



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR. 410.011.01.2022

P/22/022

Pani  
Violetta Szumilak  
Dyrektor  
PKP S.A. Oddział Gospodarowania  
Nieruchomościami w Krakowie  
ul. Rondo Mogiłskie 1  
31-516 Kraków

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały Komisji Rozstrzygającej z 6 lutego 2023 r.

P/22/022 – Gospodarowanie przez PKP S.A. nieruchomościami niezwiązanymi z prowadzeniem ruchu kolejowego

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie, ul. Rondo Mogiłskie 1, 31-516 Kraków (dalej: OGN lub Oddział)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Violetta Szumilak, Dyrektor Oddziału <sup>1</sup> (dalej: <i>Dyrektor OGN</i> lub <i>Dyrektor Oddziału</i> )  (akta kontroli str. 171, 177-181)
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja zadań w zakresie dotyczącym zarządzania, administrowania i gospodarowania nieruchomościami PKP S.A., ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, w tym: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wykonywanie w imieniu PKP S.A. praw własności i innych praw rzeczowych w zakresie nieruchomości.</li><li>2. Organizowanie i prowadzenie sprzedaży nieruchomości.</li><li>3. Oddawanie nieruchomości do odpłatnego korzystania w drodze umów prawa cywilnego.</li><li>4. Zbywanie nieruchomości, zaliczonych do mienia zbędnego dla działalności PKP S.A.</li><li>5. Prowadzenie regulacji stanów prawnych nieruchomości.</li><li>6. Organizowanie i utrzymywanie w sprawności techniczno-eksploatacyjnej budynków, budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, urządzeń technicznych.</li><li>7. Zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami mieszkalnymi.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	lata 2020-2021 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed lub po tym okresie, które miały wpływ na kontrolowaną działalność
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Barbara Antkiewicz, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LKR/75/2022 z 16 maja 2022 r. oraz nr LKR/138/2022 z 12 października 2022 r.</li><li>2. Wioletta Zając, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/102/2022 z 6 lipca 2022 r. oraz nr LKR/137/2022 z 12 października 2022 r.</li><li>3. Marta Pankowska, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LKR/134/2022 z 23 września 2022 r.</li></ol> (akta kontroli str. 1-2, 209-210, 1589-1594)

<sup>1</sup> Od 1 lutego 2020 r. Wcześniej w okresie objętym kontrolą p.o. Dyrektora Oddziału.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: *ustawa o NIK*.

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli Oddział w latach 2020-2021 podejmował aktywne i systematyczne działania na rzecz zmniejszenia liczby nieruchomości, których stan prawny nie był uregulowany. Nie występowały na jego terenie nieruchomości o nieustalonym przeznaczeniu, tj. bez ustalonego docelowego sposobu zagospodarowania, dzięki czemu OGN nie ponosił nieuzasadnionych kosztów ich utrzymania.

OGN prowadził systematyczną sprzedaż oraz oddawał do odpłatnego korzystania nieruchomości niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego. NIK pozytywnie ocenia prowadzenie w Oddziale postępowań na zbycie oraz wynajem lub dzierżawę nieruchomości, w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami prawa oraz procedurami wewnętrznymi PKP S.A.<sup>4</sup> Skontrolowane umowy sprzedaży oraz najmu / dzierżawy nieruchomości zawarte zostały z prawidłowo wyłonionymi kontrahentami, na warunkach określonych w rozstrzygniętych postępowaniach przetargowych lub rokowaniach. Wysokość cen transakcyjnych nie budziła wątpliwości co do rzetelności działania OGN przy ich ustalaniu.

Oddział nie dochowywał należytej staranności w utrzymywaniu zarządzanych budynków i budowli, niezwiązanych bezpośrednio z prowadzeniem ruchu kolejowego, we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym. Nadzór w tym zakresie wykonywany był nierzetelnie. Świadczą o tym stwierdzone przypadki niewykonywania zaleceń z protokołów kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>5</sup>, jak również decyzji organów nadzoru budowlanego. Nierzetelnie prowadzono dokumentację dotyczącą zarządzanych budynków, pomijając we wpisach do ksiąg obiektów budowlanych istotne informacje dotyczące ich stanu, przeprowadzonych remontów, a także zaistniałych awarii. Protokoły z kontroli okresowych stanu technicznego obiektu zawierały niezgodności w stosunku do wymagań określonych w wewnętrznych procedurach PKP, co świadczyło o ich nieprzestrzeganiu.

Pozytywnie NIK oceniła terminowe przeprowadzanie kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, w tym w obiektach wyłączonych z eksploatacji. Oddział prawidłowo zabezpieczał interesy Spółki w skontrolowanych umowach na usługi remontowo-naprawcze budynków i budowli niezwiązanych bezpośrednio z prowadzeniem ruchu kolejowego.

---

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu pokontrolnym zastosowano ocenę opisową.

<sup>4</sup> Dalej: *PKP* lub *Spółka*.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, ze zm.; dalej: *Prawo budowlane*.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowe kontrolowanej działalności**

**OBSZAR 1. Gospodarowanie nieruchomościami niezwiązanymi z prowadzeniem ruchu kolejowego w drodze: sprzedaży, oddawania do odpłatnego korzystania oraz zbywania jako mienia zbędnego**

**Opis stanu faktycznego 1.1. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego**

Podstawowym zadaniem Oddziału jako jednostki organizacyjnej PKP było zarządzanie, administrowanie i gospodarowanie nieruchomościami Spółki i innym mieniem PKP. Obszarem działania OGN były granice administracyjne następujących województw: małopolskiego, podkarpackiego, lubelskiego i świętokrzyskiego.

(akta kontroli str. 80, 110)

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. nieuregulowany stan prawny posiadało:

- 3,5 tys. nieruchomości gruntowych spośród 19,7 tys. zarządzanych i administrowanych przez OGN, w tym 1,5 tys. spośród 6,4 tys. niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego;
- 136 budynków mieszkalnych spośród 0,9 tys. zarządzanych i administrowanych przez OGN;
- 282 lokale mieszkalne (o łącznej pow. 14,8 tys. m<sup>2</sup>) spośród 1,7 tys. (o łącznej pow. 91,8 tys. m<sup>2</sup>);
- siedem czynnych dworców kolejowych spośród 52;
- 1,0 tys. budowli oraz innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej spośród 5,1 tys.

W latach 2017-2021 nieruchomości gruntowe o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiły od 23,0% (w 2017 r.) do 17,8% (w 2021 r.) ogólnej liczby nieruchomości gruntowych zarządzanych i administrowanych przez OGN. Wzrósł natomiast udział nieruchomości gruntowych niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego o nieuregulowanym stanie prawnym w liczbie nieruchomości gruntowych niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego: w 2018 r. wynosił 21,0%, a w 2021 r. – 23,4%<sup>6</sup>.

(akta kontroli str. 5-8, 118-121, 184-185, 203)

W 2020 r. 3,3 tys. działek (spośród 3,8 tys. działek o nieuregulowanym stanie prawnym pozostających w zarządzie Oddziału) o łącznej pow. 2,7 tys. ha było objętych postępowaniami dotyczącymi uregulowania stanu prawnego. W 2021 r. było to 2,9 tys. działek (spośród 3,5 tys.) o łącznej pow. 2,5 tys. ha.

Na podstawie decyzji uwłaszczeniowych dla gruntów, PKP uzyskała w 2020 r. tytuł prawny do 399 działek o łącznej pow. 204,6 ha, a w 2021 r. – do 379 działek o pow. 197,8 ha.

(akta kontroli str. 5-6, 122, 182-183, 198-202, 1252, 1456, 1595, 2148-2149)

Liczba nieruchomości gruntowych objętych postępowaniami dotyczącymi regulacji stanu prawnego w latach 2020 i 2021 w stosunku do liczby wszystkich nieruchomości gruntowych o nieuregulowanym stanie prawnym stanowiła w OGN odpowiednio 86,8% i 82,9%. W stosunku do części nieruchomości gruntowych o nieuregulowanym

<sup>6</sup> Dla 2017 r. OGN nie posiadał danych co do liczby nieruchomości gruntowych niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, w tym o nieuregulowanym stanie prawnym.

stanie prawnym, wynoszącej 0,5 tys. w 2020 r. i 0,6 tys. w 2021 r., ww. postępowań nie prowadzono. Dyrektor OGN wyjaśniła, że wynikało to głównie z:

- braku założonych ksiąg wieczystych przez właściwych starostów na rzecz Skarbu Państwa oraz braku dokumentacji do prowadzenia regulacji stanu prawnego w celu założenia ksiąg wieczystych,
- konieczności wydzielenia z działek ewidencyjnych użytkowanych przez Spółkę dróg i cieków wodnych lub wydzielenie gruntów wchodzących w skład linii kolejowej,
- konieczności zlecenia opracowań geodezyjno-kartograficznych do regulacji stanu prawnego działek scalonych do jednego numeru ewidencyjnego o różnym stanie prawnym, celem uporządkowania niejednorodnego stanu prawnego nieruchomości spowodowanego zaszłościami historycznymi,
- rozbieżności danych w Ewidencji Gruntów i Budynków ze stanem rzeczywistym, co wymuszało ich aktualizację,
- konieczności zgromadzenia pełnej dokumentacji, w tym pozyskania jej z archiwów państwowych, niezbędnej do sporządzenia wniosku uwłaszczeniowego.

(akta kontroli str. 726, 758)

Według stanu na 1 stycznia 2020 r. toczyło się 10 postępowań o unieważnienie decyzji przyznających Spółce prawo do ich wieczystego użytkowania, które dotyczyły nieruchomości zarządzanych przez OGN, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego. Postępowaniami objętych było sześć budynków oraz 14,67 ha gruntów. Na 31 grudnia 2020 r. takich postępowań było pięć; objętych nimi było sześć budynków oraz 11,84 ha nieruchomości gruntowych. Według stanu na 31 grudnia 2021 r. toczyły się trzy takie postępowania, obejmujące 3,05 ha gruntów.

Łączna wartość ewidencyjna nieruchomości objętych postępowaniami o unieważnienie decyzji przyznających PKP prawo wieczystego użytkowania, które nie zostały zakończone na 31 grudnia 2021 r., wynosiła 158,6 tys. zł netto.

(akta kontroli str. 727, 759)

W 2020 r. nie zostały skomunalizowane żadne nieruchomości gruntowe zarządzane przez Oddział. W 2021 r. skomunalizowane zostały trzy takie nieruchomości (wszystkie w województwie małopolskim) o łącznej pow. 1,05 ha, dla których Spółka w trakcie kontroli NIK (stan na 5 lipca 2022 r.) nie posiadała decyzji potwierdzającej prawo użytkowania wieczystego.

Według stanu na 20 maja 2022 r. przedmiotem toczących się (niezakończonych) postępowań komunalizacyjnych było 257 nieruchomości gruntowych o łącznej pow. 173,37 ha zarządzanych przez Oddział. Prezes Zarządu PKP S.A. (dalej: *Prezes PKP*) wyjaśnił, że Spółka *nie prowadzi zestawień danych w zakresie liczby budynków, lokali czy budowli na gruntach skomunalizowanych*. Dodał, że PKP nie zawsze uczestniczy w postępowaniach komunalizacyjnych, gdyż *co do zasady nie jest stroną postępowania, a organy administracji lub sądy mogą nie uznawać, że PKP S.A. posiada interes prawny w sprawie (postępowanie dotyczy prawa własności Skarbu Państwa, którego reprezentuje właściwy starosta)*.

Na nieruchomościach skomunalizowanych w latach 2017-2021 na obszarze własności OGN, Spółka – jak poinformował Prezes PKP – nie planowała wdrożyć inwestycji niezwiązanych z prowadzeniem działalności w zakresie transportu kolejowego; nie planowała również ich sprzedaży czy wniesienia do spółek

utworzonych na podstawie ustawy z dnia 8 września 2000 o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”<sup>7</sup>.

(akta kontroli str. 5-6, 9, 114-117, 182-185, 198-199, 726-727, 758-759)

## **1.2. Sporządzanie i realizacja rocznych planów zagospodarowania nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego**

W latach 2019-2021 wśród zarządzanych przez Oddział nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego było od 2,5 tys. (w 2020 i 2021 r.) do 2,7 tys. (w 2019 r.) nieruchomości gruntowych niezagospodarowanych o łącznej pow. 0,6 tys. ha, co stanowiło 21,4%-25,0% wszystkich nieruchomości gruntowych niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zarządzanych przez OGN w tym czasie. Nieruchomości gruntowych zagospodarowanych, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, było w tym okresie od 3,9 tys. (w 2019 r.) do 4,0 tys. (w 2018, 2020 i 2021 r.) i zajmowały one od 0,9 tys. ha (w latach 2019-2021) do 1,0 tys. ha (w 2018 r.).

Liczba niezagospodarowanych budynków mieszkalnych wynosiła w latach 2019-2021 od 101 (w 2020 r.) do 184 (w 2019 r.), a niezagospodarowanych lokali mieszkalnych – od 138 (w 2019 r.) do 265 (w 2020 r.). Liczba zagospodarowanych budynków mieszkalnych była kilkakrotnie wyższa, wynosząc od 742 (w 2019 r.) do 805 (w 2020 r.), natomiast zagospodarowanych lokali mieszkalnych wahała się do 1,6 tys. (w 2020 i 2021 r.) do 1,7 tys. (w 2019 r.).

Niezagospodarowanie budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, dotyczyło od 877 takich obiektów (w 2021 r.) do 940 (w 2019 r.). Liczba zagospodarowanych budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, wynosiła w tym okresie od 1 807 (w 2021 r.) do 1 967 (w 2019 r.).

(akta kontroli: str. 5-6, 10-11, 167-170, 1252, 1456, 1595, 2148-2149)

Roczne koszty generowane przez niezagospodarowane nieruchomości niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego wynosiły w Oddziale 6 063,4 tys. zł w 2019 r., 5 978,7 tys. zł w 2020 r. i 8 785,4 tys. zł w 2021 r.

Roczne przychody generowane przez zagospodarowane nieruchomości niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego wynosiły w ww. latach odpowiednio 73 243,1 tys. zł, 76 819,6 tys. zł i 79 058,1 tys. zł.

W kontrolowanym okresie na terenie właściwości OGN nie występowały – jak wyjaśnił Prezes PKP – nieruchomości niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego o nieustalonym przeznaczeniu, tj. takie, dla których nie byłby ustalony docelowy sposób zagospodarowania.

(akta kontroli str. 5-6, 10-12, 123-125, 169-170)

Zasady opracowywania rocznych planów rzeczowo-finansowych działalności Oddziału zostały określone w Procedurze planowania w PKP S.A. na 2020 rok oraz w Procedurze planowania w PKP S.A. na 2021 rok wraz z prognozą na lata 2022-2026.

Na 2020 r. dla Oddziału zaplanowano przychody w wysokości 146 611,9 tys. zł, a wykonano je na poziomie 150 308,6 tys. zł<sup>8</sup>, tj. w 102,5%, w tym przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły 11 504,9 tys. zł, z oddania nieruchomości do

<sup>7</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 146, ze zm.; dalej: *ustawa o PKP*.

