



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Lublinie

LLU.411.1.1.2024

Pan
Prof. dr hab. Radosław Dobrowolski
Rektor Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej

Plac im. Marii Curie-Skłodowskiej 5
20-031 Lublin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Kontrola nr I/24/001/LLU – Gospodarowanie nieruchomościami przez publiczne uczelnie
w województwie lubelskim

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej, 20-031 Lublin, plac im. Marii Curie-Skłodowskiej 5, (dalej: UMCS lub Uczelnia).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Rektorem UMCS od 1 września 2020 r. jest prof. dr hab. Radosław Dobrowolski (dalej: Rektor). Poprzednio, tj. w okresie od 1 września 2012 r. do 31 sierpnia 2020 r. Rektorem Uczelni był prof. dr hab. Stanisław Michałowski (dalej: były Rektor).
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Nabywanie, zbywanie oraz udostępnianie nieruchomości. 2. Utrzymanie i wykorzystanie nieruchomości.
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2024 (do 28 czerwca), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie
Kontrolerzy	1. Blanka Wasilewska, doradca prawny, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LLU/35/2024 z 16 lutego 2024 r. 2. Katarzyna Durakiewicz, doradca techniczny, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LLU/36/2024 z 16 lutego 2024 r. 3. Przemysław Fidecki, doradca ekonomiczny, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LLU/37/2024 z 16 lutego 2024 r. 4. Katarzyna Jabłońska-Karczmarczyk, inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LLU/38/2024 z 16 lutego 2024 r. (akta kontroli tom I str. 1-10, 245-350: pliki nr 398-401)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Uczelnia co do zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulacjami wewnętrznymi dokonywała sprzedaży i zakupu nieruchomości oraz oddawała je w najem lub dzierżawę. Zapewniono aktualność wycen zbywanych nieruchomości, a uzyskane ceny nie odbiegały od określonych w operatach szacunkowych. Sprzedaż nieruchomości poprzedzano uzyskaniem zgody Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej³. Zbywanie i nabywanie nieruchomości przez Uczelnię było celowe. Prawidłowo dochodząco należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły w szczególności:

- sprzedaży działki gruntu, która wcześniej została podzielona i do jej części UMCS nie posiadał już praw własności;
- nieterminowego ujęcia w księgach rachunkowych Uczelni zbycia dziewięciu działek gruntu o łącznej wartości 846,3 tys. zł i zawyżenia wartości aktywów trwałych w sprawozdaniach finansowych;
- bezczynności w sprawie egzekwowania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości o wartości oszacowanej w 2020 r. na 1868,3 tys. zł;
- niezgodnym ze stanem faktycznym i prawnym wykazywaniu danych dotyczących nieruchomości w deklaracjach na podatek od nieruchomości.

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Dalej: Prokuratura Generalna.

W ocenie NIK funkcjonujący w Uczelni system kontroli zarządczej był nieskuteczny i niewystarczający i nie zapewniał w badanym obszarze prawidłowego obiegu dokumentów oraz właściwej interpretacji decyzji i procedur administracyjnych. Przyczyną sprzedaży działki, do której w całości UMCS nie posiadał już praw własności oraz nieterminowego ujęcia w ewidencji księgowej zbycia dziewięciu działek gruntu, było zaginięcie w UMCS zawiadomienia Prezydenta Miasta Lublin o wydaniu decyzji administracyjnej o ich przejęciu z mocy prawa przez Miasto, a następnie błędne zinterpretowanie skutków tej decyzji dla Uczelni.

