami przedstawiła Komisja ds. gospodarowania nieruchomościami. W posiedzeniach Komisji uczestniczyli przedstawiciele BGN.

W zasobie PAN znajdują się także nieruchomości, które mają nieuregulowany stan prawny. Dotyczy to 84 działek o powierzchni 208,2111 ha. W odniesieniu do 13 działek będących w wieczystym użytkowaniu Akademii o łącznej powierzchni 59,6143 ha oraz sześciu działek położonych przy ul. Bartyckiej w Warszawie zgłoszono roszczenia reprivatyzacyjne.

Wg stanu na 30 września 2014 r. powierzchnia gruntów PAN ogółem wynosiła 9.313,4548 ha (2.042 działki). Zmniejszenie zasobu było efektem uwłaszczania instytutów, a także sprzedaży gruntu i lokali wraz z gruntem.

(dowód: akta kontroli, str. 103-192, 235-248, 485-487, 493-494, 666)

### **2.3. Przekazywanie na rzecz instytutów praw do nieruchomości przysługujących PAN**

W PAN realizowany jest proces przekazywania przysługującego Akademii prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości jednostkom naukowym posiadającym osobowość prawną, tj. instytutom. Zgodnie z ramowymi zasadami uwłaszczania instytutów, przyjętymi przez Prezydium PAN w 2007 r., uwłaszczenie następuje na wniosek instytutów i obejmować może wyłącznie nieruchomości niezbędne do prowadzenia działalności statutowej oraz o uregulowanym stanie prawnym. Przygotowane przez instytuty wnioski podlegają opiniowaniu przez Komisję do spraw gospodarowania nieruchomościami powołaną przez Prezesa PAN w dniu 17 czerwca 2011 r. na okres do 31 grudnia 2014 r. Opinie Komisji przedkładane są Prezesowi PAN i Kanclerzowi PAN. W 2012 r. odbyły się dwa posiedzenia Komisji, w 2013 r. – pięć, a w 2014 r. – dwa (do końca listopada).

Opis stanu  
faktycznego

Wg stanu na 30 listopada 2014 r. wnioski o przeniesienie praw do nieruchomości złożyło 55 spośród 69<sup>10</sup> instytutów PAN. W przypadku ośmiu instytutów wnioski o uwłaszczenie nie zostały złożone. Dotyczy to: sześciu instytutów z siedzibami w Pałacu Staszica (nieruchomość nie jest przewidywana do uwłaszczenia), Europejskiego Regionalnego Centrum Ekohydrologii – nieuprawnionego do złożenia takiego wniosku oraz Instytutu Studiów Politycznych PAN - użytkującej nieruchomość niebędącą w zasobach PAN.

Spśród pozostałych czterech uprawnionych instytutów dwa instytuty nie mogą złożyć wniosków z uwagi na toczące się postępowania sądowe w sprawie roszczeń do działek. Złożenie wniosków przez kolejne dwa instytuty będzie możliwe po zakończeniu prac w obiekcie użyczonym w 2013 r. do wspólnego używania.

Ogółem wpłynęły 63 wnioski instytutów o uwłaszczenie<sup>11</sup>. Pozytywnie w całości lub części rozpatrzono 58 wniosków, wydano 51 decyzji<sup>12</sup> (instytuty nie odwoływały się od tych decyzji). Odłożono wydanie opinii w odniesieniu do trzech wniosków (z uwagi na przyznanie niższej kategorii naukowej, niedoprecyzowanie wniosku oraz do czasu dostarczenia kompletu dokumentacji i określenia terenów objętych decyzją Ministra Środowiska. Pozostawiono także nierozpatrzone dwa wnioski (jeden – ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, drugi – z uwagi na niekompletność wniosku).

W okresie objętym kontrolą Prezes Pan wydał 41 decyzji, z czego w 2012 r. tylko trzy decyzje, w 2013 r. – 25 decyzji, w 2014 r. (do końca listopada) – trzynaście decyzji. Ogółem wartość ewidencyjna przekazanych praw użytkowania wieczystego gruntów wraz z prawem własności budynków, budowli i innych urządzeń znajdujących się na gruncie wyniosła 589,6 mln zł.

(dowód: akta kontroli, str. 76-81, 193-198, 428-430, 492-499, 710-727, 983-993)

Prezes Akademii w odniesieniu do 37 spośród 38 ostatecznych<sup>13</sup> decyzji terminowo poinformował Ministra Skarbu Państwa o przeniesieniu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. W jednym przypadku przekazano informację do MSP sześć dni po terminie, jednakże opóźnienie wynikało z przyczyn niezależnych od PAN<sup>14</sup>.

(dowód: akta kontroli, str. 251-427, 497-499, 723-727, 872)

#### **2.4. Zbycie, nabycie, najem, dzierżawa nieruchomości**

Opis stanu  
faktycznego

Decyzją nr 14 Prezesa PAN z 7 marca 2006 r. wprowadzone zostały procedury postępowania przy zbywaniu nieruchomości PAN wraz z regulaminem rokowań w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego lub sprzedaży prawa własności nieruchomości PAN; zasady sprzedaży mieszkań należących do PAN oraz wytyczne w zakresie tworzenia i funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w budynkach mieszkalnych stanowiących własność PAN. Do 12 grudnia 2014 r. procedury i zasady nie były zmienione.