<sup>8</sup> W tym przychody z tytułu odszkodowań za wywłaszczenie z nieruchomości PKP wyniosły 3 135,4 tys. zł netto.

odpłatnego korzystania – 135 433,7 tys. zł, a przychody z innych źródeł – 2 292,2 tys. zł.

Koszty OGN zaplanowano na 2020 r. w wysokości 114 022,3 tys. zł, a wyniosły 106 640,8 tys. zł, tj. 93,5% planu. Koszty z tytułu gospodarowania nieruchomościami niezwiązanymi z prowadzeniem ruchu kolejowego wyniosły 101 485,1 tys. zł, z czego nieruchomościami trwale wyłączonymi z eksploatacji<sup>9</sup> – 937,7 tys. zł.

Na 2021 r. przychody Oddziału zaplanowano na poziomie 160 404,7 tys. zł, a wykonano w wysokości 152 601,9 tys. zł<sup>10</sup>, tj. 95,1%, w tym przychody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły 11 331,4 tys. zł, z oddania nieruchomości do odpłatnego korzystania – 137 010,1 tys. zł, a przychody z innych źródeł – 3 395,5 tys. zł.

Koszty OGN na 2021 r. zaplanowano na poziomie 111 327,9 tys. zł, a osiągnięto 115 667,2 tys. zł (103,9% planu). Koszty z tytułu gospodarowania nieruchomościami niezwiązanymi z prowadzeniem ruchu kolejowego wyniosły 111 031,3 tys. zł, z czego nieruchomościami trwale wyłączonymi z eksploatacji – 781,7 tys. zł.

(akta kontroli str. 5-6, 13, 122-124, 126-166, 773-775, 1745-1746, 2153)

Rzeczowy plan zbycia nieruchomości znajdujących się na terenie własności Oddziału na 2020 r. zawierał 126 pozycji, a przewidywana łączna cena sprzedaży wynosiła 10 471,8 tys. zł. W 2020 r. dokonano zbycia 72 nieruchomości, z czego 25 znajdowało się w ww. planie. Ze sprzedaży nieruchomości w tym roku osiągnięto 9 020,8 tys. zł.

Plan na 2021 r. obejmował 93 pozycje, na łączną przewidywaną cenę sprzedaży w wysokości 26 011,4 tys. zł. Zbyto 109 nieruchomości, z czego 60 znajdowało się w planie na ten rok. Ze sprzedaży uzyskano 8 128,8 tys. zł.

Dyrektor OGN wyjaśniła, że wykonywanie planu zbycia jest stale monitorowane i w przypadku braku możliwości sprzedaży nieruchomości ujętych w planie lub wystąpienia zagrożenia niezrealizowania planu, wprowadza się zastępcze nieruchomości, w stosunku do których wystąpiło zainteresowanie nabyciem lub takie, które mogą być atrakcyjne na rynku komercyjnym. Z tego też powodu zakładany plan sprzedaży komercyjnej poszczególnych składników majątkowych (ilościowy i wartościowy) odbiega od faktycznie zrealizowanych transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości (ilościowo i wartościowo). Wyjaśniła również, że brak możliwości realizacji w pełni planów sprzedaży na lata 2020 i 2021 wynikał m.in. z:

- konieczności dokonania wymaganych uzgodnień dotyczących sprzedaży konkretnej nieruchomości, a w przypadku braku zgody na zbycie – konieczności dokonania podziału geodezyjnego, co wydłużało proces finalizacji transakcji;
- braku zgłoszeń zainteresowanych osób do udziału w postępowaniach na zbycie nieruchomości, w wyniku czego przetargi/rokowania pozostawały nierozstrzygnięte;
- rezygnacji jednostki samorządu terytorialnego z nabycia nieruchomości, której zakupem była wcześniej zainteresowana;
- wydania decyzji administracyjnych uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości, np. decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej czy decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

(akta kontroli str. 193, 671-725, 1745, 1789-1790)

Oddział nie sporządzał rocznego rzeczowego planu udostępniania budynków oraz lokali do odpłatnego korzystania. Planowanie finansowe (przychodów z umów

<sup>9</sup> Nieruchomości, które w danym roku nie były przez PKP eksploatowane oraz nie zostały zaplanowane do wykorzystania na te cele w 2022 r. i w latach następnych.

<sup>10</sup> W tym przychody z tytułu odszkodowań za wywłaszczenie z nieruchomości PKP wyniosły 3 094,6 tys. zł netto.

najmu/dzierżawy) odbywało się – jak wyjaśniła Dyrektor OGN – w oparciu o wykonanie z roku poprzedniego.

(akta kontroli str. 1745, 1789)

### **1.3. Sprzedaż oraz oddawanie do odpłatnego korzystania nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego**

Działania Oddziału związane z zagospodarowaniem nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego były w latach 2021-2022 (do 30 maja) przedmiotem dwóch kontroli wewnętrznych.

W kontroli terminowości wystawiania przez OGN-y dokumentów księgowych (faktur) z tytułu zawartych umów przychodowych<sup>11</sup> w odniesieniu do OGN sformułowano następujące wnioski:

- 1) niedostateczny nadzór nad mieniem PKP w zakresie identyfikacji bezumownego korzystania z nieruchomości lub prowadzonych inwestycji w obszarze działania Spółki;
- 2) nierzetelne wprowadzanie warunków umów do systemu informatycznego w okresie jego wdrażania w Spółce;
- 3) niewłaściwa komunikacja i wymiana informacji pomiędzy:
  - a. komórkami organizacyjnymi OGN w zakresie zmian opłat za prawo wieczystego użytkowania gruntu,
  - b. OGN i Zakładem Linii Kolejowych PKP PLK S.A. o rozpoczęciu i zakończeniu robót inwestycyjnych;
- 4) procedury wewnętrzne dotyczące bezumownego korzystania z majątku i mienia PKP oraz podziału odpowiedzialności w zakresie procesów finansowo-księgowych i rozliczeń w PKP nie odpowiadają aktualnej strukturze organizacyjnej Spółki.

W kontroli *Sprzedaż lokali mieszkaniowych z bonifikatą*<sup>12</sup> w odniesieniu do OGN sformułowano następujące wnioski:

- 1) nierzetelna weryfikacja dokumentacji dotyczącej lat pracy lokatora, która mogła doprowadzić do nieuzasadnionego obniżenia ceny lokalu mieszkalnego o 18%;
- 2) różna interpretacja przepisów wewnętrznych, dotycząca możliwości udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zakresie:
  - a. łączenia okresów najmu wynikających z kilku umów najmu tego samego lokalu mieszkalnego lub po zmianie przedmiotu najmu,
  - b. odmowy przyznania bonifikaty osobom nieposiadającym umowy najmu, pomimo spełniania jednego z wymogów wymienionych w art. 42 ust. 1 ustawy o PKP,
  - c. zaliczenia lat pracy w przedsiębiorstwach niewchodzących do grupy PKP, np. od 2015 r. PKP Energetyka;
- 3) niestosowanie się do przepisów w zakresie pozyskiwania od lokatorów dokumentów (kserokopii) niezbędnych do przeprowadzenia sprzedaży lokali mieszkalnych, które w regulacji zostały zdefiniowane jako „przedkładane do wglądu”.

(akta kontroli: str. 6, 114-115, 733, 803-818, 1772-1773, 1957)

<sup>11</sup> Raport z 25 maja 2021 r., zatwierdzony przez Prezesa Zarządu PKP S.A. 26 maja 2021 r.

<sup>12</sup> Raport z 10 września 2021 r., zatwierdzony przez Prezesa Zarządu PKP S.A. 14 września 2021 r.



Spółka uregulowała zasady i tryb zbywania nieruchomości w procedurze wewnętrznej<sup>13</sup>.

Zadania dotyczące sprzedaży nieruchomości wykonywało w OGN w trakcie kontroli NIK 21 pracowników z Wydziału Sprzedaży, Wydziału Współpracy z Samorządami oraz Wydziału Mieszkaniowego.

W Oddziale w 2020 r. przeprowadzono 41 postępowań przetargowych na sprzedaż nieruchomości gruntowych, spośród których 11 nie przyniosło rezultatu w postaci zbycia nieruchomości z powodu braku ofert. W 2021 r. było to odpowiednio 30 postępowań przetargowych, w tym 12 bez rezultatu.

Na sprzedaż budynków lub lokali mieszkalnych OGN w 2020 r. przeprowadził 19 postępowań przetargowych i pięć rokowań, z czego 11 postępowań przetargowych nie przyniosło rezultatu. W 2021 r. przeprowadzono 11 postępowań przetargowych na sprzedaż takich nieruchomości, z czego pięć bez rezultatu.

(akta kontroli: str. 93-95, 98-99, 171, 173, 193-194, 211-213, 294-296, 365-554, 728, 736-738)

Szczegółowej kontroli poddano łącznie 10 postępowań na sprzedaż nieruchomości, z tego:

- pięć postępowań przetargowych na sprzedaż nieruchomości gruntowych (trzy przeprowadzone w 2020 r.<sup>14</sup> i dwa w 2021 r.<sup>15</sup>),
- cztery postępowania przetargowe i jedno postępowanie w formie rokowań na sprzedaż budynków lub lokali mieszkalnych (cztery w 2020 r.<sup>16</sup> i jedno w 2021 r.<sup>17</sup>).

Oddział w latach 2020-2021 nie przeprowadzał postępowań na sprzedaż powierzchni użytkowej w budynkach dworcowych.

(akta kontroli: str. 195-196, 214-215, 217-221, 728-732, 760-761, 763, 766-768, 772, 1095-1099, 1237)

Sposób przeprowadzenia badanych postępowań, w tym ustalania cen transakcyjnych oraz wylaniania kontrahentów, był prawidłowy i zgodny z przepisami ustawy o PKP, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2009 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną przetargów oraz rokowań na zbycie aktywów trwałych<sup>18</sup>, a także zapisami procedury zbycia nieruchomości.

(akta kontroli: str. 1266-1275)

Spółka uregulowała postępowanie związane z komercyjnym oddawaniem nieruchomości do odpłatnego korzystania w procedurze wewnętrznej<sup>19</sup>.

Zadania dotyczące oddawania nieruchomości do odpłatnego korzystania w OGN wykonywało w trakcie kontroli NIK 42 pracowników z Wydziałów: Współpracy

<sup>13</sup> Załącznik nr 1 do uchwały nr 265 Zarządu PKP S.A. z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie ustalenia Zasad zbycia nieruchomości przez Spółkę Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna; dalej: *procedura zbycia nieruchomości*.  
<sup>14</sup> Nr 1004/427/2020, 1004/674/2020 i 1004/5/2020.

<sup>15</sup> Nr 1004/245/2021 i 1004/670/2021.

<sup>16</sup> Nr 1004/KNO/34/2020, 1004/KNO/278/2020, 1004/KNO/517/2020 (rokowania) i 1004/KNO/372/2020.

<sup>17</sup> Nr 1004/KNO/638/2021.

<sup>18</sup> Dz. U. Nr 155, poz. 1231; dalej: *rozporządzenie w sprawie przetargów*.

<sup>19</sup> Załącznik do uchwały nr 488 Zarządu PKP S.A. z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przyjęcia zasad komercyjnego oddawania przez PKP S.A. nieruchomości w najem lub dzierżawę; dalej: *procedura oddawania w najem z 2016 r.*; załącznik do uchwały nr 270 Zarządu PKP S.A. z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie Procedury komercyjnego oddawania przez PKP S.A. nieruchomości w najem lub dzierżawę; dalej: *procedura oddawania w najem z 2020 r.*

z Samorządami; Najmu; Handlowego; Współpracy z Podmiotami Kolejowymi oraz Mieszkaniowego.

W Oddziale w 2020 i 2021 r. przeprowadzono po dwa postępowania w formie rokowań na najem lokali mieszkalnych, wszystkie zakończone podpisaniem umowy.

W 2020 r. OGN przeprowadził dziewięć postępowań przetargowych na wydzierżawienie lub wynajęcie lokali lub powierzchni na dworcach kolejowych i w innych budynkach, z czego cztery postępowania nie przyniosły rezultatu. W 2021 r. przeprowadzono 26 postępowań przetargowych na dzierżawę lub najem takich lokali lub powierzchni, z czego 21 bez rezultatu.

(akta kontroli: str. 93-95, 98-99, 171, 173, 193-194, 211-213, 294-296, 297-364, 728, 733, 736-738, 821, 823-904)

Szczegółowej kontroli poddano łącznie cztery postępowania na najem lub dzierżawę lokali / powierzchni, z tego:

- dwa postępowania w formie rokowań na najem lokali mieszkalnych (jedno przeprowadzone w 2020 r.<sup>20</sup> i jedno w 2021 r.<sup>21</sup>),
- dwa postępowania przetargowe na dzierżawę lub najem lokali lub powierzchni na dworcach kolejowych i w innych budynkach (jedno w 2020 r.<sup>22</sup> i jedno w 2021 r.<sup>23</sup>).

(akta kontroli: str. 195-196, 214-215, 221-225, 728-732, 767, 776, 1239)

Sposób przeprowadzenia badanych postępowań, w tym ustalania cen transakcyjnych oraz wylaniania kontrahentów, był prawidłowy i zgodny z przepisami ustawy o PKP, rozporządzenia w sprawie przetargów, a także zapisami procedury oddawania w najem z 2016 r. i procedury oddawania w najem z 2020 r.

(akta kontroli: str. 1252, 1276-1279, 1457)

W 2020 r. Oddział zawarł 72 umowy na sprzedaż nieruchomości PKP, z czego:

- 38 dotyczyło lokali lub powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych,
- 18 dotyczyło nieruchomości gruntowych,
- trzy dotyczyły innych budynków lub powierzchni użytkowej w budynkach,
- sześć dotyczyło budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- siedem dotyczyło zarówno innych budynków lub powierzchni użytkowej w budynkach, jak i budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

W 2021 r. OGN zawarł 109 umów na sprzedaż nieruchomości PKP, z czego:

- 79 dotyczyło lokali lub powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych,
- 18 dotyczyło nieruchomości gruntowych,
- jedna dotyczyła innych budynków lub powierzchni użytkowej w budynkach,
- siedem dotyczyło budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- cztery dotyczyły zarówno innych budynków lub powierzchni użytkowej w budynkach, jak i budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

(akta kontroli: str. 728, 736-737, 740-757)

Szczegółowej kontroli poddano 16 umów na sprzedaż nieruchomości, z tego:

- cztery umowy dotyczące lokali lub powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych (dwie zawarte w 2020 r.<sup>24</sup> i dwie w 2021 r.<sup>25</sup>),

---

<sup>20</sup> Nr UNP 2020-0363486.

<sup>21</sup> Nr KNOr10.640.660.2021.

<sup>22</sup> Nr 34/KNKr8/2020.

<sup>23</sup> Nr 59/KNKr8/2021.

<sup>24</sup> Nr aktu notarialnego: 331/2020 i 4040/2020.

<sup>25</sup> Nr aktu notarialnego: 9034/2021 i 12770/2021.