W UMCS nie prowadzono udokumentowanych analiz stopnia wykorzystania obiektów na cele naukowo-dydaktyczne. Na podstawie badania zagospodarowania dwóch obiektów stwierdzono, że Centrum ECOTECH COMPLEX, mimo wykorzystywania części budynku na prowadzenie działalności naukowo-badawczej przez jednostki organizacyjne Uczelni oraz podmioty zewnętrzne, nie wykorzystywało zgodnie z ich zakładanym przeznaczeniem dwóch modułów naukowych o łącznej powierzchni 689,24 m², które pozostawały niezagospodarowane. Prowadzono analizy kosztów utrzymania nieruchomości, w tym głównie z podziałem na koszty generowane przez poszczególne jednostki organizacyjne. Uczelnia dysponowała rzetelnymi danymi dotyczącymi stanu technicznego obiektów budowlanych oraz identyfikowała potrzeby remontowe. Stwierdzono jednak nieprawidłowości polegające na nieprzeprowadzeniu rocznych przeglądów drożności przewodów kominowych i instalacji gazowych w czterech obiektach budowlanych.

Uczelnia podjęła skuteczne działania w celu ograniczenia opłat za usługi dystrybucji energii elektrycznej, a tym samym zrealizowała sformułowane przez NIK wnioski po kontroli P/19/083 *Optymalizacja kosztów energii elektrycznej w jednostkach sektora finansów publicznych*. Pomimo stwierdzonego opóźnienia w realizacji wniosku, dokonane przez Uczelnię dostosowanie grup taryfowych do istniejących potrzeb pozwoliło na obniżenie w latach 2022-2023 opłaty dystrybucyjnej zmiennej o 1287,6 tys. zł brutto.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁴ kontrolowanej działalności

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

1. Nabywanie, zbywanie i użyczenie nieruchomości

1.1. Na dzień 21 lutego 2024 r. UMCS posiadał 56,4119 ha gruntów na terenie gmin: Lublin – 52,206 ha (w większości zabudowanych budynkami dydaktycznymi, administracyjnymi i akademikami⁵), Ustrzyki Dolne – 2,1204 ha (dawna Stacja Naukowa „Park” we wsi Równia, nieruchomość niezabudowana z przeznaczeniem na sprzedaż), Zwierzyniec – 1,03 ha (Stacja Badawcza we wsi Guciów) i Kazimierz Dolny – 1,0555 ha (Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy UMCS Albrechtówka).

Łączna powierzchnia budynków będących w posiadaniu Uczelni na terenie miasta Lublin wynosiła 212 618,47 m², w tym: Kompleks Placu Marie Curie-Skłodowskiej wraz z Rektoratem – 72 326,98 m², Kampus Zachodni – 17 326,52 m², budynki: Wydziału Artystycznego i Nauk o Ziemi przy ulicy Kraśnickiej – 12 413,50 m², Wydziału Biologii i Biotechnologii przy ulicy Akademickiej – 12 797,39 m² i przy ul. Glinianej (Chemia Organiczna, budynek mieszkalny) – 5 867,39 m², a także budynki: Biblioteki – 12 574,57 m², Centrum ECOTECH – 8 389,34 m², Akademickie Centrum Kultury „Chatka Żaka” – 5498,48 m², Centrum Kultury

⁴ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁵ Wśród nieruchomości gruntowych również działki o charakterze inwestycyjnym (przy ul. Grabowej 8 i 22) oraz działkę -skwer z pomnikiem Raabego i Czugały u zbiegu ulic Akademickiej i Raabego.

Fizycznej – 5752,31 m², Centrum Języka – 1824,96 m², Stołówka i Przychodnia – 5768,61 m², budynki na terenie Ogrodu Botanicznego – 973,03 m², Przedszkole nr 65 – 506,76 m², domy studenta – 48 909,79 m² oraz pozostałe budynki⁶ - 1688,84 m². Uczelnia posiadała także dziesięć mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych przy ulicach: Langiewicza, Sowińskiego i Raabego o łącznej powierzchni 358,95 m², które pełniły funkcję mieszkań służbowych dla pracowników UMCS.

Wartość gruntów, stanowiących własność Uczelni, zmniejszyła się w objętym kontrolą okresie, co miało związek ze zbyciem niektórych z nich (sprzedaż lub nieodpłatne przekazanie). Z kolei wartość budynków i budowli rosła, co było związane z zakończeniem kilku inwestycji i przesunięciem wartości z pozycji środków trwałych w budowie do pozycji środki trwałe.