W okresie 2012-2014 (październik) PAN zbyła 110 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz jedną działkę gruntu zabudowanego i trzy gruntu niezabudowanego. Przy sprzedaży 62 lokali mieszkalnych cena nabycia ustalona została na poziomie 5% ich wartości. W pozostałych przypadkach cena sprzedaży mieszkań pomniejszona była o 6% za każdy rok pracy osoby uprawnionej lub o 3% za każdy rok najmu mieszkania. Wartość lokali mieszkalnych wynikająca z operatów szacunkowych wynosiła 21,5 mln zł, natomiast wpływy z ich zbycia wyniosły 1,3 mln zł.

Sprzedaż gruntów niezabudowanych prowadzona była w drodze przetargów nieograniczonych. W jednym przypadku nieruchomość została zbyta w pierwszym przetargu osiągając cenę wyższą o ok. 37% od ceny wywoławczej. W trzech pozostałych przypadkach

<sup>10</sup> W liczbie ogółem ujęte są także: Instytut Fizjologii Roślin w Krakowie – posiadający prawo własności nieruchomości oraz Instytut Fizyki Jądrowej w Krakowie – posiadający prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz będący właścicielem nieruchomości.

<sup>11</sup> Niektóre instytuty składały więcej niż jeden wniosek dotyczący użytkowanych nieruchomości.

<sup>12</sup> Liczba ta uwzględnia decyzje wydane w 2010 r. (trzy decyzje) i 2011 r. (siedem decyzji).

<sup>13</sup> Z wyłączeniem decyzji 120/M/2014, 121/M/2014, 123/M/2014, które na koniec listopada 2014 r. nie były jeszcze ostateczne.

<sup>14</sup> Po otrzymaniu z Poczty Polskiej S.A. duplikatu potwierdzenia odbioru decyzji.

nieruchomości nie znalazły nabywców w pierwszym postępowaniu. W drugim przetargu nieruchomości te zostały zbyte za cenę wyższą od wywoławczej odpowiednio o 4%, 24%, 1% i niższą od wartości z operatu szacunkowego odpowiednio o 25,7%, 6,1%, 20,7%. Ogółem ww. grunty zbyte za cenę 1,2 mln zł. W odniesieniu do dwóch nieruchomości gruntowych o wartości rynkowej przekraczającej równowartość w złotych 20 tys. euro Kanclerz uzyskał zgodę Prezesa Akademii (art. 24 ust. 2 ustawy o PAN) na rozporządzenie tymi aktywami trwałymi. PAN uzyskał także wymagane w ww. zakresie zgody Ministra Skarbu Państwa. Proces sprzedaży nieruchomości objęty został także nadzorem Centralnego Biura Antykorupcyjnego. Transakcje dotyczące nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem CBA wyłączono z niniejszej kontroli.

(dowód: akta kontroli, str. 86-102, 452-459, 613-661, 707-708)

W badanym okresie PAN nabyła wyłącznie jedną działkę o pow. mniejszej od 0,5 m<sup>2</sup> za cenę 30,25 zł.

(dowód: akta kontroli, str. 488-491)

W okresie 2012-2014 (październik) Kancelaria uzyskała wpływy z tytułu umów dzierżawy i najmu w łącznej wysokości 3,5 mln zł. Największe wpływy z tytułu najmu odnotowano we Wrocławiu i w Gdańsku. Kontroli poddano umowy z pięcioma kontrahentami, którzy w badanym okresie zawarli lub kontynuowali umowy najmu powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup>:

- umowa z 20 kwietnia 2012 r. na najem lokalu o powierzchni 245 m<sup>2</sup> w Dziekanowie Leśnym zawarta na okres od 1 maja 2012 r. do 30 kwietnia 2015 r. Umowa była pięciokrotnie aneksowana. Najemca rozwiązał umowę z dniem 31 grudnia 2013 r.,
- umowa z 2 listopada 2013 r. na najem pomieszczeń o powierzchni 136 m<sup>2</sup> w Dziekanowie Leśnym zawarta na okres od 2 listopada 2013 r. do 31 października 2019 r.,
- aneks z 11 stycznia 2011 r. (po likwidacji ZDP PAN we Wrocławiu następcą prawnym stała się PAN) do umowy zawartej w 2003 r. na najem lokalu we Wrocławiu o powierzchni 177 m<sup>2</sup>, kontynuowany w okresie 2012-2014,
- aneks z 11 stycznia 2011 r. (po likwidacji ZDP PAN we Wrocławiu następcą prawnym stała się PAN) do umowy zawartej w 2007 r. na najem lokalu we Wrocławiu o powierzchni 120 m<sup>2</sup>, kontynuowany w okresie 2012-2014,
- umowa z dnia 9 marca 2011 r. na najem w Gdańsku pomieszczeń biurowych i przyległych o powierzchni 209 m<sup>2</sup> zawartej na okres do 31 grudnia 2014 r.

(dowód: akta kontroli, str. 873-925)

Należności Kancelarii PAN z tytułu najmu i dzierżawy, których termin zapłaty upłynął, wg stanu na 31 października 2014 r., wyniosły 335,8 tys. zł. Kontroli poddano dwie największe kwotowo zaległości z tytułu dzierżawy (43% należności ogółem).