- cztery umowy dotyczące nieruchomości gruntowych (dwie zawarte w 2020 r.<sup>26</sup> i dwie w 2021 r.<sup>27</sup>),
- cztery umowy dotyczące innych budynków lub powierzchni użytkowej w budynkach (dwie zawarte w 2020 r.<sup>28</sup> i dwie w 2021 r.<sup>29</sup>),
- cztery umowy dotyczące budowl i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (dwie zawarte w 2020 r.<sup>30</sup> i dwie w 2021 r.<sup>31</sup>).

(akta kontroli: str. 767, 769-770, 819-820, 1092-1094, 1100-1102, 1128-1218, 1224, 1240-1241, 1255, 1257, 1746, 1926-1956)

Badane umowy zostały zawarte:

- z kontrahentami wyłonionymi zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przetargów, ewentualnie z osobami posiadającymi prawo pierwszeństwa do nabycia lokalu mieszkalnego na podstawie art. 42 ustawy o PKP;
- na warunkach określonych w rozstrzygniętym postępowaniu przetargowym lub na zasadach ustalonych w rokowaniach lub w trybie bezprzetargowym, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 4 ustawy o PKP lub w trybie przepisów rozdz. 7 tej ustawy.

Ceny transakcyjne odpowiadały cenom ustalonym w drodze przetargu lub rokowań lub w inny sposób określony przepisami prawa, a ich wysokość nie wzbudzała wątpliwości co do rzetelności działania OGN przy ich ustalaniu. Umowy zawierały właściwe postanowienia zabezpieczające OGN, mające zapewnić wywiązanie się kontrahenta z ustalonej wysokości, terminu i sposobu zapłaty. Nie stwierdzono przypadków niespełniania wymogów formalnych w umowach, takich jak podpisy osób upoważnionych, datowanie, dotrzymanie terminu ustalonego przy wyłonieniu kontrahenta. Przy żadnej z umów nie wystąpił przypadek jej zmiany w sposób naruszający warunki, na jakich wyłoniono kontrahenta.

(akta kontroli: str. 1280-1317, 2154-2221)

W latach 2020-2021 Oddział zawarł 819 umów dotyczących oddania do odpłatnego korzystania nieruchomości PKP niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego<sup>32</sup>. Ich łączna wartość wynosiła 7 516,30 tys. zł.

(akta kontroli: str. 195-197, 214-216, 226-287, 777-802)

Szczegółowej kontroli poddano łącznie 10 umów na oddanie nieruchomości do odpłatnego korzystania, z tego pięć zawartych w 2020 r.<sup>33</sup> i pięć w 2021 r.<sup>34</sup>

Badane umowy zostały zawarte

- z kontrahentami wyłonionymi zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przetargów;
- na warunkach określonych w rozstrzygniętym postępowaniu przetargowym.

Ceny transakcyjne odpowiadały cenom ustalonym w drodze przetargu lub w inny sposób określony przepisami prawa, a ich wysokość nie wzbudzała wątpliwości co do rzetelności działania OGN przy ich ustalaniu. Zapisy umów były zgodne z warunkami określonymi w postępowaniu przetargowym oraz zawierały zapisy zabezpieczające OGN, mające zapewnić wywiązanie się kontrahenta z ustalonej wysokości, terminu

<sup>26</sup> Nr aktu notarialnego: 237/2020 i 4386/2020.

<sup>27</sup> Nr aktu notarialnego: 1328/2021 i 5000/2021.

<sup>28</sup> Nr aktu notarialnego: 8416/2020 i 6445/2020.

<sup>29</sup> Nr aktu notarialnego: 3825/2021 i 1069/2021.

<sup>30</sup> Nr aktu notarialnego: 10478/2020 i 2681/2020.

<sup>31</sup> Nr aktu notarialnego: 191/2021 i 3854/2021.

<sup>32</sup> Z wyłączeniem umów dotyczących budynków i lokali mieszkalnych.

<sup>33</sup> Nr KNKr7.022.KB.743.2020, KNKr7.022.KI.15652.2020, KNKr7.022.KA.1618.2020, KNKr7.022.KH.3574.2020 i KNKr7.022.KE.10784.2020.

<sup>34</sup> Nr KNKr7.022.KI.17754.2021, KNKr7.022.KI.6613.2021, KNKr7.022.KC.15570.2021, KNKr7.022.KI.13128.2021 i KNKr9.022.LB.10966.2021.

i sposobu zapłaty. Wszystkie badane umowy zawierały zapis o przejęciu przez najemcę odpowiedzialności za realizację obowiązków z zakresu ochrony przeciwpożarowej w obszarze przedmiotu umowy.

W przypadku ośmiu umów określona była kaucja. W przypadku dwóch umów, które zostały zawarte na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, odstąpiono od wyznaczenia kaucji.

Wśród skontrolowanych dwie umowy najmu<sup>35</sup> dotyczyły nieruchomości, których wartość ujęta w księgach rachunkowych wg stanu na dzień podpisania umów najmu przekraczała równowartość 50 tys. euro, przy czym przedmiotem obu umów była część nieruchomości. Dla żadnej z przedmiotowych nieruchomości nie sporządzono w latach 2017-2022 (do 3 listopada 2022 r.) operatów szacunkowych określających ich wartość rynkową.

PKP nie posiadała zgody ministra właściwego do spraw transportu na rozporządzenie tymi nieruchomościami.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o PKP, Spółka była obowiązana uzyskać zgodę ww. ministra na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>36</sup>, zaliczonymi m.in. do rzeczowych aktywów trwałych, w tym oddania tych składników do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia przekracza równowartość w złotych kwoty 50 000 euro, obliczoną na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, według stanu z dnia wystąpienia o zgodę.

Dyrektor OGN wyjaśniła, że Oddział nie występował do ministra właściwego do spraw transportu o zgodę na wynajem tej nieruchomości z uwagi na wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej poniżej 50 000 euro. Poinformowała, że – zgodnie z zapisami procedury oddawania w najem z 2020 r. – przez wartość rynkową przedmiotu czynności prawnej rozumie się wartość świadczeń za:

- rok – w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony,
- cały czas obowiązywania umowy – w przypadku umów zawartych na czas oznaczony.

Członek Zarządu PKP poinformował, że wg stanu na 31 grudnia 2021 r. w Oddziale oddanych w najem lub dzierżawę było 650 nieruchomości<sup>37</sup>, których wartość księgowa początkowa przekraczała równowartość w złotych kwoty 50 000 euro<sup>38</sup>.

(akta kontroli str. 359-360, 363-364, 900-901, 1134, 1155, 1252-1253, 1278, 1457, 1746, 1759, 1774-1787, 1790, 1797-1837, 2131-2132, 2776-2777, 3241-3243)

W dwóch umowach najmu dokonano zmiany osób upoważnionych do podpisania umowy ze strony PKP poprzez skreślenie osób upoważnionych i ręczne naniesienie zmian (imion, nazwisk oraz stanowisk). Wprowadzonych zmian nie parafowano i nie opatrzone datą. W przypadku jednej z tych umów nie przywołano ponadto pełnomocnictwa dla osoby, która podpisała umowę w imieniu Spółki. Powyższe kwestie szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli: str. 733-734, 762, 767, 771, 821-904, 1100-1102, 1128-1218, 1240-1241, 1252, 1278, 1318-1321, 1457, 1746, 1766, 1790, 1798-1882, 2136-2137)

<sup>35</sup> Umowy najmu: nr KNKr7.022.KI.11745.2021 z 13 sierpnia 2021 r. oraz nr KNKr7.022.KI.15652.2020 z 27 października 2020 r.

<sup>36</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 217, ze zm.

<sup>37</sup> Z tego 368 budynków i 282 grunty.

<sup>38</sup> Przy średnim kursie euro w 2021 r. w wysokości 4,567 zł.

#### 1.4. Zbywanie nieruchomości zbędnych

W latach objętych kontrolą spośród zarządzanych przez Oddział nieruchomości niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zbędnych dla działalności PKP, w stan likwidacji postawiono 27 budynków (13 w 2020 r. i 14 w 2021 r.) o łącznej wartości ewidencyjnej<sup>39</sup> 265,7 tys. zł (57,4 tys. zł w 2020 r. i 208,3 tys. zł w 2021 r.). W stan likwidacji postawiono również 59 budowli (odpowiednio 29 i 30) o łącznej wartości ewidencyjnej 418,8 tys. zł (103, 2 tys. zł i 315,6 tys. zł).

W 2020 i 2021 r. w zakresie nieruchomości zarządzanych przez OGN, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, zawarto po dziewięć transakcji<sup>40</sup> w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o PKP, tj. przekazując nieruchomości nieodpłatnie jednostkom samorządu terytorialnego na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych tych jednostek w dziedzinie transportu. Łączna wartość rynkowa przekazanych nieruchomości<sup>41</sup> wyniosła odpowiednio 4 873,5 tys. zł i 2 709,8 tys. zł.

W latach 2017-2021 nie doszło do przekazania tego typu nieruchomości PKP Skarbowi Państwa ani państwowym jednostkom organizacyjnym.

(akta kontroli str. 189-192, 204-208)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W dwóch z 10 badanych umów najmu<sup>42</sup> dokonano zmiany osób reprezentujących PKP przy podpisywaniu tych umów, skreślając imię, nazwisko i stanowisko osoby naniesione na ww. umowach i ręcznie wpisując dane innej osoby, przy czym zmiany te nie zostały parafowane ani opatrzone datą. W przypadku jednej z ww. umów<sup>43</sup> nie dokonano przy tym zmiany danych pełnomocnictwa do podpisania umowy w imieniu PKP.

Takie wprowadzenie zmian do treści umowy było, w ocenie NIK, działaniem nierzetelnym. Dokonanie ręcznej korekty poprzez skreślenie istniejącego zapisu i wpisanie w jego miejsce nowego powinno zostać opatrzone śladem rewizyjnym w postaci co najmniej zaparafowania i opatrzenia datą wprowadzonej zmiany, tak aby możliwe było odtworzenie osoby dokonującej nowego zapisu oraz czasu dokonania zmiany.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że nie zna przyczyny braku zaparafowania ww. zmian. Dyrektor OGN wyjaśniła, że *autoryzacja nastąpiła przez osobę odpowiedzialną, poprzez podpisanie niniejszej umowy.*

(akta kontroli str. 1766, 1843-1858, 2136-2137, 2262)

Brak zmiany danych pełnomocnictwa do podpisania umowy był – jak wyjaśniła Dyrektor OGN – omyłką pisarską i nie miał wpływu na ważność umowy. Osoby, które podpisały przedmiotową umowę w imieniu Spółki, posiadały do tego właściwe umocowanie.

(akta kontroli str. 1847, 1858, 2136-2137, 2141-2147)

<sup>39</sup> Wartość księgową netto.

<sup>40</sup> Oznacza liczbę aktów notarialnych, w wyniku których nastąpiło nieodpłatne przekazanie nieruchomości PKP jednostkom samorządu terytorialnego.

<sup>41</sup> Wartość nieruchomości określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

<sup>42</sup> Nr KNKr7.022.KA.1618.2020 z 30 stycznia 2020 r. oraz nr KNKr7.022.KH.3574.2020 z 9 marca 2020 r.

<sup>43</sup> Nr KNKr7.022.KH.3574.2020 z 9 marca 2020 r.

## OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Oddziału w obszarze gospodarowania nieruchomościami niezwiązanymi z prowadzeniem ruchu kolejowego w drodze sprzedaży, oddawania do odpłatnego korzystania oraz zbywania jako mienia zbędnego.

W kontrolowanym okresie Oddział podejmował aktywne działania na rzecz zmniejszenia liczby nieruchomości, których stan prawny nie był uregulowany. Postępowaniami dotyczącymi regulacji stanu prawnego objęte było niemal 87% nieruchomości gruntowych w 2020 r. i niemal 83% tych nieruchomości w 2021 r.

Na terenie właściwości OGN nie występowały nieruchomości o nieustalonym przeznaczeniu, tj. bez ustalonego docelowego sposobu zagospodarowania, dzięki czemu nie ponoszono nieuzasadnionych kosztów ich utrzymania. Występowały natomiast nieruchomości niezagospodarowane, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego, które w latach 2020-2021 wygenerowały koszty w łącznej wysokości 14 764,1 tys. zł. Zagospodarowane nieruchomości, niezwiązane z ruchem kolejowym, przyniosły jednakże w tym czasie przychody wielokrotnie wyższe, w łącznej wysokości 155 877,7 tys. zł.

NIK pozytywnie ocenia prowadzenie w Oddziale postępowań na zbycie oraz wynajem lub dzierżawę nieruchomości. Szczegółowo skontrolowane 14 postępowań przeprowadzono prawidłowo, w sposób zgodny z przepisami ustawy o PKP, rozporządzenia w sprawie przetargów oraz procedurami wewnętrznymi.

Skontrolowane 26 umów sprzedaży oraz najmu / dzierżawy nieruchomości zawarte zostały z prawidłowo wyłonionymi kontrahentami, na warunkach określonych w rozstrzygniętych postępowaniach przetargowych lub rokowaniach, a wysokość cen transakcyjnych odpowiadała cenom ustalonym w drodze przetargu / rokowań lub w inny sposób określony przepisami prawa i nie wzbudzała wątpliwości co do rzetelności działania OGN przy ich ustalaniu.

Stwierdzona przez NIK nieprawidłowość dotycząca nierzetelnego dokonywania zmian w umowach najmu miała charakter formalny i nie skutkowałą obniżeniem oceny pozytywnej działalności OGN w tym obszarze.

## OBSZAR

### **2. Realizacja zadań w zakresie utrzymania budynków i budowli niezwiązanych bezpośrednio z prowadzeniem ruchu kolejowego we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym**

Opis stanu faktycznego

**2.1.** Struktura budżetu remontowego przekazywanego do realizacji – jak poinformował Członek Zarządu PKP – przedstawiała się następująco:

- zadania remontów głównych *planowane były rzeczowo do 2020 r. W 2021 r. zaplanowano jedną wartość dla wszystkich OGN;*
- remonty bieżące, planowane zbiorczo;
- remonty awaryjne, planowane zbiorczo.

Członek Zarządu wyjaśnił, że *kwalfikacja zadań do wykonania w ramach planów remontów odbywa się na podstawie zaleceń wynikających z protokołów przeglądów okresowych rocznych oraz pięcioletnich, a także w trakcie roku, stosownie do potrzeb i stopnia pilności.*

W Oddziale corocznie typowano nieruchomości przeznaczone do remontów głównych w roku kolejnym, zgodnie z dyspozycją procedur wewnętrznych PKP<sup>44</sup>, obowiązujących w zakresie tworzenia planów remontowych.

(akta kontroli str. 821-822, 1225, 1470-1587)

Na 2017 r. do planu remontów głównych<sup>45</sup> nieruchomości zarządzanych przez OGN zakwalifikowano 16 zadań na łączną kwotę 3 417,0 tys. zł. W 2017 r. wykonano sześć zadań, w tym jedno częściowo (w zakresie niezbędnych uzgodnień), na łączną kwotę 118,3 tys. zł (3,5% planu).

