



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku

LBI.411.002.01.2022



01316522

Pan
Andrzej Józef Nowak
Dyrektor
Regionalnej Dyrekcji
Lasów Państwowych
w Białymstoku
ul. Lipowa 51, 15-424 Białystok

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

D/22/503 – Wynajmowanie i zbywanie przez jednostki organizacyjne Lasów Państwowych nieruchomości na rzecz pracowników, członków ich rodzin i innych uprawnionych osób

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Białymstoku ¹ , ul. Lipowa 51, 15-424 Białystok
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Józef Nowak, Dyrektor od 11 października 2016 r. ²
Zakres przedmiotowy kontroli	Wynajmowanie i zbywanie przez jednostki organizacyjne Lasów Państwowych nieruchomości na rzecz pracowników, członków ich rodzin i innych uprawnionych osób
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2015 r. do dnia zakończenia kontroli, z uwzględnieniem faktów i dowodów wykraczających poza ten okres mających znaczenie dla badanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Adrian Gosk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBI/107/2022 z 6 września 2022 r. oraz upoważnienie do kontroli nr LBI/152/2022 z 15 grudnia 2022 r.,2. Andrzej Juchnicki, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LBI/114/2022 z 13 września 2022 r.,3. Martyna Hościłowicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBI/136/2022 z 21 listopada 2022 r. (akta kontroli str. 1-9)

¹ W dalszej treści „RDLP”.

² Wcześniej w okresie od 11 sierpnia do 11 października 2016 r. p.o. Dyrektora RDLP był Piotr Czyżyk, od 3 grudnia 2015 r. do 11 sierpnia 2016 r. Dyrektorem RDLP był Andrzej Bogdan Golembiewski, od 18 listopada do 3 grudnia 2015 r. p. o. Dyrektora RDLP był Cezary Świstak, a od 15 października 2008 r. do 18 listopada 2015 r. Ryszard Ziemblicki.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623., zwana w dalszej treści „ustawą o NIK”.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Dyrektor RDLP na bieżąco prowadził nadzór nad wynajmowaniem i zbywaniem nieruchomości na rzecz pracowników, członków ich rodzin i innych uprawnionych osób we wszystkich podległych jemu jednostkach organizacyjnych, przy czym nie zawsze nadzór ten był skuteczny oraz wykonywany rzetelnie, co mogło wpływać na nieprawidłowości na poziomie poszczególnych nadleśnictw. RDLP w sposób celowy i gospodarny zbyła ostatni pozostały w zasobie nieruchomości mieszkalnych lokal zbędny, co należy ocenić jako działanie celowe i gospodarne.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Zasób nieruchomości mieszkalnych w nadzorowanych przez RDLP nadleśnictwach systematycznie zmniejszał się w latach 2015-2022, a wynikało to przede wszystkim ze sprzedaży nieruchomości zbędnych. RDLP szczegółowo uregulowała zagadnienia procesów najmu i sprzedaży lokali mieszkalnych, a wszelkie wątpliwości były opiniowane prawnie i na bieżąco wyjaśniane w korespondencji z jednostkami podległymi oraz w odpowiedziach dla skarżących się. Stworzono system kontroli obejmujący zarządzane zasobem mieszkaniowym nadleśnictw, jednak w latach 2015-2022 nie skontrolowano 17 z 31 podległych jednostek, a stwierdzone nieprawidłowości w Nadleśnictwie Pomorze potwierdziły, że nie był on w pełni skuteczny. RDLP prawidłowo i terminowo wyegzekwowała od nadzorowanych nadleśnictw opracowanie i przedłożenie do zatwierdzenia dokumentów strategicznych w zakresie gospodarki mieszkaniowej – polityk mieszkaniowych oraz programów gospodarowania zasobami lokalowymi – a następnie analizowała osiągnięcie poszczególnych celów w nich zawartych. W 2020 roku RDLP prawidłowo zbyła pustostan na rzecz nadleśniczego Nadleśnictwa Żednia.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Nadzór Dyrektora RDLP nad wynajmowaniem i zbywaniem nieruchomości na rzecz pracowników, członków ich rodzin i innych uprawnionych osób przez podległe mu jednostki organizacyjne oraz realizacja innych zadań dotyczących tych procesów. Wynajmowanie i zbywanie nieruchomości mieszkalnych zarządzanych przez Dyrektora RDLP.

Opis stanu
faktycznego

1. W latach 2015-2022⁵ zasób nieruchomości mieszkalnych RDLP⁶ oraz 31 podległych jednostek organizacyjnych (nadleśnictw) systematycznie zmniejszał się (z 938 w 2015 roku do 759 w 2022 roku⁷). Najistotniej zmniejszyła się liczba nieruchomości zbędnych (z 398 w 2015 roku do 264 w 2022 roku), a następnie liczba pustostanów (z 60 w 2015 roku do 37 w 2022 roku), z kolei liczba nieruchomości trudnozbywalnych spadła z 32 w 2015 roku do 15 w 2022 roku. Liczba nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe niezbędnych utrzymywała się natomiast w tym okresie na zbliżonym poziomie – odpowiednio w poszczególnych latach: 448 (2015 rok), 442 (2016 rok), 446 (2017 rok), 453 (2018 rok), 441 (2019 rok), 446 (2020 rok), 443 (2021 rok) oraz 443 (2022 rok). W latach 2016-2017 wystąpiły dwie nieruchomości w budowie (Nadleśnictwo Elk i Nadleśnictwo Giżycko), a w 2018 roku jedna taka nieruchomość (Nadleśnictwo Żednia). Dyrektor RDLP wyjaśnił, że powodami uruchomienia tych inwestycji w trzech ww. nadleśnictwach pomimo dysponowania innymi

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

⁵ Podano dane na dzień 31 sierpnia 2022 r.

⁶ W ramach zasobu mieszkaniowego RDLP dysponowała jedynie jedną nieruchomością zbędną. W 2015 roku wynajmowano ją na zasadach ogólnych, a następnie została ona sprzedana.

⁷ Łączna powierzchnia 938 nieruchomości mieszkalnych pozostających w zasobie na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiła 52,4 tys. mkw., zaś łączna powierzchnia 759 nieruchomości mieszkalnych na dzień 31 sierpnia 2022 roku wynosiła 51,5 tys. mkw.

nieruchomościami mieszkaniowymi (w tym tzw. zbędnymi oraz pustostanami⁸) były: 1] zapewnienie właściwych warunków pracy dla pracowników leśnictw Pieszczaniki i Królowy Most (Nadleśnictwo Żednia), 2] znaczna odległość (ok.40 km) inwestycji od najbliższego wolnego lokalu (Nadleśnictwo Giżycko), 3] brak lokali spełniających standardy leśnych budynków mieszkalno-administracyjnych dla leśniczych (Nadleśnictwo Elk).

(akta kontroli str. 10-22, 66-69)

Na dzień zakończenia niniejszej kontroli NIK 31 podległych nadleśnictw zadeklarowało posiadanie w dyspozycji łącznie 391 leśniczówek/nadleśniczówek, z których w przypadku 67,8% (265) osiągnięto docelowy standard, zaś pozostałe 32,2% (126) wymagać będzie w przyszłości modernizacji bądź zmiany lokalizacji. Najwięcej takich obiektów występuje w nadleśnictwach: Czarna Białostocka, Giżycko, Supraśl i Walily – gdzie ani jedna z leśniczówek/nadleśniczówek nie osiągnęła jeszcze docelowego standardu. Dodatkowo w 12 (z 31) nadleśnictwach występowały braki leśniczówek/nadleśniczówek, a największe potrzeby w tym zakresie zadeklarowały nadleśnictwa Czerwony Dwór oraz Pomorze (po trzy brakujące obiekty).