- W podpisanej w maju 2011 r. umowie dzierżawy zawarto zapis, że z dzierżawcą, który opóźni się z zapłatą czynszu za dwa miesiące umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. We wrześniu 2012 r. w związku z brakiem – od września 2011 r. do sierpnia 2012 r. - wpłaty łącznie 80,3 tys. zł BGN zwróciło się do Głównego Księgowego PAN o wszczęcie procedury windykacyjnej. Monity w sprawie zadłużenia skierowano 21 września 2012 r. i 2 października 2012 r., a wezwanie do zapłaty – 26 października 2012 r. Przekazanie sprawy do Biura Organizacyjno-Prawnego i Spraw Osobowych PAN, w celu podjęcia działań mających na celu wyegzekwowanie zadłużenia, nastąpiło w listopadzie 2012 r. Kolejne wezwanie do zapłaty na kwotę 99,2 tys. zł skierowano w dniu 31 grudnia 2012 r. W wyniku podjętych działań na konto PAN wpłynęło 40,9 tys. zł.
- Zaległość w kwocie 54 tys. zł dotyczy umowy dzierżawy zawartej w 2005 r. Główna Księgowa PAN przekazała do ówczesnego Biura Zarządzania Majątkiem informację o zadłużeniu kontrahenta po upływie dziewięciu miesięcy od

zaprzestania regulowania należności przez dzierżawcę. Wypowiedzenie umowy nastąpiło zaś w lutym 2010 r.

Zaległości w płatnościach z tytułu umów najmu lub dzierżawy wystąpiły także w siedmiu jednostkach terenowych. W większości przypadków działania windykacyjne polegały na wysyłaniu wezwań do zapłaty, uzyskaniu nakazu zapłaty, występowaniu do komornika sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Przyjęta przez Stację Badawczą Rolnictwa Ekologicznego Hodowli Zachowawczej Zwierząt w Popielnie forma działania polegająca na wysyłaniu upomnień do dłużników nie przyniosła oczekiwanych rezultatów. Najemcy lokali wnieśli drobne wpłaty, a pozostała część zaległości pozostaje nieuregulowana. Wobec dzierżawcy gospodarstwa rolnego zalegającego z płatnościami od 2009 r. dopiero przygotowywane są materiały do wszczęcia działań windykacyjnych.

W Akademii nie została opracowana wewnętrzna procedura określająca sposób postępowania w zakresie windykacji należności.

(dowód: akta kontroli, str. 728-731, 741-757)

Spośród dziewięciu spółek<sup>15</sup>, w których PAN posiada udziały dwie spółki korzystają z mienia PAN. Spółka Wroclawska Drukarnia Naukowa Sp. z o.o., w której PAN posiada 100% udziałów, korzysta z nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Lelewela 4, która została oddana spółce w dzierżawę. Z tytułu dzierżawy PAN uzyskała w okresie 2012-2013 r. kwotę 15.121,62 zł. Czynsz dzierżawny za 2014 r. winien być opłacony do 31 grudnia 2014 r. Spółka w 2012 r. poniosła stratę w wysokości 245,3 tys. zł, a w 2013 r. stratę w wysokości 336 tys. zł. W związku z powyższym PAN nie otrzymała od tej spółki dywidend.

Spółka Dom Handlowy Nauki Sp. z o.o.<sup>16</sup>, w której PAN posiada 100% udziałów, użytkuje nieruchomość w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 2/17. Nieruchomością zarządza Zakład Działalności Pomocniczej PAN w Warszawie (ZDP). Umowa najmu pomiędzy ZDP a DHN Sp. z o.o. zawarta została w 2004 r. i była czterokrotnie aneksowana (w 2008 r., 2009 r., 2011 r. i 2013 r.). Aneks nr 1 i 2 dotyczyły zmian w opłatach z tytułu lokalu. Aneksem nr 3 z 10 maja 2011 r. dokonano zmiany powierzchni najmowanego lokalu oraz wysokości opłat. Aneks ten wszedł w życie z dniem 1 sierpnia 2011 r. Z tytułu najmu przychody netto wyniosły 62,4 tys. zł. PAN nie otrzymała w okresie objętym kontrolą dywidendy od tej spółki (spółka w 2012 r. poniosła stratę w wysokości 167,4 tys. zł, a w 2013 r. stratę w wysokości 127 tys. zł).

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez Kanclerza PAN wynika, że działająca od 1945 r., a od 1997 r. w formie spółki, Wroclawska Drukarnia Naukowa Sp. z o.o., prowadzi działania wpisujące się w statutową działalność PAN, służąc rozwojowi promocji, integracji i upowszechnianiu nauki. W okresie funkcjonowania na zasadach spółki prawa handlowego, jej kondycja ekonomiczna była zmienna. PAN nie zajmuje się zarządzaniem nieruchomością przejętą formalnie od Drukarni, nie ponosi też z tego tytułu żadnych kosztów. W obecnej złej sytuacji finansowej, pracownicy Drukarni wyrazili zgodę na obniżkę swoich wynagrodzeń o 25%, członkowie Rady Nadzorczej wystąpili do Walnego Zgromadzenia o zmniejszenie swoich wynagrodzeń, przygotowywany jest także program naprawczy i rozważana jest możliwość restrukturyzacji spółki. W odniesieniu do spółki Dom Handlowy Nauki, w wyjaśnieniach Kanclerz PAN wskazał, że jej sytuacja skomplikowała się po wejściu Polski w strukturę Unii Europejskiej, gdyż znacznie poszerzył się rynek sprzętu laboratoryjnego i aparatury naukowej, a obrót tymi towarami stanowi podstawową działalność spółki. W PAN rozważana jest możliwość powierzenia spółce zarządzania częścią podmiotów PAN nieposiadających osobowości prawnej. Obecnie powierzono spółce prowadzenie studiów językowych na terenie Poznania.