(akta kontroli tom I str. 17-160, 190-191, 245-350: pliki nr 382-386, 402-404)

1.2. Według statutu UMCS, mieniem Uczelni gospodarował Rektor. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym UMCS Rektor sprawował nadzór nad administracją oraz dokonywał oceny funkcjonowania administracji, Kanclerz kierował całą administracją i posiadał trzech zastępców: Kwestora, zastępcę do Spraw Techniczno-Majątkowych oraz zastępcę do Spraw Ogólnych. Do obowiązków zastępcy Kanclerza ds. Techniczno-Majątkowych należały sprawy związane m.in. z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej Uczelni, nadzorem nad realizacją zawartych umów najmu, prawidłowym gospodarowaniem składnikami mienia i nad procesami inwestycyjnymi i remontowymi, a także przygotowywaniem corocznych i długoterminowych planów remontów i inwestycji. Zastępcy Kanclerza ds. Techniczno-Majątkowych⁷ podlegały merytorycznie: Dział Inwestycji i Remontów oraz Centrum Gospodarowania Nieruchomościami⁸.

Do zadań Centrum Gospodarowania Nieruchomościami należało m.in. zarządzanie obiektami, pomieszczeniami i terenami przyległymi Uniwersytetu oraz zapewnienie ich właściwego funkcjonowania, zarządzanie mieszkaniami służbowymi, regulacja stanów prawnych i gromadzenie dokumentacji prawnej dotyczącej nieruchomości, zawieranie i realizacja umów najmu powierzchni, przeprowadzanie postępowań przetargowych w zakresie działalności Centrum. Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami realizowały również: Centrum Prawno-Organizacyjne, Centrum Analiz i Rozwoju oraz Kwestura.

W okresie objętym kontrolą w UMCS obowiązywały dwa dokumenty strategiczne dotyczące zarządzania nieruchomościami: *Strategia UMCS na lata 2019-2025* i *Strategia zarządzania nieruchomościami Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej* z lutego 2016 roku⁹.

Według Strategii UMCS na lata 2019-2025 celem strategicznym w zakresie gospodarowania mieniem było dostosowanie infrastruktury i procesów zarządzania do współczesnych potrzeb w zakresie badań naukowych, dydaktyki oraz działalności kulturalnej i sportowej. Wyróżniono cztery cele operacyjne dotyczące: poprawy jakości infrastruktury uczelnianej i poziomu jej wykorzystania; budowy bazy naukowo-dydaktycznej i sportowej (Kampus Zachodni); modernizacji istniejącej infrastruktury UMCS; analizy poziomu wykorzystania pomieszczeń dydaktycznych i badawczych.

⁶ W tym lokale i budynki gospodarcze i budynek mieszkalny przeznaczony do rozbiórki przy ul. Grabowej.

⁷ Dalej: zastępca Kanclerza.

⁸ § 4 ust. 1 i ust. 2 Zarządzenia Nr 83/2020 Rektora UMCS z 21 września 2020 r. w sprawie podziału kompetencji w pionie Kanclerza (ze zm.).

⁹ Powstała w wyniku wspólnych prac ówczesnego Działu Eksploatacji (obecnie Centrum Gospodarowania Nieruchomościami), Działu Inwestycji i Remontów oraz Kwestury i została zatwierdzona przez byłego Rektora - prof. dr. hab. Stanisława Michałowskiego - po przedstawieniu jej na posiedzeniu Senatu. Dalej: Strategia zarządzania nieruchomościami.

