



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Białymstoku

LBI.411.002.04.2022



01315122

Pan  
Piotr Nalewajek  
Nadleśniczy  
Nadleśnictwa Pomorze  
Pomorze 8G, 16-506 Giby

# 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	Nadleśnictwo Pomorze, Pomorze 8G, 16-506 Giby <sup>1</sup>
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Piotr Nalewajek, Nadleśniczy Nadleśnictwa Pomorze <sup>2</sup> od 18 stycznia 2018 r. <sup>3</sup>
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych. 2. Zbywanie nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości mieszkalnych w budowie.
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 28 grudnia 2022 r. 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 <i>Najwyższej Izbie Kontroli</i> <sup>4</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Białymstoku
Kontroler	Krzysztof Bakunowicz, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBI/106/2022 z 5 września 2022 r. i LBI/155/2022 z 27 grudnia 2022 r. (akta kontroli str. 1-2)

<sup>1</sup> Dalej: „Nadleśnictwo”.

<sup>2</sup> Dalej: „Nadleśniczy”.

<sup>3</sup> Od 1 października 1992 r. do 28 stycznia 2015 r. nadleśniczym był Ryszard Karczewski, od 29 stycznia 2015 r. do 14 stycznia 2018 r. nadleśniczym był Grzegorz Myszczyński, zaś od 15 stycznia 2018 r. do 17 stycznia 2018 r. p.o. nadleśniczego był Krzysztof Bednarski.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623. Ustawa zwana dalej: „ustawą o NIK”.

## II. Ocena ogólna<sup>5</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W ocenie NIK 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 przejmowaniu zwalnianych lokali, a także zapewnieniu odpowiedniej liczby lokali niezbędnych w stosunku do liczby uprawnionych pracowników.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Nadleśnictwo systematycznie zmniejszało zasób lokali mieszkaniowych zbędnych. Prawidłowo zawierano umowy najmu, a pozostałe nieruchomości udostępniano osobom uprawnionym zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>6</sup>. Nie wystąpiły zaległości czynszowe, a odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych egzekwowano w pełnych wysokościach. Jednocześnie, mimo występujących potrzeb mieszkaniowych, jedną leśniczówkę uznano za lokal zbędny, a następnie wynajęto w sytuacji, gdy nie posiadano innej nieruchomości mogącej pełnić tę funkcję. Skutkiem takiego postępowania była wypłata łącznie 12,4 tys. zł<sup>7</sup> z tytułu równoważników pieniężnych dla dwóch leśniczych tego leśnictwa. Ponadto stwierdzono również, że wobec jednego z byłych pracowników Nadleśnictwa zajmującego lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, nie podjęto skutecznych działań w celu jego opuszczenia, czego dodatkowym skutkiem była wypłata kolejnych 1,9 tys. zł tytułem równoważników pieniężnych.

W latach 2015-2022 Nadleśnictwo zbywało wyłącznie lokale zbędne, uznane zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 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<sup>8</sup> za nieprzydatne, których koszty utrzymania były wyższe od przychodów z tytułu najmu. Sprzedaż nieruchomości odbywała się zgodnie z obowiązującymi wytycznymi oraz na rzecz osób uprawnionych. W jednym przypadku wystąpiły wątpliwości związane z miejscem zamieszkania przyszłego nabywcy, które nie zostały wyjaśnione na etapie poprzedzającym sprzedaż lokalu. Nadleśnictwo zatem nie zweryfikowało odpowiednio posiadania prawa pierwszeństwa do jego zakupu przez przyszłego nabywcę.

Proces szacowania wartości nieruchomości oraz udzielania bonifikat od ich wartości przeprowadzono właściwie. W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo prawidłowo i w terminie wprowadziło zarówno *Politykę Mieszkaniową Nadleśnictwa Pomorze na lata 2015-2030*<sup>9</sup>, jak i *Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe w Nadleśnictwie Pomorze do roku 2035*<sup>10</sup>.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej kontrolowanej działalności

OBSZAR

### 1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych

Opis stanu  
faktycznego

1.1. Liczba nieruchomości mieszkalnych w Nadleśnictwie w okresie 2015-2022<sup>11</sup> zmniejszyła się z 29 w 2015 roku do 20 w 2022 roku (o 31%)<sup>12</sup>, a ich powierzchnia spadła z 2 561,4 m<sup>2</sup> do 1 933,4 m<sup>2</sup>. Przyczyną spadku liczby nieruchomości mieszkalnych w Nadleśnictwie była sprzedaż siedmiu nieruchomości (od marca 2019 roku do grudnia 2020 roku), zakwalifikowanie jednego lokalu do lokali niemieszkalnych oraz likwidacja jednego lokalu mieszkalnego. Wzrost liczby i powierzchni lokali niezbędnych z 10 do 12 (20%)<sup>13</sup> i z 1 035 m<sup>2</sup> do 1 299,7 m<sup>2</sup> wynikał z: [1] zaleceń pokontrolnych Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych

<sup>5</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 672, ze zm. Dalej, jako: „ustawa o lasach”.

<sup>7</sup> Na dzień 28 grudnia 2022 r.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1206. Dalej, jako: „rozporządzenie w sprawie sprzedaży”.

<sup>9</sup> Dalej, jako: „Polityka Mieszkaniowa”.

<sup>10</sup> Dalej, jako: „Program Gospodarowania Lokalami”.

<sup>11</sup> Na dzień 31 grudnia każdego roku (2015-2021) oraz na dzień 30 listopada 2022 r.

<sup>12</sup> Nadleśnictwo posiadało 29 lokali mieszkalnych w latach 2015-2016, 28 takich nieruchomości w latach 2017-2018, 22 lokale w 2019 roku oraz 20 obiektów w latach 2020-2022.

<sup>13</sup> Liczba lokali niezbędnych wynosiła 10 (w latach 2015-2016), 11 (w latach 2017-2018) i 12 (w latach 2019-2022).

w Białymstoku<sup>14</sup> w zakresie leśniczówki Leśnictwa Okólek (począwszy od września 2015 roku do kwietnia 2019 roku była ona lokalem zbędnym, a od tego czasu do zakończenia niniejszej kontroli była lokalem niezbędnym – co Nadleśniczy wyjaśnił planowaną inwestycją obejmującą nowy obiekt), [2] ze zmiany planów organizacyjnych (począwszy od września 2015 roku do lipca 2017 roku leśniczówka szkółkarska była lokalem zbędnym, a od sierpnia 2017 roku podjęto decyzję o pozostawieniu działalności szkółkarskiej i tym samym niezbędności tego obiektu). Zmniejszenie liczby lokali zbędnych z 19 w 2015 roku do ośmiu w 2022 roku (57,9%)<sup>15</sup> oraz powierzchni (z 1 526,4 m<sup>2</sup> do 633,7 m<sup>2</sup>) przede wszystkim wynikało ze sprzedaży siedmiu nieruchomości.