(dowód: akta kontroli, str. 460, 601-612, 694-706, 785, 999-1001)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zawieranie przez PAN umów najmu lub ich kontynuacja bez ustalenia, które z tych umów wymagały zgody Ministra Skarbu Państwa na ich zawarcie, stosownie do

<sup>15</sup> W tym trzy spółki, które zawiesiły działalność.

<sup>16</sup> Dalej: DHN Sp. z o.o.

postanowień art. 5a ust. 1 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. Umowy takie z mocy prawa są nieważne.

Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem państwowe osoby prawne są obowiązane uzyskać zgodę Ministra Skarbu Państwa (MSP) na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia przekracza równowartość w złotych kwoty 50 tys. euro, obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia wystąpienia o zgodę.

Zgodnie z przyjętą przez MSP metodologią przez wartość rynkową przedmiotu rozporządzenia należy rozumieć wartość rynkową składnika aktywów trwałych objętego treścią czynności prawnej rozporządzającej.

Spśród pięciu kontrahentów, którzy zawarli lub kontynuowali umowy najmu powierzchni przekraczający 100 m<sup>2</sup>, w odniesieniu do czterech umów (z 20 kwietnia 2012 r. na najem 245 m<sup>2</sup> w Dziekanowie Leśnym; z 2 listopada 2013 r. na najem 136 m<sup>2</sup> w Dziekanowie Leśnym oraz kontynuowanych dwóch umów z Wrocławia - 177 m<sup>2</sup> i 120 m<sup>2</sup>), ze względu na brak określenia wartości rynkowej nieruchomości, nie było możliwe określenie wartości przedmiotu rozporządzenia. W jednym przypadku – umowy z dnia 9 marca 2011 r. zawartej ze spółką zewnętrzną z Gdańska na okres do 31 grudnia 2014 r., której przedmiotem był najem przez kontrahenta 209 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i powierzchni przyległych<sup>17</sup> wartość przedmiotu rozporządzenia obliczono na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej w 2014 r., która wynosi 816,7 tys. zł. Kwota ta przekracza więc znacznie równowartość w złotych kwoty 50 tys. euro.

(dowód: akta kontroli, str. 729, 731, 733, 873-925, 995a-995b)

Wg wyjaśnień Kanclerza PAN budynki, w których Akademia wynajmuje pomieszczenia biurowe stanowią w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>18</sup> środki trwałe, natomiast poszczególne pomieszczenia w tych budynkach nie są odrębnymi (samodzielnymi) lokalami w rozumieniu prawa, a jedynie stanowią ich części składowe, przyjęto, iż w takich przypadkach przepis art. 5a nie ma zastosowania. W związku z powyższym Akademia nie występowała do Ministra Skarbu Państwa z wnioskiem o wydanie zgody na wynajem pomieszczeń biurowych w budynkach. Wobec wątpliwości w przedmiotowej sprawie wynikłych w toku czynności prowadzonych przez NIK, Akademia stwierdziła, że przygotowuje w najbliższym czasie wniosek do Ministra Skarbu Państwa o interpretację treści art. 5a w odniesieniu do wynajmu pomieszczeń w budynkach wchodzących w skład zasobu nieruchomości PAN.

W wyniku kontroli NIK, Prezydium PAN w grudniu 2014 r. zatwierdziło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości polegającą na wynajmie budynku PAN w Gdańsku, przewidującą uzyskanie zgody Ministra Skarbu Państwa przed zawarciem umowy najmu.

(dowód: akta kontroli, str. 732-734, 998)

2. Nierzetelnie sporządzono aneks do umowy najmu pomiędzy Zakładem Działalności Pomocniczej PAN a Domem Handlowym Nauki Sp. z o.o. w odniesieniu do terminu wejścia w życie aneksu.

W dniu 28 czerwca 2013 r. zawarty został aneks nr 4 do umowy najmu z 2004 r. dotyczącej użytkowania lokalu przy ul. Szczęśliwickiej w Warszawie. Wprowadzona tym aneksem zmiana dotyczyła zwiększenia wysokości opłat za użytkowany lokal. W paragrafie 2 aneksu wskazano natomiast, że wchodzi on w życie z dniem 1 sierpnia 2011 r. Data ta pokrywała się z datą wprowadzenia w życie aneksu nr 3.

(dowód: akta kontroli, str. 608-609)

Dyrektor ZDP PAN wyjaśnił, że nastąpiła omyłka pisarska podczas tworzenia nowego aneksu na bazie starszych zapisów. Nowy wymiar opłat był naliczany od 1 lipca

<sup>17</sup> Po zawarciu w dniu 18 lipca 2011 r. kolejnej umowy najmu kontrahent wynajmuje łącznie powierzchnię 233 m<sup>2</sup>.

<sup>18</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.

2013 r. Paragraf 2 aneksu powinien brzmieć: Aneks wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2013 r. Błąd ten zostanie skorygowany nowym aneksem z poprawnym zapisem.

(dowód: akta kontroli, str. 781-785)

NIK zwraca ponadto uwagę, że kolejny aneks winien odzwierciedlać rzeczywiste koszty ponoszone przez DHN Sp. z o.o. W grudniu 2013 r. do wartości netto miesięcznych opłat z tytułu najmu włączono opłatę za odpady komunalne. Kwota ta w całości została powiększona o należny podatek od towarów i usług VAT i w takiej wielkości jest przez spółkę ponoszona.