(akta kontroli str. 117-118)

2. W latach 2015-2022 (do 31 sierpnia) systematycznie zmniejszała się (z 750 w 2015 roku do 650 w 2022 roku) liczba nieruchomości rozdysponowanych przez RDLP oraz podległe nadleśnictwa, z czego 1] liczba nieruchomości udostępnionych bezpłatnie w poszczególnych latach wynosiła: 366 (2015 rok), 363 (2016 rok), 352 (2017 rok), 347 (2018 rok), 334 (2019 rok), 332 (2020 rok), 337 (2021 rok) oraz 331 (2022 rok), zaś 2] liczba nieruchomości wynajmowanych na zasadach ogólnych (odpłatnie) w poszczególnych latach wynosiła: 384 (2015 rok), 381 (2016 rok), 383 (2017 rok), 358 (2018 rok), 340 (2019 rok), 326 (2020 rok), 317 (2021 rok) oraz 319 (2022 rok). Łączne przychody (netto) z tytułu najmu systematycznie zwiększały się w latach 2015 – 2018 (z 1.263,2 tys. zł w 2015 roku do 1.394,9 tys. zł w 2018 roku), zaś w kolejnych latach zmniejszały się i wynosiły kolejno: 1.248,7 tys. zł (2019 rok), 1.255,4 tys. zł (2020 rok), 1.207,2 tys. zł (2021 rok) i 874 tys. zł (styczeń-sierpień 2022 roku). Dyrektor RDLP wyjaśnił, że spadek przychodów z najmu mógł nastąpić w wyniku zmniejszenia liczby nieruchomości wynajmowanych, a ponadto corocznie następowała rekalkulacja stawek czynszu, co także mogło mieć wpływ na ewentualną zmianę przychodów z najmu nieruchomości mieszkalnych.

(akta kontroli str. 23-30, 66-69)

3. Żaden z pracowników RDLP w latach 2015-2022 nie otrzymywał równoważnika pieniężnego z tytułu niezapewnienia przez pracodawcę mieszkania służbowego, natomiast jeden pracownik (Dyrektor RDLP) wynajmował mieszkanie od Lasów Państwowych.

Obecny Dyrektor RDLP korzysta w ramach umowy najmu z obiektu mieszkaniowego (domu jednorodzinny wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. budynku gospodarczego, garażu itp.) z zasobu najbliższej położonego względem siedziby RDLP nadleśnictwa – Dojlidy (obręb Krywłany, leśnictwo Solnicki Las). Zgodnie z umową z 1 grudnia 2016 roku najemca zobowiązany został do opłacania czynszu miesięcznego w wysokości 689,9 zł brutto (oraz dodatkowo opłat eksploatacyjnych). Podpisana umowa, ani pozostała dokumentacja RDLP w tej sprawie nie zawierała uzasadnienia tego najmu (kryterium wyłonienia najemcy). Jak wyjaśnił udzielający w imieniu RDLP w grudniu 2010 roku zgody na wynajem tego obiektu dla Nadleśnictwa Dojlidy ówczesny Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Leśnej RDLP *Nadleśniczy Nadleśnictwa Dojlidy samodzielnie prowadzi gospodarkę leśną oraz zarządza zasobem nieruchomości, w tym mieszkaniowym ocenił ówczesnie, iż wzmiankowana osada wymaga wynajmu celem uzyskania przychodów pokrywających koszty utrzymania tego obiektu. Obiekt wynajmowany był co najmniej dla kilku najemców i przedmiotowa zgoda nie miała nic wspólnego z obecnym najemcą. Co ważne każdorazowy najem tego obiektu dotyczył osób fizycznych, a nie konkretnych pracowników LP.*

(akta kontroli str. 70, 119, 306-320)

Obowiązujące przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁹ dopuszczają możliwość odpłatnego udostępniania (wynajmu) przez Lasy Państwowe wolnych nieruchomości

⁸ W latach 2016-2017 w Nadleśnictwie Elk było osiem nieruchomości zbędnych oraz jeden pustostan, zaś w Nadleśnictwie Giżycko 15-16 nieruchomości zbędnych i trzy pustostany. Z kolei na 31 grudnia 2018 roku w Nadleśnictwie Żednia było 17 nieruchomości zbędnych oraz siedem pustostanów.

⁹ Dz. U. z 2022 r. poz. 672. Ustawa zwana dalej „ustawą o lasach”.

mieszkalnych zarówno dla pracowników, jak i byłych pracowników, a także pozostałych osób fizycznych.

4. W latach 2015-2022 RDLP¹⁰ wraz z podległymi nadleśnictwami corocznie zbywała nieruchomości mieszkalne. W poszczególnych latach było to: 69 (2015 rok), 18 (2016 rok), 13 (2017 rok), 30 (2018 rok), 20 (2019 rok), 26 (2020 rok), 14 (2021 rok) oraz dwa mieszkania (styczeń – sierpień 2022 roku), z czego od dwóch (2022 rok) do 60 (2015 rok) mieszkań zbędnych oraz od jednego (2017 rok i 2019 rok) do dziewięciu (2015 rok) pustostanów.

Łączna wartość nieruchomości zbytych w latach 2015-2021 wynosiła od 1.371,2 tys. zł (2017 rok) do 8.675 tys. zł (2015 rok), a łączne przychody (brutto) ze zbycia nieruchomości w tych latach od 68,3 tys. zł (2017 rok) do 1.034,1 tys. zł (2015 rok). Łączna wartość dwóch mieszkań zbędnych sprzedanych w okresie od stycznia do sierpnia 2022 roku wyniosła z kolei 310 tys. zł, a łączny przychód (brutto) z tytułu ich zbycia 15,5 tys. zł. (akta kontroli str. 31-38)

W latach 2015-2022 nie było umorzeń należności pieniężnych RDLP wynikających z najmu bądź sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. W okresie tym nie wpływały także do RDLP wnioski od nadleśniczych w sprawie udzielenia zgody na zastosowanie takiego umorzenia.

(akta kontroli str. 83-85)

5. W latach 2015-2022 sprawy dotyczące zarządzanych przez RDLP oraz jednostki podległe nieruchomości mieszkalnych regulowane były następującymi aktami:

1. Obowiązującym od 1 stycznia 2015 roku zarządzeniem Nr 33 Dyrektora RDLP¹¹, zgodnie z którym: 1] zawarcie umowy najmu nieruchomości mieszkaniowej powinno nastąpić za uprzednią, pisemną zgodą Dyrektora RDLP. Zmiana podmiotu wynajmującego daną nieruchomość nie stanowi przesłanki do uzyskiwania ponownej zgody Dyrektora RDLP na najem, jeżeli nie ulega zmianie cel najmu; 2] Dyrektor RDLP nie upoważnił nadleśniczych do wydawania zgód na zawarcie lub zmianę umowy; 3] zgody na zawarcie lub zmianę umowy najmu były wydawane przez Dyrektora RDLP na pisemny wniosek nadleśniczego i miały charakter zgód przedmiotowych, tzn. były wydawane dla konkretnej nieruchomości i w określonym celu. Wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie lub zmianę umowy powinien zawierać w szczególności: a/ opis nieruchomości z podaniem danych pozwalających na jej lokalizację, b/ uzasadnienie celu zawarcia umowy, c/ w przypadku wyboru bezprzetargowej formy zawarcia umowy – uzasadnienie wyboru tej formy, d/ załącznik – mapę z zaznaczoną nieruchomością (w uzasadnionych przypadkach na podkładzie ortofotomapy), e/ załącznik – projekt umowy parafowany przez nadleśniczego i osobę świadczącą na rzecz nadleśnictwa pomoc prawną. Dopuszczono złożenie projektu umowy bez wskazania daty umowy, danych najemcy i stawki czynszu. Do wniosku nie należało dołączać wzoru umowy w przypadku, gdy był to wzór standardowy (np. opracowany przez DGLP); w takim przypadku należało poinformować RDLP o tym fakcie, ewentualnie powołać się na wcześniejszy wniosek do którego taki wzór umowy został dołączony.
2. Z dniem 19 czerwca 2015 r. weszło w życie zarządzenie Nr 48 DGLP¹², które zobowiązywało każdą jednostkę organizacyjną Lasów Państwowych (w tym RDLP i 31 podległych nadleśnictw) do dostosowania posiadanych Polityk mieszkaniowych do zasad obowiązujących w ww. zarządzeniu w terminie do 31 sierpnia 2015 r. RDLP nie zrealizowała tego obowiązku ponieważ jak wyjaśnił Dyrektor RDLP w zasobie RDLP nie było ówczesne żadnych nieruchomości mieszkalnych, w związku z czym przygotowanie Polityki Mieszkaniowej przez RDLP byłoby bezcelowe. Realizację tego

¹⁰ Jedyną nieruchomość mieszkaniową zbędną o wartości 205,8 tys. zł z zasobu bezpośrednio podległemu RDLP sprzedano w 2015 roku za kwotę 10,3 tys. zł.