Na 2018 r. do planu remontów głównych przyjęto 10 zadań Oddziału na łączną kwotę 3 230,2 tys. zł. Zrealizowano osiem remontów, w tym jeden częściowo oraz dwa nieplanowane na 2018 r.<sup>46</sup>, wydatkując 1 618,4 tys. zł (50,1% planu).

Plan remontów głównych na 2019 r. obejmował 16 zadań na łączną kwotę 3 835,0 tys. zł, z czego zrealizowano trzy na łączną kwotę 625,9 tys. zł (16,3% planu).

Na 2020 r. ujęto w planie remontów głównych jedno zadanie OGN na kwotę 1 555,2 tys. zł, które nie zostało wykonane, stąd wykonanie planu remontów głównych w przypadku Oddziału wyniosło 0%.

Członek Zarządu PKP Andrzej Olszewski poinformował, że *plan remontów głównych (REG) na rok 2021 nie był sporządzany rzeczowo w podziale na poszczególne OGN. Budżet na potrzeby realizacji przedmiotowych zadań został zabezpieczony jako wartość na poziomie Spółki, do wykorzystania przez wszystkie OGN-y, po uzyskaniu zgody Zarządu PKP S.A.* W 2021 r. Oddział zrealizował jedno zadanie – remont główny, wydatkując 1 064,7 tys. zł.

(akta kontroli str. 733-734, 821-823, 906-924)

Zaplanowana do remontu głównego na 2017 r. wymiana pokrycia dachu hali wachlarzowej w Sędziszowie wynikała z zaleceń zawartych w protokole z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej w 2016 r. Jak wyjaśniła Dyrektor OGN, z uwagi na zakres oraz koszty związane z wykonaniem remontu, wyższe od szacowanych w 2016 r., odstąpiono w 2017 r. od zamiaru jego przeprowadzenia. Ekspertyza stanu technicznego sporządzona w listopadzie 2017 r.<sup>47</sup> wskazywała, że biorąc pod uwagę znaczny zakres robót budowlanych niezbędnych do przywrócenia funkcjonalności obiektu należy rozważyć jego rozbiórkę w części północno-wschodniej. Spółka nie podjęła decyzji o rozbiórce oraz nie zleciła opracowania projektu rozbiórki we wskazanym w ekspertyzie zakresie. Remont dachu hali nie został zaplanowany ani wykonany w kolejnych latach, do czasu kontroli NIK (12 września 2022 r.), pomimo zaleceń do pilnej realizacji, formułowanych w protokołach z kontroli okresowej tego obiektu w latach 2020-2022, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 906-907, 1226, 1326, 1332-1340, 1583-1584, 2543-2618, 2951-2952)

<sup>44</sup> Załącznik do uchwały nr 459 Zarządu PKP S.A. z dnia 13 sierpnia 2013 r. wyrażającej zgodę na przyjęcie do stosowania „Procedury przygotowania, realizacji i kontroli procesów remontowych obiektów budowlanych w zasobach PKP S.A.”; dalej: *procedura remontowa z 2013 r.*, oraz załącznik do uchwały nr 547 Zarządu PKP S.A. z dnia 24 listopada 2020 r. w sprawie przyjęcia do stosowania *Procedury przygotowania, realizacji i kontroli remontów oraz inwestycji budowlanych w PKP S.A.*; dalej: *procedura remontowa z 2020 r.*

<sup>45</sup> Gruntowne naprawy lub wymiany, w szerokim zakresie, podstawowych elementów budynku, które uległy zużyciu, uszkodzeniu lub zniszczeniu lub roboty remontowe mające na celu przywrócenie budynkom pierwotnej lub prawie pierwotnej wartości technicznej i użytkowej – wg definicji określonej w procedurach remontowych.

<sup>46</sup> Hala w Trzebini (nr inwent. 9/015/01072/102) oraz dworzec kolejowy w Stróżach (9/015/00356/102).

<sup>47</sup> Obowiązek wykonania ekspertyzy nałożony na PKP decyzją WINB w Kielcach w lipcu 2017 r.

Plan remontów bieżących dla OGN:

- na 2017 r. zaplanowano na poziomie 1 450,0 tys. zł, a wydatkowano 1 348,7 tys. zł (93,0%) na łącznie 53 zadania;
- na 2018 r. zaplanowano na poziomie 348,0 tys. zł, a wydatkowano 1 108,1 tys. zł (318,4%) na łącznie 29 zadań;
- na 2019 r. zaplanowano na poziomie 1 830,0 tys. zł, a wydatkowano 2 285,5 tys. zł (124,9%) na łącznie 109 zadań;
- na 2020 r. zaplanowano na poziomie 3 247,0 tys. zł, a wydatkowano 1 411,7 tys. zł (43,5%) na łącznie 93 zadania;
- na 2021 r. zaplanowano na poziomie 3 578,7 tys. zł, a wydatkowano 1 543,0 tys. zł (43,1%) na łącznie 110 zadań.

Plan remontów awaryjnych dla OGN:

- na 2017 r. zaplanowano na poziomie 770,0 tys. zł, a wydatkowano 593,7 tys. zł (77,1%) na łącznie 142 zadania;
- na 2018 r. zaplanowano na poziomie 496,6 tys. zł, a wydatkowano 543,9 tys. zł (109,5%) na łącznie 134 zadania;
- na 2019 r. zaplanowano na poziomie 496,0 tys. zł, a wydatkowano 706,5 tys. zł (142,4%) na łącznie 116 zadań;
- na 2020 r. zaplanowano na poziomie 600,0 tys. zł, a wydatkowano 780,6 tys. zł (130,1%) na łącznie 100 zadań;
- na 2021 r. zaplanowano na poziomie 800,0 tys. zł, a wydatkowano 1 481,5 tys. zł (185,2%) na łącznie 109 zadań.

Całościowo (dla wszystkich typów remontów) wykonanie budżetu remontowego Oddziału w latach 2017-2021 wahało się od 37% (w 2017 r.) do 93% (w 2021 r.).

(akta kontroli str. 908-909, 912-913, 916-917, 920-921, 923-924)

Badanie próby 10 nieruchomości, w przypadku których organy nadzoru budowlanego, ochrony zabytków albo wyniki okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego wskazały na potrzebę wykonania określonych prac naprawczo-remontowych w nieruchomościach zarządzanych przez OGN<sup>48</sup>, wykazało że:

- budynek mieszkalny w Moderówce – szczegółowy opis działań OGN w związku z decyzjami administracyjnymi organów nadzoru budowlanego z 2020 r. zawarto w pkt. 2.4. niniejszego wystąpienia pokontrolnego;
- budynek mieszkalny w Zawadzie – nadzór budowlany w decyzji wydanej w sierpniu 2020 r. nakazał Spółce wykonać remont kominów wystających ponad pokryciem dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego w terminie do 31 grudnia 2020 r. Oddział przeprowadził m.in. w ww. zakresie remont bieżący budynku, o czym poinformował w lipcu 2022 r. PINB w Zamościu;

(akta kontroli str. 1066-1067, 1404, 1747, 3167-3172)

<sup>48</sup> 1) Budynek mieszkalny w Moderówce – decyzja PINB z 12 lutego 2020 r. oraz decyzja WINB z 21 kwietnia 2020 r., 2) budynek mieszkalny wielorodzinny w Zawadzie – decyzja PINB z 25 sierpnia 2020 r., 3) pompownia parowozów w Wolicy – decyzja PINB z 30 lipca 2019 r. oraz decyzja WINB z 16 września 2019 r., 4) budynek mieszkalny w Chotyłowcu – decyzja WINB z 10 lutego 2020 r. oraz protokół z kontroli sprawdzającej z 3 września 2020 r., 5) budynek dworca w Nowym Zagórze – protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych: z czerwca 2020 r. oraz z maja 2021 r., 6) budynek dworca w Lubaczowie – protokół z rocznej okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z 13 lipca 2018 r., 7) budynek dworcowo-mieszkalny w Żurawicy – protokół z rocznej okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z 12 lipca 2018 r., 8) budynek stacyjny w Krakowie ul. Tischnera – protokół z rocznej okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z 7 kwietnia 2017 r., 9) budynek dworca w Rudawie – protokół z rocznej okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z 6 października 2015 r., 10) budynek mieszkalny w Białej Podlaskiej przy ul. Kościuszki – decyzja WUOZ z 30 września 2013 r.



- pompownia parowozów w Wolicy – nadzór budowlany nakazał w decyzji z lipca 2019 r., której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, utrzymanej w mocy decyzją z września 2019 r., niezwłoczne wykonanie robót budowlanych celem uporządkowania terenu po katastrofie budowlanej, jakiej uległ budynek, oraz zabezpieczenie obiektu do czasu doprowadzenia go do stanu właściwego. Powyższe prace zostały wykonane, o czym OGN poinformował PINB w Kielcach w listopadzie 2019 r.;

(akta kontroli str. 963-971, 1747,3167-3170, 3174)

- budynek mieszkalny w Chotyłowiu – nadzór budowlany decyzją z lutego 2020 r. nakazał m.in. rozbiórkę i usunięcie zasobników przeznaczonych do ogrzewania i przechowywania ciepłej wody użytkowej, instalacji c.o. wraz z grzejnikami i naczyniami wzbiórczymi, instalacji c.w.u. znajdujących się w budynku mieszkalnym oraz przywrócenie do stanu poprzedniego elementów budynku naruszonych w wyniku wykonywania robót budowlanych. Z protokołu z kontroli sprawdzającej, przeprowadzonej przez WINB we wrześniu 2020 r., wynikało, że wynikający z ww. decyzji obowiązek rozbiórki nie został wykonany w całości: usunięto dwa kotły na paliwo stałe, natomiast nie rozebrano / nie usunięto: 1) zasobników przeznaczonych do ogrzewania i przechowywania c.w.u.; 2) instalacji c.o.- wraz z grzejnikami i naczyniami wzbiórczymi; 3) instalacji c.w.u. znajdujących się w budynku mieszkalnym; 4) nie przywrócono do stanu poprzedniego elementów budynku naruszonych w wyniku wykonywania ww. robót budowlanych. Powyższe zalecenia zostały wykonane, o czym Oddział poinformował WINB w Lublinie w październiku 2020 r.;

(akta kontroli str. 1036-1040, 1087-1088, 1747, 3167-3171, 3173)

- budynek dworca w Nowym Zagórz – w wyniku okresowej kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej w czerwcu 2020 r. stwierdzono m.in. w zakresie drożności przewodów oraz siły ciągu kominowego: słaby ciąg, brak systematycznego czyszczenia przewodów, a w zakresie oceny wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach wyposażonych w urządzenia grzewcze: brak właściwej wentylacji nawiewno-wywiewnej, brak właściwej wymiany powietrza, brak systematycznego czyszczenia przewodów. Okresowa kontrola przewodów kominowych przeprowadzona w maju 2021 r. wykazała, że ww. sytuacja nie uległa zmianie. Dyrektor OGN do 3 listopada 2022 r. nie udzieliła NIK wyjaśnień (których wyznaczony termin upływał 21 października 2022 r.) na temat przyczyn niewykonania prac remontowo-konserwacyjnych wskazanych w protokole kontroli przewodów kominowych z 2020 r. Nie udzieliła również wyjaśnień, czy ww. prace zostały wykonane po kontroli przeprowadzonej w 2021 r.

(akta kontroli str. 1750, 1890-1891, 1900-1901)

- budynek dworca w Lubaczowie – w wyniku rocznej okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu, przeprowadzonej w lipcu 2018 r., sformułowano pilne zalecenia: 1) konstrukcja dachu miejscami znacząco spróchniała, zgnita. Wymiana, wzmocnienie skorodowanych elementów; 2) dach z płyt azbestowo-cementowych w wielu miejscach nieuszczelny. Wymiana pokrycia.

Oddział zaplanował remont główny budynku na 2019 r., m.in. w zakresie wymiany pokrycia dachu. Dyrektor OGN wyjaśniła, że po wystąpieniu Oddziału w 2019 r. z wnioskiem o wyrażenie zgody Zarządu Spółki na wykonanie zadania, Biuro Administracji i Eksploatacji Nieruchomości *zarekomendowało analizę zagadnienia pod kątem zakwalifikowania jako projekt inwestycyjny*. W 2021 r. zadanie zostało ujęte do realizacji w ramach budżetu inwestycji. *W lutym 2021 r. OGN (...) wystąpił*

*z wnioskiem o zgodę Zarządu (...) na zaciągnięcie zobowiązania finansowego i przeprowadzenie (...) przetargu (...). Wniosek został negatywnie rozpatrzony przez Zarząd (...) z zaleceniem zastosowania rozwiązań mających na celu ograniczenie kosztów. (...) OGN (...) wystąpił z wnioskiem do Konserwatora Zabytków o zgodę na zamianę pokrycia dachu z dachówki na blachodachówkę, na co Konserwator Zabytków nie wyraził zgody. (...) We wrześniu 2021 r. Zarząd (...) wydał zgodę na realizację zadania w ramach budżetu inwestycji.*

Według stanu na 12 września 2022 r., prace budowlane były w trakcie realizacji; planowano zakończenie robót na marzec 2023 r.

(akta kontroli str. 1230, 1659, 1682-1687)

- budynek dworcowo-mieszkalny w Żurawicy – w wyniku okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania, przeprowadzonej w lipcu 2018 r., wskazano jedno zalecenie pilne: „Wymiana płyt azbestowo-cementowych na blachę” z uwagi na nieszczelności w pokryciu dachu. Remont kapitalny obiektu został zaplanowany w ramach remontów głównych na 2019 r, jednak – wg stanu na 12 września 2022 r. – nie wykonano zaplanowanych prac. Dyrektor OGN wyjaśniła, że *z uwagi na zakres oraz koszty związane z wykonaniem remontu odstąpiono od zamiaru realizacji remontu.*

W protokole z okresowej kontroli rocznej tego obiektu, przeprowadzonej we wrześniu 2020 r., wskazano już dwa zalecenia do pilnej realizacji: 1) wymianę płyt azbestowych na blachę; 2) wymianę okien drewnianych.

W protokole z okresowej kontroli rocznej tego obiektu, przeprowadzonej w kwietniu 2021 r., oprócz wskazanych w ww. protokole z kontroli z września 2020 r., cztery kolejne zalecenia do pilnej realizacji: 1) wymianę uszkodzonych elementów przy wymianie pokrycia dachu; 2) przebudowę i docieplenie kominów; 3) wymianę rynien oraz 4) wymianę rur spustowych.

Dyrektor OGN do 3 listopada 2022 r. nie udzieliła NIK wyjaśnień (których wyznaczony termin upływał 21 października 2022 r.) m.in. w następujących kwestiach:

- a. czy ww. budynek pełni również funkcję mieszkalną, a jeśli tak, to ile osób go zamieszkiwało w latach 2020-2022;
- b. czy ww. budynek jest miejscem wykonywania pracy dla osób zajmujących się obsługą ruchu kolejowego, ewentualnie innymi czynnościami, a jeśli tak, to dla ilu osób w latach 2020-2022;
- c. dlaczego – w kontekście zagrożenia, jakie stwarzają włókna azbestowe z uszkodzonych płyt azbestowo-cementowych dla zdrowia i życia przebywających w pobliżu ludzi – OGN odstąpił od wykonania remontu w ww. budynku, przynajmniej w zakresie wymiany pokrycia dachowego na blachę.