3. Dyrektor Instytutu Genetyki i Hodowli Zwierząt PAN dokonał sprzedaży dwóch mieszkań niezgodnie z pkt 22 Zasad sprzedaży mieszkań należących do PAN, na podstawie którego nabywca sprzedawanego na raty mieszkania wnosi najpóźniej w dniu sporządzenia aktu notarialnego pierwszą wpłatę nie mniejszą niż 20% ceny sprzedaży na wskazane przez PAN konto bankowe.

Cenę mniejszą niż 20% wpłacono przed sporządzeniem aktu notarialnego z 23 lutego 2012 r. (Rep. A 2185/2012). Cena zakupu wynosiła 9.180,60 zł, a kupujący zapłacili sprzedawcy na poczet obniżonej ceny 852,33 zł, tj. 9,3% ceny. Poniżej 20% wymaganej wpłaty uiścili także nabywcy wskazani w akcie notarialnym z 15 marca 2012 r. (Rep. A 2824/2012). Kupujący zapłacili sprzedawcy na poczet obniżonej ceny kwotę 697,88 zł, tj. 18,6% ceny zakupu.

(dowód: akta kontroli, str. 771-773, 777-779)

Wg wyjaśnień Kanclerza PAN w dwóch wskazanych przypadkach błędnie obliczono pierwszą ratę, co spowodowało, że wpłata wynosiła mniej niż 20%.

(dowód: akta kontroli, str. 998-999, 1002-1059)

Za nadzór i kontrolę wykorzystania nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste Akademii oraz analizę i ocenę efektywności gospodarowania tymi nieruchomościami, zgodnie z § 13 pkt 3 Regulaminu działalności Kanclerza Akademii i Kancelarii Akademii z 22 lutego 2011 r., odpowiada Biuro Gospodarowania Nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli, str. 12)

4. Brak w PAN stosownych procedur w zakresie windykacji należności, w tym wskazania terminów podjęcia działań i osób odpowiedzialnych.

Niezdefiniowano, w ww. zakresie, obowiązków dla Biura Gospodarowania Nieruchomościami oraz Głównego Księgowego i Zespołu Obsługi Finansowo-Księgowej. Brak ww. procedur doprowadził do zbyt późnego (po upływie dziewięciu i 11 miesięcy) podjęcia kroków zmierzających do wyegzekwowania zadłużenia, a w konsekwencji do zwiększania się zaległości.

Wg wyjaśnień Głównego Księgowego windykacja należności rozpoczyna się od analizy zapisów księgowych dokonywanej przez Zespół Obsługi Finansowo-Księgowej, który dwukrotnie wysłał monit o zapłatę. W przypadku braku zapłaty informacja o zaległościach jest przekazywana do Biura Prawnego i Spraw Osobowych (BPiSO). Główny Księgowy stwierdził ponadto, że zainicjował proces windykacji w Kancelarii, co zbiegło z koniecznością potwierdzenia należności w związku ze sporządzaniem rocznego sprawozdania finansowego. Wówczas do BPiSO przekazano lub zaktualizowano informację na temat zaległości w spłacie należności.

(dowód: akta kontroli, str. 728)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

1. NIK zwraca uwagę na potrzebę przeprowadzenia niezbędnych procesów naprawczych i restrukturyzacyjnych w dwóch spółkach korzystających z mienia PAN i funkcjonujących ze stratą lub rozważenie celowości dalszego utrzymywania przez PAN w nich udziałów.
2. Wprowadzone decyzją nr 14 Prezesa PAN z dnia 7 marca 2006 r. procedury postępowania przy zbywaniu mienia wymagają formalnego dostosowania do obecnie obowiązującego nazewnictwa jednostki organizacyjnej zajmującej się tym procesem (zamiast Biura Finansów i Majątku Kancelarii PAN powinno być Biuro Gospodarowania Nieruchomościami) oraz dostosowania niektórych zapisów do

aktualnego stanu prawnego (wskazania właściwego artykułu ustawy o PAN, który stanowi podstawę do gromadzenia środków pochodzących ze zbycia mienia; skorygowania zapisów punktu 6 Zasad sprzedaży mieszkań z uwagi na uchylene przywołanego tam art. 5 w 2008 r.).

(dowód: akta kontroli, str. 86-100)

3. Wskazana w decyzji nr 119/M/2012 z 31 października 2012 r. wartość prawa wieczystego gruntu (147.465.589 zł) przekazanego na rzecz Instytutu Biochemii i Biofizyki PAN nie odpowiada wartości wynikającej z operatu szacunkowego (46.950.364 zł). Powyższa decyzja powinna zostać sprostowana postanowieniem Prezesa PAN.

(dowód: akta kontroli, str. 255-258, 780)

#### Ocena cząstkowa

Polska Akademia Nauk wykonała zadania wynikające z art. 70 ust. 1 ustawy *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące system nauki*, ustalając zasób nieruchomości niezbędny do realizacji zadań ustawowych Akademii oraz przeznaczony na utworzenie rezerwy. Zaktualizowana została *Strategia gospodarowania nieruchomościami PAN* i ustalono zbiorcze harmonogramy działań. Zintensyfikowano proces przekazywania instytutom prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, wykorzystywanych przez te instytuty. Działaniem celowym było konsekwentne prowadzenie sprzedaży zbędnych nieruchomości, w tym gruntowych oraz lokali mieszkalnych, według zasad ustalonych przez Prezesa PAN. Całokształt tych działań oraz ich efekty wskazują na rzetelne zaangażowanie Kancelarii PAN w realizację procesu porządkowania gospodarki nieruchomościami.