¹¹ Zarządzenie Nr 33 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie wprowadzenia do stosowania zaktualizowanych wytycznych, dotyczących dzierżawy i najmu lasów, gruntów i innych nieruchomości lub ich części, znajdujących się w zarządzie nadleśnictw nadzorowanych przez Dyrektora RDLP (ze zm.) ZS-2201-83/2014 oraz ZS-2201-83/2014. – zwane dalej „Zarządzeniem nr 33 Dyrektora RDLP”.

¹² Zarządzenie Nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia „Wytycznych do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015-2030”.

obowiązku przez poszczególne nadleśnictwa omówiono w pkt 12 niniejszego wystąpienia.

3. W dniu 30 lipca 2018 r. weszło w życie zarządzenie Nr 53 DGLP¹³, stanowiące dla wszystkich jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych (w tym RDLP i 31 podległych nadleśnictw) podstawę do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi. RDLP nie opracowywała takiego Programu, gdyż zgodnie z § 1 pkt 3 tego zarządzenia ze względu na ówczesny brak w zasobie nieruchomości mieszkalnych 5 października 2018 r. uzyskała zgodę DGLP na zwolnienie z tego obowiązku. Realizację tego obowiązku przez poszczególne nadleśnictwa omówiono w pkt 13 niniejszego wystąpienia.
4. Ponadto RDLP przekazywała nadleśnictwom inne zalecenia i wytyczne, w szczególności: 1/ pismo z 13 lipca 2015 r. informujące o wydaniu zarządzenia Nr 48 DGLP oraz zobowiązujące wszystkich nadleśniczych do sporządzenia do końca sierpnia 2015 roku zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych¹⁴ zawierające także zalecenie ograniczenia do niezbędnego minimum lokali niezbędnych; 2/ pismo z 21 marca 2016 r. przedstawiające stanowisko w sprawie możliwości zakupu pustostanów przez osoby, które wcześniej przy kupnie skorzystały z pierwszeństwa zakupu (uprawnienie jednorazowe)¹⁵; 3/ pismo z 15 czerwca 2016 r. dotyczące prawidłowego ewidencjonowania równoważnika pieniężnego (oddzielnie od dodatku mieszkaniowego)¹⁶, 4/ pismo z 1 sierpnia 2018 r. informujące o wprowadzeniu zarządzenia nr 53 DGLP¹⁷ (harmonogram sporządzenia i przekazywania Programów Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w poszczególnych tygodniach października 2018 roku); 5/ pismo¹⁸ z 1 czerwca 2021 r. z przypomnieniem wytycznych przygotowania wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie art. 40a ustawy o lasach). (akta kontroli str. 131-300)
6. W latach 2015-2022 wątpliwości prawne dotyczące sprzedaży i wynajmu zarządzanych przez RDLP oraz jednostki podległe nieruchomości mieszkalnych były kilkakrotnie opiniowane prawnie.
 1. W lutym 2015 roku RDLP wystąpiła do kancelarii zewnętrznej o wydanie opinii o dopuszczalności ponownego (kolejnego) nabycia lokalu mieszkalnego przez pracownika LP (w opinii prawnej potwierdzono taką możliwość podkreślając, że w przedmiotowej sprawie chodziło o pustostan).
 2. W czerwcu 2017 roku RDLP wystąpiła do kancelarii zewnętrznej o wydanie opinii czy jest możliwe skorzystanie z prawa pierwszeństwa nabycia oraz obniżki ceny dla użytkownika (byłego pracownika) osady leśnej w Nadleśnictwie Nurzec, w przypadku którego występowały wątpliwości związane z zamieszkiwaniem w tej osadzie (opinia prawna wskazywała na brak możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia oraz obniżki ceny dla tej osoby, natomiast zaznaczono, że stanie się to możliwe po rozpoczęciu zamieszkiwania w budynku). Ostatecznie we wrześniu 2018 roku Nadleśnictwo Nurzec sprzedało z bonifikatą ww. osadę dla najemcy, który wystąpił w sierpniu 2018 roku o jej nabycie (zgodnie z przedłożonymi dodatkowymi dokumentami od kwietnia 2017 roku był on najemcą osady, a zamieszkiwał osadę od 1984 roku).
 3. W październiku 2017 roku RDLP wystąpiła do kancelarii zewnętrznej o wydanie opinii o sposobie wyliczenia okresu sześciu miesięcy od daty ogłoszenia uprawniającego najemcę do pierwszeństwa nabycia nieruchomości (opinia prawna wskazywała m.in., że prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości nie wynika z kryterium daty zgłoszenia

¹³ Zarządzenie Nr 53 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 30 lipca 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” (uchylające zarządzenie nr 48 DGLP z 19 czerwca 2015 r.).

¹⁴ ZS.2101.50.2015.

¹⁵ ZS.2181.2.2016

¹⁶ OF.160.1.2016.EP.

¹⁷ ZS.2101.19.2018.EM.

¹⁸ ZS.2101.35.2021.

wniosku o nabycie, lecz ze wskazanymi wyjątkami, z kryterium co najmniej trzyletniego zatrudnienia w Lasach Państwowych).

4. W kwietniu 2018 roku RDLP wystąpiła do kancelarii zewnętrznej o wydanie opinii w zakresie konieczności ustanowienia służebności dojazdu do nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w sytuacji prowadzącej do tej nieruchomości drogi leśnej udostępnionej do ruchu publicznego (w opinii wskazano niezbędność ustanawiania służebności drogowych w takich sytuacjach).
5. W lipcu 2020 roku RDLP wystąpiła do kancelarii zewnętrznej o wydanie opinii dotyczącej prawidłowej procedury związanej z wnioskiem nadleśniczego Nadleśnictwa Żednia zainteresowanego nabyciem nieruchomości mieszkalnej wraz z garażem (ówcześnie pustostan). W opinii wskazano możliwość udzielenia pełnomocnictwa notarialnego dla innego nadleśniczego do czynności związanych ze sprzedażą tej nieruchomości – szerzej sprawę tę omówiono w pkt 1.15 niniejszego wystąpienia. (akta kontroli str. 96-100)

7. W latach 2015-2022 na bieżąco do RDLP wpływały pisma z jednostek podległych związane z trudnościami bądź wątpliwościami w procesach wynajmu oraz zbycia nieruchomości mieszkalnych. I tak na przykład:

1. W sierpniu 2016 roku otrzymano zapytanie nadleśniczego Nadleśnictwa Rajgród dotyczące możliwości sprzedaży całej nieruchomości, mimo zajmowania przez najemcę tylko części powierzchni. W odpowiedzi z grudnia 2016 r. RDLP wskazała, że nieruchomość obejmuje dwa lokale zbędne, z których jeden był wynajmowany przez pracownika, a drugi pozostawał pustostanem – w związku z czym nie było możliwości sprzedaży całej nieruchomości. Ostatecznie do dnia zakończenia niniejszej kontroli żaden z ww. lokali nie został sprzedany i oba były wynajmowane przez pracowników Nadleśnictwa Rajgród¹⁹.
2. We wrześniu 2017 roku otrzymano zapytanie, a następnie prośbę Nadleśniczego Nadleśnictwa Nowogród dotyczące wycofania się ze sprzedaży nieruchomości wykorzystywanej na potrzeby kancelarii jednego z leśnictw (zaproponowano likwidację tego obiektu i wybudowanie na jego miejscu kolejnego) mimo opublikowania zgody na sprzedaż w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych. Po uzyskaniu warunkowej zgody DGLP (możliwość zmiany przeznaczenia nieruchomości po zakończeniu procedury bez rozstrzygnięcia postępowania przetargowego) w listopadzie 2017 roku RDLP poinformowała o tym nadleśniczego Nadleśnictwa Nowogród. Ostatecznie Nadleśnictwo odstąpiło od sprzedaży ww. nieruchomości i zlikwidowało obiekt (rozbiórka) w 2021 roku zgodnie z Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa.
3. W marcu 2018 roku otrzymano zapytanie nadleśniczego Nadleśnictwa Rajgród dotyczące możliwości przekazania w formie darowizny nieużytkowanego budynku drewnianego na potrzeby Muzeum Rolnictwa im. K. Kluka w Ciechanowcu. W odpowiedzi z maja 2018 roku RDLP wskazała, że nie jest możliwe takie przekazanie. Ostatecznie na dzień zakończenia niniejszej kontroli NIK budynek był remontowany pod kątem zaadaptowania na kancelarie dwóch miejscowych leśnictw.
4. W sierpniu 2018 roku otrzymano zapytanie nadleśniczego Nadleśnictwa Nurzec dotyczące właściwego podmiotu do obciążenia kosztami aktu notarialnego sprzedawanej nieruchomości. W odpowiedzi z tego samego miesiąca RDLP wskazała, że „*nadleśniczy prowadzi samodzielnie gospodarkę leśną (...) należy zastosować się do aktualnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących gospodarki oraz sprzedaży nieruchomości, a także interesu Skarbu Państwa*”. (akta kontroli str. 96-98)

8. W latach 2015-2022 do RDLP wpływały skargi i wnioski związane z trudnościami bądź wątpliwościami w procesach wynajmu oraz sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. I tak na przykład:

¹⁹ Oba lokale ujęte pozostają w Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi tego Nadleśnictwa jako lokale zbędne (przeznaczone do sprzedaży w 2025 roku) z uwagi na wartość księgową obecnie przekraczającą 100 tys. zł.