(akta kontroli str. 17-25, 152-198, 355-361, 429-432, 529-539, 646-689, 873-883)

Liczba nieruchomości wynajmowanych przez Nadleśnictwo ulegała zmniejszeniu<sup>16</sup> z 17 w 2016 roku do dziewięciu w 2022 roku (47,1%)<sup>17</sup>, a ich powierzchnia w tym okresie zmniejszyła się z 1 457,2 m<sup>2</sup> do 738,8 m<sup>2</sup>. Z kolei w przypadku nieruchomości udostępnianych bezpłatnie ich liczba uległa zmniejszeniu z 11 w 2015 roku do dziewięciu w 2022 roku (18,2%)<sup>18</sup> przy zmianie w powierzchni z 1 093,5 m<sup>2</sup> do 968,9 m<sup>2</sup>. W latach 2015-2016 był jeden pustostan o powierzchni 19,8 m<sup>2</sup>, w 2021 roku (wolny lokal o powierzchni 119,46 m<sup>2</sup>), a w 2022 roku pustostan o powierzchni 85,75 m<sup>2</sup>. Ponadto w latach 2015-2019 Nadleśnictwo posiadało w swoich zasobach jeden lokal trudnozbywalny o powierzchni 66,56 m<sup>2</sup> oraz dwa lokale (w 2015 roku o powierzchni 85,76 m<sup>2</sup> i w 2022 roku o powierzchni 139,85 m<sup>2</sup>) zajmowane bez tytułu prawnego – co szerzej omówiono w pkt. 1.6. niniejszego wystąpienia.

W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo nie posiadało nieruchomości mieszkalnych w budowie oraz nie nabywało takich lokali (nie wynajmowano także dla pracowników nieruchomości mieszkalnych na wolnym rynku). (akta kontroli str. 9-11, 17-27, 586-645)

**1.2. Koszty utrzymania nieruchomości mieszkalnych<sup>19</sup> w okresie 2015-2022 wynosiły 1 192,9 tys. zł brutto (z tego: 416,2 tys. zł brutto stanowiły koszty utrzymania nieruchomości mieszkalnych wynajmowanych, a 776,6 tys. zł brutto koszty utrzymania nieruchomości udostępnionych bezpłatnie). Przychody z najmu nieruchomości mieszkalnych wynosiły 387,6 tys. zł brutto i stanowiły 32,5% kosztów utrzymania nieruchomości mieszkalnych oraz 93,1% kosztów poniesionych na utrzymanie wynajętych lokali. W latach 2015-2022 Nadleśnictwo najwyższe koszty utrzymania wynajmowanych nieruchomości poniosło w 2017 roku (104,9 tys. zł), natomiast w przypadku nieruchomości bezpłatnie udostępnionych poniosło w 2020 roku (164,8 tys. zł). Nadleśniczy wyjaśnił, że znaczny wzrost kosztów utrzymania w tych latach wynikał z konieczności wykonania dodatkowych napraw i remontów awaryjnych. Największy spadek przychodów z najmu odnotowano w latach 2018-2019 (z 60,5 tys. zł brutto na 44,5 tys. zł brutto) i wynikał on głównie ze sprzedaży sześciu nieruchomości mieszkalnych w miejscowości Pomorze w 2019 roku.**

(akta kontroli str. 28, 189, 646-689)

**1.3. W latach 2015-2022 (do 30 listopada) Nadleśnictwo zawarło z 37 osobami umowy dotyczące udostępniania nieruchomości mieszkalnych z tego: z 25 osobami umowy najmu i z 12 osobami umowy bezpłatnego udostępnienia nieruchomości. W większości (34 osoby) umowy zawarto z pracownikami lub byłymi pracownikami Lasów Państwowych<sup>20</sup>, natomiast w przypadku trzech osób (8,1%) niezwiązanymi bezpośrednio z Lasami Państwowymi. W przypadku trzech osób<sup>21</sup> (spośród 37) umowy zawarto na czas nieokreślony (jedną umowę zawarto przed 2015 rokiem, a dwie w latach 2015-2017). Nadleśniczy wyjaśnił, że w 2019 roku podjęto działania w celu zmiany tych umów na czas określony, jednak dotychczasowi najemcy odmówili ich podpisania.**

(akta kontroli str. 29-34, 586-645)

<sup>14</sup> Dalej, jako: „RDLP”.

<sup>15</sup> Liczba lokali zbędnych wynosiła 19 (w latach 2015-2016), 17 (w latach 2017-2018), 10 (w 2019 roku) i 18 (w latach 2020-2022).

<sup>16</sup> Liczba nieruchomości w 2015 roku wynosiła 16, a ich powierzchnia 1 362,31 m<sup>2</sup>.

<sup>17</sup> Liczba nieruchomości wynajmowanych wynosiła: 17 (w latach 2016-2018), 11 (w 2019 roku) i dziewięć (w latach 2020-2022).

<sup>18</sup> Liczba nieruchomości udostępnionych bezpłatnie w latach 2015-2020 wynosiła 11, w 2021 roku 10 i w 2022 roku 9.

<sup>19</sup> Zawierające m.in. remonty lokali, ubezpieczenie obiektów, amortyzację, podatek od nieruchomości.

<sup>20</sup> Dotyczyły one 17 pracowników Nadleśnictwa oraz 17 byłych pracowników Nadleśnictwa.

<sup>21</sup> Dotyczące aktualnie: emerytowanego drwała, emerytowanego podleśniczego oraz emerytowanej głównej księgowej.

Szczegółowa kontrola ośmiu umów najmu oraz czterech umów bezpłatnego korzystania<sup>22</sup> wykazała, m.in. że:

- [1] Wszystkie dwanaście umów zawarto w formie pisemnej. We wszystkich 12 przypadkach do umów dołączono protokoły określające stan techniczny tych obiektów oraz znajdujących się w nich instalacji i urządzeń.
- [2] Siedem umów odpowiadało wzorom umów określonych w *Wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe*<sup>23</sup> i *Zasadami ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe*<sup>24</sup>, a pozostałe pięć umów zawarto przed wprowadzeniem tych zasad.
- [3] We wszystkich dwunastu umowach określono m.in. obowiązki wynajmującego i najemcy, zgodnie z art. 6a i art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*<sup>25</sup> oraz zobowiązano najemców bądź korzystających do opuszczenia mieszkania po ustaniu najmu / rozwiązaniu stosunku pracy.
- [4] We wszystkich czterech umowach bezpłatnego udostępnienia nieruchomości korzystającymi były osoby do tego uprawnione na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o *lasach*, a Nadleśnictwo odprowadziło zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych z tego tytułu. W żadnej z czterech tych spraw Nadleśnictwo nie dysponowało natomiast wnioskami o przyznanie bezpłatnego mieszkania służbowego, o których mowa w § 2 *rozporządzenia o mieszkaniach*. Nadleśniczy wyjaśnił, że *Nadleśnictwo nie wymagało złożenia (...) wniosku o przydział bezpłatnego mieszkania, ponieważ zawierane nowe umowy były kontynuacją umów, które były zawarte z pracownikami w latach wcześniejszych, co znajdowało potwierdzenie w nowych umowach*. Jednocześnie Nadleśnictwo nie dysponowało wnioskami tych pracowników sprzed czerwca 2012 roku.
- [5] Jedna z analizowanych umów obowiązywała do dnia zakończenia niniejszej kontroli, zaś w przypadku pozostałych 11 zostały rozwiązane lub wygasły. W przypadku ośmiu zakończonych umów nieruchomości zostały terminowo wydane przez korzystających, zaś w pozostałych trzech zakończonych umowach nieruchomości mieszkalne nie zostały wydane w wymaganych terminach – co omówiono szerzej w pkt 1.6. niniejszego wystąpienia.
- [6] Uzasadnieniem zawarcia ośmiu umów najmu było zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych pracowników Nadleśnictwa, którzy nie byli uprawnieni do bezpłatnych mieszkań służbowych oraz obniżenie kosztów utrzymania lokali mieszkalnych.
- [7] Wszystkie sześć osób, które wynajmowały (płatnie i bezpłatnie) lokale terminowo regulowało opłaty eksploatacyjne. W przypadku czterech osób wynajmujących płatnie nieruchomości od Nadleśnictwa uiszczano czynsz według stawek zgodnych z zarządzeniami Nadleśniczego wydanymi na podstawie *zasad z 2014 roku i 2018 roku*. Wszystkie osiem umów najmu zawierało postanowienia dotyczące waloryzacji zgodnie z zapisami zawartymi w *zasadach z 2014 roku i 2018 roku*.  
(akta kontroli str. 35-70, 72-75, 125-136, 308-353, 456-472, 540-550, 586-645, 804-855)

<sup>22</sup> Dotyczyły one dwóch leśniczówek, jednej nadleśniczkówni oraz trzech pozostałych nieruchomości mieszkalnych.

<sup>23</sup> Wprowadzone zarządzeniem nr 38 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18 czerwca 2014 r. Dalej, jako: „zasady z 2014 roku”.

<sup>24</sup> Wprowadzone zarządzeniem nr 31 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 27 kwietnia 2018 r. Dalej, jako: „zasady z 2018 roku”.

<sup>25</sup> Dz. U. z 2022 r., poz. 172, ze zm. Dalej, jako: *ustawa o ochronie praw lokatorów*.

1.4. W okresie objętym kontrolą czterem pracownikom Nadleśnictwa<sup>26</sup> wypłacano równoważnik pieniężny za brak mieszkania w zarządzie Lasów Państwowych w ogólnej kwocie 19,3 tys. zł<sup>27</sup>. Jednocześnie w dwóch przypadkach<sup>28</sup> równoważniki pieniężne pobierali leśnicy, którzy w 2015 roku nabyli od Nadleśnictwa z 63% i 95% bonifikatą nieruchomości mieszkalne należące ówczesnie do Lasów Państwowych. Nadleśniczy wyjaśnił, iż przepisy dopuszczały możliwość wypłaty równoważnika pieniężnego dla osoby uprawnionej posiadającej inną nieruchomość mieszkalną. We wszystkich czterech przypadkach:

- [1] Równoważniki przyznano i wypłacano osobom, którym w latach 2015-2022 Nadleśnictwo nie zapewniało nieodpłatnie lokali mieszkalnych, gdyż nie dysponowało wolnymi lokalami:
- dwóm kolejnym leśniczemu Leśnictwa Budwieć wypłacono łącznie kwotę 13,8 tys. zł;
  - aktualnemu leśniczemu Leśnictwa Wilkokuk wypłacono kwotę 3,4 tys. zł;
  - obecnemu Nadleśniczemu wypłacono kwotę 2,1 tys. zł.

co szerzej omówiono w pkt 1.6. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

- [2] Pobierający równoważniki złożyli wnioski, które spełniały wymagania określone § 2 ust. 1 pkt 1-3 *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*<sup>29</sup>.

- [3] 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 tys. zł brutto miesięcznie. Nadleśnictwo nie stosowało § 8 *rozporządzenia o mieszkaniach*, ponieważ nie dysponowało informacjami z właściwych gmin o stawce czynszów lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego (w przypadku Gminy Miejskiej Sejny brak stosownych informacji od zarządców, natomiast w przypadku Gminy Giby brak takich lokali).

- [4] Równoważnik wypłacany był jako składnik comiesięcznego wynagrodzenia.  
(akta kontroli str. 12-16, 71, 76-124, 143-151, 459, 551-585)

1.5. W latach 2015-2022 w strukturze Nadleśnictwa wydzielonych było niezmiennie 10 leśnictw gospodarczych i jedno leśnictwo szkółkarskie. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Nadleśnictwo powinno zapewnić pracownikom 12 mieszkań służbowych (11 leśniczówek i jedną nadleśniczówkę).

W okresie od stycznia 2015 roku do września 2018 roku Nadleśnictwo dysponowało 12 obiektami (11 leśniczówek oraz nadleśniczówką), a po tym okresie 10 leśniczówkami i nadleśniczówką. Wynikało to z wynajęcia płatnego leśniczówki<sup>30</sup> Leśnictwa Budwieć emerytowanemu leśniczemu tego Leśnictwa – co szerzej opisano w pkt 1.6. niniejszego wystąpienia. W związku z takim postępowaniem od października 2018 roku Nadleśnictwo nie zapewniło mieszkania służbowego leśniczemu Leśnictwa Budwieć. Nadleśniczy odnosząc się do braku leśniczówki dla tej osoby wyjaśnił, że *Nadleśnictwo nie zapewniło nieruchomości mieszkalnej Leśniczemu Leśnictwa Budwieć, ponieważ nie dysponuje na terenie Leśnictwa Budwieć nieruchomością, która mogłaby pełnić funkcję Leśniczówki Leśnictwa Budwieć. Nieruchomość, która ma pełnić funkcję Leśniczówki danego Leśnictwa musi być położona na terenie tego Leśnictwa. Wynika to z art. 46 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (...).* Z kolei odnosząc się do faktu, iż przez trzy lata funkcję leśniczówki Leśnictwa Budwieć pełnił obiekt położony na terenie innego leśnictwa Nadleśniczy wyjaśnił, że powodem tego był brak wolnego budynku na terenie Leśnictwa Budwieć, który mógłby pełnić tą funkcję.