Strategia zarządzania nieruchomościami zawierała opis stanu posiadania Uczelni w zakresie nieruchomości na dzień 31 stycznia 2016 r. wraz z ogólnym opisem stanu technicznego budynków oraz kosztów utrzymania obiektów i nakładów inwestycyjno–remontowych na przestrzeni ostatnich czterech lat przed jej opracowaniem. Według Strategii działania UMCS powinny się skupić na obniżaniu kosztów obsługi nieruchomości, porządkowaniu kwestii prawnych majątku i uzasadnionym inwestowaniu w nieruchomości. Obniżanie kosztów obsługi realizowane powinno być poprzez m.in. wyzbywanie się niepotrzebnych nieruchomości, efektywne wykorzystywanie nieruchomości (np. poprzez najem), wdrażanie systemów wspomagających zarządzanie nieruchomościami. Strategia wskazała potrzebę budowy modułowej energooszczędnych obiektów, a następnie sprzedawania nieruchomości, które przestają być wykorzystywane. Porządkowanie kwestii prawnych odnosiło się przede wszystkim do kwestii uzyskania praw do nieruchomości przy ul. Sowińskiego 17 (Dom Studencki Kronos) oraz skutecznej kontynuacji działań zmierzających do uregulowania sprawy korzystania z gruntów przyległych do budynków wspólnot mieszkaniowych przy ulicach: Langiewicza, Sowińskiego i Raabego.

Zastępca Kanclerza, odnosząc się do stopnia realizacji ośmiu szczegółowych zadań zaplanowanych w Strategii zarządzania nieruchomościami, wyjaśniła, że większość zadań zrealizowano. Analiza danych przez NIK wykazała, że część tych zadań nie zakończyła się korzystnie dla Uczelni¹⁰.

Podstawowym dokumentem regulującym zasady udostępniania nieruchomości był *Regulamin udostępniania nieruchomości UMCS jednostkom organizacyjnym UMCS i podmiotom zewnętrznym*¹¹, wprowadzony Zarządzeniem Nr 60/2018 Rektora UMCS z 30 października 2018 r.¹² Regulamin ten nie miał zastosowania do udostępniania całości lub części takich nieruchomości jak: Dworek Kościuszków (decyzje o udostępnieniu podejmował Rektor po złożeniu wniosku przez zainteresowany podmiot czy osobę prywatną); Kazimierz Dolny, Albrechtówka¹³ (decyzje o udostępnieniu podejmowało Biuro Socjalne, obowiązywał Regulamin Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowego UMCS w Kazimierzu Dolnym); Centrum ECOTECH-COMPLEX (obowiązywał *Regulamin korzystania z nieruchomości oraz infrastruktury badawczej Centrum ECOTECH-COMPLEX UMCS*¹⁴) oraz Centrum Kultury Fizycznej (*Regulamin Centrum Kultury Fizycznej Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie*). W odniesieniu do wynajmowanych mieszkań znajdujących się w zasobach UMCS obowiązywał *Regulamin zarządzania i gospodarowania zasobami mieszkaniowymi UMCS*¹⁵.

UMCS nie posiadał wewnętrznego aktu regulującego kwestie zbywania/nabywania nieruchomości. Jak stwierdził Rektor w uzupełnieniu wniosku do Prezesa Prokuratury Generalnej o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w Puławach (pismo z 10 października 2022 r.), pozostawało to w zgodzie z powszechnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a Uczelnia dokonywała tego typu

¹⁰ Nie uzyskano rekompensaty finansowej za zajęty przez właściciela sąsiedniej działki pas gruntu działki 17/1 przy ul. Langiewicza 5, ponieważ Sąd Rejonowy w Lublinie wyrokiem z dnia 6 maja 2021 r. oddalił powództwo UMCS w sprawie o wydanie nieruchomości; nie doprowadzono do porozumienia w zakresie zamiany działek Ogrodu Botanicznego z powodu braku zainteresowania Stowarzyszenia Apostolstwa Katolickiego Prowincja Chrystusa Króla (Pallotyni) w zakresie prowadzenia rozmów w tej sprawie; nie zakupiono czterech mieszkań przy ul. Lipowej i ul. Lwowskiej, wynajmowanych od Miasta Lublin, ze względu na brak środków finansowych; nie przekształcono prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Zana 11 w prawo własności, ponieważ zrezygnowano z tych działań ze względu na brak środków finansowych.