(akta kontroli str. 1233, 1662, 1694-1699, 1750-1751, 1902-1918)

- budynek stacyjny w Krakowie przy ul. Tischnera – w wyniku rocznej okresowej kontroli stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej w kwietniu 2017 r., sformułowano dwa zalecenia do pilnej realizacji: 1) wymianę pokrycia dachowego na nowe oraz 2) wymianę stolarki drewnianej na PCV. W ramach remontów głównych na 2019 r. zaplanowano remont przedmiotowego budynku, m.in. w zakresie konstrukcji i pokrycia dachu oraz wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Jak wyjaśniła Dyrektor Oddziału, wg stanu na 12 września 2022 r. wykonano naprawę uszkodzonego pokrycia dachu. W pozostałym zakresie prac nie

wykonano, a budynek został zgłoszony do Programu Inwestycji Dworcowych na lata 2024-2030 (dalej: *PID 2*).

(akta kontroli str. 1233, 1662-1664, 1700-1705, 1751, 2427-2432)

- budynek dworca w Rudawie – w wyniku rocznej okresowej kontroli stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej w październiku 2015 r., sformułowano zalecenia do pilnej realizacji: oczyścić rynny, wykonać nową powłokę malarską lub wymienić orynnowanie. Remont główny budynku m.in. w ww. zakresie zaplanowano na 2017 r., jednak nie został on wykonany. Jak wyjaśniła Dyrektor OGN, uchwała Zarządu PKP nr 492 z 14 listopada 2017 r. zakłada wykonanie kompleksowej modernizacji przedmiotowego obiektu z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych w ramach Planu Inwestycji Dworcowych na lata 2016-2023 (dalej: *PID 1*).

W protokole okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej w lipcu 2021 r., określono następujące zalecenia o pierwszym stopniu pilności<sup>49</sup>: 1) wymiana uszkodzonych elementów dachu przy wymianie pokrycia; 2) wymiana pokrycia dachu; 3) oczyszczenie elementów rynien i rur spustowych z korozji i wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego, uzupełnienie brakujących elementów; 4) usunięcie luźnych części tynków zewnętrznych i wykonanie uzupełnień elewacji; 5) uszczelnienie, konserwacja lub wymiana stolarki okiennej.

Dyrektor OGN poinformowała, że wg stanu na 12 września 2022 r. planowany remont obiektu nie został wykonany.

(akta kontroli str. 1228, 1329-1331, 1585, 1587, 1919-1925, 2953-2954, 2958, 2998-3010)

- budynek mieszkalny w Białej Podlaskiej – decyzją wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków z września 2013 r. nakazano PKP przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu poprzez przywrócenie dawnej formy architektonicznej ganku znajdującego się w elewacji zachodniej budynku. Termin wykonania robót określono na 30 marca 2014 r., wydłużony na wniosek Spółki do końca 2015 r., do końca 2016 r. i do końca 2017 r. Prace te zaplanowano w planie remontów głównych na 2017 i na 2019 r., a zrealizowano w 2018 r. w ramach remontów bieżących. Roboty odebrano w 2019 r.

(akta kontroli str. 1225-1226, 1434-1444, 1586-1587, 1744, 2955-2956, 2958, 3098-3155)

**2.2.** W latach 2020-2021 spośród odpowiednio 805 i 777 eksploatowanych budynków mieszkalnych zarządzanych przez OGN 7,8% oraz 6,7% było w dobrym stanie technicznym<sup>50</sup>. Odpowiednio 2,9% i 1,3% było w złym stanie technicznym. W stanie awaryjnym nie był w 2020 r. żaden tego typu budynek; w 2021 r. były dwa takie budynki mieszkalne (0,3%).<sup>51</sup>

Wyłączonych z eksploatacji budynków mieszkalnych było w zarządzie OGN w 2020 r. 101, a w 2021 r. – 108. Spośród nich odpowiednio 3,0% i 0,9% było w dobrym stanie technicznym, a 19,8% i 17,6% – w złym. Jeden taki budynek w 2020 r. (1,0%) był w awaryjnym stanie technicznym; w 2021 r. nie było takich budynków.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Roboty awaryjne wymagające natychmiastowego wykonania; powstałe uszkodzenia nie zagrażają bezpieczeństwu użytkowników i bezpieczeństwu budynku.

<sup>50</sup> Stan techniczny budynków w skali: dobry, zadowalający, średni, zły, awaryjny.

<sup>51</sup> W 2020 r. 24,7% eksploatowanych budynków mieszkalnych było w stanie technicznym zadowalającym, a 51,1% - w średnim. W 2021 r. było to odpowiednio 37,8% i 41,2%.

<sup>52</sup> W 2020 r. 37,6% budynków mieszkalnych wyłączonych z eksploatacji było w stanie technicznym zadowalającym, a 31,7% - w średnim. W 2021 r. było to odpowiednio 54,6% i 22,2%.

Spośród 2 504 eksploatowanych w 2020 r. i 2 315 w 2021 r. budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, pozostających w zarządzie OGN, odpowiednio 20,5% i 22,0% było w dobrym stanie technicznym, a 4,0% i 2,3% – w złym. W awaryjnym stanie technicznym było 0,3% (siedem) i 0,2% (pięć) takich budowli.<sup>53</sup>

Budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej wyłączonych z eksploatacji było w zarządzie OGN w 2020 r. 381, a w 2021 r. – 369. W 2020 r. 8,1% z nich było w dobrym stanie technicznym, 12,1% w złym, a 1,1% (cztery) w stanie awaryjnym. W 2021 r. w dobrym stanie technicznym pozostawało 5,4%, w złym – 6,5%, a w awaryjnym – 1,9% (siedem).<sup>54</sup>

(akta kontroli str. 1447-1449, 1762-1765)

**2.3.** Procedura dotycząca realizacji kontroli okresowych w obiektach budowlanych PKP, obowiązująca w kontrolowanym przez NIK okresie<sup>55</sup>, regulowała kwestie związane z wyborem wykonawców na przeprowadzenie kontroli, przygotowaniem okresowych kontroli, a także określała sposób dokumentowania kontroli w systemie informatycznym. W procedurze zawarto również wymagania odnośnie do zapisów w protokołach kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych.

Postępowania przetargowe na wyłonienie wykonawcy kontroli okresowych obiektów budowlanych, którymi zarządzał Oddział, były prowadzone przez Biuro Administracji i Eksploatacji Nieruchomości w Centrali Spółki. OGN corocznie przygotowywał wykazy obiektów budowlanych do przeprowadzenia kontroli okresowych wymaganych przepisami Prawa budowlanego, przekazywane następnie do ww. Biura na potrzeby postępowania przetargowego.

(akta kontroli str. 767, 1100-1125, 1224, 1258-1265, 1445-1446, 1468, 1596-1621, 1646-1656)

Do kontroli wykonywania obowiązku przeprowadzania w obiektach budowlanych przeglądów technicznych i kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-2 Prawa budowlanego, wytypowano 11 eksploatowanych budynków i budowli, niezwiązanych z prowadzeniem ruchu kolejowego<sup>56</sup>, oraz 10 budynków i budowli wyłączonych z eksploatacji<sup>57</sup>.

W siedmiu z ww. 11 eksploatowanych budynków i budowli coroczne kontrole okresowe przeprowadzono w 2021 r. terminowo, tj. po roku lub przed upływem roku od kontroli przeprowadzonej w 2020 r. W przypadku trzech nieruchomości kontrole w 2021 r. zostały przeprowadzone z opóźnieniem od 34 do 65 dni po upływie roku od kontroli w 2020 r.<sup>58</sup> W przypadku jednej nieruchomości w 2020 r. nie przeprowadzono

<sup>53</sup> W 2020 r. 23,4% eksploatowanych budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej było w stanie technicznym zadowalającym, a 40,7% - w średnim. W 2021 r. było to odpowiednio 30,7% i 36,9%.

<sup>54</sup> W 2020 r. 26,3% budowli i innych obiektów inżynierii lądowej i wodnej wyłączonych z eksploatacji było w stanie technicznym zadowalającym, a 48,0% - w średnim. W 2021 r. było to odpowiednio 36,9% i 45,0%.

<sup>55</sup> Załącznik nr 1 do decyzji nr 10 Członka Zarządu PKP S.A. z dnia 8 grudnia 2014 r. w sprawie przyjęcia Instrukcji dotyczącej realizacji kontroli okresowych na obiektach budowlanych PKP S.A.; dalej: *instrukcja dotycząca kontroli okresowych*. W trakcie kontroli NIK wprowadzono nową instrukcję w tym zakresie, na mocy uchwały nr 475 Zarządu PKP S.A. z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie przyjęcia do stosowania instrukcji pn. „Instrukcja dotycząca realizacji kontroli okresowych na obiektach budowlanych PKP S.A.”

<sup>56</sup> 1) Budynek mieszkalny w Brzeżnicy, 2) budynek mieszkalny w Kalwarii Zebrzydowskiej, 3) budynek dworca w Oświęcimiu, 4) budynek biurowy w Krakowie, 5) budynek w Nowym Sączu, 6) budynek dworca w Przeworsku, 7) budynek w Lublinie, 8) budynek magazynowy w Skarżysku-Kamiennej, 9) wiata magazynowa w Krakowie, 10) hala warsztatowa w Krakowie, 11) domek w Zakopanem na Spyrkówie.

<sup>57</sup> 1) Stacja kolejowa w Wilkołazie, 2) magazyn w Męcinie, 3) magazyn w Rykach, 4) budynek w Dęblinie, 5) budynek w Lublinie, 6) budynek mieszkalny w Lublinie, 7) budynek mieszkalny w Murawkach, 8) wieża ciśnieniowa w Józefowie Roztoczańskim, 9) budynek w Hucie Krzeszowskiej, 10) budynek warsztatowy w Rudniku nad Sanem.

<sup>58</sup> Oceny stanu technicznego wynikające z ostatnich kontroli okresowych: 3 (średnia).

kontroli rocznej, gdyż w czerwcu 2020 r. obiekt został oddany do użytkowania z PID 1. Kontrolę roczną tego obiektu przeprowadzono w maju 2021 r.<sup>59</sup>

Ostatnie kontrole 5-letnie w przypadku 10 eksploatowanych budynków i budowli zostały przeprowadzone w latach 2018-2021. Jeden eksploatowany budynek został poddany ostatniej kontroli 5-letniej w marcu 2017 r.<sup>60</sup> W tej sprawie Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że umowa na przeprowadzenie okresowych przeglądów na rok 2022 jest procedowana przez Biuro Eksploatacji i Administracji PKP w Warszawie i została zawarta dopiero 30 września 2022 r., dlatego – z przyczyn niezależnych od OGN – nie można było przeprowadzić wcześniej kontroli.

(akta kontroli str. 1450-1455, 1468-1469, 1596-1598, 1657, 2260-2262)

We wszystkich 10 skontrolowanych budynkach i budowlach wyłączonych z eksploatacji roczne kontrole okresowe w 2021 r. przeprowadzono terminowo w stosunku do kontroli przeprowadzonych w 2020 r.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że *OGN Kraków do postępowania przetargowego na wykonanie kontroli okresowych zgłasza nieruchomości wyłączone z eksploatacji. Przepisy art. 62 ust. 1 ustawy (...) Prawo budowlane (...) wskazują na obowiązek przeprowadzania kontroli w czasie użytkowania obiektów budowlanych. Ustawa nie zawiera wyjaśnienia definicji „w czasie użytkowania”. (...) można przyjąć, że z chwila oddania obiektu do użytkowania do czasu jego wyłączenia z użytkowania na podstawie decyzji – jest on w użytkowaniu.*

(akta kontroli str. 1458-1462, 1465-1467, 1771, 1774, 2948-2949)

**2.4.** Do oględzin stanu technicznego budynków i budowli w sposób celowy wybrano 10 obiektów, z tego: dwa dworce kolejowe<sup>61</sup>, dwa lokale mieszkalne<sup>62</sup>, dwa budynki mieszkalne<sup>63</sup> oraz cztery inne obiekty budowlane<sup>64</sup>.

Dla powyższych obiektów budowlanych założone były książki obiektów budowlanych (dalej: *KOB*), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>65</sup>.

W przypadku jednej *KOB*<sup>66</sup> wpisów w zakresie określonym w § 5 pkt 1 lit. a) i b) rozporządzenia w sprawie *KOB* dokonała w kontrolowanym okresie osoba nieposiadająca upoważnienia właściciela/zarządcy do ich dokonania. Kwestię tę szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 2263-2273, 2949, 3161)

W sześciu<sup>67</sup> ze skontrolowanych *KOB* występowały braki wpisów wymaganych przez rozporządzenie w sprawie *KOB*, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

<sup>59</sup> Ocena stanu technicznego wynikająca z ostatniej kontroli okresowej: 1 (bardzo dobra).

<sup>60</sup> Dworzec kolejowy w Przeworsku.

<sup>61</sup> Dworzec kolejowy w Krośnie, dworzec kolejowy w Olkuszu.

<sup>62</sup> Lokal mieszkalny w Jawiszowicach; lokal mieszkalny w Stróżach.

<sup>63</sup> Budynek mieszkalny w Moderówce; budynek mieszkalny w Krakowie, ul. Tischnera.

<sup>64</sup> Hala wachlarzowa w Sędziszowie; budynek kotłowni w Lublinie, ul. Gazowa; budynek administracyjny w Lublinie, ul. Okopowa; budynek stacyjny w Krakowie, ul. Tischnera.

<sup>65</sup> Dz.U. Nr 120, poz. 1134; dalej: *rozporządzenie w sprawie KOB*.

<sup>66</sup> Hala wachlarzowa w Sędziszowie.

<sup>67</sup> Brak wpisów dotyczących protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie: dworzec kolejowy w Olkuszu; budynek mieszkalny w Moderówce; budynek stacyjny w Krakowie przy ul. Tischnera; budynek mieszkalny w Krakowie przy ul. Tischnera; budynek mieszkalny w Stróżach i budynek mieszkalny w Jawiszowicach. Brak wpisów dotyczących protokołów awarii i katastrof obiektu: dworzec kolejowy w Olkuszu i budynek mieszkalny w Moderówce.