<sup>26</sup> 1/ Nadleśniczemu w okresie: od 21 marca 2018 r. do 30 listopada 2018 r., 2/ leśniczemu Leśnictwa Budwieć w okresie: od 16 kwietnia 2018 r. do 31 sierpnia 2020 r., 3/ kolejnemu leśniczemu Leśnictwa Budwieć w okresie: od 8 września 2020 r., do dnia zakończenia kontroli, 4/ leśniczemu Leśnictwa Wilkokuk w okresie: od 18 października 2021 r., do dnia zakończenia kontroli.

<sup>27</sup> Na dzień 28 grudnia 2022 r.

<sup>28</sup> Aktualny leśniczy Leśnictwa Wilkokuk i były leśniczy Leśnictwa Budwieć.

<sup>29</sup> Dz. U. z 2009 r. Nr 221, poz. 1751. Rozporządzenie dalej zwane, jako: „rozporządzenie o mieszkaniach”.

<sup>30</sup> Zgodnie z Polityką Mieszkaniową Nadleśnictwa oraz Programem Gospodarowania Lokalami nieruchomości kwalifikowana była, jako zbędna (w okresie wrzesień 2015 roku do chwili obecnej).

Spośród 11 obiektów (dziesięć leśniczówek oraz nadleśniczówek) na dzień zakończenia kontroli zajętych było: osiem leśniczówek i nadleśniczówek udostępnionych bezpłatnie dla poszczególnych leśniczok / nadleśniczek, jedna leśniczówek (Wilkokuk) zajęta bezumownie przez emerytowanego leśniczego, kolejna leśniczówek (Dworczyso) stanowiła pustostan, a leśniczy ten kontynuował wcześniejszy najem od Nadleśnictwa innego obiektu i nie był zainteresowany bezpłatnym korzystaniem z tej leśniczówek.

(akta kontroli str. 9-11, 17, 136-142, 456-458, 646-689)

1.6. W latach 2015-2022 w Nadleśnictwie nie było przypadków zbywania lokali mieszkalnych o parametrach, których brak powodował potrzebę nabycia nowych nieruchomości lub najmu lokali na rynku komercyjnym (Nadleśnictwo w okresie objętym kontrolą nie nabywało i nie wynajmowało nieruchomości od podmiotów zewnętrznych).

Jednocześnie, od września 2015 roku lokal mieszkalny pełniący dotychczas funkcję leśniczówek Leśnictwa Budwieć<sup>31</sup> Nadleśnictwo kwalifikowało, jako lokal zbędny (przeznaczony do sprzedaży w 2022 roku<sup>32</sup>) nie posiadając jednocześnie innego lokalu mogącego pełnić funkcję tej leśniczówek. Nieruchomość od października 2018 roku wynajęto odpłatnie emerytowanemu leśniczemu tego Leśnictwa, natomiast kancelarię Leśnictwa Budwieć przeniesiono do leśniczówek Leśnictwa Wilkokuk. W dokumentach określających zasób mieszkaniowy Nadleśnictwa obowiązujących w okresie objętym kontrolą wskazano potencjalny lokal mający pełnić funkcję leśniczówek Budwieć (lokal pozostały niezbędny)<sup>33</sup>, jednak był on zajmowany od października 2018 roku do dnia zakończenia niniejszej kontroli odpłatnie (umowa najmu) przez innego pracownika Nadleśnictwa. Skutkiem tego była wypłata (od października 2018 roku do dnia zakończenia kontroli) równoważnika pieniężnego dla dwóch leśniczok na łączną kwotę 12,4 tys. zł (na dzień 28 grudnia 2022 r.), co opisano szerzej w dalszej części wystąpienia pokontrolnego, w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 9-11, 27-34, 71, 77-78, 113-118, 152-188, 459, 540-550, 646-719, 873-921)

W okresie objętym kontrolą wystąpiły trzy przypadki niewydania nieruchomości mieszkalnej po zakończeniu umów bezpłatnego udostępnienia lokali z nadleśniczym<sup>34</sup> i dwoma leśniczymi (Leśnictwa Dworczyso i Wilkokuk)<sup>35</sup>. We wszystkich sprawach działania Nadleśnictwa polegały wyłącznie na naliczeniu odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości (nie wzywano byłych pracowników do opuszczenia lokali, ani nie kierowano pozwów sądowych w tych sprawach). W wyniku tego lokale bez tytułu prawnego zajmowane były przez okres odpowiednio: 3 miesiące i 17 dni (w przypadku emerytowanego nadleśniczego) i 10 miesięcy i 11 dni (w przypadku byłego leśniczego Leśnictwa Dworczyso), a w sprawie emerytowanego leśniczego Leśnictwa Wilkokuk 8 miesięcy i 13 dni (do dnia 28 grudnia 2022 r.) – co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* w pkt 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 137-142, 411-425, 473-477, 551-585, 690-719, 801-872)

1.7. W latach 2015-2022 (do 30 listopada) w Nadleśnictwie wystąpiły przypadki zmiany dotychczasowych najemców i dotyczyły pięciu nieruchomości mieszkalnych (czterech zakwalifikowanych do niezbędnych i jednej zakwalifikowanej do zbędnej). Wszystkie zmiany spowodowane były zmianami kadrowymi w Nadleśnictwie.

(akta kontroli str. 9-16, 29-34)

1.8. W okresie objętym kontrolą na podstawie przedstawionych przez Nadleśnictwo danych, nie stwierdzono zaległości czynszowych i eksploatacyjnych dotyczących wynajmowanych nieruchomości mieszkalnych.

(akta kontroli str. 57-70, 72-75, 125-134)

<sup>31</sup> Nr inwentarza 165/14.

<sup>32</sup> Zgodnie z aktualizacją Programu Gospodarowania Lokalami ze stycznia 2021 roku.

<sup>33</sup> Nr inwentarza 165/19.

<sup>34</sup> Umowa nr S093/09.

<sup>35</sup> Odpowiednio umowy nr S/M-165/307/14 i S/M-165/12/18.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Nadleśnictwo od października 2018 roku (do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. 28 grudnia 2022 r.) wynajmowało leśniczówkę Leśnictwa Budwieć<sup>36</sup> emerytowanemu leśniczemu i mimo występujących potrzeb mieszkaniowych dla osób uprawnionych nie zapewniło innego lokalu. Począwszy od września 2015 roku w treści kolejnych Polityk i Programów Nadleśnictwo wykazywało ten lokal, jako zbędny, a inny lokal (położony w miejscowości Zelwa<sup>37</sup>), przewidywało do zaadoptowania na potrzeby leśniczówki tego leśnictwa, czego jednak do dnia zakończenia niniejszej kontroli nie zrobiono. Skutkiem tego była wypłata (od października 2018 roku) równoważników pieniężnych dla dwóch leśniczówek leśnictwa Budwieć na łączną kwotę 12,4 tys. zł (na dzień 28 grudnia 2022 r.). (akta kontroli str. 27, 29-34, 71, 77-78, 113-118, 136, 152-189, 459, 540-550, 646-719, 873-921)