¹¹ Dalej: Regulamin udostępniania nieruchomości.

¹² Zmieniony Zarządzeniem Nr 71/2019 Rektora UMCS z 20 grudnia 2019 r.

¹³ Ośrodek Wypoczynkowo-Szkoleniowy UMCS.

¹⁴ Dalej: Regulamin ECOTECH.

¹⁵ Stanowiący Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 31/2012 Rektora UMCS z 6 lipca 2012 r. Dalej: Regulamin zarządzania mieszkaniem.

transakcji sporadycznie i do każdej z nich podchodziła indywidualnie, z rozwagą i należytą starannością.

(akta kontroli tom I str. 245-350: pliki nr 70-72, 90-139, 190-270, 320, 459; str. 413-430)

1.3. W latach 2020-2024 (do 31 marca) Uczelnia zbyła następujące nieruchomości:

a) zabudowaną nieruchomość przy ulicy Narutowicza 12 w Lublinie, o powierzchni 0,6667 ha.

Nieruchomość sprzedano spółce z o.o. w dniu 21 lipca 2021 r. za cenę 19 557 000 zł (netto 15 900 000 zł). Główną przyczyną podjęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości, będącej dawną siedzibą Instytutu Pedagogiki Wydziału Pedagogiki i Psychologii był jej zły stan techniczny i niedostosowanie pomieszczeń do obowiązujących przepisów¹⁶ oraz brak możliwości pozyskania środków finansowych na jego przebudowę i remont. Z uwagi na rozmiar tych kosztów, szacowanych na ponad 30 mln zł¹⁷, podjęto decyzję o wybudowaniu nowego obiektu Instytutu Pedagogiki na tzw. Kampusie Zachodnim, jako uzupełnienie istniejących już w pobliżu innych obiektów dydaktycznych. Nową siedzibę Instytutu Pedagogiki oddano do użytku 17 lutego 2022 r. Jej całkowite koszty wyniosły 45 823 930 zł. Nowo wybudowany obiekt spełnia wymagania w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego i przepisów sanitarnych oraz umożliwił pełną dostępność dla osób niepełnosprawnych.

W wyniku sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego w 2018 r., a następnie zaktualizowanej na dzień 9 września 2019 r., wyceny, wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 15 900 000 zł (netto). Po przeprowadzeniu procedury wyboru kupującego, w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, w którym ofertę (w kwocie ceny wywoławczej) złożyła jedna spółka, podjęto działania zmierzające do sfinalizowania transakcji. W dniu 23 marca 2020 r. Rektor skierował do Prezesa Prokuratury Generalnej wnioski o wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych o wartości rynkowej przekraczającej 2 000 000 zł (stosownie do art. 423 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce¹⁸). Po kolejnych uzupełnieniach wniosku, ponownej wycenie nieruchomości (30 września 2020 r. na kwotę 15 611 000 zł) i uzyskaniu zgody Prokuratury Generalnej, zawarto 16 grudnia 2020 r. notarialną umowę sprzedaży warunkowej¹⁹, a następnie – w związku z niewykonaniem przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości²⁰ prawa pierwokupu przysługującego na rzecz Skarbu Państwa – w dniu 21 lipca 2021 r. notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości²¹. Przed zawarciem umowy przeniesienia własności kupujący zapłacił UMCS całą cenę. W dniu 21 lipca 2021 r. wyksięgowano z ewidencji środków trwałych działkę nr 13 przy ulicy Narutowicza 12 (3 294 365 zł), budynek główny Instytutu Pedagogiki (3 205 323,03 zł) i budynek oficyny Instytutu Pedagogiki (37 806,92 zł). W tym samym dniu podpisano umowę użyczenia nieruchomości, zgodnie z którą Spółka oddała Uczelni nieruchomość do nieodpłatnego korzystania do 30 września 2021 r. Z kolei 24 września 2021 r. podpisano ze spółką z o.o. umowę najmu nieruchomości

¹⁶ Budynek nie spełniał przepisów bezpieczeństwa pożarowego, bhp, dostępności dla osób niepełnosprawnych.