1. W październiku 2015 roku wpłynęła skarga osoby fizycznej zajmującej bez tytułu prawnego nieruchomość mieszkalną w Nadleśnictwie Supraśl, a zainteresowanej nabyciem tej nieruchomości. W odpowiedzi z listopada 2015 r. RDLP uznała skargę za bezzasadną ze względu na brak przesłanek do nabycia lokalu przez tą osobę. Ostatecznie nieruchomość ta została we wrześniu 2020 roku przekazana nieodpłatnie Gminie Supraśl (na podstawie art. 40a ust. 10 ustawy o lasach).
2. W styczniu 2017 roku wpłynął wniosek od byłego pracownika Nadleśnictwa Borki domagającego się sprzedaży lokalu mieszkalnego w leśniczówce Mokre. W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego (w tym kontroli doraźnej) w czerwcu 2017 roku RDLP potwierdziła wnioskującemu prawidłowe postępowanie nadleśniczego w tej sprawie, w tym: 1] brak możliwości sprzedaży (lokal niezbędny do prowadzenia gospodarki leśnej na potrzeby leśniczówki Mokre), 2] zgodę na wynajęcie tego obiektu ze względu na rezygnację z zajmowania przez obecnego leśniczego, a także 3] brak mieszkań zastępczych w zasobie. Ostatecznie lokal pozostał w zasobie nadleśnictwa (nie został sprzedany) i jest od 2017 roku wynajmowany byłemu pracownikowi tego nadleśnictwa, zaś leśniczemu Mokre wypłacany był równoważnik pieniężny. Dyrektor RDLP wyjaśnił, że najemca (p.o. leśniczego leśnictwa Mokre do końca lipca 2016 roku) w styczniu 2017 roku złożył podanie do nadleśniczego z prośbą o wynajem dotychczas użytkowanej nieruchomości, a w lutym 2017 roku zgodę na ten najem wyraziła także RDLP i została zawarta umowa najmu. Z kolei nowemu p.o. leśniczego leśnictwa Mokre (od 6 lipca 2016 r.) ze względu na brak wolnych lokali mieszkaniowych w okolicy miejsca zatrudnienia przyznano równoważnik pieniężny, a od 1 grudnia 2022 r. (w trakcie niniejszej kontroli NIK) został temu pracownikowi przyznany zwolniony inny lokal mieszkalny i podpisano umowę bezpłatnego korzystania z lokalu.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli nieruchomości mieszkalne posiadające status leśniczówek powinny być w pierwszej kolejności przeznaczone do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych pracowników Lasów Państwowych posiadających takie uprawnienie na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach, a nie najemców.

3. W sierpniu 2017 roku wpłynęła skarga byłego pracownika Nadleśnictwa Pisz domagającego się „obiecywanej sprzedaży” zamieszkiwanej przez niego nieruchomości mieszkalnej według niego opóźnianej ze względu na poniesione przez Lasy Państwowe nakłady. Skarżący podnosił, że nakłady te wynikały ze złego stanu technicznego obiektu oraz doprowadzenia jego do stanu używalności (usunięcia stanu zagrożenia życia), a nie „ulepszenia” nieruchomości, a także wskazywał na potwierdzające to sprawozdanie pokontrolne DGLP z kwietnia 2016 roku. W sierpniu 2017 roku RDLP wystąpiła do Nadleśnictwa Pisz o ustosunkowanie się do tych zarzutów. Ostatecznie nieruchomość nie została sprzedana (zajmuje ją leśniczy w ramach umowy bezpłatnego korzystania z lokalu), a skarżący wynajmuje inną nieruchomość.
4. W listopadzie 2017 roku wpłynął wniosek od nabywców mieszkania w Nadleśnictwie Gołdap (z 2013 roku) w związku z wątpliwościami dotyczącymi obciążenia kosztami przygotowania nieruchomości do sprzedaży (podział geodezyjny, koszty wyceny). W odpowiedzi ze stycznia 2018 roku RDLP wskazała m.in., że nabywcy w toku postępowania zostali poinformowani o konieczności zwrotu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży, zaakceptowali przedstawione warunki, a następnie opłacili te koszty – w związku z czym nie ma podstaw do zwrotu tych kosztów.
5. W styczniu 2018 roku wpłynął wniosek od pracownika Nadleśnictwa Elk zainteresowanego wykupem leśniczówki Czerwonka. RDLP w kwietniu 2018 roku poinformowała zainteresowanego, że wskazany obiekt znajduje się w wykazie lokali niezbędnych (nie jest przeznaczony do sprzedaży) ale istnieje możliwość wynajmu innego lokalu w bliskiej lokalizacji (pustostanu) z perspektywą wykupu. W lipcu 2018 roku pracownik Nadleśnictwa Elk ponowił swoją prośbę. W odpowiedzi z września 2018 roku RDLP poinformowała, że w wyniku przeprowadzonej lustracji terenowej polecono Nadleśnictwu Elk analizę zasadności pozostawiania ww. obiektu w wykazie lokali niezbędnych oraz bieżący kontakt z nadleśnictwem.

W Polityce Mieszkaniowej Nadleśnictwa Elk z 2019 roku osada była wykazana jako niezbędna (leśniczówka), natomiast w Programie Gospodarowania Zasobami

Lokalowymi z 2020 roku umieszczono tę nieruchomość w wykazie lokali zbędnych (do dnia zakończenia niniejszej kontroli nie została sprzedana i pozostaje wynajęta byłemu pracownikowi, zaś leśniczy miejscowego leśnictwa zajmuje nieodpłatnie inne mieszkanie służbowe). Dyrektor RDLP wyjaśnił, że nadleśnictwo dochowało wszystkich wymogów formalnych w tej sprawie i otrzymało od RDLP zgodę na najem tego obiektu dla osoby zainteresowanej (emerytowanego leśniczego tego leśnictwa) ze względu na ujęcie tej nieruchomości na wykazie lokali zbędnych (do sprzedaży) w ówczesnym Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi. Z kolei dla nowego leśniczego leśnictwa Czerwonka (posiadającego i zamieszkującego w mieszkaniu prywatnym) wypłacany był równoważnik pieniężny do końca września 2020 roku. Od 1 października 2020 r. leśniczy ten mieszka w mieszkaniu służbowym w bliskim sąsiedztwie swojego leśnictwa.

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli nieruchomości mieszkalne posiadające status leśniczówek powinny być w pierwszej kolejności przeznaczone do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych pracowników Lasów Państwowych posiadających takie uprawnienie na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach, a nie najemców.