Nadleśniczy odnosząc się do zakwalifikowania dotychczasowej leśniczówki Leśnictwa Budwieć do lokali zbędnych począwszy od września 2015 roku wyjaśnił, że *Nieruchomość mieszkalna (...) została zaliczona do nieruchomości zbędnych, ponieważ jest położona na terenie Leśnictwa Wilkokuk i nie może pełnić funkcji Leśniczówki Leśnictwa Budwieć (...). Dodatkowo stan techniczny, wiek budynku oraz konieczność dostosowania struktury pomieszczeń do wymagań stawianych budynkom mającym pełnić funkcję Leśniczówki nie uzasadnia poniesienia bardzo dużych nakładów finansowych na przeprowadzenie przebudowy obiektu.* Nadleśniczy dodatkowo wyjaśnił, że nie dysponuje na terenie Leśnictwa Budwieć nieruchomością, która mogłaby pełnić funkcję leśniczówki tego Leśnictwa. (akta kontroli str. 586-719)

NIK zwraca uwagę, iż w latach 2015-2018 (do końca września) ww. obiekt pełnił funkcję leśniczówki Leśnictwa Budwieć, mimo zakwalifikowania go jako lokal zbędny, złego stanu technicznego, wieku i posiadanej struktury pomieszczeń, a także położenia na terenie innego leśnictwa. Wyjaśnienie Nadleśniczego w tej sprawie przywołano w pkt 1.5 niniejszego wystąpienia.

2. W 2022 roku Nadleśniczy nie podjął skutecznych działań związanych z lokalem zajmowanym bez tytułu prawnego (leśniczówką Leśnictwa Wilkokuk) przez emerytowanego leśniczego tego leśnictwa. W myśl § 11 ust. 3 umowy bezpłatnego udostępnienia lokalu<sup>38</sup> pracownik ten miał obowiązek w związku z przejściem na emeryturę (15 października 2021 r.) zwolnić lokal do dnia 15 kwietnia 2022 r., a Nadleśnictwo powinno niezwłocznie wezwać tą osobę do opuszczenia lokalu. W dalszej kolejności skierować pozew sądowy w tej sprawie. Tymczasem działania Nadleśnictwa ograniczyły się do naliczenia odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości (zajmujący terminowo opłacał te odszkodowanie), a próby polubownego załatwienia sprawy do dnia zakończenia kontroli nie doprowadziły do opuszczenia lokalu. Skutkiem tego lokal jest od ponad ośmiu miesięcy zajmowany bez tytułu prawnego i nie może być przydzielony bezpłatnie dla uprawnionego pracownika – obecnemu leśniczemu Leśnictwa Wilkokuk. W związku z tym wypłacono równoważnik pieniężny w okresie od 15 kwietnia 2022 r. do dnia 28 grudnia 2022 r. w łącznej kwocie 1,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 12-16, 71, 79, 119-120, 137-142, 459, 721-800, 801-831, 856-872)

Nadleśniczy wyjaśnił, że *Nadleśnictwo nie podjęło czynności zmierzających do wydania tej nieruchomości, ponieważ niewywiązywanie się użytkownika z zawartej umowy nie wynikało z celowego działania, a było spowodowane czynnikami obiektywnymi (brak własnego mieszkania, do którego Pan (...) mógłby się przeprowadzić (pismo (...) z dnia 16.03.2022 r. – w załączeniu). Nadleśnictwo Pomorze podjęło z Panem rozmowy w sprawie (...) opuszczenia bezumownie zajmowanej przez niego nieruchomości, w wyniku których poinformował On, że zwłoka w opuszczeniu nieruchomości spowodowana jest koniecznością przeprowadzenia remontu lokalu, do którego ma zamiar się wprowadzić. Wychodząc naprzeciw prośbie byłego, długoletniego pracownika oraz*

<sup>36</sup> Nr inwentarza 165/14.

<sup>37</sup> Nr inwentarza 165/19.

<sup>38</sup> Z 1 października 2018 r., nr S/M-165/12/18.



*mając na względzie zasady współżycia społecznego, Nadleśnictwo Pomorze nie podjęło czynności zmierzających do wydania nieruchomości. Jednak w przypadku przedłużania się remontu lokalu, do którego planuje przeprowadzkę (...) Nadleśnictwo Pomorze po zasięgnięciu opinii prawnej, podejmie stosowne działania mające na celu wydanie przez (...) bezumownie zajmowanej nieruchomości.* (akta kontroli str. 551-585)

NIK zwraca uwagę, iż niepodjęcie skutecznych działań związanych ze zwolnieniem lokali służbowych skutkuje nieprzydzielaniem mieszkań służbowych dla uprawnionych pracowników oraz dodatkową wypłatą środków finansowych z tytułu równoważników pieniężnych.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Nadleśnictwo w latach 2015-2022 systematycznie zmniejszało zasób zbędnych lokali mieszkalnych. Prawdopodobnie zawierano umowy najmu, a pozostałe lokale udostępniano bezpłatnie osobom uprawnionym zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 2 o lasach. Umowy zawierane były zgodnie z zasadami z 2014 roku i 2018 roku, a odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych były wyegzekwowane w pełnych wysokościach. Nie było także żadnych zaległości czynszowych z tego tytułu. Jednocześnie mimo występujących potrzeb mieszkaniowych jedną z leśniczówek uznano za lokal zbędny, a następnie wynajęto ten obiekt, mimo nieposiadania innej nieruchomości mogącej pełnić tę funkcję – leśniczówka Leśnictwa Budwieć. Dodatkowym skutkiem takiego działania była wypłata łącznie 12,4 tys. zł z tytułu równoważników pieniężnych dla dwóch leśniczych. Ponadto podjęte działania wobec jednego z byłych pracowników zajmującego lokal mieszkalny bez tytułu prawnego były nieskuteczne, czego dodatkowym skutkiem była wypłata kolejnych 1,9 tys. zł (do 28 grudnia 2022 r.) tytułem równoważników pieniężnych.

