NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku

LBI.411.002.02.2022

01316622

**Pan**
**Wojciech Szostak**
**Nadleśniczy Nadleśnictwa Augustów**
**ul. Turystyczna 19, 16-301 Augustów**

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Białymstoku
ul. Akademicka 4, 15-267 Białystok
T +48 85 874 81 00, F +48 85 874 81 33
lbi@nik.gov.pl

# I. Dane identyfikacyjne

| | |
|---|---|
| Jednostka kontrolowana | Nadleśnictwo Augustów[1], ul. Turystyczna 19, 16-301 Augustów |
| Kierownik jednostki kontrolowanej | Wojciech Szostak, Nadleśniczy Nadleśnictwa Augustów[2] od 13 grudnia 2016 r.[3] |
| Zakres przedmiotowy kontroli | 1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych.<br>2. Zbywanie nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości mieszkalnych w budowie. |
| Okres objęty kontrolą | Od dnia 1 stycznia 2015 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[4] |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku |
| Kontroler | Adrian Gosk, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBI/108/2022 z 6 września 2022 r. oraz upoważnienie do kontroli nr LBI/153/2022 z 15 grudnia 2022 r. (akta kontroli str. 1-6) |

[1] Dalej: *„Nadleśnictwo"*.
[2] Dalej: *„Nadleśniczy"*.
[3] Wojciech Szostak pełnił obowiązki Nadleśniczego od 24 października do 12 grudnia 2016 r. W okresie od 31 grudnia 2015 roku do 23 października 2016 roku stanowisko Nadleśniczego zajmował Mirosław Sienkiewicz, a od 1 lutego 1993 roku do 30 grudnia 2015 roku był nim Tadeusz Wasilewski.
[4] Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Ustawa zwana dalej: *„ustawą o NIK"*.

# II. Ocena ogólna kontrolowanej działalności[5]

OCENA OGÓLNA

Nadleśnictwo celowo i gospodarnie zbywało nieruchomości mieszkalne, a także prawidłowo i zgodnie z przyjętymi regulacjami udostępniało większość takich obiektów. Nie dochowano natomiast należytej staranności przy udostępnieniu jednego z takich lokali, a także przy przydzielaniu lokali niezbędnych dla uprawnionych pracowników.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Nadleśnictwo systematycznie zmniejszało zasób lokali mieszkaniowych zbędnych. Z reguły prawidłowo zawierało umowy najmu, a większość lokali niezbędnych udostępniało bezpłatnie osobom uprawnionym zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. *o lasach*[6]. Niezwłocznie podjęto także działania wobec jednego z byłych pracowników – zajmującego lokal mieszkalny bez tytułu prawnego oraz skutecznie egzekwowano od niego wszelkie opłaty z tym związane. Z kolei zaległości czynszowych najemców lokali mieszkalnych dzięki podejmowanym działaniom systematycznie zmniejszały się. Jednocześnie mimo występujących wśród uprawnionych pracowników potrzeb mieszkaniowych wynajmowano okresowo trzy leśniczówki oraz nadleśniczówkę, a uprawnionym osobom w zamian wypłacano równoważniki pieniężne. Z kolei jeden z obiektów mieszkalnych wykazywany jako pustostan był faktycznie od wielu lat wydzierżawiany zamiast obowiązującego dla tego typu nieruchomości wynajmu, co dodatkowo skutkowało zmniejszeniem przychodów finansowych nadleśnictwa.

W latach 2015-2022 Nadleśnictwo zbywało wyłącznie lokale zbędne, uznane 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*[7] za nieprzydatne, których koszty utrzymania były wyższe od przychodów z tytułu najmu, a jeden był pustostanem – co było działaniem celowym i gospodarnym. Sprzedaży lokali dokonywano na rzecz osób uprawnionych zgodnie z art. 40a ust. 4 i 5 ustawy o lasach, a zbycie odbywało się zgodnie z obowiązującymi wytycznymi i zasadami. Proces szacowania wartości nieruchomości oraz udzielania bonifikat od ich wartości przeprowadzono właściwie. Na bieżąco egzekwowano również kwoty z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

# III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe kontrolowanej działalności[8]

OBSZAR

## 1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych

Opis stanu faktycznego

1.1. Nadleśnictwo na koniec 2015 roku dysponowało 45 nieruchomościami mieszkalnymi (o łącznej powierzchni 3.925,8 mkw.), z czego 22 lokale (o łącznej powierzchni 2.584 mkw.) posiadały status lokali niezbędnych[9], a pozostałe 23 lokale (o łącznej powierzchni 1.341,8 mkw.) zakwalifikowane jako lokale zbędne, z czego 10 lokali trudnozbywalnych (łącznie 456,5 mkw.). Spośród tych nieruchomości na koniec 2015 roku: 1] 25 lokali (o łącznej powierzchni 1.645 mkw.) było wynajętych, 2] cztery wykazywano jako pustostany (łącznie 276,7 mkw.) – co szerzej omówiono w pkt 1.10 niniejszego wystąpienia, 3] z pozostałych 16 lokali bezpłatnie korzystać mieli uprawnieni pracownicy (leśniczy i nadleśniczy oraz członkowie ich rodzin).

Do dnia rozpoczęcia niniejszej kontroli NIK w wyniku sprzedaży 13 nieruchomości (nie było w badanym okresie innego rodzaju obrotu nieruchomościami mieszkalnymi w Nadleśnictwie[10]) łączny zasób zmniejszył się do 33 nieruchomości mieszkalnych[11]

---

[5] Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.
[6] Dz. U. z 2022 r., poz. 672, ze zm. Dalej, jako: „*ustawa o lasach*".
[7] Dz. U. z 2013 r., poz. 1206. Dalej, jako: „*rozporządzenie w sprawie sprzedaży*".
[8] Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.
[9] Do lokali niezbędnych zaliczono: 18 leśniczówek oraz jedną nadleśniczówkę, a także trzy lokale mieszkalne w siedzibie Nadleśnictwa.
[10] W szczególności przekazania, zamiany bądź likwidacji.
[11] Liczba 33 nieruchomości mieszkalnych wynikała ze sprzedaży 13 (spośród 45) lokali oraz przekształcenia pokoju gościnnego na mieszkanie.