¹⁷ Według szacunkowej oceny wartości kosztorysowej inwestycji dotyczącej dostosowania budynku Instytutu Pedagogiki UMCS do obowiązujących przepisów wraz z remontem i przebudową budynku i zagospodarowaniem placu mającym na celu uzyskanie pełnej funkcjonalności przewidzianej dla budynku szkolnictwa wyższego całkowita wartość kosztów wynosiła 33 264 173,34 zł (w tym wartość robót budowlanych 30 549 417,68 zł netto, nadzorów autorskiego i inwestorskiego oraz dokumentacji projektowej).

¹⁸ Dz. U. z 2023 r. poz. 742. Dalej: Pswn.

¹⁹ Za cenę 19 557 000 zł, w tym 15 900 000 zł kwota netto i VAT 23% w kwocie 3 657 000 zł.

²⁰ Dalej: Prezesa KZN.

²¹ Oraz ustanowienia służebności.

z budynkiem dydaktycznym Pedagogiki obowiązującą do 31 grudnia 2021 r. Protokół zdawczo-odbiorczy sporządzono w dniu 31 grudnia 2021 r.

Wydatki remontowe poniesione przez Uczelnię na nieruchomości w okresie pięciu lat poprzedzających zbycie wyniosły 264 372,38 zł i dotyczyły remontu sali dydaktycznej i wymiany rur spustowych (2015 r. – 24 987,17 zł), remontu gzymsów i balkonów (75 000 zł – 2016 r.), remontu stropu (50 000 zł – 2017 r.), naprawy gzymsów (67 700 zł – 2018 r.) i remontu pomieszczeń (46 685,21 zł – 2019 r.). Nakładów inwestycyjnych nie poniesiono.

b) działkę niezabudowaną przy ulicy Sowińskiego w Lublinie o powierzchni 0,0104 ha.

Własność nieruchomości przekazano nieodpłatnie²² Miastu Lublin w dniu 13 stycznia 2022 r. Wartość nieruchomości, według wyceny rzeczoznawcy (z dnia 31 sierpnia 2020 r., zaktualizowanej 15 sierpnia 2021 r.) wynosiła 10 400 zł. Decyzja o przekazaniu działki Miastu wynikała z braku możliwości jej zagospodarowania przez UMCS na własne cele oraz braku zainteresowania jej nabyciem przez właścicieli sąsiednich działek (osoba fizyczna i Uniwersytet Przyrodniczy). W dniu 13 stycznia 2022 r. zawarto notarialnie poświadczoną umowę nieodpłatnego przekazania własności nieruchomości. W dniu 13 stycznia 2022 r. wyksięgowano z ewidencji środków trwałych kwotę 23 120 zł, stanowiącą wartość księgową działki. Ze względu na kwotę transakcji nie była wymagana zgoda Prokuraturii Generalnej.

c) zabudowaną nieruchomość w Puławach, przy ul. 4 Pułku Piechoty 18, o powierzchni 0,2553 ha.

Ww. nieruchomość sprzedano (w udziałach) Samorządowi Województwa Lubelskiego i Muzeum Badań Polarnych w Puławach w dniu 21 listopada 2022 r. za cenę łączną 5 552 131 zł, która była w posiadaniu UMCS od września 2014 r.²³ i mieścił się na niej budynek, stanowiący siedzibę Wydziału Zamiejscowego UMCS w Puławach. Nie mógł on zapewnić nowoczesnego zaplecza laboratoryjnego. Koszty procesu dydaktycznego były wyższe niż w głównej bazie dydaktycznej Uczelni w Lublinie. Utrzymywanie obiektu wiązało się z kosztami związanymi z poprawieniem dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami oraz w zakresie niektórych przepisów przeciwpożarowych i bhp. Środki pozyskane ze sprzedaży planowano wykorzystać na niezbędne prace budowlane w innych obiektach Uczelni.