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

2.1. W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo zbyło 13 nieruchomości mieszkalnych<sup>39</sup> (sześć w 2015 roku, sześć w 2019 roku i jedną w 2020 roku). Wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 1 607,4 tys. zł, a przychód z ich zbycia wyniósł 93,3 tys. zł i stanowił 5,8% wartości oszacowania. W przypadku 11 transakcji nabywcami byli pracownicy Lasów Państwowych (aktualni lub emerytowani)<sup>40</sup>, a w pozostałych dwóch sprawach kupującymi były rodziny zmarłych pracowników. Maksymalną bonifikatę w wysokości 95% zastosowano w ponad 84% (11 spraw) transakcji<sup>41</sup> sprzedaży. (akta kontroli str. 12-16, 143-151)

2.2. Nadleśnictwo zgodnie z wytycznymi<sup>42</sup> sporządziło<sup>43</sup> Politykę Mieszkaniową Nadleśnictwa (obowiązującą do 19 kwietnia 2019 r.<sup>44</sup>) oraz Program Gospodarowania Lokalami. Dokumenty zostały zatwierdzone przez Dyrektora RDLP odpowiednio w dniu 28 września 2015 r.<sup>45</sup> i 20 kwietnia 2019 r.<sup>46</sup>. Zawartość Polityki Mieszkaniowej odpowiadała określonym w pkt. IV załącznika nr 1 do Wytycznych z 2015 roku elementom (m.in. zawierała wykaz budynków i lokali objętych polityką mieszkaniową, opis stanu obecnego i model docelowy funkcjonowania jednostki oraz wykazy lokali zbędnych i niezbędnych). Program Gospodarowania Lokalami po uzupełnieniach odpowiadał natomiast wymaganiom

<sup>39</sup> W latach 2015-2022 nie przekazywano nieodpłatnie nieruchomości mieszkalnych gminie.

<sup>40</sup> Na dzień zakupu nieruchomości: 1/ pracownicy Lasów Państwowych na stanowiskach: pięciu podleśniczych, osoba p.f. Komendanta Straży Leśnej, Specjalista ds. administracyjnych, Główna księgowa, Dyrektor Generalny Lasów Państwowych, 2/ emerytowani pracownicy Lasów Państwowych zatrudnieni na stanowiskach: drwal i Specjalista ds. ewidencji i obrotu drewna.

<sup>41</sup> W pozostałych dwóch bonifikata wynosiła 63%.

<sup>42</sup> W zakresie Polityki mieszkaniowej 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” – dalej jako: „Wytyczne z 2015 roku” oraz w zakresie Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi 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” – dalej jako: „Wytyczne z 2018 roku”.

<sup>43</sup> Politykę mieszkaniową Nadleśnictwa przesłano do RDLP w Białymstoku w celu zatwierdzenia pismem z 31 sierpnia 2015 r., znak: SA.2101.10.2015.

<sup>44</sup> Długi termin obowiązywania Polityki mieszkaniowej Nadleśnictwa wynikał z odmowy zatwierdzenia przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Białymstoku (pismo z 11 stycznia 2019 r., znak: ZS.2101.19.22.2018.EM) sporządzonego przez Nadleśnictwo Programu Gospodarowania Lokalami (wniosek o zatwierdzenie z 25 października 2018 r., znak: SA.2101.2.2018) oraz uzupełnień dokumentu (m.in. w zakresie lokali mieszkalnych Okółek).

<sup>45</sup> Pismo znak: ZS.2101.50.22.2015.

<sup>46</sup> Pismo znak: ZS.2101.19.16.2018.EM.

określonym w § 4 *Wytucznych z 2018 roku* i zawierał m.in. opis stanu obecnego i docelowego, wykaz lokali sprzedanych oraz wykaz lokali pozostałych niezbędnych. Dokument stosownie do § 8 ust. 2 *Wytucznych z 2018 roku* został pozytywnie zaopiniowany przez Zarząd Organizacji Zakładowej Związku Leśników Polskich przy Nadleśnictwie Pomorze (jedyna organizacja związkowa działająca w Nadleśnictwie).

Do dnia zakończenia niniejszej kontroli ww. dokumenty były czterokrotnie aktualizowane<sup>47</sup>, a ich zmiany wynikały m.in. z: usunięcia z wykazu lokali zbędnych jednego z pustostanów, przeniesienia leśniczówki leśniczego ds. szkółkarstwa z wykazu nieruchomości zbędnych do wykazu niezbędnych (po decyzji nadleśniczego o podtrzymaniu działalności szkółkarskiej), wykreślenia z wykazu nieruchomości zbędnych sprzedanych lokali oraz zmian planowanych terminów sprzedaży nieruchomości zbędnych. Do dnia zakończenia niniejszej kontroli Nadleśnictwo wystąpiło do RDLP o kolejną aktualizację Programu Gospodarowania Lokalami<sup>48</sup> związaną z zmianami w harmonogramie planów sprzedaży nieruchomości zbędnych (na dzień zakończenia niniejszej kontroli dokument był w trakcie procedowania).

W latach 2015-2022 w stosunku do terminów (planowanej sprzedaży nieruchomości zbędnych) określonych w Polityce Mieszkaniowej oraz Programie Gospodarowania Lokalami Nadleśnictwa występowały zmiany polegające na:

- opóźnieniu sprzedaży m.in. lokali: Hołny Wolmera (dwóch) (z 2017 na 2019 rok; z 2019 na 2020 rok i z 2020 na 2021 rok), Pomorze (z 2018 na 2019 rok, z 2019 na 2020 rok i z 2020 na 2021 rok), Zelwa (z 2019 na 2020 rok i z 2020 na 2022 rok), Okólek (dwóch) (z 2019 na 2032 rok), Rygol (dwóch) (z 2021 na 2035 rok), Pomorze A-F (z 2018 na 2019 rok);
- przyspieszeniu sprzedaży m.in. lokali: Pomorze A-F (z 2020 na 2018 rok)  
(akta kontroli str. 54-56, 152-189, 433-455, 873-921)

Nadleśniczy wyjaśnił, że spowodowane to było koniecznością realizacji przez Dział Administracyjno-Gospodarczy innych nieplanowanych wcześniej zadań (dotyczy nieruchomości pod adresami: Hołny Wolmera (...), Pomorze (...) i Zelwa (...)). W odniesieniu do nieruchomości pod adresami Rygol (...) i Rygol (...) data sprzedaży została przesunięta na późniejsze lata z powodu wysokiej wartości księgowej netto planowanego do sprzedaży budynku mieszkalnego. Natomiast w przypadku nieruchomości mieszkalnych położonych w m. Pomorze pod adresami (...) A-F, (...), dokonano zmiany planowanego roku sprzedaży mając na względzie ograniczenie kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową.  
(akta kontroli str. 646-689)

**2.3.** Nadleśnictwo kwalifikując nieruchomość mieszkalną do sprzedaży brało pod uwagę m.in: możliwość wykorzystania aktualnego zasobu lokalowego, poniesione nakłady inwestycyjne, koszty utrzymania infrastruktury, stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych, wartość księgową netto nieruchomości. W latach 2015-2022 przed zbyciem wszystkich 13 nieruchomości Nadleśnictwo w każdym przypadku przeprowadzało analizę ekonomiczną uzasadniającą sprzedaż w oparciu o § 7 ust. 1 pkt 1 *rozporządzenia w sprawie sprzedaży*. Wszystkie sprzedane nieruchomości mieszkalne zostały także umieszczone w wykazie opublikowanym w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych.