W procesie tym dopuszczono jednak do nieprawidłowości o różnej skali i poziomie istotności dla oceny gospodarowania majątkiem trwałym PAN. Polska Akademia Nauk zawierała umowy najmu lub je kontynuowała bez ustalenia, które z tych umów wymagały zgody Ministra Skarbu Państwa na ich zawarcie, stosownie do postanowień art. 5a ust. 1 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. Umowy rozporządzenia majątkiem PAN, zawarte bez wymaganej zgody Ministra Skarbu Państwa są nieważne z mocy prawa.

Wskutek błędu doszło do zaniżenia kwoty I raty należności przy sprzedaży dwóch mieszkań, lecz dotyczyło to relatywnie niskiej kwoty. Stwierdzono także błąd w sporządzeniu aneksu do umowy najmu dla spółki korzystającej z nieruchomości będącej we władaniu PAN.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na potrzebę przeprowadzenia niezbędnych procesów naprawczych i restrukturyzacyjnych w dwóch spółkach korzystających z mienia PAN i funkcjonujących ze stratą lub rozważenie celowości dalszego utrzymywania przez PAN w nich udziałów.

### 3. Administrowanie mieniem przez PAN i jednostki organizacyjne

#### 3.1. Zarządzanie nieruchomościami

Przekazywanie nieruchomości w zarządzanie odbywało się na podstawie wydawanych przez Prezesa PAN decyzji. Zgodne z tymi decyzjami zarządzanie polegać miało na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwego gospodarowania pod względem ekonomiczno-finansowym, bezpiecznym użytkowaniu, zapewnieniu należytej eksploatacji i administrowania zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości oraz podejmowaniu uzasadnionego inwestowania na tych nieruchomościach. W jednostkach PAN nie posiadających osobowości prawnej za nieruchomości odpowiedzialni są zarządcy lub administratorzy. Nieruchomość jaką jest Stacja PAN w Wiedniu została objęta umową z zarządcą lokalnym.

W trzech decyzjach dotyczących Biblioteki Kórnickiej, ZDP PAN w Warszawie oraz Zakładu Doświadczalnego Gospodarki Stawowej w Gołyszach (ZDGS w Gołyszach) wskazano upoważnienie dla kierowników tych jednostek do zawarcia umów z profesjonalnymi

Opis stanu  
faktycznego

zarządcami nieruchomości, legitymującymi się licencją zawodową<sup>19</sup>, umowy o zarządzanie przekazaną nieruchomością.

W dwóch jednostkach, tj. Bibliotece Kórnickiej i w ZDP PAN w Warszawie zatrudniono zarządców nieruchomości na podstawie umowy o pracę. W ZDGS w Gołyszach nie zatrudniono zarządcy z uwagi na trudną sytuację finansową oraz zmiany na stanowisku dyrektora. Podczas zaplanowanej na grudzień 2014 r. kompleksowej kontroli ZDGS w Gołyszach BGN deklaruje dokonanie oceny stanu gospodarowania nieruchomościami, w tym realizacji zadań, które powinien wykonywać zarządca.

(dowód: akta kontroli, str. 664-671)

### 3.2. Stan techniczny nieruchomości

Opis stanu faktycznego

Zgodnie z wymogami określonymi w *ustawie Prawo budowlane* właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Instytuty oraz jednostki organizacyjne PAN dysponujące nieruchomościami Akademii (w formie użyczenia, przekazane w zarządzanie/administrowanie) obowiązane były m.in. do zapewnienia właściwej eksploatacji nieruchomości i bezpieczeństwa jej użytkowania, w tym poprzez nadzór nad przeglądami okresowymi i technicznymi, do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość oraz do realizacji niezbędnych czynności w celu użytkowania nieruchomości zgodnie z wymogami prawa.

Obowiązek wykonania przeglądów rocznych i pięcioletnich w obiektach będących na stanie Kancelarii i oddanych w zarządzanie jednostkom bez osobowości prawnej wypełniony został przez 16 jednostek PAN<sup>20</sup>. Książka obiektu prowadzona jest przez 24 jednostki PAN, w tym w trzech jednostkach dla niektórych nieruchomości takie książki nie są prowadzone. W jednym przypadku brak jest książki obiektu dla nieruchomości wyłączonej z użytkowania.

(dowód: akta kontroli, str. 82-85, 735-740)

### 3.3. Remonty i inwestycje

Opis stanu faktycznego

BGN przygotowywał roczne plany i harmonogramy remontów i inwestycji dla nieruchomości stanowiących własność Akademii lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.

Przygotowany na 2012 r. plan przewidywał wykonanie robót w 11 nieruchomościach. Źródło finansowania zadań w 10 nieruchomościach stanowić miały dotacje celowe w wysokości 3,2 mln zł. Wydatkowane w 2012 r. środki z dotacji wyniosły ogółem 2,9 mln zł. Około 45% tych środków przeznaczone zostało na zadania realizowane w Zamku w Kórniku (dokumentacja budowlano-wykonawcza wraz z robotami osuszania przyziemi Zamku, roboty budowlane związane z renowacją i konserwacją stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowa komina oraz wykonanie audytu energetycznego budynków Biblioteki Kórnickiej). Pozostałe sfinansowane ze środków dotacji prace dotyczyły: osuszania i odgrzybiania ścian piwnic zabytkowego budynku na ul. Długiej w Warszawie, przebudowy tarasów wraz z rampami dla niepełnosprawnych i dofinansowaniu wykonania termomodernizacji Domu Rencisty w Konstancinie, przygotowania dokumentacji projektowej i kosztorysowej modernizacji budynków Ogrodu Botanicznego, wykonania ocieplenia ścian i wymiany stolarki okiennej w budynku Biblioteki Gdańskiej, wykonania dokumentacji architektoniczno-budowlanej modernizacji Pałacu Staszica, wykonania audytu energetycznego, projektu budowlano-wykonawczego wraz z dokumentacją techniczno-kosztorysową rekonstrukcji balustrad tarasów i ich demontażu, a także projektu wykonania izolacji i systemu odwodnienia posadzek w budynkach Muzeum Ziemi. Ponadto wykonano izolacje pionowe zabytkowej kamienicy będącej siedzibą Oddziału PAN w Krakowie.