W latach 2019-2021 organy administracji publicznej sporządziły protokoły z kontroli i wydały decyzje administracyjne w odniesieniu do następujących obiektów budowlanych spośród poddanych oględzinom NIK:

- budynek mieszkalny w Jawiszowicach w zakresie dotyczącym m.in. zawilgocenia ścian w jednym z mieszkań oraz wystąpienia zagrzybienia<sup>68</sup> – Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że zalecenia zostały zrealizowane;
- budynek mieszkalny w Moderówce w zakresie dotyczącym naprawy widocznych pęknięć ścian, podstemplowania stropu drewnianego nad parterem w części środkowej, usunięcia z konstrukcji całego stropu polepy z cegły ceramicznej wraz z wylewką cementową, wymiany (wzmocnienia) zużytych (uszkodzonych) elementów drewnianych więźby dachowej oraz uzupełnienia ubytków i wymiany uszkodzonych elementów pokrycia dachowego<sup>69</sup>. W trakcie oględzin NIK (29 września 2022 r.) stwierdzono, iż dokonano podstemplowania stropu drewnianego nad parterem w części środkowej budynku. Faktu podstemplowania stropu nie odnotowano w KOB. Do dnia oględzin NIK decyzja PINB nie została wykonana w pozostałych czterech zakresach prac. Szerzej kwestię niewykonania decyzji PINB w Krośnie oraz braku wpisu informacji o awarii lub katastrofie opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- budynek administracyjny w Lublinie w zakresie dotyczącym m.in. wykonywania kontroli okresowych w budynkach o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> co najmniej dwa razy w roku<sup>70</sup> – zalecenia zostały wykonane w części dotyczącej prowadzenia kontroli okresowych;
- hala wachlarzowa w Sędziszowie w zakresie dotyczącym nieodpowiedniego, mogącego zagrażać życiu lub zdrowiu stanu technicznego części środkowej hali (bramy 12-19)<sup>71</sup> – zaprzestano użytkowania przedmiotowej części hali, zabezpieczając ją przed dostępem, poprzez zamknięcie i zaplombowanie bramy wjazdowej, na której zamontowano tablice ostrzegawcze<sup>72</sup>.

(akta kontroli str. 955-956, 972-978, 1013-1014, 1045-1047, 1068-1081, 1742, 2263-2272, 2325-2334, 2938-2940, 3163, 3166)

W trakcie oględzin ww. 10 obiektów budowlanych stwierdzono, że nie były wykonywane zalecenia wpisane do protokołów okresowych kontroli stanu technicznego lub były one realizowane tylko w części. W szczególności dotyczyło to:

- budynku w Moderówce, dla którego już w 2016 r. dokonano wpisu w KOB z informacją o koniecznych pilnych naprawach. Wpisy o koniecznych pilnych naprawach powtórzono w latach 2020-2021,

(akta kontroli str. 1977-2123, 2380-2409)

- budynku dworca kolejowego w Olkuszu, dla którego już w 2018 r. do protokołu wpisano zalecenie o pierwszym stopniu pilności: wymianę drewnianej stolarki okiennej na nową. Zalecenie to powtórzono w 2021 r. z oceną trzeciego stopnia pilności,

(akta kontroli str. 2353-2365, 2453-2467)

---

<sup>68</sup> Protokół z czynności kontrolnych Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (dalej: *PINB*) w Oświęcimiu z 14 maja 2019 r.

<sup>69</sup> Decyzja PINB w Krośnie z 12 lutego 2020 r., wydana po zgłoszeniu przez osobę, która dokonywała kontroli okresowej stanu technicznego budynku 16 lipca 2019 r., o złym stanie technicznym budynku, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu; decyzja utrzymana w mocy przez Podkarpacki WINB decyzją z 21 kwietnia 2020 r.

<sup>70</sup> Protokół z przeprowadzonej kontroli WINB w Lublinie z 18 stycznia 2019 r.

<sup>71</sup> Protokół kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (dalej: *WINB*) w Kielcach z 26 kwietnia 2019 r.

<sup>72</sup> Ibidem.

- budynku mieszkalnego w Jawiszowicach, dla którego w protokołach z rocznej kontroli okresowej w latach 2017-2021 zalecano wymianę stolarki okiennej oraz usunięcie odparzeń i odspojeń tynku.

(akta kontroli str. 2293-2302, 2628-2667)

Oględziny budynku dworca w Olkuszu wykazały, iż stan techniczny budynku nie znajdował odzwierciedlenia we wpisach dokonanych w KOB, m.in. w części dotyczącej odbiorów prac po remoncie konstrukcji dachu i wymiany poszycia. Ponadto w trakcie oględzin stanu technicznego dworca kolejowego w Olkuszu stwierdzono, że w protokołach kontroli okresowej stanu technicznego nie były wpisane informacje dotyczące stanu faktycznego, tj. prawdopodobnego zawalenia części stropu oraz śladów zalania na sufitach pod pierwszym piętrem. Szczegółowo powyższe kwestie opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 2353-2365, 2945-2947)

W przypadku budynku w Moderówce w trakcie oględzin stwierdzono, że podstemplowany został strop, co nie zostało odnotowane w KOB, a w przypadku budynku w Jawiszowicach stwierdzono w trakcie oględzin odspojenia tynku w miejscach, które wskazano do usunięcia w protokole z rocznej kontroli okresowej w 2021 r.

(akta kontroli str. 2266, 2293-2302, 2325-2334)

Protokoły kontroli okresowych nie były zgodne ze wzorem zamieszczonym w instrukcji dotyczącej kontroli okresowych. Najczęstszym uchybieniem w protokołach kontroli okresowych stanu technicznego (w 13 na 22 protokoły poddane kontroli) był brak odniesienia się do zaleceń z poprzednich kontroli oraz brak oceny wykonania tych zaleceń. Ponadto z protokołów wynikało, że – pomimo wymogu instrukcji dotyczącej kontroli okresowych, aby kontrole te odbywały się w obecności przedstawiciela zarządcy obiektu – w 15 z 22 protokołów nie dokumentowano faktu obecności przedstawiciela zarządcy obiektu w trakcie kontroli okresowych.

Odnośnie do realizacji zadań w zakresie monitorowania i kontroli stanu ochrony przeciwpożarowej w budynkach objętych oględzinami stwierdzono, że obowiązek ochrony przeciwpożarowej dla budynków, dla których przepisy wymagały ochrony przeciwpożarowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>73</sup>, był realizowany prawidłowo<sup>74</sup>.

W przypadku budynku dworca kolejowego w Olkuszu, w którym obowiązek realizacji ochrony przeciwpożarowej przeniesiony był na najemcę<sup>75</sup>, administrator (pracownik OGN) nie monitorował realizacji przez najemcę zadań wynikających z ochrony przeciwpożarowej budynku, co zostało szerzej opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1624, 1630, 2261, 2312-2324, 2335-2352, 2353-2365, 2381, 2390, 2394, 2414, 2428, 2453, 2463, 2514, 2524, 2552, 2632, 2641, 2645, 2659, 2664, 2686, 2729, 2730, 2744, 2747)

Z oględzin budynków położonych przy ul. Tischnera w Krakowie (budynek mieszkalny oraz budynek stacyjny) wynikało, że obiekty te nie posiadały instalacji odgromowej, a zbiornik na nieczystości (szambo) dla budynku w Jawiszowicach nie był objęty w latach 2017-2021 kontrolami okresowymi stanu technicznego, pomimo iż stanowił część instalacji kanalizacyjnej.

(akta kontroli str. 1741-1743, 2274-2283, 2293-2302, 2366-2375, 2631-2650, 2658-2667, 3161-3166)

<sup>73</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 1225; dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych budynków.

<sup>74</sup> Budynek kotłowni w Lublinie, budynek administracyjny w Lublinie, dworzec kolejowy w Krośnie.

<sup>75</sup> Najmowana powierzchnia w budynku dworca w Olkuszu.

W rozdz. IX pkt. 1 instrukcji dotyczącej kontroli okresowych wpisany był obowiązek sprawdzenia protokołów kontroli okresowych, otrzymywanych od wykonawcy, pod kątem spełnienia zapisów wymagań zamawiającego dotyczących zapisów w tych protokołach<sup>76</sup>. Uchybienia i braki zapisów w zakresie zgodności protokołów z wymaganiami samej instrukcji, jak i jej załącznika nr 1, szczegółowo opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1110)

**2.5.** Cztery umowy spośród zawartych w latach 2019-2020 przez OGN z podmiotami zewnętrznymi na usługi remontowo- naprawcze budynków i budowli nie zostały zakończone w ustalonym pierwotnie terminie. W drodze aneksów podpisanych przez Oddział z wykonawcami przesunięto terminy wykonania tych prac. I tak:

- umowa na wymianę pokrycia dachu na budynku dworca kolejowego w Olkuszu<sup>77</sup> przewidywała wykonanie przedmiotu umowy i zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego w terminie do 31 grudnia 2019 r. Aneksem z 8 stycznia 2020 r. – z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2020 r. – powyższy termin przesunięto na 31 marca 2020 r. Przyczyną przesunięcia terminu był wniosek wykonawcy wskazujący na trudne warunki pogodowe do prowadzenia prac na dachu budynku;
- umowa na wykonanie remontu elewacji budynku mieszkalnego w Stróżach<sup>78</sup> przewidywała wykonanie przedmiotu umowy i zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego w terminie do dwóch miesięcy licząc od dnia przekazania placu budowy. Aneksem z 9 września 2019 r. powyższy termin przesunięto do 12 listopada 2019 r. Przyczyną przesunięcia terminu – jak podał wykonawca we wniosku – były złe warunki atmosferyczne;
- umowa na wykonanie prac remontowych na budynku dworca kolejowego Tuchów<sup>79</sup> przewidywała wykonanie przedmiotu umowy i zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego w terminie do trzech miesięcy licząc od dnia przekazania placu budowy. Aneksem z 7 października 2019 r. powyższy termin przesunięto do 15 listopada 2019 r. Przyczyną przesunięcia terminu były niesprzyjające warunki atmosferyczne, a także zmiana technologii wykonania parapetów okiennych;
- umowa na wykonanie remontu pokrycia dachu hali obrabiarek zlokalizowanej w Rzeszowie<sup>80</sup> przewidywała wykonanie przedmiotu umowy i zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego w terminie do dwóch miesięcy licząc od dnia przekazania placu budowy. Aneksem z 28 maja 2019 r. powyższy termin przesunięto do 31 maja 2019 r. Przyczyną przesunięcia terminu był brak dostępności na rynku blachy trapezowej w wymaganym przez zamawiającego kolorze i konieczność akceptacji jego zmiany.

Zapisy wszystkich ww. umów w sposób dostateczny zabezpieczały interesy zamawiającego, przewidując zastosowanie kar umownych, określając warunki rękojmi i gwarancji oraz odstąpienia od umowy.

(akta kontroli str. 1758-1760, 2774-2935)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

<sup>76</sup> Przedmiotowe wymagania zawarto w załączniku nr 1 do instrukcji dotyczącej kontroli okresowych.

<sup>77</sup> Nr KNKr11.022.UR.40020.2019 z 25 października 2019 r.

<sup>78</sup> Nr KNKr11.022.UR.5480.2019 z 28 czerwca 2019 r.

<sup>79</sup> Nr KNKr11.022.UR.5483.2019 z 28 czerwca 2019 r.

<sup>80</sup> Nr KNKr11.022.UR.22026.2018 z 25 lutego 2019 r.



1. Oddział w kontrolowanym okresie jako zarządca obiektów budowlanych nie utrzymywał ich w należyłym stanie technicznym, dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w tym w zakresie bezpieczeństwa ich użytkowania. Było to niezgodne z art. 61 pkt 1 Prawa budowlanego, który zobowiązuje właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego do utrzymywania obiektu w należyłym stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Dotyczyło to następujących obiektów.

a) budynek mieszkalny w Moderówce

W 2016 r. w KOB budynku mieszkalnego w Moderówce dokonano wpisu o przeprowadzeniu rocznej kontroli okresowej, w wyniku której sformułowano zalecenia pilne: wykonać remont elewacji, remont konstrukcji dachu wraz z wymianą pokrycia.

W protokole z rocznej kontroli okresowej przeprowadzonej w 2020 r. wskazano – w zakresie stanu bezpieczeństwa eksploatowanego budynku – że *budynek znajduje się w nienależyłym stanie technicznym, zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, wymaga wykonania niezbędnego remontu kapitalnego lub rozbiórki*. Jako „zły” określono m.in. stan stropów, konstrukcji i pokrycia dachu, jak również kominów i rynien. Podobne zapisy powtórzono w protokole z rocznej kontroli okresowej w 2021 r.

W decyzji z 12 lutego 2019 r.<sup>81</sup> Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krośnie nakazał wykonanie robót budowlanych w pięciu zakresach w celu usunięcia nieprawidłowości. Do dnia przeprowadzenia oględzin NIK (29 września 2022 r.) Oddział nie wykonał czterech z pięciu działań wskazanych w ww. decyzji, tj.:

- naprawy widocznych pęknięć ścian poprzez scalenie konstrukcji murów poziomymi zwieńczeniami,
- usunięcia z konstrukcji całego stropu polepy z cegły ceramicznej wraz z wylewką cementową,
- wymiany (wzmocnienia) zużytych (uszkodzonych) elementów drewnianych więźby dachowej,
- uzupełnienia ubytków i wymiany uszkodzonych elementów pokrycia dachowego.

Zgodnie z ww. decyzją PINB, prace te należało wykonać do 30 maja 2020 r. W wyniku odwołania PKP od powyższej decyzji Podkarpacki WINB decyzją z 21 kwietnia 2020 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. W wyroku z 16 grudnia 2020 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie oddalił skargę Spółki na ww. decyzję WINB.

(akta kontroli str. 1756, 1959, 1977-2123, 2230-2259)

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że OGN w Krakowie podejmował próby zaleconych przez PINB napraw, jednak – zgodnie z opinią biegłego powołanego przez sąd w Krośnie<sup>82</sup> w zakresie budowlanym – prowadzenie robót wskazanych w protokole PINB, z uwagi na bezpieczeństwo,

<sup>81</sup> Decyzja PINB w Krośnie znak: PINB.5162.4.1.2019 z 12 lutego 2020 r.; zaskarżona przez PKP S.A. i utrzymana przez PWINB w Rzeszowie znak: OA.7721.7.5.2020 z 21 kwietnia 2020 r., utrzymana przez WSA w Rzeszowie wyrokiem sygn.. akt: II SA/Rz683/20 z 16 lutego 2020 r.

<sup>82</sup> Pozew o eksmisję lokatora złożony przez PKP do Sądu Rejonowego w Krośnie (wpływ do SR 9 lipca 2019 r.).

wymagało opuszczenia budynku przez użytkowników, a użytkownicy odmówili opuszczenia budynku.

(akta kontroli str. 1959, 2000-2096, 2260-2262)

b) hala wachlarzowa w Sędziszowie

W protokołach z kontroli okresowych przeprowadzonych w latach 2020-2021 (nr 11/1/2020, 16/11/20, 16/05/2021, 16/11/2021) wskazano m.in. następujący zakres robót remontowych: *konstrukcja dachu – pilnie wykonać remont konstrukcji w części wykorzystywanej na sortownię odpadów*. W protokole z kontroli okresowej (nr 16/11/20) przeprowadzonej 4 listopada 2020 r. wskazano ponadto następujące zalecenia do pilnej realizacji: *wykonać remont pokrycia dachu wraz z wymianą zbutwiałych elementów deskowania, malowania antykorozyjne konstrukcji dachu*. Na konieczność pilnego wykonania remontu konstrukcji dachu w części wykorzystywanej na sortownię odpadów wskazano również w protokole z kontroli przeprowadzonej w 2022 r. (nr 16/05/2022). Do czasu kontroli NIK (12 września 2022 r.) zalecanych prac nie wykonano.