(akta kontroli str. 145-148, 189, 646-689)

**2.4.** Nadleśnictwo przy wyborze rzeczoznawcy majątkowego do oszacowania wartości nieruchomości sprzedawanych w latach 2015-2022 kierowało się przede wszystkim ceną oraz terminem wykonania wyceny. Ze względu na koszty wykonania wyceny rozeznanie rynku potencjalnych wykonawców ograniczono do najbliższych miast tj. Augustowa i Suwałk<sup>49</sup>.

(akta kontroli str. 145-148, 199-202, 551-585)

<sup>47</sup> Wnioski aktualizacyjne Nadleśnictwa z: 17 lipca 2017 r., znak: SA.2101.1.2017 (Polityka mieszkaniowa), 2 marca 2020 r., znak: SA.2101.2018; 8 kwietnia 2020 r., znak: SA.2101.2.2018 i 29 stycznia 2021 r., znak: SA.2101.2.2018 (Program Gospodarowania Lokalami).

<sup>48</sup> W dniu 27 grudnia 2022 r.

<sup>49</sup> W okresie objętym kontrolą oszacowania wartości sprzedawanych nieruchomości mieszkalnych dokonywało trzech rzeczoznawców majątkowych.

2.5. W przypadku wyboru notariusza sporządzającego umowę sprzedaży nieruchomości Nadleśnictwo kierowało się dostępnością notariusza w określonym terminie. Ze względu na odległość od miejsca zamieszkania kupującego i siedziby sprzedającego preferowano notariuszy z Sejna, a w dalszej kolejności z Augustowa lub Suwałk<sup>50</sup>.

(akta kontroli str. 145-148, 551-585)

2.6. W latach 2015-2022 Nadleśnictwo nie posiadało należności z tytułu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych: w 12 (z 13) przypadkach kupujący opłacali nabywane nieruchomości przed zakupem, z kolei Nadleśnictwo rozłożyło na raty cenę nabycia jednej sprzedanej nieruchomości. W tym przypadku nabywca terminowo (zgodnie z harmonogramem spłat) uregulował zobowiązania z tego tytułu.

(akta kontroli str. 145-148, 203-254, 426-428, 551-585)

2.7. W przypadku wszystkich 13 transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości mieszkalnych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 doszło do nabycia nieruchomości (brak przypadków odstąpienia od zamiaru nabycia).

(akta kontroli str. 145-148)

2.8. W Nadleśnictwie od 2010 roku nie stwierdzano sytuacji, o której mowa w art. 40a ust. 5b ustawy o lasach<sup>51</sup> i nie żądano od nabywców kwoty równej udzielonej bonifikacie po waloryzowaniu. W okresie objętym kontrolą w Nadleśnictwie nie ustalono żadnych procedur w tym zakresie. Odnosząc się do braku przepisów wewnętrznych Nadleśniczy wyjaśnił, że *W Nadleśnictwie nie obowiązywały i nie obowiązują instrumenty i rozwiązania organizacyjne (...) ponieważ Generalnie, brak jest instrumentów prawnych pozwalających na kontrolowanie nabywcy nieruchomości, co robi ze swoją własnością. Brak jest możliwości żądania wyjaśnień, czy to od nabywcy, czy też od innych organów, np. Urzędu Gminy lub Urzędu Skarbowego (...) dopóki w Księdze Wieczystej figuruje ustanowiona na rzecz Skarbu Państwa hipoteka, która zabezpiecza jego interesy, to VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sejnach Sądu Rejonowego w Augustowie zawiadamia Nadleśnictwo o zmianach dokonywanych w Księdze Wieczystej sprzedanej przez Nadleśnictwo nieruchomości.*

(akta kontroli str. 255-307, 586-645)

W przypadku nieruchomości mieszkalnych sprzedanych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 wystąpił jeden przypadek przekazania nieruchomości przed upływem 5 lat od daty zakupu, tj. po upływie 9 miesięcy i sześciu dni od nabycia. Dotyczył on jednak przekazania nieruchomości na podstawie umowy darowizny osobie bliskiej, co było zgodne z art. 40a ust. 5b o lasach.

(akta kontroli str. 255-307)

2.9. Badanie postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 obejmujące wszystkie 13 nieruchomości mieszkalnych o oszacowanej wartości 1 607,4 tys. zł wykazało, m.in. że:

- [1] We wszystkich 13 przypadkach sprzedane nieruchomości mieszkalne były zbędne, a wpływy z ich najmu były niższe niż od kosztów ponoszonych przez Nadleśnictwo na ich utrzymanie zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie sprzedaży.
- [2] W każdym przypadku sprzedaży dokonano po zatwierdzeniu wykazu przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych i ogłoszeniu wykazu w Biuletynie informacyjnym Lasów Państwowych<sup>52</sup>.
- [3] We wszystkich 13 przypadkach zgodnie z art. 40a ust. 8 ustawy o lasach najemcy lokali zostali poinformowani o prawie pierwszeństwa nabycia lokali.
- [4] Wartość wszystkich nieruchomości oszacowano na podstawie operatów szacunkowych wykonanych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego przed upływem 12 miesięcy od zawiadomienia nabywcy o pierwszeństwie tj. aktualnych zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>53</sup>.

<sup>50</sup> W okresie objętym kontrolą sporządzenia aktu notarialnego dokonywało dwóch notariuszy.

<sup>51</sup> Lasy Państwowe żądają zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, jeżeli nabywca lokalu, o którym mowa w ust. 4, 5 i 5a, przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia zbył ten lokal lub wykorzystał na inne cele niż mieszkalne. Nie dotyczy to zbycia na rzecz osoby bliskiej.

<sup>52</sup> Wszystkie sprzedane nieruchomości mieszkalne były zasiedlone w związku z tym na podstawie art. 40a ust. 8 o lasach nie podlegały ogłoszeniu w prasie.

<sup>53</sup> Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.

- [5] W każdym z 13 zbadanych postępowań cena nieruchomości była zgodna z wartością oszacowania ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
- [6] We wszystkich postępowaniach sprzedażowych wysokość bonifikaty została ustalona zgodnie z art. 40a ust. 4, 5 i 6 ustawy o lasach.
- [7] W 12 (z 13) sprawach nie było podstaw kwestionowania miejsca zamieszkania nabywców nieruchomości, a tym samym zostały sprzedane na rzecz osób uprawnionych. W jednej sprawie wystąpiły natomiast okoliczności, które mogły wskazywać na to, że nabywca w różnych okresach mieszkał w kilku miejscach, co szerzej opisano w pkt 2.10 niniejszego wystąpienia pokontrolnego. (akta kontroli str. 143-151, 551-585)

2.10. W jednym postępowaniu związanym ze zbyciem nieruchomości mieszkalnych wystąpiły okoliczności, które mogły wskazywać na to, że nabywca mieszkał w różnych okresach w kilku miejscach.