6. We wrześniu 2018 roku wpłynął wniosek od byłego pracownika Nadleśnictwa Pisz zainteresowanego wykupem wynajmowanego mieszkania. W odpowiedzi z października 2018 r. RDLP wskazała m.in., że ówczesna Polityka mieszkaniowa Nadleśnictwa wskazywała 2030 rok jako termin sprzedaży tej nieruchomości (za wysoka wartość księgową), a po szczegółowe informacje odesłano w tej sprawie do tego nadleśnictwa. Ostatecznie nieruchomość nie została sprzedana i nadal pozostaje wynajęta dla wnioskującego. W Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi nadleśnictwa lokal jest zakwalifikowany jako zbędny z terminem sprzedaży na 2035 rok (obecnie za wysoka wartość księgową).
 7. W styczniu 2019 roku wpłynął wniosek od byłego pracownika Nadleśnictwa Czerwonki zainteresowanego wykupem nieruchomości mieszkalnej. W odpowiedzi z lutego 2019 r. RDLP wskazała m.in., że wskazany lokal jest zaplanowany do sprzedaży w 2019 roku oraz zalecono bieżący kontakt w tej sprawie z nadleśnictwem. Osada nadal nie została sprzedana, a w chwili obecnej jest wynajmowana. W Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi nadleśnictwa lokal jest zakwalifikowany jako zbędny z terminem sprzedaży na 2022 rok (wniosek o jej sprzedaż nie wpłynął do RDLP do dnia zakończenia niniejszej kontroli NIK).
 8. W lipcu 2020 roku wpłynął wniosek od byłego pracownika Nadleśnictwa Maskulińskie zainteresowanego wykupem nieruchomości mieszkalnej. W odpowiedzi z tego samego miesiąca RDLP wskazała m.in., że wskazany lokal jest zaplanowany do sprzedaży w 2021 roku oraz zalecono bieżący kontakt w tej sprawie z nadleśnictwem. Osada nadal nie została sprzedana, a w chwili obecnej jest wynajmowana. W Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi nadleśnictwa lokal jest zakwalifikowany jako zbędny z terminem sprzedaży na 2022 rok (wniosek o jej sprzedaż nie wpłynął do RDLP do dnia zakończenia niniejszej kontroli NIK).
 9. W marcu 2021 roku wpłynął wniosek z Kancelarii Prezydenta PR w związku z trudnościami w nabyciu nieruchomości mieszkalnej zgłoszonymi przez byłego pracownika Nadleśnictwa Drygały. W odpowiedzi z kwietnia 2021 roku RDLP wskazała m.in., że budynki są przeznaczone do sprzedaży jednak nie może zostać uruchomiona procedura sprzedaży ze względu na fakt, że użytkownik dokonał na gruncie samowolnych naniesień. Użytkownik do dnia zakończenia niniejszej kontroli NIK nie usunął tych naniesień, a w październiku 2022 roku otrzymał od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dwie decyzje nakazujące rozbiórkę obiektów. W zaktualizowanym Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi nadleśnictwa nieruchomość zakwalifikowana jest jako zbędna z terminem sprzedaży na 2024 rok.
(akta kontroli str. 66-69, 96-98)
9. W latach 2015-2022 RDLP przeprowadziła w 14 (z 31) podległych nadleśnictwach kontrole prawidłowości procesów wynajmu oraz sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Dwa nadleśnictwa (Pomorze i Rajgród) skontrolowano po dwa razy, a pozostałe raz. I tak:

1. W listopadzie 2015 roku zakończyła się kontrola sprzedaży nieruchomości za lata 2011 - 2015 w Nadleśnictwie Rajgród, w wyniku której stwierdzono potrzebę uszczegółowienia zawiadomień osób uprawnionych do pierwszeństwa nabycia lokali. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie, a Nadleśniczy zgodził się z treścią dokumentacji pokontrolnej.
2. W styczniu 2017 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Pisz, w wyniku której stwierdzono: 1] potrzebę wprowadzenia zmian w polityce mieszkaniowej, 2] rozważenie przekazania mieszkań trudnozbywalnych do zasobów gminy. W dokumentacji pokontrolnej nie zawarto oceny nadleśnictwa, jednak Nadleśniczy zgodził się z jej treścią. Ostatecznie Nadleśnictwo Pisz zaktualizowało Politykę Mieszkaniową w kwietniu 2017 roku, zaś do gminy nie przekazywano nieruchomości.
3. W kwietniu 2017 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Giżycko. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie (bez wniosków pokontrolnych), a Nadleśniczy zgodził się z treścią dokumentacji pokontrolnej.
4. W I połowie 2017 roku przeprowadzona została kontrola doraźna w Nadleśnictwie Borki związana ze skargą osoby domagającej się sprzedaży lokalu mieszkalnego – leśniczówki Mokra, co szerzej omówiono w pkt 8 niniejszego wystąpienia.
5. W marcu 2018 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Rajgród. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie z uchybieniami (zalecono uporządkowanie numerów w SILP oraz zaktualizowanie ww. polityki), a Nadleśniczy terminowo potwierdził realizację wniosków pokontrolnych.
6. W czerwcu 2018 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Głęboki Bród. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie (bez wniosków pokontrolnych), a Nadleśniczy zgodził się z treścią dokumentacji pokontrolnej.
7. W sierpniu 2018 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Browek. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie z uchybieniami (zalecono uporządkowanie numerów w SILP oraz sporządzenie i przesłanie Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi), a Nadleśniczy w lutym 2019 roku potwierdził realizację wniosków pokontrolnych.
8. We wrześniu 2018 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Drygala. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie z uchybieniami (zalecono uporządkowanie numerów w SILP oraz sporządzenie i przesłanie Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi), a Nadleśniczy w październiku 2018 roku potwierdził realizację wniosków pokontrolnych.
9. We wrześniu 2018 roku zakończyła się kontrola realizacji założeń polityki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Knyszyn. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie (bez wniosków pokontrolnych), a Nadleśniczy zgodził się z treścią dokumentacji pokontrolnej.
10. W styczniu 2019 roku zakończyła się kontrola w zakresie przyznawania i wypłaty równoważnika pieniężnego w Nadleśnictwie Nowogród. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie (bez wniosków pokontrolnych), a Nadleśniczy zgodził się z treścią dokumentacji pokontrolnej.
11. W marcu 2019 roku zakończyła się kontrola zapisów umieszczonych w projekcie Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa Pomorze. W dokumentacji pokontrolnej nie zawarto wniosków pokontrolnych, ani oceny nadleśnictwa – Nadleśniczy zgodził się z jej treścią.
12. W kwietniu 2019 roku zakończyły się kontrole w zakresie przyznawania i wypłaty równoważnika pieniężnego w: 1] Nadleśnictwie Płaska. Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie (bez wniosków pokontrolnych), a Nadleśniczy zgodził się z treścią dokumentacji pokontrolnej oraz 2] Nadleśnictwie Knyszyn – Nadleśnictwo zostało ocenione pozytywnie z nieprawidłowościami (zawnioskowano o przeanalizowanie poprawności naliczenia wysokości wypłacanych równoważników oraz uzupełnienie dokumentacji z tym związanej), a Nadleśniczy terminowo potwierdził realizację wniosków pokontrolnych.