<sup>19</sup> Z dniem 1 stycznia 2014 r. uchylono art. 184 ustawy z dnia 21 lipca 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowiący, że zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 działu V tejże ustawy (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.).

<sup>20</sup> Stacja PAN w Wiedniu – tylko w zakresie przeglądów rocznych (przeгляд pięcioletni nie jest wymagany).

Ze środków pozabudżetowych w wysokości 18,7 tys. zł w 2012 r. sfinansowany został pierwszy etap robót dostosowujących nieruchomości w Zakopanem do przepisów p.poż.

Zadania przewidziane na 2013 r. obejmować miały prace w 10 nieruchomościach, z czego środki na wykonanie robót w dziewięciu obiektach pochodziły z otrzymanych dotacji celowych w wysokości 1,9 mln zł. Wykorzystano je w całości. Wykonano: modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej wody użytkowej, wentylacji oraz roboty dodatkowe (w ramach umowy z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej) w budynku Domu Rencisty, izolację przeciwwilgociową i instalację wentylacyjną w sali konferencyjnej Stacji Naukowej PAN w Wiedniu, ekspertyzę zawodnienia gruntu, kosztorys izolacji pionowej i poziomej oraz rekonstrukcję balustrady w budynkach Muzeum Ziemi. Ponadto wykonano: II etap robót osuszania przyziemi Zamku w Kórniku, dokumentację techniczną rewitalizacji nieruchomości na ul. Długiej w Warszawie a także „Fangorówki” w Powsinie zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi oraz wykonano infrastrukturę informatyczną w siedzibie Akademii. Kontynuowano także wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów w siedzibie Oddziału PAN w Krakowie.

Ze środków pozabudżetowych w wysokości 3,5 tys. zł w 2013 r. pokryte zostało wykonanie kolejnych robót dostosowujących nieruchomości w Zakopanem do przepisów p.poż.

W planie na 2014 r. przewidziano zadania inwestycyjne w sześciu nieruchomościach, z czego środki w wysokości 2,4 mln zł pokryte zostały z otrzymanych dotacji celowych. Około 47% wydatkowanych środków przeznaczone zostało na przebudowę konstrukcji nośnej dachu Pałacu Działyńskich w Poznaniu.

Spośród trzech zadań zaplanowanych do realizacji i finansowanych ze środków pozabudżetowych dwa są w trakcie realizacji, natomiast jedna inwestycja została wstrzymana ze względu na odstąpienie wykonawcy od umowy.

(dowód: akta kontroli, str. 431-451)

#### **3.4. Kontrole w jednostkach PAN**

W okresie 2012-2014 (październik) BGN przeprowadziło 13 kontroli. Dotyczyły one: przejęcia nieruchomości od instytutu, sprzedaży nieruchomości mieszkalnych oraz gruntowych, weryfikacji przeprowadzonych prac remontowych oraz zarządzania nieruchomościami DPT w Wierzbie, oceny stanu formalno-prawnego przed planowanym uwłaszczeniem, prowadzonych inwestycji, przestrzegania zaleceń konserwatorskich. Ponadto przedmiotem kontroli była ocena sposobu gospodarowania nieruchomościami oddanymi w zarząd ZDGS w Gołyszach (skontrolowano m.in. umowy najmu i dzierżawy stwierdzając konieczność wypowiedzenia umów lokali użytkowych w związku z naruszeniem regulacji prawnych i procedur wewnętrznych). Kontroli poddano także nieruchomości administrowaną przez Oddział PAN w Łodzi w zakresie umów najmu (zawartych zgodnie z procedurą) i dokumentacji technicznej i architektoniczno-budowlanej, ustalając zakres niezbędnych prac remontowych wynikających z protokołów rocznej i pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku. Poza tym kontrole stanu formalno-prawnego, sposobu gospodarowania oraz stanu przestrzegania przepisów prawa budowlanego przeprowadzono w nieruchomości administrowanej przez Oddział PAN w Gdańsku oraz w Centrum Badań Ekologicznych w Dziekanowie Leśnym. Administrowane przez Oddział PAN w Gdańsku budynki położone w Gdańsku i Szczecinie posiadały książki obiektów budowlanych i wykonywano w nich przeglądy roczne oraz pięcioletnie. Przeprowadzona w 2013 r. przez BGN kontrola w CBE w Dziekanowie Leśnym wykazała, że Centrum nie posiadało dokumentacji architektoniczno-budowlanej, książek budynków/obiektów, nie wykonywano przeglądów rocznych i pięcioletnich stanu technicznego budynków.