Były pracownik Nadleśnictwa<sup>54</sup> nabył z 95% (9,8 tys. zł) zniżką nieruchomość w m. Pomorze (wartość jej oszacowania wyniosła 195,9 tys. zł). Zgodnie z zawartymi umowami najmu osoba wynajmowała ten lokal od lipca 2007 r. do dnia nabycia tj. 15 marca 2019 r. Z analizy dokumentów wynika m.in., że:

- w latach 2015-2018 informacje o zmianie czynszu za najem nieruchomości mieszkalnej w m. Pomorze za każdym razem wysyłano na adres zlokalizowany w Suwałkach, przy czym za każdym razem w latach 2016-2018 odbioru korespondencji dokonał osobiście przyszły nabywca;
- na etapie postępowania dotyczącego sprzedaży lokalu mieszkalnego, korespondencję czyli: zawiadomienie o pierwszeństwie zakupu nieruchomości, zawiadomienie o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży wysłano na adres zlokalizowany w Suwałkach (odbior korespondencji dotyczącej terminu podpisania aktu notarialnego osobiście odebrał przyszły nabywca)<sup>55</sup>;
- w systemie SILP<sup>56</sup> dane dotyczące pracownika zawierały adres zlokalizowany w Suwałkach, na podstawie którego wskazywano urząd skarbowy, w analizowanym przypadku był to Urząd Skarbowy w Suwałkach;
- z bazy PESEL<sup>57</sup> wynika, że osoba była zameldowana na pobyt stały: w okresie od 5 czerwca 1998 r. do 15 września 2015 r. pod adresem zlokalizowanym w Suwałkach oraz na pobyt czasowy: w okresie od 15 lutego 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. (deklarowany termin pobytu) pod adresem w m. Pomorze;
- z danych pozyskanych z Urzędu Skarbowego w Suwałkach wynika, że pracownik w okresie najmu nieruchomości w Pomorzu (od 26 lipca 2007 r. do 15 marca 2019 r.) zgłosił następujące miejsca zamieszkania:
  - a) od 26 lipca 2007 r. do 9 października 2008 r. adres w Suwałkach<sup>58</sup>;
  - b) od 10 października 2008 r. do 1 kwietnia 2012 r. – adres w m. Pomorze<sup>59</sup> (wskazany adres zgodny z zawartą umową najmu nieruchomości mieszkalnej z Nadleśnictwem);
  - c) od 2 kwietnia 2012 r. do 28 stycznia 2014 r. – adres w Suwałkach<sup>60</sup> (wskazany adres zgodny z adresem w pkt a));
  - d) od 29 stycznia 2014 r. do chwili obecnej – adres w Suwałkach<sup>61</sup> (wskazany adres inny niż w pkt. a) i c)). (akta kontroli str. 143-151, 308-354, 362-410, 478-528)

<sup>54</sup> Do czerwca 2013 roku. Od lipca 2013 roku pracownik innego Nadleśnictwa należącego do RDLP w Białymstoku.

<sup>55</sup> Ponadto wniosek o nabycie lokalu zawierał adres wnioskodawcy zlokalizowany w Suwałkach.

<sup>56</sup> System Informacyjny Lasów Państwowych

<sup>57</sup> Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności.

<sup>58</sup> Zgłoszenie aktualizacyjne NIP-3 z 4 maja 1999 r.

<sup>59</sup> Zgłoszenie aktualizacyjne NIP-3 z 12 listopada 2008 r.

<sup>60</sup> Zgłoszenie aktualizacyjne NIP-3 z 2 kwietnia 2012 r.

<sup>61</sup> PIT-28 za 2013 rok.

Odnosząc się do wysyłania korespondencji (dotyczącej m.in. zmiany czynszu, postępowania sprzedażowego) na adres inny niż nabywana nieruchomość, Nadleśniczy wyjaśnił, że *Wskazane w pytaniu przesłanki mówiące o wysłaniu korespondencji na wskazany przez Wynajmującego adres do korespondencji nie stanowią o tym, że dana osoba zamieszkuje pod wskazanym adresem. Obecnie osoby wskazują różnym instytucjom (firmom, bankom, urzędom, sądom) adres zameldowania, zamieszkania oraz adres do korespondencji. Taka osoba może przebywać, z różnych przyczyn życiowych, w określonym czasie pod jednym ze wskazanych adresów. Dlatego też podając adres do korespondencji ułatwia Wynajmującemu skuteczne jej dostarczenie. Nadleśnictwo nie ma podstaw prawnych do weryfikowania pod jakim adresem w danym okresie czasu i jak długo tam przebywa Najemca. Odnosząc się natomiast do niezgodności danych pomiędzy miejscem zamieszkania pracowników, a danymi w systemie SILP wyjaśnił, że Dane dotyczące pracownika (w tym adres) wprowadzone są do Systemu (SILP – dop. NIK) na podstawie informacji otrzymanych od tej osoby, a zmiany na podstawie składanych przez pracowników stosownych wniosków. W systemie figurują adresy podane przez Panią (...), Pana (...) i Pana (...). Adresy określone w Aktach Notarialnych dotyczących nieruchomości, które zostały zbyte na rzecz ww. osób podają Nabywcy. Od rzetelności tych osób zależy czy podając informację o adresach (zameldowania, zamieszkania lub korespondencji) w różnych sytuacjach podają te same dane, czy nie.*

(akta kontroli str. 690-719)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

NIK 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. Sprzedaży lokali dokonywano na rzecz osób uprawnionych zgodnie z art. 40a ust. 4 i 5 ustawy o lasach, zbycie odbywały 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. W jednym przypadku wystąpiły wątpliwości związane z miejscem zamieszkania nabywcy, które nie zostały wyjaśnione na etapie poprzedzającym sprzedaż tego lokalu. Tym samym nie zweryfikowano posiadania prawa pierwszeństwa do nabycia tego lokalu mieszkalnego przez przyszłego nabywcę. NIK zwraca uwagę, iż Nadleśnictwo na etapie przygotowania do sprzedaży danej nieruchomości powinno dochować należytej staranności, zweryfikować i jednoznacznie ustalić konkretne miejsce zamieszkania danego nabywcy pod kątem posiadania pierwszeństwa do nabycia danego lokalu mieszkalnego.

#### IV. Wnioski

Wnioski

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

1. Przydzielanie lokali mieszkalnych pozostających w zarządzanym zasobie w pierwszej kolejności uprawnionym pracownikom.
2. Podjęcie skutecznych działań w celu zwolnienia leśniczówki Leśnictwa Wilkokuk i przydzielenia jej uprawnionemu pracownikowi.

## 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.


Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

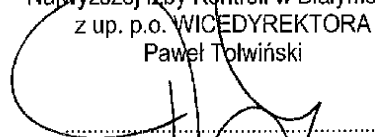
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Białystok, dnia 29 grudnia 2022 r.

Kontroler  
Krzysztof Bakunowicz  
Inspektor kontroli państwowej

  
-----  
podpis

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

  
-----  
podpis