13. W październiku 2019 roku zakończyła się kontrola jakości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Goldap, w wyniku której stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości: 1] pominięcie niektórych niezbędnych elementów w polityce mieszkaniowej oraz Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi, 2] nieprawidłowe kalkulowanie stawek czynszu, 3] błędne naliczenie wartości nieodpłatnego świadczenia dla dwóch leśniczych, 4] niedostosowanie treści i formy części umów najmu do wytycznych, 5] niewłaściwe określenie (w trzech przypadkach) płatnika podatku od nieruchomości, 6] pobieranie od osoby nieposiadającej tytułu prawnego do zajmowanego budynku czynszu zamiast odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Ostatecznie Nadleśnictwo ocenione zostało pozytywnie z nieprawidłowościami.
- W listopadzie 2019 roku Nadleśniczy potwierdził m.in., że: 1] zaktualizowanie i przesłanie do RDLP Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi, 2] ponowne skalkulowanie stawek czynszu, 3] pouczenie osób odpowiedzialnych za błędne naliczenia wraz z zagrożeniem wyciągnięcia konsekwencji finansowych w razie powtarzania się tych zaniedbań, 4] zaprzestanie pobierania od osoby nieposiadającej tytułu prawnego do zajmowanego budynku czynszu i obciążanie tej osoby „wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu”, 5] zaktualizowanie i skompletowanie dokumentacji gospodarki mieszkaniowej oraz w SILP, a także 6] poinformowanie ośmiu najemców o obowiązku odprowadzania podatku od nieruchomości.
14. W marcu 2020 roku zakończyła się kontrola jakości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Pomorze, w wyniku której stwierdzono szereg nieprawidłowości i uchybień, w tym: 1] oddanie w najem dwóch lokali jako jednego mieszkania, 2] w jednej sprawie niewłaściwie określono płatnika podatku od nieruchomości, 3] wypłacono równoważnik pieniężny leśniczemu leśnictwa Budwiec przy jednoczesnym posiadaniu w zasobach wystarczającej liczby mieszkań, 4] nie wypłacanie jednemu z podleśniczych należnego jemu dodatku mieszkaniowego (po 31 zł miesięcznie) począwszy od stycznia 2019 roku, 5] w niektórych umowach pominięcie na mapach naniesień, a w dokumentacji rozbieżności dotyczących powierzchni użytkowych niektórych lokali, z kolei w stosunku do obcych naniesień nie podjęto działań zmierzających do uregulowania wzajemnych rozliczeń. Ostatecznie Nadleśnictwo ocenione zostało pozytywnie z nieprawidłowościami.
- W listopadzie 2020 roku Nadleśniczy potwierdził m.in., że: 1] podpisze z ww. najemcą jedną umowę najmu, 2] złożone zostały niezbędne korekty deklaracji podatku od nieruchomości, 3] doloży starań w celu zapewnienia mieszkań służbowych wszystkim uprawnionym pracownikom „w jak najkrótszym możliwym czasie”, 4] wypłacono zaległe środki z tytułu należnego dodatku mieszkaniowego jednemu z podleśniczych, 5] uzupełni bądź skoryguje dokumentację w zakresie naniesień i rozbieżności w powierzchniach użytkowych niektórych lokali, a także podejmie niezbędne działania zmierzające do uregulowania wzajemnych rozliczeń z tytułu obcych naniesień.
15. W lipcu 2020 roku zakończyła się kontrola jakości prowadzenia gospodarki mieszkaniowej w Nadleśnictwie Hajnówka, w wyniku której stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości: 1] niesporządzanie rzetelnej kalkulacji stawek czynszu oraz nie zasięganie wymaganej opinii związków zawodowych, 2] niedostosowanie treści i formy części umów najmu do wytycznych, 3] niewłaściwe określenie (w sześciu przypadkach) płatnika podatku od nieruchomości, 4] wypłatę równoważnika pieniężnego dla leśniczego leśnictwa Czerlonka mimo braku złożonego wniosku w tej sprawie. Ostatecznie Nadleśnictwo ocenione zostało pozytywnie z nieprawidłowościami.
- W październiku 2022 roku Nadleśniczy potwierdził m.in.: 1] rzetelną kalkulację stawek czynszu oraz zasięganie opinii związków zawodowych, 2] dostosowanie treści i formy jednej umowy najmu do wytycznych oraz rozwiązanie dwóch innych umów, a także 3] bieżącą aktualizację zdarzeń w systemie SILP, uskutecznienie przepływu informacji i realizacji działań w zakresie gospodarki mieszkaniowej, a także zobowiązanie pracowników do przestrzegania zapisów Instrukcji Kancelaryjnej. Nadleśniczy dodał także, że pierwotne potwierdzenie realizacji ww. wniosków pokontrolnych nastąpiło w trakcie kontroli całokształtu działalności gospodarczej w 2021 roku.

16. W maju 2022 roku zakończyła się kontrola prawidłowości gospodarowania wybranymi zasobami mieszkaniowymi w Nadleśnictwie Czarna Białostocka, w wyniku której stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości: 1] nieuzasadnioną kwalifikację jednego z budynków do zasobów zbędnych, 2] pomijanie potrzeb mieszkaniowych nadleśniczego w kolejnych wersjach Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi, 3] zaniechanie działań związanych z rozliczeniem poniesionych nakładów w jednym z mieszkań, 4] nieuporządkowanie niektórych danych w SILP. Ostatecznie Nadleśnictwo ocenione zostało pozytywnie z nieprawidłowościami.

W tym samym miesiącu Nadleśniczy potwierdził m.in., że: 1] ewentualna zmiana kwalifikacji ww. budynku nastąpi po przeglądzie technicznym, 2] w niezbędnym zakresie zaktualizowano Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi 3] sporządzono i przedłożono aneks do umowy najmu określający zakres i wartość nakładów poniesionych w ww. mieszkaniu, 4] ze względu na upływ czasu oraz brak dostępności części dokumentacji utrudnione będzie rozliczenie poniesionych nakładów w jednym z mieszkań, a także uporządkowanie wskazanych danych w SILP.

Dyrektor RDLP odnosząc się do nieprzeprowadzania w latach 2015-2022 kontroli związanych z wynajmem i sprzedażą nieruchomości mieszkalnych w pozostałych podległych jednostkach (nadleśnictwach) wyjaśnił, że kontrole odbywały się w oparciu o zgłoszenia najemców oraz nadleśniczych – kontrole prowadzone były zgodnie z bieżącymi potrzebami. Ponadto w myśl obowiązujących w RDLP regulacji poza kontrolami instytucjonalnymi wykonywanymi przez Wydział Kontroli i Audytu Wewnętrzny bieżące funkcje kontrolne wykonują także poszczególni pracownicy RDLP na podstawie posiadanych zakresów czynności, przepisów szczególnych bądź doraźnych poleceń przełożonych. (akta kontroli str. 66-69, 101-111)

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli ustalenia kontrolne w nadleśnictwach objętych równoległymi czynnościami kontrolnymi wskazują, że dotychczas stosowany w RDLP system kontroli jednostek podległych w zakresie gospodarki mieszkaniowej nie jest w pełni skuteczny. Z ustaleń równolegle przeprowadzonych kontroli NIK wynika m.in., że:

- a) w Nadleśnictwie Augustów (niekontrolowanym przez RDLP): 1] mimo posiadania w zasobie wolnych nieruchomości mieszkalnych nadleśnictwo nie udostępniło bezpłatnie czterem pracownikom mieszkań na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach, a zamiast tego okresowo wypłacało im równoważniki pieniężne, o których mowa w art. 46 ust. 3 tejże ustawy, 2] dwaj pracownicy pobierający równoważnik pieniężny (ówczesni nadleśniczy) nie złożyli w tej sprawie wymaganych wniosków, a pozostali dwaj (leśniczy) złożyli te wnioski ze znacznym opóźnieniem. Wymóg złożenia wniosku przed otrzymaniem równoważnika pieniężnego wynikał z § 2 ust. 1 *rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalenia i wypłaty równoważnika pieniężnego*²⁰, 3] w latach 2015-2022 wydzierżawiano dla Towarzystwa Przyjaciół Ziemi Sztabińskiej obiekt mieszkalny (z budynkami gospodarczymi) zamiast wynajmu tej nieruchomości wymaganego § 4 zarządzenia nr 33 Dyrektora RDLP, co skutkowało znacznym zmniejszeniem przychodów finansowych tego nadleśnictwa z tego tytułu,
- b) w Nadleśnictwie Pomorze (dwukrotnie skontrolowanym przez RDLP): 1] w 2018 roku wynajęto leśniczówkę leśnictwa Budwieć, co skutkowało wypłatą równoważników pieniężnych dla dwóch miejscowych leśniczych, 2] w 2022 roku nie podejmowano prawidłowych i skutecznych działań wobec byłego pracownika zajmującego przez ponad osiem miesięcy lokal służbowy bez tytułu prawnego – skutkiem tego było m.in. wypłacenie dla miejscowego leśniczego za ten okres równoważnika pieniężnego,
- c) w Nadleśnictwie Żednia (niekontrolowanym przez RDLP) pracownicy uprawnieni do otrzymania bezpłatnych mieszkań służbowych nie składali pisemnych wniosków wymaganych § 2 rozporządzenia o mieszkaniach. (akta kontroli str. 301)

²⁰ Dz. U. z 2009 r. Nr 221, poz. 1751. Rozporządzenie dalej zwane, jako: „rozporządzenie o mieszkaniach”.