(ich łączna powierzchnia wynosiła 3.200,2 mkw.), zaś liczba lokali zbędnych zmniejszyła się do dziesięciu (łączna pow. 616,1 mkw.), z czego tylko jeden lokal posiadał status trudnozbywalnego (pow. 17,5 mkw.)[12]. Nadleśniczy odnosząc się do działań podejmowanych w celu zbycia ostatniego lokalu trudnozbywalnego wyjaśnił, że *najemca wielokrotnie ustnie nie wyrażał chęci nabycia lokalu, a próby podejmowanych rozmów w dalszym ciągu są bezskuteczne.* O jeden (do 23) wzrosła liczba lokali niezbędnych – w wyniku przekwalifikowania w 2021 roku posiadanego w Nadleśnictwie pokoju gościnnego (pod adresem Studzieniczna 21) na mieszkanie służbowe Nadleśniczego.

Ostatecznie w trakcie kontroli spośród 33 nieruchomości mieszkalnych 13 lokali pozostawało wynajętych, zaś kolejne trzy były wykazywane jako pustostany (ich łączna pow. wynosiła 131,4 mkw.), a z 16 lokali korzystać mieli bezpłatnie uprawnieni pracownicy (leśniczy i nadleśniczy oraz członkowie ich rodzin) – co szerzej omówiono w pkt 1.7 niniejszego wystąpienia. Od czerwca 2019 roku Nadleśnictwo posiadało także jeden lokal (o pow. 146,8 mkw.) zajmowany bez tytułu prawnego – co omówiono szerzej w pkt 1.11 niniejszego wystąpienia. (akta kontroli str. 7-8, 11-15)

**1.2.** W badanym okresie Nadleśnictwo wynajmowało nieruchomości mieszkalne (głównie lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych) dla łącznie 27 najemców, a na dzień zakończenia niniejszej kontroli wynajętych pozostawało 13 takich nieruchomości. Spośród nich: w czterech przypadkach najemcami byli pracownicy Lasów Państwowych z rodzinami, zaś pozostałymi dziewięcioma były inne osoby fizyczne (zamieszkujące przeważnie z rodzinami, a w dwóch przypadkach mieszkające samotnie). (akta kontroli str. 8)

**1.3.** W latach 2015-2022 czterej pracownicy Nadleśnictwa pobierali (w różnych okresach) środki finansowe z tytułu wypłacanego równoważnika pieniężnego związanego z brakiem mieszkań służbowych – szczegółowo zagadnienie to opisano w pkt 1.9 niniejszego wystąpienia. (akta kontroli str. 9)

**1.4.** W latach 2015-2022 Nadleśnictwo nie posiadało nieruchomości mieszkalnych w budowie. W Polityce Mieszkaniowej Nadleśnictwa na lata 2015-2030[13] zapisano m.in., że: *w perspektywie do 2030 roku Nadleśnictwo nie planuje budowy nowych leśniczówek. Potrzeby mieszkaniowe, jak i kancelaryjne w pełni zaspokaja istniejąca infrastruktura wyszczególniona w wykazie mieszkań niezbędnych. Stan tych budynków w chwili obecnej bardzo dobry.* Z kolei w Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie[14] począwszy od 2021 roku[15] zapisano: *w celu uzyskania prawidłowych warunków pracy Leśnictwa Studzieniczne planowana jest budowa kancelarii dla Leśnictwa.* Nadleśniczy wyjaśnił, że *nadleśnictwo podtrzymuje koncepcję docelowego zasobu leśniczówek (nie planuje budowy nowych), a zapis dotyczący uzyskania prawidłowych warunków pracy Leśnictwa Studzieniczne dotyczy jedynie budowy kancelarii z uwagi na zmieniające się standardy – m.in. wzrastająca liczba niezbędnych urządzeń do prac kancelaryjnych takich jak: komputer, skaner, drukarka, urządzenia pomiarowe GPS itd., których obsługa wymaga coraz więcej przestrzeni i dostępu do sieci elektrycznej i internetowej.* (akta kontroli str. 13)

**1.5.** W 2015 roku łączne koszty utrzymania nieruchomości mieszkalnych wyniosły 170,5 tys. zł, a przychody z ich wynajmu sięgały zaledwie 34,8% (59,3 tys. zł) tej kwoty.

W kolejnych latach koszty te wynosiły kolejno: 152,4 tys. zł (2016 rok), 155,2 tys. zł (2017 rok), 148,5 tys. zł (2018 rok), 180,5 tys. zł (2019 rok), 169,2 tys. zł (2020 rok), 201,9 tys. zł (2021 rok) oraz 113,4 tys. zł (styczeń – sierpień 2022 roku) i nadal znacznie przewyższały przychody z wynajmu: 43,3 tys. zł (2016 rok), 41,5 tys. zł (2017 rok), 41,4 tys. zł (2018 rok), 42,6 tys. zł (2019 rok) 36,6 tys. zł (2020 rok), 35,5 tys. zł (2021 rok) oraz 26 tys. zł (styczeń – sierpień 2022 roku). Nadleśniczy wyjaśnił, że *łączne koszty utrzymania nieruchomości mieszkalnych przewyższały przychody z wynajmu, ponieważ ww. dane dotyczą kosztów utrzymania wszystkich nieruchomości mieszkalnych będących w zasobach nadleśnictwa*

---

[12] Lokal położony w Augustowie przy ulicy Turystycznej 1.

[13] Polityka Mieszkaniowa Nadleśnictwa na lata 2015-2030 zatwierdzona przez Dyrektora RDLP w dniu 28 września 2015 r. pismem ZS.2101.50.1.2015.