Dyrektor OGN wyjaśniła, że najemca użytkowanej części hali wystąpił o zakup działki zabudowanej halą wachlarzową, jednak spółka PKP PLK S.A. z powodu kompleksowej przebudowy stacji PKP Sędziszów nie uzgodniła zbycia tej działki i do dziś nie zakończyła modernizacji linii kolejowej. Prace wyszczególnione w ww. protokołach z kontroli okresowych nie zostały zrealizowane z uwagi na planowany obrót nieruchomością po zakończeniu inwestycji przez PKP PLK S.A.

(akta kontroli str. 1226, 1326, 1583-1584, 2543-2618, 2951-2952, 2957, 2960-2969)

c) budynek dworca kolejowego w Nowym Zagórzu

W wyniku okresowej kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej w czerwcu 2020 r. stwierdzono m.in. w zakresie drożności przewodów oraz siły ciągu kominowego: słaby ciąg, brak systematycznego czyszczenia przewodów, a w zakresie oceny wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalach wyposażonych w urządzenia grzewcze: brak właściwej wentylacji nawiewno-wywiewnej, brak właściwej wymiany powietrza, brak systematycznego czyszczenia przewodów. Okresowa kontrola przewodów kominowych przeprowadzona w maju 2021 r. wykazała, że ww. sytuacja nie uległa zmianie.

Dyrektor OGN do 3 listopada 2022 r. nie udzieliła NIK wyjaśnień (których wyznaczony termin upływał 21 października 2022 r.) na temat przyczyn niewykonania prac remontowo-konserwacyjnych wskazanych w protokole kontroli przewodów kominowych z 2020 r. Nie udzieliła również wyjaśnień, czy ww. prace zostały wykonane po kontroli przeprowadzonej w 2021 r.

(akta kontroli str. 1750, 1890-1891, 1900-1901)

d) budynek dworcowo-mieszkalny w Żurawicy

W wyniku okresowej rocznej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania, przeprowadzonej w lipcu 2018 r., wskazano jedno zalecenie pilne: „Wymiana płyt azbestowo-cementowych na blachę” z uwagi na nieszczelności w pokryciu dachu. Remont kapitalny obiektu został zaplanowany w ramach remontów głównych na 2019 r, jednak – wg stanu na 12 września 2022 r. – nie wykonano zaplanowanych prac. Dyrektor OGN wyjaśniła, że z uwagi na zakres oraz koszty związane z wykonaniem remontu odstąpiono od zamiaru realizacji remontu.

W protokole z okresowej kontroli rocznej tego obiektu, przeprowadzonej we wrześniu 2020 r., wskazano już dwa zalecenia do pilnej realizacji: 1) wymianę płyt azbestowych na blachę; 2) wymianę okien drewnianych.

W protokole z okresowej kontroli rocznej tego obiektu, przeprowadzonej w kwietniu 2021 r., oprócz wskazanych w ww. protokole z kontroli z września 2020 r., cztery kolejne zalecenia do pilnej realizacji: 1) wymianę uszkodzonych elementów przy wymianie pokrycia dachu; 2) przebudowę i docieplenie kominów; 3) wymianę rynien oraz 4) wymianę rur spustowych.

Dyrektor OGN do 3 listopada 2022 r. nie udzieliła NIK wyjaśnień (których wyznaczony termin upływał 21 października 2022 r.) m.in. w następujących kwestiach:

- czy ww. budynek pełni również funkcję mieszkalną, a jeśli tak, to ile osób go zamieszkiwało w latach 2020-2022;
- czy ww. budynek jest miejscem wykonywania pracy dla osób zajmujących się obsługą ruchu kolejowego, ewentualnie innymi czynnościami, a jeśli tak, to dla ilu osób w latach 2020-2022;
- dlaczego – w kontekście zagrożenia, jakie stwarzają włókna azbestowe z uszkodzonych płyt azbestowo-cementowych dla zdrowia i życia przebywających w pobliżu ludzi – OGN odstąpił od wykonania remontu w ww. budynku, przynajmniej w zakresie wymiany pokrycia dachowego na blachę.

NIK zauważa wprawdzie, że ocena stanu i możliwości bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest, przeprowadzona przez Oddział w 2021 r. w zakresie płyt falistych azbestowo-cementowych znajdujących się na dachu przedmiotowego obiektu, wskazała na stopień pilności „II”<sup>83</sup>, jednak z uwagi na charakter użytkowanego budynku (funkcja dworcowo-mieszkalna), jak również zalecenia z corocznych protokołów kontroli okresowych wskazują na konieczność pilnego usunięcia istniejącego stanu, co najmniej w zakresie wymiany uszkodzonych płyt azbestowych pokrywających dach.

(akta kontroli str. 1233, 1662, 1694-1699, 1750-1751, 1902-1918)

2. W przypadku hali wachlarzowej w Sędziszowie osoba, która dokonała w 2020 r. wpisów do KOB w zakresie określonym w § 5 pkt 1 lit. a) i b) rozporządzenia w sprawie KOB, nie posiadała do tego upoważnienia wydanego przez właściciela lub zarządcę budynku lub budowli.

Stanowiło to działanie niezgodne z § 6 ust. 3 rozporządzenia w sprawie KOB, który określa, że wpisów, o których mowa w § 5 pkt 1 lit. a i b, dokonuje właściciel lub zarządca obiektu albo osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że stało się tak w wyniku przeoczenia.

(akta kontroli str. 1741, 2310-2311, 2543-2545, 3161)

3. W KOB sześciu obiektów spośród 10 poddanych oględzinom nie dokonano wpisów o przeprowadzonych remontach i przebudowach. I tak:

- w KOB dla budynku mieszkalnego w Jawiszowicach nie dokonano wpisu o wykonaniu izolacji poziomej budynku oraz nie przywołano protokołu odbioru tych robót, jak również o zainstalowaniu trzech kominów wentylacyjnych na zewnętrznej ścianie budynku;

---

<sup>83</sup> Oznacza: ponowną ocenę w terminie do 1 roku.

- w KOB dla budynku mieszkalnego w Stróżach nie wpisano: protokołu w sprawie odbioru końcowego robót związanych z wykonaniem remontu elewacji tego budynku; protokołu w sprawie odbioru robót związanych z wymianą pokrycia dachu, wymianą stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, naprawą i odmalowaniem elewacji budynku mieszkalnego;
- w KOB dla budynku mieszkalnego w Moderówce brak było wpisu o wymianie okna na PCV lub protokołu odbioru tych prac, jak również prac dotyczących podstemplowania stropu drewnianego nad parterem w części środkowej w miejscu ugięcia;
- w KOB dla budynku w Olkuszu w wykazie protokołów zawarto wpis, który dotyczył jedynie wymiany poszycia na budynku parterowym w 2017 r., brak było wpisu o wymianie poszycia dachu na budynku dworca oraz brak było wpisu o wymianie więźby oraz o związanych z tymi remontami protokołach odbiorów robót;
- w KOB dla budynku mieszkalnego przy ul. Tischnera w Krakowie brak było informacji o protokołach odbioru z przeprowadzonych prac remontowych, które obejmowały naprawę więźby dachu, położenie folii paroprzepuszczalnej oraz uszczelnienie poszycia;
- w KOB dla budynku stacyjnego przy ul. Tischnera w Krakowie brak było informacji o protokołach odbioru z przeprowadzonych prac remontowych, które obejmowały naprawę więźby dachu.

(akta kontroli str. 2491, 2753-2769, 2936-2947)

Zgodnie z § 5 pkt 4 rozporządzenia w sprawie KOB, wpisy do KOB obejmują protokoły kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 Prawa budowlanego oraz przeprowadzonych remontów i przebudowy obiektu.

Wzór KOB, określony załącznikiem do rozporządzenia w sprawie KOB, zawierał część IX.1 przeznaczoną na wykaz protokołów odbioru robót remontowych w obiekcie.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, iż każdy administrator ma obowiązek rzetelnego prowadzenia KOB, zgodnie z kartą charakterystyki stanowiska.

(akta kontroli str. 1973-1976, 2260-2272)

4. W KOB dwóch obiektów spośród 10 poddanych oględzinom nie dokonano wpisów o awariach i katastrofach obiektu. I tak:
  - w KOB dla budynku mieszkalnego w Moderówce brak było wpisu o ugięciu stropu w jednym z pomieszczeń oraz jego podstemplowaniu w celu zabezpieczenia przed zawaleniem;
  - w KOB dla budynku dworca kolejowego w Olkuszu brak było wpisu dotyczącego zapadnięcia się części stropu lub spadnięcia sufitu.

(akta kontroli str. 2938-2940, 2945-2947)

Wzór KOB, określony załącznikiem do rozporządzenia w sprawie KOB, zawierał część X przeznaczoną na wykaz protokołów awarii i katastrof obiektu.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, iż nie zna powodu, dla którego nie odnotowano powyższych faktów w KOB.

(akta kontroli str. 2260-2262)

5. W kontrolowanym okresie zapisy części protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego obiektów nie były zgodne z wymaganiami określonymi w instrukcji dotyczącej kontroli okresowych w zakresie:

- zamieszczania w nich zaleceń z poprzedniej kontroli lub oceny realizacji tych zaleceń; powyższe braki dotyczyły 15 protokołów z kontroli okresowych stanu technicznego ośmiu obiektów (spośród 17 protokołów poddanych badaniu, dotyczących 10 obiektów poddanych oględzinom): budynek mieszkalny w Jawiszowicach<sup>84</sup>; budynek stacyjny w Krakowie, ul. Tischnera<sup>85</sup>; budynek mieszkalny w Krakowie, ul. Tischnera<sup>86</sup>; dworzec kolejowy w Olkuszu<sup>87</sup>; budynek mieszkalny w Moderówce<sup>88</sup>; budynek mieszkalny w Stróżach<sup>89</sup>; dworzec kolejowy w Krośnie<sup>90</sup> oraz budynek administracyjny w Lublinie, ul. Okopowa<sup>91</sup>;
- odnotowywania w nich udziału przedstawiciela zarządcy obiektu podczas przeprowadzania kontroli okresowych budynków; powyższe braki dotyczyły 10 protokołów kontroli okresowych (spośród 17 zbadanych) przeprowadzonych w sześciu spośród 10 poddanych oględzinom obiektów budowlanych: dworzec kolejowy w Krośnie<sup>92</sup>; budynek mieszkalny w Stróżach<sup>93</sup>; budynek mieszkalny w Jawiszowicach<sup>94</sup>; budynek stacyjny w Krakowie, ul. Tischnera<sup>95</sup>; budynek mieszkalny w Krakowie, ul. Tischnera<sup>96</sup> oraz dworzec kolejowy w Olkuszu<sup>97</sup>.

(akta kontroli str. 2272, 2381, 2390, 2393, 2414, 2428, 2463, 2514, 2524, 2632, 2659, 2686, 2729-2730, 2744-2745, 2747)

W rozdz. IX pkt. 1 instrukcji dotyczącej kontroli okresowych wskazano, że protokoły z kontroli okresowych przekazywane są do rejonów, a zarządca rejonu deleguje na podległych pracowników obowiązek sprawdzenia protokołów pod kątem spełnienia zapisów wymagań. Zgodnie z wymaganiami, stanowiącymi załącznik nr 1 do instrukcji, w protokołach z kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych zamieszcza się m.in. następujące zapisy:

- *wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli* – pkt 8 wymagań;
- *kontrolę przeprowadził (imię, nazwisko i nr uprawnień), przy udziale przedstawiciela zarządcy obiektu (imię, nazwisko i stanowisko)* – pkt 5 wymagań.

(akta kontroli str. 1110, 1113, 1115)

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, iż *protokoły z kontroli przekazywane są przez wykonawcę bezpośrednio na rejon, a przedstawiciel dla rejonu potwierdza ich odbiór. Odbiór następuje pod kątem wykonania usługi* –

<sup>84</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 28 maja 2021; protokół z 5-letniej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 28 maja 2021 r.

<sup>85</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 20 września 2021 r.

<sup>86</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 20 września 2021 r.

<sup>87</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 27 kwietnia 2021 r.

<sup>88</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 11 maja 2021 r.; Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 5 czerwca 2020 r.; protokół z 5-letniej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 5 czerwca 2020 r.

<sup>89</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 7 lipca 2021 r.; protokół z 5-letniej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 15 lipca 2020 r.

<sup>90</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 11 maja 2021 r.; protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 22 czerwca 2020 r.; protokół z 5-letniej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 22 czerwca 2020 r.

<sup>91</sup> Protokół z półrocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 7 maja 2020 r.; protokół z półrocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 25 listopada 2020 r.

<sup>92</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 22 czerwca 2020 r.; protokół z 5-letniej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 22 czerwca 2020 r.

<sup>93</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 7 lipca 2021 r.; protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 15 lipca 2020 r.

<sup>94</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego budynku, przeprowadzonej 6 sierpnia 2020 r.; protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 28 maja 2021 r.; protokół z 5-letniej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 28 maja 2021 r.

<sup>95</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego budynku, przeprowadzonej 20 września 2021 r.

<sup>96</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 20 września 2021 r.

<sup>97</sup> Protokół z rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektu, przeprowadzonej 27 kwietnia 2021 r.

*w pierwszym etapie, a następnie protokoły kierowane są do administratorów nieruchomości, którzy są zobowiązani do zweryfikowania, czy ww. protokoły są kompletne, poprawne i zgodne ze stanem rzeczywistym oraz (...) wyjaśniła, że bezpośrednio nie kontroluje tego procesu. Jest on w odpowiedzialności zarządcy rejonu i wydziału technicznego.*

Zarządca Rejonu Gospodarowania i Utrzymania Nieruchomości w Krakowie do 3 listopada 2022 r. nie udzielił NIK wyjaśnień (których wyznaczony termin upływał 28 października 2022 r.) na temat sposobu wykonywania nadzoru nad pracą podległych administratorów budynku dworca kolejowego w Olkuszu w latach 2017-2021 w zakresie wykonywania zadań wynikających z przypisanego do stanowiska zakresu obowiązków.

(akta kontroli str. 2260-2262, 2133)

6. Oddział jako zarządca budynku dworca kolejowego w Olkuszu nie monitorował zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej w tym obiekcie. Obowiązki w zakresie tej ochrony zostały przeniesione umową najmu z 20 stycznia 2010 r. na najemcę.

(akta kontroli str. 1622-1645, 1973-1976)

Oględziny budynku, przeprowadzone 27 września 2022 r., wykazały że najemca powierzchni w budynku dworca kolejowego w Olkuszu nie posiadał środków ochrony gaśniczej, a dwie gaśnice, które znajdowały się w budynku, miały ważność do 2004 oraz 2007 r. (odpowiednio 18 i 15 lat po terminie ważności). Tymczasem prowadzona przez najemcę działalność związana ze sprzedażą drewna i wyrobów drewnianych wymagała – z uwagi na przechowywanie materiałów palnych, do jakich należy drewno – zachowania szczególnej staranności w wykonywaniu obowiązków w zakresie monitorowania ochrony przeciwpożarowej w budynku.