Dyrektor RDLP odnosząc się do ww. nieprawidłowości w kontekście sprawowanego nadzoru nad nadleśnictwami wyjaśnił, że: 1] wnioski o przyznanie bezpłatnych mieszkań służbowych bądź równoważników pieniężnych leśniczy składają do nadleśniczego, zaś nadleśniczy do RDLP – co każdorazowo weryfikowane jest w trakcie przeprowadzanych kontroli oraz weryfikacji (analizy) wolnych lokali mieszkalnych ujętych w politykach/programach mieszkaniowych, ich przydatności pod względem stanu technicznego i przystosowania do standardów mieszkaniowych, a także miejsca zamieszkania wnioskującego (w ww. dwóch przypadkach wniosków nie złożono), 2] nie ma obowiązku prawnego zgłaszania zwolnionych lokali mieszkalnych, a RDLP posiadała informacje o obiekcie zlokalizowanym w leśnictwie Jaminy – tzw. osadzie Rogowo oraz jego dzierżawcy, przy czym obiekt ten jest stary, w złym stanie technicznym i nie pełni funkcji mieszkalnych (nieruchomość niezamieszkała) – dlatego był zakwalifikowany jako pustostan do fizycznej likwidacji, 3] nieruchomość mieszkalna mająca pełnić funkcję leśniczówki powinna spełniać określone standardy zgodne z wytycznymi DGLP (pod względem funkcjonalnym i lokalizacyjnym), a leśniczówka leśnictwa Budwieć położona jest na terenie sąsiedniego leśnictwa i tym samym nie spełniała wymogu wynikającego z art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach. Obiekt ten wymagał także bardzo dużych nakładów finansowych na przeprowadzenie przebudowy w związku z czym został zaliczony do nieruchomości zbędnych i za zgodą RDLP wynajęty, a inny obiekt docelowo mający pełnić tę funkcję nadal wymaga przebudowy, 4] niepodejmowanie działań wobec emerytowanego pracownika zajmującego lokal mieszkalny bez tytułu prawnego w Nadleśnictwie Pomorze wynikało przede wszystkim z zasad współżycia społecznego – konieczności przeprowadzenia remontu lokalu do którego ta osoba ma zamiar się wyprowadzić. Ponadto według Dyrektora RDLP nadleśnictwo nie posiadało lokalu zamiennego dla tej osoby. (akta kontroli str. 302-305)

10. W latach 2015-2022 do RDLP wpłynęły cztery wnioski o udostępnianie informacji publicznej w zakresie gospodarki mieszkaniowej. We wszystkich przypadkach do osób bądź podmiotów zainteresowanych kwestiami wynajmu bądź sprzedaży nieruchomości mieszkalnych niezwłocznie (w ciągu 14 dni) zostały udzielone odpowiedzi (nie wystąpiły przypadki odmowy udzielenia informacji). (akta kontroli str. 321)

11. W latach 2015-2022 procedura związana z tworzeniem wykazów nieruchomości mieszkalnych do sprzedaży w RDLP przedstawiała się następująco. Nadleśnictwo zainteresowane zbyciem nieruchomości występowało z wnioskiem do RDLP zawierającym następujące załączniki: 1] wykaz nieruchomości projektowanych do sprzedaży w trybie art. 40a ustawy o lasach (dokument ten zawierał m.in.: lokalizację i opis nieruchomości, wartość ewidencyjną, poniesione koszty remontowe i inwestycyjne w ostatnich 10 latach, wykaz związanych środków trwałych takich jak obiekty gospodarcze, ogrodzenia, mała infrastruktura, streszczenie uzasadnienia ekonomicznego sprzedaży, streszczenie oświadczeń nadleśniczego dotyczących zbędności, zabezpieczenia potrzeb służby leśnej, braku roszczeń reprivatyzacyjnych, informację o sprzedaży nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie w latach poprzednich, informację o opiniach związków zawodowych, informację o ustanowieniu służebności drogi koniecznej oraz wydruk z SILP dotyczący wykazu obiektów inwentarzowych, 2] uzasadnienie ekonomiczne sprzedaży nieruchomości zawierające dane z ostatnich pięciu lat i roku bieżącego uwzględniające przychody z najmu (ewentualne inne przychody) oraz koszty (podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, konserwacje, amortyzacja, koszty administrowania i poniesione remonty), 3] wydruki z ewidencji księgowej nadleśnictwa dotyczące wartości środków trwałych planowanych do sprzedaży, kapitału z aktualizacji wyceny wartości środków trwałych, poniesionych nakładów inwestycyjnych na zbywany obiekt, poniesionych remontów na zbywany obiekt, tabelę amortyzacyjno-umorzeniową, 4] wydruk z historii napraw i remontów danego obiektu z ostatnich 10 lat, 5] opinię o planowanej sprzedaży związków działających przy danym nadleśnictwie, 6] aktualny i zatwierdzony Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi, 7] wydruk z ewidencji Ksiąg Wieczystych danego obiektu, 8] ostatni protokół z okresowej kontroli budowlanej obiektu, 9] zdjęcia obiektu, 10] mapę gospodarczą z SILP, 11] pozostałą dokumentację geodezyjną i administracyjną dotyczącą danego obiektu, 12] uzasadnienie wniosku o sprzedaż w przypadku działki przekraczającej 1000 mkw.

RDLP każdorazowo weryfikowała dostarczaną dokumentację (ewentualnie występowała o uzupełnienia i korekty), a łączny czas potrzebny na dokończenie tego procesu w zależności

od złożoności tego procesu wynosił od miesiąca do maksymalnie roku. Po zakończeniu tego procesu opracowywany był protokół weryfikacji wniosku dokumentujący zakończenie procedury weryfikacji, który był akceptowany przez kolejno: pracownika koordynującego postępowanie, naczelnika Wydziału Gospodarowania Mieniem RDLP, główną księgową RDLP. Ostatecznie dokument ten podpisywany był przez Dyrektora RDLP. Dodatkowo w przypadku nieruchomości o pow. przekraczającej 1000 mkw. po wprowadzeniu takiego obowiązku²¹ pracownicy RDLP przeprowadzali lustrację terenową takiego obiektu udokumentowaną sprawozdaniem z lustracji wniosku. Ostatecznie zatwierdzony obiekt do sprzedaży po zakończeniu ww. procedury trafiał do wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na podstawie art. 40a ustawy o lasach i wraz z kilkoma innymi obiektami w danym okresie był przekazywany do DGLP. Do wniosku do DGLP zawierającego ww. wykaz każdorazowo dołączano również: 1] wykaz nieruchomości projektowanych do sprzedaży na podstawie art. 40a ustawy o lasach, 2] wypis i wyrys z ewidencji gruntów (wraz z mapą ewidencyjną), 3] mapę gospodarczą z SILP, 4] projekt podziału działki, 5] zdjęcia obiektu, 6] aktualny Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi, 7] protokół weryfikacji wniosku nadleśnictwa, 8] ewentualną zgodę RDLP na ustanowienie służebności drogowej i uzasadnienie sprzedaży działki o pow. większej niż 1000 mkw., a także sprawozdanie z lustracji w tej sprawie.

Częstotliwość przekazywanych przez RDLP wykazów wraz z załącznikami do DGLP wynosiła raz na kilka miesięcy (kilkanaście wykazów rocznie). Zdecydowana większość wniosków kierowanych do DGLP była zatwierdzana: w 2015 roku zatwierdzono wszystkie 47 wniosków, w 2016 roku zatwierdzono 28 (spośród 29) wniosków, w 2017 roku zatwierdzono wszystkie 17 wniosków, w 2018 roku zatwierdzono wszystkie 11 wniosków, w 2019 roku zatwierdzono 15 (spośród 16 wniosków) wniosków, w 2020 roku zatwierdzono 12 (spośród 14) wniosków, w 2021 roku zatwierdzono trzy (spośród pięciu) wnioski, a jeden pozostaje w trakcie weryfikacji, zaś w 2022 roku zatwierdzono 10 (spośród 19 wniosków), a dziewięć pozostaje w trakcie weryfikacji.

Brak zatwierdzenia (odrzućenie) poszczególnych wniosków przez DGLP wynikał: 1] w dwóch przypadkach z „wysokiej wartości księgowej” wnioskowanych nieruchomości (odrzućony wniosek z 2016 roku oraz odrzućony wniosek z 2019 roku), 2] w jednym postępowaniu ze „zbyt dużej powierzchni działki” (wniosek odrzućony w 2021 roku), 3] w kolejnej sprawie z „braku uzasadnienia ekonomicznego” (wniosek odrzućony w 2020 roku) – Dyrektor RDLP zapytany o przyczyny wystąpienia do DGLP o zgodę na sprzedaż tej nieruchomości wyjaśnił, że obiekt jest budynkiem wielorodzinnym z 1905 roku (w całości zamortyzowany), a jego stan techniczny w znacznym tempie się pogarszał, co skłoniło nadleśnictwo do złożenia wniosku na jeden z kilku lokali, 4] w ostatnim przypadku (drugi z wniosków odrzućonych w 2020 roku) z powodu „fikcyjnego zamieszkiwania pracownika zatrudnionego na stanowisku leśniczego w najmowanej nieruchomości” (najemca z racji zajmowanego stanowiska leśniczego równolegle korzystał bezpłatnie z innego lokalu mieszkalnego). Dyrektor RDLP zapytany o przyczyny wystąpienia do DGLP o zgodę na sprzedaż tej nieruchomości wyjaśnił, że RDLP podtrzymała argumentację przedstawioną w piśmie Nadleśnictwa Rudka, przekazując do dalszego rozpatrzenia wniosek, zgodnie z kompetencjami jednostce zwierzchniej – DGLP.