[14] Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie zatwierdzony przez Dyrektora RDLP w dniu 24 stycznia 2019 r. pismem ZS.2101.19.01.2018. EM (ze zm.).

[15] Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie z 29 stycznia 2021 r. – pismo ZS.2101.1.2021.

*łącznie z nieruchomościami bezpłatnie udostępnianymi dla uprawnionych pracowników, a nie tylko nieruchomości mieszkalnych będących przedmiotem najmu.*(akta kontroli str. 10, 13-15)

**1.6.** W latach 2015-2022 Nadleśnictwo nie nabywało nieruchomości mieszkalnych. (akta kontroli str. 21)

**1.7.** W latach 2015-2022 w strukturze Nadleśnictwa wydzielonych było niezmiennie 17 leśnictw gospodarczych, leśnictwo szkółkarskie oraz leśnictwo łowieckie (Ośrodek Hodowli Zwierzyny). Zgodnie z obowiązującymi w tym okresie przepisami nadleśnictwo powinno zatem zabezpieczyć dla pracowników 20 mieszkań służbowych (19 leśniczówek oraz jedną nadleśniczówkę).

W latach 2015 – 2022 Nadleśnictwo dysponowało 19 obiektami (18 leśniczówkami oraz nadleśniczówką), zaś nie było leśniczówki dla leśniczego ds. szkółkarskich (osoba ta od kwietnia 2015 roku do dnia zakończenia niniejszej kontroli pobierała równoważnik pieniężny w związku z brakiem mieszkania służbowego). Nadleśniczy wyjaśnił, że *leśniczy ds. szkółkarskich zamieszkuje w prywatnym mieszkaniu, a do obsługi kancelaryjnej szkółki leśnej ma zapewnione pomieszczenie w budynku socjalnym szkółki wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi. Dodatkowo do prac kancelaryjnych leśniczy ma zapewnione miejsce (biurko w pokoju nr 19) w biurze nadleśnictwa. Ponadto nie ma ekonomicznych przesłanek do budowy takiej leśniczówki, a leśniczemu zgodnie z przepisami wypłacany był równoważnik pieniężny.*

Spośród 19 obiektów (18 leśniczówek oraz nadleśniczówki) zajętych było: 14 leśniczówek przez poszczególnych leśniczych na podstawie umów bezpłatnego korzystania, a leśniczówka leśnictwa Długie była bezpłatnie wykorzystywana przez leśniczego leśnictwa Wilcze Bagno. Z kolei leśniczówki leśnictwa Studzieniczna, leśnictwa Wilcze Bagno oraz leśnictwa Lipowiec mimo braku pełnego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych pracowników zajmowane były okresowo przez najemców, zaś nadleśniczówka zajmowana była przez najemcę – byłego pracownika (w okresie od stycznia 2015 roku do maja 2019 roku w ramach umowy najmu, zaś w okresie od czerwca 2019 roku do dnia zakończenia niniejszej kontroli lokal ten zajmowany był bez tytułu prawnego) – co omówiono szerzej w sekcji „*Stwierdzone nieprawidłowości*". (akta kontroli str. 12-15)

**1.8.** Analiza trzech (spośród 13) umów najmu[16], a także trzech (spośród 16) umów bezpłatnego korzystania[17] wykazała m.in.:

- Wszystkie sześć zawartych w formie pisemnej umów dotyczyło nieruchomości mieszkalnych – leśniczówek – we wszystkich sześciu przypadkach przed wydaniem nieruchomości sporządzano protokoły określające stan techniczny tych mieszkań (lokali) oraz znajdujących się w nich instalacji i urządzeń;
- Wszystkie sześć pisemnych umów wyszczególniało obowiązki wynajmującego i najemcy określone w art. 6 a-b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego[18] oraz zobowiązano najemców bądź korzystających do opuszczenia mieszkania po ustaniu najmu lub rozwiązaniu stosunku pracy. W jednym przypadku w związku ze zmianą stanowiska pracy umowa bezpłatnego korzystania z lokalu została zmieniona na umowę najmu, a pozostałe pięć umów obowiązywało do chwili zakończenia niniejszej kontroli;
- Treść czterech umów była zgodna ze wzorami zawartymi w zasadach z 2014 roku[19] oraz zasadach z 2018 roku[20] (piątą umowę zawarto przed wprowadzeniem tych zasad). Treść ostatniej umowy najmu (z października 2018 roku) była zgodna z zasadami z 2018 roku poza okresem jej zawarcia, gdyż podpisano ją na czas nieokreślony zamiast do

---

[16] Dwóch umów najmu z podleśniczymi oraz umowy najmu ze strażnikiem leśnym.

[17] Dwóch obowiązujących umów na bezpłatne korzystanie zawartymi z leśniczymi oraz jednej zakończonej umowy na bezpłatne korzystanie z byłym leśniczym.

[18] Dz.U. z 2022 r. poz. 172, ze zm.

[19] Wytyczne w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wprowadzone zarządzeniem nr 38 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18 czerwca 2014 r. Dalej, jako: „*zasady z 2014 roku*".