Ponadto w 2013 r. w ZDP przeprowadzony został audyt wewnętrzny, którego celem było sprawdzenie realizacji przez ZDP zaleceń pokontrolnych NIK sformułowanych w latach 2008-2011. Zalecenia dotyczyły m.in.: uzupełnienia w księgach rachunkowych wyceny nie wycenionych dotychczas składników majątku trwałego, prowadzenia książek obiektów budowlanych do wszystkich obiektów zarządzanych przez ZDP oraz kontroli okresowych, przystosowania umów i aneksów do umów najmu lokali do aktualnego stanu prawnego

i obowiązujących przepisów wewnętrznych PAN ZDP w Warszawie, tworzenia planów remontów i inwestycji z uwzględnieniem rodzaju obiektu, rodzaju i zakresu wykonywanych robót.

(dowód: akta kontroli, str. 500-600)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nie przeprowadzono w niżej wymienionych obiektach PAN wymaganych prawem kontroli (przeглядów rocznych), czym naruszono art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane.

W 2012 r. nie przeprowadzono przeglądów rocznych w dwóch obiektach oddanych w zarządzenie PAN Muzeum Ziemi, dziewiętnastu obiektach w PAN Ogród Botaniczny – Centrum Zachowania Różnorodności Biologicznej w Powsinie, trzydziestu dwóch obiektach w Dziekanowie Leśnym, dwóch obiektach Stacji Badawczej Rolnictwa Ekologicznego i Hodowli Zachowawczej Zwierząt w Popielnie (SBREiHZZ), pięciu obiektach w Wierzbie, sześćdziesięciu trzech obiektach Zakładu Doświadczalnego Agrobiologii w Baranowie, dwudziestu obiektach Zakładu Doświadczalnego Gospodarki Stawowej w Gołyszu oraz w siedzibie Oddziału PAN w Krakowie.

W 2013 r. nie przeprowadzono przeglądu w jednym obiekcie SBREiHZZ w Popielnie, trzech obiektach w Wierzbie, dwudziestu obiektach Zakładu Doświadczalnego Gospodarki Stawowej w Gołyszu. Ponownie nie została poddana przeglądowi rocznemu siedziba Oddziału PAN w Krakowie. Zakład Doświadczalny Agrobiologii w Baranowie nie wykonał przeglądu w żadnym ze 118 obiektów, natomiast w 2014 r. ZDA nie poddał przeglądowi 61 obiektów.

2. Nie założono księzek obiektu budowlanego dla części nieruchomości oddanych w zarządzenie jednostkom terenowym, co stanowi naruszenie art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

PAN Ogród Botaniczny - Centrum Zachowania Różnorodności Biologicznej w Powsinie posiada książki obiektu dla 10 spośród 22 obiektów. W Zakładzie Doświadczalnym Agrobiologii w Baranowie nie założono książki dla 4 obiektów. Zakład Doświadczalny Gospodarki Stawowej w Gołyszu posiada książki obiektu dla 52 spośród 72 obiektów.

3. Nie przeprowadzono przeglądów pięcioletnich w części obiektów Ogródu Botanicznego (17), Domu Pracy Twórczej w Wierzbie (5), Zakładu Doświadczalnego Agrobiologii w Baranowie (63), Zakładu Doświadczalnego Gospodarki Stawowej w Gołyszu, co stanowiło naruszenie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

(dowód: akta kontroli, str. 735-740)

Wg wyjaśnień Dyrektora BGN jako przyczynę braku przeglądów dyrektorzy jednostek wskazują brak środków finansowych na kompleksowe przeprowadzenie przeglądów. Wskazuje także, że sytuacja dotycząca prowadzenia przeglądów ulega sukcesywnej poprawie m.in. poprzez spotkania, na których omawiane są kwestie związane z gospodarowaniem nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli, str. 739)

Ocena cząstkowa

Administrowanie obiektami PAN, nie we wszystkich aspektach prowadzone było należyście. Prawidłowo przebiegał proces przekazywania procesu zarządzania nieruchomościami PAN. Skala i zakres gospodarki remontowej były adekwatne do możliwości finansowych i prowadzone konsekwentnie. Nierzetelnie wykonywane były jednak przez niektórych zarządców obowiązki wynikające z przepisów prawa budowlanego, w tym zwłaszcza prowadzenie księzek obiektu budowlanego, dokonywanie przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich). Zaniedbania te stwierdzane były także podczas poprzednich kontroli NIK. W tym zakresie należy uznać, że stosowne wnioski NIK nie zostały w pełni wykonane.

#### IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>21</sup> wnosi o:

- 1) zawieranie umów w zakresie rozporządzania składnikami aktywów trwałych Akademii o wartości rynkowej przekraczającej równowartość w złotych 50 tys. euro wyłącznie po uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa;
- 2) zwiększenie nadzoru nad mieniem Akademii oddanym w zarządzanie, w szczególności w zakresie prowadzenia przeglądów okresowych;
- 3) opracowanie procedur określających sposób postępowania w zakresie windykacji należności;
- 4) przeprowadzenie niezbędnych procesów naprawczych i restrukturyzacyjnych w dwóch spółkach korzystających z mienia PAN i funkcjonujących ze stratą lub rozważenie celowości dalszego utrzymywania przez PAN w nich udziałów.

#### V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Departamentu Nauki, Oświaty i Dziedzictwa Narodowego Najwyższej Izby Kontroli.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia 21 stycznia 2015 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Nauki, Oświaty  
i Dziedzictwa Narodowego

dyrektor  
Piotr Prokopczyk

Joanna Hołowacz  
główny specjalista kontroli  
państwowej

.....  
Podpis

<sup>21</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.