Ponadto w KOB tego obiektu brak było zapisów informujących, że najemca posiada instalację gazową z 11 kg butlą propanu-butanu, co zostało ujawnione w trakcie oględzin.

(akta kontroli str. 2353-2365, 2474-2478)

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że nie wie, czy administrator obiektu dokonywał wizytacji, ale zgodnie z zakresem czynności jest on do niej zobligowany. Ponadto wyjaśniła, że wizytacje w obiekcie nie są bezpośrednio przez nią kontrolowane.

Zarządca Rejonu Gospodarowania i Utrzymania Nieruchomości w Krakowie do 3 listopada 2022 r. nie udzielił NIK wyjaśnień (których wyznaczony termin upływał 28 października 2022 r.) na temat sposobu wykonywania nadzoru nad pracą podległych administratorów budynku dworca kolejowego w Olkuszu w latach 2017-2021 w zakresie wykonywania zadań wynikających z przypisanego do stanowiska zakresu obowiązków, m.in.

- bieżącej oceny i nadzoru nad wykorzystaniem nieruchomości zgodnie z zawartymi umowami, zwłaszcza pod kątem sprawdzenia, czy stosowane są przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej,
- bieżącego usuwania zagrożeń dla życia, zdrowia i mienia w związku z wystąpieniem awarii/katastrofy – prawdopodobnego zawalenia części stropu,
- zgłaszania w trybie natychmiastowym ujawnionych nieprawidłowości w zakresie bezumownego lub niezgodnego z postanowieniami umowy wykorzystania i użytkowania nieruchomości do Zarządcy,

- dokonywania przeglądu podległego obiektu budowlanego nieeksploatowanej części budynku pod kątem wyeliminowania przypadków zagrożenia życia ludzkiego.

(akta kontroli str. 2260-2262, 2134-2135)

7. Oddział nie przeprowadził dla budynków zlokalizowanych w Krakowie przy ul. Tischnera (budynek stacyjny i budynek mieszkalny) analizy ryzyka wymaganej w Polskich Normach nr PN-EN 62305-1:2011 pt. „Ochrona odgromowa - Część 1: Zasady ogólne” oraz nr PN-EN 62305-2:2008 pt. „Ochrona odgromowa - Część 2: Zarządzanie ryzykiem”, o których mowa w § 53 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków.

Zgodnie z § 53 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków, budynek należy wyposażyć w instalację chroniącą od wyładowań atmosferycznych. Obowiązek ten odnosi się do budynków wyszczególnionych w Polskiej Normie dotyczącej ochrony odgromowej obiektów budowlanych.

Powyższy przepis odwołuje się do oceny ryzyka, zgodnie z wymaganiami ww. norm, na podstawie której podejmowana jest decyzja o wykonaniu instalacji odgromowej. W KOB obu obiektów nie odnotowano faktu związanego z taką oceną. Protokoły kontroli tych obiektów za lata 2019-2021 nie zawierały również wzmianki na ten temat.

(akta kontroli str. 2267-2268, 2274-2283, 2366-2375, 2413-2432, 2436-2451)

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że *budynek dworca kolejowego w Krakowie przy ul. Tischnera (...) oraz budynek mieszkalny przy ul. Tischnera (...) mają wysokość poniżej 15 m i powierzchnię poniżej 500 m<sup>2</sup>. Zatem zgodnie z powołaną normą nie występuje konieczność montażu instalacji odgromowej.* Wyjaśniła również, że OGN nie zlecał oceny ryzyka zgodnie z wymaganiami powyższej normy, a w protokołach przeglądów okresowych, które dokonywane były przez osoby z uprawnieniami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, w zaleceniach nie wskazano konieczności montażu instalacji odgromowej.

(akta kontroli str. 1741-1742, 3162)

NIK zwraca uwagę, że – zgodnie z wymaganiami § 53 ust. 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków oraz ww. polskich norm – decyzja o konieczności (lub jej braku) posiadania przez budynek instalacji odgromowej może być podjęta jedynie w oparciu o całościową ocenę ryzyka, a nie jedynie parametry wysokości i powierzchni obiektu.

8. Oddział do czasu przeprowadzenia oględzin NIK (23 września 2022 r.) nie podjął działań w zakresie niedziałającej wentylacji w budynku mieszkalnym przy ul. Tischnera w Krakowie, wskazanej w protokole kontroli okresowej przewodów kominowych przeprowadzonej w 2021 r.

W punkcie dotyczącym oceny wentylacji nawiewnej-wywiewnej protokołu wpisano, że w lokalach wyposażonych w urządzenia grzewcze (trzony kuchenne, piecyki wody przepływowej, kotły c.o.) *wentylacja jest niewystarczająca oraz brak jest wentylacji lub za słaby jest ciąg w mieszkaniach nr: 2, 3, 5, a w mieszkaniu nr 1 okap podłączony był do tego samego przewodu, co wentylacja.*

(akta kontroli str. 2281, 2410-2412)

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że *w mieszkaniach 2, 3, 5, z uwagi na likwidację w 2019 r. węglowych źródeł ciepła, wentylacja nawiewno-*

wywiewna nie jest wymagana. W mieszkaniu nr 1, po interwencji administratora, okap został odłączony.

(akta kontroli str. 1742, 3162)

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień NIK zauważa, że – zgodnie z § 51 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków – budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację, stosownie do ich przeznaczenia. Dokonujący kontroli przewodów kominowych w 2021 r. stwierdził w powyższym zakresie niewystarczającą wentylację lub jej brak.

9. W protokołach okresowej kontroli przewodów kominowych w budynku mieszkalnym położonym w Jawiszowicach za lata 2017-2019 oraz w protokołach rocznej kontroli okresowej przydatności obiektu za 2018 i 2019 r. zapisano, że *komin nr 1 wyburzony został w sposób zagrażający życiu, a połączenia pieca kaflowego z kominem w mieszkaniu nr 2 wykonane jest pod kątem prostym*. W protokole z kontroli przeprowadzonej w 2021 r. nie pojawiła się uwaga w ww. przedmiocie, przy czym w KOB nie odnotowano faktu remontu i naprawy kominów.

(akta kontroli str. 2637-2650, 2658-2662, 2673-2681, 2943-2944)

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła, że *zalecenia wynikające z protokołów kontroli okresowej za lata 2017-2018 przewodów kominowych w budynku mieszkalnym (...) w Jawiszowicach zostały zrealizowane w 2019 r., natomiast brak wpisu do KOB wykonania ww. robót wynikał z niedopatrzenia; przedmiotowy zapis zostanie niezwłocznie uzupełniony*.

(akta kontroli str. 1742, 3162, 3166)

NIK zwraca uwagę, że nieprawidłowe połączenie pieca kaflowego do przewodu kominowego zostało stwierdzone podczas okresowej kontroli przewodów kominowych, przeprowadzonej 6 sierpnia 2020 r., co oznacza, że zalecenie w tym zakresie nie zostało wykonane.

(akta kontroli str. 2628-2629)

10. Nadzór nad przestrzeganiem przepisów Prawa budowlanego, w tym przepisów wykonawczych do tej ustawy, sprawowany był w Oddziale w sposób nierzetelny. Świadczyły o tym w szczególności następujące nieprawidłowości:
- stwierdzone przypadki utrzymywania zarządzanych obiektów budowlanych w nienależyтым stanie technicznym, poprzez dopuszczenie do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w tym w zakresie bezpieczeństwa ich użytkowania – budynek mieszkalny w Moderówce, hala wachlarzowa w Sędziszowie, budynek dworca kolejowego w Nowym Zagórzcu oraz budynek dworcowo-mieszkalny w Żurawicy;
  - brak monitorowania wykonywania umowy najmu w zakresie zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej przez najemcę – budynek dworca kolejowego w Olkuszu;
  - brak oceny ryzyka w zakresie konieczności posiadania instalacji odgromowej w obiektach budowlanych – budynek stacyjny w Krakowie przy ul. Tischnera oraz budynek mieszkalny w Krakowie przy ul. Tischnera;
  - niepodjęcie działań w zakresie zaleceń wynikających z protokołów kontroli okresowych – budynek mieszkalny przy ul. Tischnera w Krakowie oraz budynek mieszkalny w Jawiszowicach;



- nierzetelne prowadzenie KOB, skutkujące brakami we wpisach dotyczących przeprowadzonych prac remontowych oraz awarii lub katastrof.

Organizacja technicznego utrzymania nieruchomości, jak również nadzór nad przestrzeganiem przepisów Prawa budowlanego oraz nadzór nad Rejonami Administrowania i Utrzymania Nieruchomości, należał do zakresu obowiązków Zastępcy Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Eksploatacji wyjaśniła m.in., że:

- odnośnie do nadzorowania pracy administratorów i zarządców rejonów – *w swojej odpowiedzialności ma w podległość 5 zarządców w 5 rejonach gospodarowania i utrzymania nieruchomości i nie jest możliwe dopilnowanie każdej książki obiektu budowlanego, a każdy administrator ma obowiązek nadzorowania prowadzenia rzetelnego KOB. W przypadku wątpliwości powinien skierować się do bezpośredniego przełożonego - zarządcy, a zarządca do niej;*
- w odniesieniu do wewnętrznych procedur kontroli wrywkowej KOB – *w zarządzanym przez nią obszarze nie ma wprowadzonych procedur wewnętrznych, które opisywałyby kontrolę wrywkową w zakresie prowadzenia KOB oraz że prowadzi wrywkowe kontrole - oględziny obiektów budowlanych, jednak nie prowadzi z tych oględzin zapisów. Dodatkowo w ww. kwestii wyjaśniła, że naczelnicy podległych jej wydziałów, tj. wydziału technicznego i eksploatacji, prowadzą oględziny, a działania wynikające z tych oględzin - jeżeli jest to konieczne - prowadzone są bez zbędnej zwłoki. W wydziale nie ma listy-ewidencji z przeprowadzonych wizyt i kontroli wewnętrznych prowadzonych przez naczelników;*
- w zakresie oceny zgodności przekazanych protokołów okresowych kontroli obiektów budowlanych – *protokoły z kontroli przekazywane są przez wykonawcę bezpośrednio na rejon, a przedstawiciel dla rejonu potwierdza ich odbiór. Odbiór protokołów następuje pod kątem wykonania usługi – w pierwszym etapie, a następnie protokoły kierowane są do administratorów nieruchomości, którzy są zobowiązani do zweryfikowania, czy ww. protokoły są kompletne, poprawne i zgodne ze stanem rzeczywistym;*
- odnośnie do stosowania wymagań zawartych w rozdziale IX instrukcji dotyczącej kontroli okresowych – *bezpośrednio nie kontroluje tego procesu. Jest on w odpowiedzialności zarządcy rejonu i wydziału technicznego;*
- odnośnie do realizacji zadań związanych z monitorowaniem spełnienia przepisów ochrony przeciwpożarowej w budynku dworca kolejowego w Olkuszu – *nie wie czy administrator dokonywał wizytacji na obiekcie w Olkuszu, ale zgodnie z zakresem czynności jest on zobligowany do przeprowadzenia wizytacji powierzchni objętej umową najmu. Wizytacje na obiekcie nie są bezpośrednio przez nią kontrolowane, a w chwili obecnej trwają prace nad opracowaniem harmonogramu wizytacji podległych nieruchomości dla każdego z administratorów;*
- odnośnie do zaleceń dotyczących pilnego remontu w Moderówce po dokonaniu wpisu w KOB w dniu 27 września 2016 r. – *nie są jej znane działania, jakie były podejmowane w zakresie pilnych prac wpisanych do KOB.*

(akta kontroli str. 83-84, 2260-2262)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W ocenie NIK, Oddział nie dochowywał należytej staranności w utrzymywaniu zarządzanych budynków i budowli, niezwiązanych bezpośrednio z prowadzeniem ruchu kolejowego, we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym. Nadzór w tym zakresie wykonywany był nierzetelnie. Świadczą o tym stwierdzone przypadki

niewykonywania zaleceń z protokołów kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, jak również decyzji organów nadzoru budowlanego. Nierzetelnie prowadzono dokumentację dotyczącą zarządzanych budynków, pomijając we wpisach do KOB istotne informacje dotyczące ich stanu i przeprowadzonych w nich remontów, a także zaistniałych awarii. Protokoły z kontroli okresowych stanu technicznego obiektu zawierały liczne niezgodności w stosunku do wymagań określonych w wewnętrznych procedurach PKP, co świadczyło o ich nieprzestrzeganiu.

Pozytywnie NIK ocenia terminowe przeprowadzanie kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego, w tym w zakresie obiektów wyłączonych z eksploatacji.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie zabezpieczania interesów Spółki w skontrolowanych umowach na usługi remontowo-naprawcze budynków i budowlu niezwiązanych bezpośrednio z prowadzeniem ruchu kolejowego.

## **IV. Uwagi i wnioski**

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

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

1. Dokonywanie zmian w treści umów podpisywanych z najemcami lub dzierżawcami nieruchomości, w sposób umożliwiający identyfikację osoby oraz czasu dokonania zmiany.
2. Utrzymywanie zarządzanych obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej.
3. Wykonywanie decyzji organów nadzoru budowlanego.
4. Wykonywanie pilnych zaleceń określonych w protokołach kontroli okresowych stanu technicznego zarządzanych obiektów.
5. Wykonanie zaleceń sformułowanych w protokole kontroli okresowej przewodów kominowych z 2021 r., dotyczących niewystarczającej wentylacji w lokalu mieszkalnym w Krakowie przy ul. Tischnera.
6. Usunięcie nieprawidłowego połączenia pieca kaflowego do przewodu kominowego w budynku mieszkalnym w Jawiszowicach.
7. Wydawanie upoważnień osobom dokonującym wpisów w KOB w zakresie określonym w § 5 pkt 1 lit. a) i b) rozporządzenia w sprawie KOB.
8. Wprowadzenie do KOB brakujących wpisów o przeprowadzonych remontach i przebudowach.
9. Uzupełnienie w KOB wpisów o awariach lub katastrofach obiektów.
10. Weryfikowanie protokołów kontroli okresowych stanu technicznego obiektów budowlanych pod kątem kompletności zapisów oraz ich zgodności z wewnętrznymi procedurami Spółki.
11. Rzetelne nadzorowanie wykonywania umów najmu, w szczególności w zakresie zapewnienia przez najemców warunków spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej.

12.Przeprowadzenie oceny ryzyka pod kątem konieczności istnienia instalacji odgromowej w budynkach w Krakowie przy ul. Tischnera.

13.Wzmocnienie nadzoru nad przestrzeganiem przez Oddział przepisów Prawa budowlanego w zakresie zarządzanych obiektów budowlanych, w tym rzetelne dokumentowanie czynności nadzorczych.

## 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 Krakowie. 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  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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.

Kraków, 3 listopada 2022 r.

Kontrolerzy:

Barbara Antkiewicz  
doradca ekonomiczny  
/-/

Wioletta Zając  
starszy inspektor kontroli państwowej  
/-/

Dyrektor  
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli  
w Krakowie  
/-/  
z up.  
Marcin Kopeć  
Wicedyrektor

*Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonała:*