[20] Zasady ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe wprowadzone zarządzeniem nr 31 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 27 kwietnia 2018 r. Dalej, jako: „*zasady z 2018 roku*".

konkretnego dnia. Jak wyjaśnił Nadleśniczy *zawarcie umowy z M.M. na czas nieokreślony wynikało z omyłki zastosowania błędnego wzoru umowy*;

- Wszystkie trzy umowy na bezpłatne korzystanie z mieszkania służbowego zostały zawarte z osobami upoważnionymi na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 o lasach (leśniczymi), a Nadleśnictwo odprowadzało zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych z tego tytułu. W żadnej z tych trzech spraw nie było natomiast pisemnych wniosków o przyznanie bezpłatnego mieszkania służbowego. Nadleśniczy wyjaśnił, że *przyznanie bezpłatnych lokali ww. osobom nastąpiło przed 2015 rokiem, a ewentualne wnioski o przydział mogły pochodzić nawet z lat 90-tych stąd nie zostały odnalezione w archiwum*;
- Uzasadnieniem zawarcia trzech umów najmu było: 1] zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych uprawnionych pracowników w tych lokalizacjach; 2] obniżenie kosztów utrzymania tych lokali (w jednym przypadku lokal wcześniej był pustostanem, w drugim przypadku najemca zajmował lokal od 2010 roku, zaś w trzeciej sprawie zgodę na najem w związku ze zmianami kadrowymi wyraziła Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Białymstoku[21]);
- Wysokość stawek czynszu w dwóch (z trzech) umowach najmu zgodna była z zarządzeniami Nadleśniczego wydanymi na podstawie *zasad z 2018 roku*, a trzecią umowę zawarto przed 2015 rokiem. Wszyscy trzej najemcy terminowo uiszczali opłaty eksploatacyjne oraz czynsz. Wysokość czynszu przewidzianego we wszystkich trzech umowach najmu była waloryzowana do końca I kwartału danego roku – zgodnie z obowiązującym kalkulatorem będącym załącznikiem do zarządzenia nr 59 DGLP.

(akta kontroli str. 16-18, 32-43)

**1.9.** W Nadleśnictwie w latach 2015 – 2022 wypłacany był równoważnik pieniężny dla: 1] leśniczego leśnictwa Długie (od stycznia 2015 roku do zakończenia niniejszej kontroli), 2] leśniczego ds. szkółkarskich (od kwietnia 2015 roku do zakończenia niniejszej kontroli), 3] byłego Nadleśniczego (od stycznia 2015 roku do marca 2016 roku), 4] Nadleśniczego (od grudnia 2016 roku do marca 2019 roku).

Analiza prawidłowości przyznawania równoważnika pieniężnego dla wszystkich czterech ww. pracowników wykazała m.in., że:

- W latach 2015-2022 Nadleśnictwo dysponowało wolnymi lokalami mieszkalnymi, które mogły zostać nieodpłatnie udostępnione tym osobom (pustostany w liczbie od dwóch do czterech) oraz wynajmowane leśniczówki leśnictwa Wilcze Bagno oraz Studzieniczna;
- Dwaj pracownicy pobierający równoważnik pieniężny nie złożyli w tej sprawie wymaganych wniosków, a pozostali dwaj złożyli te wnioski z opóźnieniem – co omówiono szerzej w sekcji „*Stwierdzone nieprawidłowości*". Wysokość równoważnika ustalono na podstawie § 21 ust 8 dokumentu pt. Ponadzakładowy Układ Zbiorowy Pracy Dla Pracowników Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe w wysokości 0,25-0,29 tys. zł miesięcznie. Nadleśnictwo nie stosowało § 8 *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 ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego*[22], ponieważ nie dysponowało informacjami z właściwych gmin o stawce czynszów lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego;
- Wszystkim czterem pracownikom równoważnik wypłacano miesięcznie (łącznie z wynagrodzeniem), tj. zgodnie z wymogiem § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie bezpłatnych mieszkań i równoważników pieniężnych.

(akta kontroli str. 44-47,123-166)

**1.10.** W latach 2015-2022 Nadleśnictwo dysponowało łącznie pięcioma wolnymi nieruchomościami mieszkalnymi (pustostanami), z czego:

---

[21] Zwana dalej „*RDLP*".

[22] Dz. U. z 2009 r. Nr 221, poz. 1751. Rozporządzenie dalej zwane, jako: „*rozporządzenie o mieszkaniach*".

- Dwa pustostany zostały ostatecznie zagospodarowane, tj. pozostający pustostanem (ze względu na zły stan techniczny) od stycznia 2015 roku obiekt zlokalizowany w Balince 16/2 po wykonanym w 2018 roku remoncie został wynajęty (od października 2018 roku) dla podleśniczego, zaś pozostający pustostanem od 2013 roku obiekt zlokalizowany w Suchej Rzeczce 47 sprzedano po przeprowadzonym przetargu w grudniu 2016 roku;
- Dwa mieszkania w Augustowie (kawalerka pozostająca pustostanem od 2010 roku oraz inne mieszkanie pozostające pustostanem od 2019 roku) do dnia zakończenia niniejszej kontroli pozostawały niezagospodarowane. Jak wyjaśnił Nadleśniczy *nie podejmowano działań zmierzających do najmu obu tych pustostanów z uwagi na to, iż ich stan techniczny wymagał poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych w celu spełnienia standardów pozwalających na ich najem (ewentualne remonty wstrzymałyby sprzedaż tych lokali zbędnych). Ponadto założeniem Nadleśnictwa było uzyskanie zgody Dyrektora DGLP na sprzedaż wszystkich lokali znajdujących się w budynku wielorodzinnym.* Przeprowadzone w trakcie niniejszej kontroli oględziny obu mieszkań potwierdziły obecnie ich zły stan techniczny oraz brak zamieszkania;
- Obiekt zlokalizowany w leśnictwie Jaminy (tzw. osada Rogowo) był przez Nadleśnictwo wykazywany dla RDLP jako pustostan, jednak faktycznie co najmniej od lipca 2005 roku był on wydzierżawiany dla Towarzystwa Przyjaciół Ziemi Sztabińskiej – co omówiono szerzej w sekcji „*Stwierdzone nieprawidłowości*". Przeprowadzone w trakcie niniejszej kontroli oględziny tego obiektu potwierdziły, że w dniu oględzin pozostawał on niezamieszkały. (akta kontroli str. 7, 13-15, 24-31, 106-122)