(akta kontroli str. 66-69, 83-85, 112-113, 302-305)

12. Do 31 sierpnia 2015 r. 30 (spośród 31 podległych) nadleśnictw opracowało i terminowo złożyło do RDLP uaktualnione (zgodnie z ppkt 1 pkt VI wytycznych z 2015 roku) polityki mieszkaniowe, a Nadleśnictwo Elk opracowało ten dokument z opóźnieniem 14 dni (14 września 2015 r.). Dyrektor RDLP zatwierdził wszystkie 31 przedłożonych dokumentów w wymaganym terminie do 30 września 2015 r., tj. zgodnie z ppkt 2 pkt VI wytycznych z 2015 roku. (akta kontroli str. 71-82)

13. Do 31 października 2018 r. wszystkie 31 podległych nadleśnictw zgodnie z pkt 1 § 8 wytycznych z 2018 roku opracowało i terminowo złożyło do RDLP programy gospodarowania zasobami lokalowymi, zaś Dyrektor RDLP zatwierdził wszystkie

²¹ Pismem ZL.160.8.2021 z dnia 1 czerwca 2021 r.

te dokumenty w terminie do 31 stycznia 2019 r. tj. zgodnie z pkt 5 pkt § 8 wytycznych z 2018 roku. (akta kontroli str. 71-75)

14. RDLP na bieżąco weryfikowała treść polityk mieszkaniowych oraz programów gospodarowania zasobami lokalowymi poszczególnych nadleśnictw. W uzasadnionych przypadkach występowało o wyjaśnienie nieścisłości bądź wątpliwości (żądano sprostowania dokumentacji), a po analizie celów zawartych w tych dokumentach zatwierdzano odpowiednie zmiany w tych dokumentach. Ewentualne opóźnienia w planach sprzedaży zawartych w politykach mieszkaniowych oraz programach gospodarowania zasobami lokalowymi poszczególnych nadleśnictw wynikały najczęściej z przewlekłości postępowań w sprawie sprzedaży nieruchomości (np. problemy z dokumentacją geodezyjną, współpraca z najemcami itp.). (akta kontroli str. 71-75, 83-85)

15. W latach 2015-2022 RDLP nie wynajmowała nieruchomości mieszkalnych dla żadnego podległego nadleśniczego, natomiast dla jednego z nich (nadleśniczy Nadleśnictwa Żednia) wyraziła zgodę na zbycie nieruchomości (pustostanu). Ponadto w lipcu 2015 roku RDLP sprzedała ostatni posiadany w zasobie lokal mieszkalny (zbędny).

Badanie obu tych postępowań wykazało m.in., że:

- a) Sprzedaż obu nieruchomości była uzasadniona ekonomicznie – w przypadku jednej z nich zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie *szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego*²² uznano lokal za nieprzydatny, bowiem koszty jego utrzymania były wyższe niż przychody z najmu, a drugi był pustostanem. Oba lokale były lokalami zbędnymi – nie były to leśniczówki/nadleśniczówki zaspokajające potrzeby mieszkaniowe i administracyjne pracowników;
- b) Zgodnie z art. 40a ust. 8 ustawy o lasach, sprzedaż obu nieruchomości dokonana została po zatwierdzeniu wykazów przez Dyrektora DGLP oraz ogłoszeniu wykazów w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych, a w przypadku zbycia pustostanu także ogłoszenia w prasie lokalnej²³. Ponadto nabywca pustostanu złożył wymagany § 6 rozporządzenia w sprawie sprzedaży wniosek o jego nabycie w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia wykazu lokali wolnych (pustostanów) i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych oraz w prasie;
- c) Zgodnie z art. 40a ust. 4 ustawy o lasach obie nieruchomości zostały sprzedane na rzecz osób uprawnionych;
- d) Wartość obu nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawców majątkowych, a wykorzystywane do sprzedaży operaty szacunkowe zostały sporządzone przed upływem 12 miesięcy od daty sprzedaży nieruchomości. W obu postępowaniach cena nabycia nieruchomości była zgodna z operatami szacunkowymi;
- e) W obu zbadanych postępowaniach wysokość bonifikaty została ustalona zgodnie z art. 40a ust. 4 ustawy o lasach. Prawo do żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania na inne cele niż mieszkaniowe wpisano w treści obu aktów notarialnych. Jednocześnie w sprawach tych nie skorzystano z możliwości zabezpieczenia prawa żądania przez Lasy Państwowe od nabywców kwot równych udzielonym bonifikatom poprzez zabezpieczenie hipoteczne. Dyrektor RDLP wyjaśnił, że DGLP w 2006 roku jedynie zaleciła, aby w aktach notarialnych wprowadzono zapis o prawie żądania zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości lub wykorzystania na inne cele niż mieszkaniowe, a najbardziej właściwym zabezpieczeniem może być nałożenie hipoteki kaucyjnej, przy czym obowiązujące przepisy nie nakładają obowiązku ustanawiania hipoteki (innego zabezpieczenia), a poszczególni nadleśniczy na podstawie obowiązujących przepisów samodzielnie zarządzają zasobem nieruchomości;

²² Dz. U. z 2013 r., poz. 1206. Dalej, jako: „rozporządzenie w sprawie sprzedaży”.

²³ Ogłoszenie zostało upublicznione w jednej z najbardziej poczytnych gazet lokalnych – *Kurjerze Porannym*.

- f) W obu zbadanych postępowaniach nabywcy nieruchomości nie odstąpili od zamiaru nabycia nieruchomości, a cena nabycia została uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego (nie rozkładano na raty należności za nieruchomość);
- g) W obu postępowaniach nie zaszyły przesłanki do żądania od nabywców, kwot równych udzielonym bonifikatom w związku ze zbyciem przez nabywcę lokalu lub jego wykorzystaniem na inne cele niż mieszkaniowe przed upływem pięciu lat od jego nabycia. (akta kontroli str. 66-69, 86-95)

W latach 2015-2022 w RDLP i 31 podległych nadleśnictwach nie obowiązywały regulacje (procedury) antykorupcyjne obejmujące zagadnienia wynajmu i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. Dyrektor RDLP wyjaśnił, że nie wprowadzono dodatkowych regulacji w tym zakresie, a przeciwdziałania zjawiskom korupcji w poszczególnych nadleśnictwach jest realizowane głównie za sprawą „mechanizmów kontroli wewnętrznej – w oparciu o obowiązujące regulaminy kontroli wewnętrznej i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.” (akta kontroli str. 66-69)

Według Dyrektora RDLP na bieżąco prowadzono także działania zmierzające do zgodności danych zawartych w Systemie Informatycznym Lasów Państwowych (SILP) ze stanem nieruchomości na gruncie. Dyrektor RDLP dodał, że corocznie pisemnie przypominano nadleśnictwom o konieczności weryfikacji danych ewidencyjnych zawartych w SILP z danymi z powszechnej ewidencji gruntów, a jakość danych ewidencyjnych była również poddawana kontrolom RDLP (w sytuacjach szczególnych pracownicy RDLP przeprowadzali także „ogłędziny na gruncie” nieruchomości proponowanych do sprzedaży). (akta kontroli str. 66-69)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, nie przedstawia uwag i wniosków pokontrolnych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

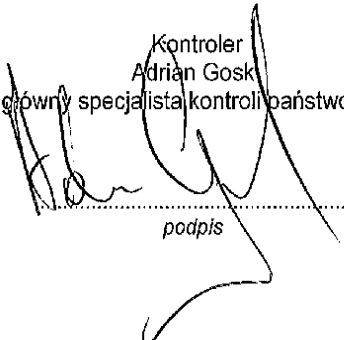
Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Białymstoku. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

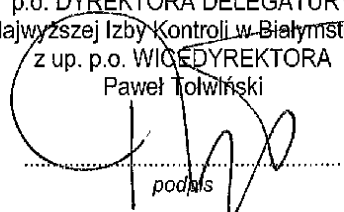
Białystok, 30 grudnia 2022 r.

Kontroler
Adrian Gosk
główny specjalista kontroli państwowej



.....
podpis

p.o. DYREKTORA DELEGATURY
Najwyższej Izby Kontroli w Białymstoku
z up. p.o. WICEDYREKTORA
Paweł Tolwiński



.....
podpis