**1.11.** Od 30 maja 2019 r. do dnia zakończenia niniejszej kontroli jeden z lokali Nadleśnictwa (nadleśniczówka o pow. 146,8 m²kw.) był zajmowany przez byłego pracownika bez tytułu prawnego. Nieruchomość ta w okresie od stycznia 2015 roku do maja 2019 roku była wynajmowana (na czas trwania stosunku pracy) dla komendanta posterunku Straży Leśnej Nadleśnictwa, który jednak w związku z rozwiązaniem umowy o pracę nie opuścił w wymaganym terminie tego lokalu. Nadleśnictwo niezwłocznie (28 maja oraz 10 czerwca 2019 roku) wezwało zajmującego do opuszczenia lokalu, zaś w dalszej kolejności (10 lipca 2019 roku) złożyło w tej sprawie pozew o wydanie nieruchomości do Sądu Rejonowego w Augustowie. We wrześniu 2019 roku sąd ten zawiesił jednak postępowanie do czasu rozstrzygnięcia sprawy o uznanie wypowiedzenia umowy o pracę za bezskuteczne w Sądzie Rejonowym w Suwałkach (Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych). Nadleśnictwo od czerwca 2019 roku systematycznie egzekwowało odszkodowanie (po cenach rynkowych) za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego. Nadleśniczy wyjaśnił, że *od niedawna (grudzień 2022 roku) posiadamy już prawomocne orzeczenie sądowe II instancji z Sądu Pracy, jednak w dalszym ciągu postępowanie cywilne w tej sprawie pozostaje zawieszone.*
(akta kontroli str. 12,19, 83-99)

**1.12.** Zaległości czynszowe najemców nieruchomości mieszkalnych systematycznie zmniejszały się i na koniec poszczególnych lat wynosiły: 63,6 tys. zł (31 grudnia 2015 r.), 53,6 tys. zł (31 grudnia 2016 r.), 43 tys. zł (31 grudnia 2017 r.), 43,1 tys. zł (31 grudnia 2018 r.), 35,6 tys. zł (31 grudnia 2019 r.), 30,6 tys. zł (31 grudnia 2020 r.) oraz 25,2 tys. zł (31 grudnia 2021 r.). Większość tych zaległości stanowiło zadłużenie jednego najemcy – S.D. (jego zadłużenie wynosiło 30,9 tys. zł na koniec 2015 roku oraz 20 tys. zł na koniec 2021 roku). Nadleśniczy wskazał, że *zaległości większości najemców sięgają niewielkich kwot do wysokości jednego – dwóch czynszów. W przypadku S.D. został on wyeksmitowany po wyroku sądowym w 2018 roku, a następnie zmarł stąd do chwili obecnej występowały duże problemy z wyegzekwowaniem zaległości. Obecnie toczy się postepowanie sądowe mogące potencjalnie skutkować przejęciem tego zadłużenia przez spadkobierców.*
(akta kontroli str. 18, 182-205)

**1.13.** W latach 2015-2022 nie było w zasobie mieszkaniowym Nadleśnictwa przeniesień najemców do innych lokali. (akta kontroli str. 21)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

1. Nadleśniczy mimo posiadania w zasobie wolnych nieruchomości mieszkalnych nie zaproponował bezpłatnego udostępnienia czterem pracownikom (dwóm nadleśniczym i dwóm leśniczym) mieszkań służbowych na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach, lecz okresowo wypłacał im równoważniki pieniężne, o których mowa w art. 46 ust. 3 tejże ustawy.

   W latach 2015-2022 Nadleśnictwo dysponowało lokalami mieszkalnymi, które mogły zostać nieodpłatnie udostępnione uprawnionym pracownikom: pustostany w liczbie od dwóch do czterech oraz zwolnionymi (a następnie wynajętymi) leśniczówkami leśnictwa: Wilcze Bagno (od października 2018 roku) oraz Studzieniczna (od lipca 2022 roku), jednak czterem pracownikom Nadleśnictwa przyznawano okresowo równoważnik pieniężny, o którym mowa w art. 46 ust. 3 ustawy o lasach, a łączna kwota wydatków Nadleśnictwa z tego tytułu wyniosła w tym okresie 58,6 tys. zł – w przypadku poszczególnych pracowników było to: 4 tys. zł, 6,9 tys. zł, 23 tys. zł oraz 24,7 tys. zł.

   Nadleśniczy wyjaśnił, że *Nadleśnictwo przyznawało okresowo równoważnik pieniężny czterem pracownikom, gdyż stan techniczny pustostanów wymagał poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych w celu spełnienia standardów pozwalających na ich zamieszkanie, a wszystkie ww. osoby nie były zainteresowane zamieszkaniem w lokalach służbowych. Z kolei w przypadku leśniczówek Wilcze Bagno i Studzieniczna obaj leśniczy mieli zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe (w jednym przypadku poprzez umowę bezpłatnego korzystania z leśniczówki leśnictwa Długie, a w drugim przypadku poprzez prywatny lokal). W tej sytuacji chodziło o gospodarne wykorzystanie posiadanego majątku mieszkaniowego. Po przeprowadzonym remoncie w leśniczówce leśnictwa Wilcze Bagno z wnioskiem wystąpił zainteresowany pracownik LP, zaś najemca leśniczówki Studzieniczne przez wiele lat był leśniczym i lokal ten przysługiwał jemu bezpłatnie, natomiast pogorszenie stanu zdrowia wpłynęło na złożenie przez niego wniosku o przejście na stanowisko podleśniczego jednak w dalszym ciągu był on zainteresowany korzystaniem (odpłatnym) z tego lokalu.*

   Ponadto dwaj nadleśniczy otrzymywali równoważniki pieniężne mimo niezłożenia pisemnych wniosków, a dwaj leśniczy złożyli te wnioski ze znacznym opóźnieniem (odpowiednio po czterech latach oraz czterech i pół roku od rozpoczęcia pobierania równoważnika), tj. wbrew wymogom § 2 rozporządzenia w sprawie mieszkań. Nadleśniczy wyjaśnił, że *w sprawach tych zostały popełnione błędy formalne osoby merytorycznie odpowiedzialnej.* (akta kontroli str. 7, 9, 12, 16-18, 123-166)

   Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach przewiduje dla niektórych pracowników służby leśnej uprawnienie w postaci bezpłatnego mieszkania, przy czym nie określa wymaganego standardu takiego lokalu, a nieruchomości mieszkalne posiadające status leśniczówek powinny być w pierwszej kolejności przeznaczone do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych uprawnionych pracowników Lasów Państwowych, a nie najemców. Z kolei równoważnik pieniężny, o którym mowa w art. 46 ust. 3 ustawy o lasach powinien być przyznawany tylko w razie braku mieszkań będących w zarządzie Lasów Państwowych oraz po złożeniu (pozytywnie rozpatrzonego) wniosku przez zainteresowanego.

2. Nadleśnictwo w latach 2015-2022 wydzierżawiało[23] dla Towarzystwa Przyjaciół Ziemi Sztabińskiej obiekt mieszkalny (z budynkami gospodarczymi[24]) zamiast zawrzeć umowę najmu tej nieruchomości wymaganą § 4 zarządzenia nr 33 Dyrektora RDLP[25]. Skutkowało to istotnym zmniejszeniem przychodów Nadleśnictwa z tego tytułu, gdyż w latach 2015-2022 roczny czynsz wynosił od 148 zł do 171 zł, tj. poniżej minimalnych miesięcznych stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych i budynków gospodarczych obowiązujących w tym okresie. Nadleśniczy wyjaśnił, że *osada Rogowo jest wydzierżawiona dla TPZS, które korzysta z przedmiotu dzierżawy jedynie okazjonalnie. Lokal faktycznie jest stary, w złym stanie technicznym, niezamieszkały i nie pełni funkcji*

[23] Umowa dzierżawy zawarta w dniu 6 lipca 2005 roku z aneksem nr 1 zawartym w dniu 12 września 2016 roku.

[24] Na działce o pow. 0,1937 ha zlokalizowanej w leśnictwie Jaminy (tzw. osada Rogowo) znajdował się budynek mieszkalny (konstrukcji drewnianej) o pow. 56 mkw. oraz dwa drewniane budynki gospodarcze o pow. 34 mkw. i 38 mkw.

[25] Zarządzenie nr 33 Dyrektora RDLP z dni 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 (ZS-2201-83/2014).

*mieszkalnych, dlatego wykazywany był jako pustostan, a na 2022 rok planowana była także jego likwidacja. Dzierżawca korzysta nieprzerwanie z ww. obiektu co najmniej od kilkunastu lat (w załączeniu umowa z dzierżawcą z 6 lipca 2005 roku), a dzierżawa dotyczy celów społecznie użytecznych (wykonywanie działalności statutowej). Stawka czynszu za dzierżawę nie bazuje na stawkach najmu powierzchni mieszkalnych i gospodarczych z uwagi, że obiekt faktycznie nie pełni tych funkcji.*

(akta kontroli str. 14, 24-31, 106-120)

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że ww. obiekt w latach 2015-2022 pozostawał w zasobie mieszkaniowym Nadleśnictwa i powinien być jednoznacznie określony status tej nieruchomości (lokal mieszkalny czy lokal niemieszkalny), a w przypadku udostępniania powinny zostać zastosowane stawki w wysokości przewidzianej dla najmu powierzchni mieszkalnych i gospodarczych. Zastosowanie niższych stawek czynszu dla tego obiektu było w ocenie NIK działaniem niegospodarnym. Nadleśniczy dodał, że *w chwili obecnej nie jesteśmy w stanie odpowiedzieć na pytanie jakie stawki czynszu byłyby zastosowane w razie wynajmu zamiast dzierżawy ponieważ zastosowane byłyby stawki bazowe wynoszące w chwili obecnej 5,44 zł (powierzchnia mieszkaniowa) i 0,54 zł (powierzchnia gospodarcza) jednak skorygowane o szereg tzw. czynników obniżających bądź podwyższających, wynikających ze standardu i lokalizacji danej nieruchomości. Na dzień dzisiejszy osady Rogowo nie ma jednak w tabeli nieruchomości wyszczególnionych w zarządzeniu Nadleśniczego w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu za metr kwadratowy powierzchni mieszkań oraz budynków gospodarczych.*

(akta kontroli str. 7, 19)

**OCENA CZĄSTKOWA**

Nadleśnictwo w latach 2015-2022 systematycznie zmniejszało zasób zbędnych lokali mieszkalnych, co było działaniem celowym i gospodarnym. Z reguły prawidłowo zawierano umowy najmu, a większość lokali niezbędnych udostępniano bezpłatnie osobom uprawnionym zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 2 *o lasach.* Niezwłocznie podjęto także działania wobec jednego z byłych pracowników – zajmującego lokal mieszkalny bez tytułu prawnego oraz skutecznie egzekwowano od niego wszelkie opłaty z tym związane. Systematycznie zmniejszały się zaległości czynszowych najemców lokali mieszkalnych. Jednocześnie mimo występujących wśród uprawnionych pracowników potrzeb mieszkaniowych wynajmowano okresowo trzy leśniczówki oraz nadleśniczówkę, a uprawnionym osobom w zamian wypłacono równoważniki pieniężne na łączną kwotę 58,6 tys. zł. Z kolei jeden z obiektów mieszkalnych wykazywany jako pustostan był faktycznie od wielu lat wydzierżawiany zamiast obowiązującego dla tego typu nieruchomości wynajmu, co dodatkowo skutkowało zmniejszeniem przychodów finansowych nadleśnictwa.

## 2. Zbywanie nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości mieszkalnych w budowie

**OBSZAR**

Opis stanu faktycznego

**2.1.** W latach 2015-2022 Nadleśnictwo zbyło 13 nieruchomości mieszkalnych (dziewięć lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych oraz cztery budynki mieszkalne jednorodzinne), z czego: cztery w 2016 roku, trzy w 2019 roku, dwa w 2015 roku oraz po jednym w 2017 roku, w 2018 roku, w 2020 roku a także w 2021 roku. W 12 przypadkach sprzedaż nastąpiła na rzecz pracowników bądź byłych pracowników Lasów Państwowych (we wszystkich tych przypadkach bonifikata w cenie w stosunku do wartości oszacowania wyniosła 95%), zaś jedno mieszkanie sprzedano najemcy (osoby fizycznej z bonifikatą 45%). Łączna kwota z tytułu zbycia tych 13 nieruchomości sięgała 172,4 tys. zł i stanowiła 6,5% (2.664,4 tys. zł) ich łącznej wartości oszacowania ustalonej przez poszczególnych rzeczoznawców majątkowych. W latach 2015-2022 Nadleśnictwo nie przekazywało nieodpłatnie nieruchomości mieszkaniowych gminie – na podstawie art. 40a ust. 10 ustawy o lasach.

(akta kontroli str. 11, 21)

**2.2.** Po wejściu w życie Wytycznych do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015-2030[26], ówczesny Nadleśniczy terminowo złożył do RDLP aktualizację Polityki Mieszkaniowej

[26] Zarządzenie nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 19 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia Wytycznych do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015-2030 OF.011.4.2015.PM. Zarządzenie zwane dalej: *wytycznymi z 2015 roku.*

Nadleśnictwa Augustów na lata 2015-2030[27] zatwierdzoną przez Dyrektora RDLP w dniu 28 września 2015 r.[28] (dalej: *Polityka Mieszkaniowa*). Od 24 stycznia 2018 r.[29] w Nadleśnictwie obowiązuje Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie Augustów (dalej: *Program Gospodarowania*) terminowo opracowany na podstawie Wytycznych do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe[30], a następnie zatwierdzony przez Dyrektora RDLP.

Polityka Mieszkaniowa zawierała wymagane pkt IV.1 załącznika nr 1 do wytycznych z 2015 roku elementy, w tym m.in. wykaz budynków i lokali nią objętych, ocenę stanu obecnego i model docelowy funkcjonowania jednostki, w tym uwarunkowania demograficzne i inne, wykaz lokali sprzedanych w latach 2008-2014, wykaz lokali niezbędnych, wykaz lokali zbędnych, informację o pustostanach z planem ich zagospodarowania oraz plany inwestycyjne i remontowe w lokalach niezbędnych i kancelariach, istniejących i planowanych do realizacji. Zgodnie z pkt IV.2. załącznika nr 1 do wytycznych z 2015 roku Polityka Mieszkaniowa jednostki została także udostępniona do wiadomości organizacji związkowej działającej w Nadleśnictwie. Nadleśnictwo do końca 2018 roku nie składało wniosków bądź korekt Polityki Mieszkaniowej.

Program Gospodarowania stosownie do § 4 ust. 1 wytycznych z 2018 roku zawierał część opisową obejmującą prezentację koncepcji funkcjonowania jednostki w zakresie infrastruktury lokalowej, w tym mieszkaniowej wraz z uzasadnieniem, wykaz budynków stanowiących siedziby jednostek i lokali mieszkalnych nim objętych, wykaz lokali sprzedanych w latach 2008-2018, wykazy lokali zbędnych, lokali niezbędnych, lokali trudnozbywalnych oraz pustostanów z planem ich zagospodarowania. Program zgodnie § 8 ust. 2 wytycznych z 2018 roku został także zaakceptowany przez działający w Nadleśnictwie związek zawodowy. W okresie objętym kontrolą Program Gospodarowania aktualizowany był dwa razy, w związku ze zmianami w zasobie mieszkaniowym. (akta kontroli str. 22-23)

**2.3.** Nadleśnictwo z opóźnieniem realizowało plan sprzedaży nieruchomości ujęty w Polityce Mieszkaniowej bowiem w latach 2015-2016 planowano sprzedaż 12 nieruchomości mieszkalnych, a faktycznie w okresie tym sprzedano tylko sześć takich nieruchomości.

Wystąpiły także opóźnienia w realizacji planu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych zawartych w Programie Gospodarowania. Spośród 10 lokali zbędnych pozostających w zasobie Nadleśnictwa na dzień zakończenia niniejszej kontroli NIK: sprzedaż siedmiu zaplanowana była na 2021 rok, a likwidacja jednego na 2022 rok (sprzedaż lokalu położonego w miejscowości Klonowo przewidziano na 2025 rok, zaś najemca lokalu trudnozbywalnego nie wyraża zgody na jego nabycie). Nadleśniczy wyjaśnił, że *Nadleśnictwo ostatecznie w związku z planami dotyczącymi utworzenia w tej lokalizacji Izby Edukacji odstąpiło od planu likwidacji osady Rogowo. Z kolei pozostałe siedem nieruchomości przewidzianych w planie sprzedaży na 2021 rok położone jest w jednej lokalizacji – Dąbek 6 w Augustowie i ze względu na przedłużającą się procedurę sprzedaży (wniosek o zgodę na sprzedaż złożyliśmy do RDLP w kwietniu 2021 roku, jednak na skutek korekt i uzupełnień był on procedowany do końca 2021 roku, a zgoda z DGLP przyszła dopiero w sierpniu 2022 roku) nie było możliwości zachowania terminów przewidzianych w Programie Gospodarowania. Realnym terminem zbycia wszystkich siedmiu lokali jest 2023 rok.* (akta kontroli str. 20, 22-23)

**2.4.** W latach 2015-2022 przy sprzedaży nieruchomości mieszkalnych zamawianie usług oraz wybór rzeczoznawców majątkowych i notariuszy odbywał się zgodnie z przyjętymi regulacjami wewnętrznymi Nadleśnictwa (oferta najniższej ceny oraz terminowego wykonania usługi). (akta kontroli str. 21)

**2.5.** W latach 2015-2022 Nadleśnictwo terminowo otrzymało należności z tytułu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych: w 11 (spośród 13) przypadkach kupujący opłacili nabywane nieruchomości przed zakupem, z kolei cenę nabycia dwóch pozostałych sprzedanych

---

[27] Pismo Zn.S.2101.13.2015.
[28] Pismo ZS.2101.50.1.2015.
[29] Pismo ZS.2101.19.01.2018.EM.
[30] 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* OB.160.1.2018. Zarządzenie zwane dalej: *wytycznymi z 2018 roku*.

nieruchomości Nadleśnictwo rozłożyło na raty. Do dnia zakończenia niniejszej kontroli nabywcy w obu przypadkach terminowo (zgodnie z harmonogramami spłat) regulowali zobowiązana z tego tytułu. (dowód: akta kontroli str. 21)

**2.6.** We wszystkich 13 przypadkach nabywcy nieruchomości mieszkalnych nie odstąpili od transakcji zakupu (brak rezygnacji kupujących). (akta kontroli str. 21)

**2.7.** Począwszy od 2010 roku Nadleśnictwo nie występowało do nabywców nieruchomości mieszkalnych o zwrot bonifikaty. Zdaniem Nadleśniczego *odpowiedzialny pracownik na bieżąco (ok. raz na kwartał) monitorował księgi wieczyste sprzedanych nieruchomości w okresie 5 lat od daty ich zbycia. Ponadto nadleśnictwa nie są wyposażone w żadne inne narzędzia prawne dające możliwości weryfikacji sposobów wykorzystywania zbytych lokali.* (akta kontroli str. 18, 21)

**2.8.** Analiza sześciu (spośród 13) transakcji sprzedaży nieruchomości mieszkalnych wykazała m.in., że:

a) Sprzedaż wszystkich sześciu nieruchomości była uzasadniona ekonomicznie – w przypadku pięciu z nich zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sprzedaży uznano lokale za nieprzydatne, bowiem koszty jego utrzymania były wyższe niż przychody z najmu, a ostatni był pustostanem. Wszystkie lokale były lokalami zbędnymi – nie były to leśniczówki/nadleśniczówki zaspokajające potrzeby mieszkaniowe i administracyjne pracowników Nadleśnictwa;

b) Zgodnie z art. 40a ust. 8 ustawy o lasach, sprzedaż wszystkich sześciu 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 lokalnej. 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;

c) Zgodnie z art. 40a ust. 4 ustawy o lasach wszystkie sześć nieruchomości zostało sprzedanych na rzecz osób uprawnionych;

d) Wartość wszystkich sześciu nieruchomości została oszacowana przez rzeczoznawców majątkowych, a wykorzystywane do sprzedaży operaty szacunkowe zostały sporządzone przed upływem 12 miesięcy od daty sprzedaży nieruchomości. We wszystkich postępowaniach cena nabycia nieruchomości była zgodna z operatami szacunkowymi;

e) We wszystkich sześciu zbadanych postępowaniach wysokość bonifikaty została ustalone 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 sześciu aktów notarialnych. Jednocześnie w pięciu tych sprawach skorzystano z możliwości zabezpieczenia prawa żądania przez Lasy Państwowe od nabywców kwot równych udzielonym bonifikatom poprzez ustanowienie hipotek. W ostatniej sprawie nie było natomiast takiego zabezpieczenia. Nadleśniczy wyjaśnił, że *w akcie notarialnym Notariusz poinformowała strony, że Lasy Państwowe w razie spełnienia się ustawowego warunku żądają takiego zwrotu. Ponadto minęło już pięć lat od daty sprzedaży tejże nieruchomości. W pięciu przypadkach zadbano o wpis ustanowienia hipoteki w dziale IV ksiąg wieczystych na rzecz Skarbu Państwa. Brak zapisu w dziale III nie stanowi wyzbycia, się przez Nadleśnictwo prawa skorzystania z posiadanego uprawnienia i nie zwalnia nabywcy z obowiązku zwrotu bonifikaty. Ww. zapis jest opcjonalny, nie obligatoryjny*;

f) We wszystkich zbadanych postępowaniach nabywcy nieruchomości nie odstąpili od zamiaru nabycia nieruchomości, a cena nabycia została uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego bądź rozłożona na raty (spłata do dnia zakończenia niniejszej kontroli była zgodna z harmonogramami);

g) W żadnym z tych postępowań nie zaszły 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. 17, 48-81)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia zbywanie nieruchomości mieszkalnych w latach 2015-2022 przez Nadleśnictwo. Zbywano wyłącznie lokale zbędne, uznane zgodnie z § 7 ust. *1 rozporządzenia w sprawie sprzedaży* za nieprzydatne, których koszty utrzymania były wyższe od przychodów z tytułu najmu, a ostatni był pustostanem – co było działaniem celowym i gospodarnym. Sprzedaży lokali dokonywano na rzecz osób uprawnionych zgodnie z art. 40a ust. 4 i 5 ustawy *o lasach*, a zbycie odbywało się zgodnie z obowiązującymi wytycznymi i zasadami. Właściwie przeprowadzono proces szacowania wartości tych nieruchomości, a także prawidłowo udzielano bonifikat od ich wartości. Na bieżąco egzekwowano kwoty z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

# IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

1. Udostępnianie lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności uprawnionym pracownikom.
2. Rozpatrywanie przyznawania mieszkań służbowych oraz równoważników pieniężnych dla uprawnionych pracowników na podstawie pisemnych wniosków.
3. Udostępnianie nieruchomości mieszkalnych według obowiązujących zasad oraz stawek czynszu.

# V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

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

Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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.

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. WICEDYREKTOR
Paweł Tołwiński

*podpis*