Według operatu szacunkowego z 14 lutego 2022 r. wartość nieruchomości określono na kwotę 5 552 131 zł. W dniu 27 czerwca 2022 r. do UMCS wpłynęło pismo Zarządu Województwa Lubelskiego, w którym poinformowano, że Samorząd Województwa poszukuje nieruchomości na siedzibę Muzeum Badań Polarnych w Puławach i bierze pod uwagę lokalizację budynku UMCS w Puławach. Podpisane zostało porozumienie z dnia 8 września 2022 r. w przedmiocie zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na cel publiczny (na rzecz Muzeum). W porozumieniu m.in. Województwo oświadczyło, że umowa najmu z UMCS zostanie zawarta na okres dwóch lat, Uczelnia będzie korzystała z pomieszczeń zlokalizowanych na I piętrze budynku powierzchni 675,70 m², a także, że aula o powierzchni 163,30 m², zlokalizowana na parterze, będzie wykorzystywana przez Uczelnię i Muzeum wspólnie.

Zgodę Prokuraturii Generalnej na sprzedaż udziałów w prawie własności nieruchomości na rzecz Województwa Lubelskiego – za cenę 3 152 131 zł

²² W oparciu o art. 902¹ § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym przez umowę przekazania własności właściciel nieruchomości zobowiązuje się nieodpłatnie przenieść na gminę lub Skarb Państwa własność nieruchomości.

²³ Nieruchomość została zakupiona przez UMCS w dniu 30 września 2014 r. od Puławskiej Szkoły Wyższej w likwidacji (uczelni niepublicznej) za 10 000 zł (wartość rynkowa według operatu wynosiła 5 534 294 zł, likwidator zastosował bonifikatę).

i Muzeum Badań Polarnych w Puławach – za cenę 2 400 000 zł uzyskano 14 października 2023 r. W dniu 21 listopada 2022 r., po uzyskaniu od notariusza informacji o nieskorzystaniu przez Prezesa KZN z prawa pierwokupu, zawarto umowy przeniesienia udziałów w nieruchomości, spisano protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości i w związku z tym wykreślono z ewidencji środków trwałych kwotę 28 692,39 zł (w tym grunt 1818,03 zł, budynek 26 874,36 zł). Kwota została zapłacona przez kupujących przed zawarciem umów przeniesienia udziałów.

Wydatki remontowe poniesione przez Uczelnię na nieruchomość w Puławach w okresie pięciu lat poprzedzających zbycie wyniosły 70 637,89 zł (roboty malarskie w auli – 24 600 zł w 2018 r. i remont dachu – 46 037,89 zł w 2019 r.). Nakładów inwestycyjnych nie poniesiono. W ramach wynajmu części powierzchni budynku nieruchomość była w czasie kontroli NIK wykorzystywana na potrzeby Wydziału Zamiejscowego UMCS w Puławach.

(akta kontroli tom I str. 163-179, 245-350: pliki nr 293-321, 403-404, 423-456, 495; str. 351-356: pliki nr 35-45)

W latach 2020-2023 na kontach zespołu 0 – Środki trwale ujęto zbycie dziewięciu działek niezabudowanego gruntu zlokalizowanych w rejonie ulic Sowińskiego-Radziszewskiego²⁴, przejętych przez Miasto na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Lublin nr 843/19 z 1 sierpnia 2019 r. (nr AB-ID-II.6740.4.18.2018) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej²⁵. Działki te stały się własnością Miasta z mocy prawa²⁶ na podstawie decyzji, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności²⁷ i która stała się ostateczna 5 września 2019 r. W świetle art. 12 ust. 4 specustawy drogowej z tym dniem wskazane nieruchomości stały się własnością Miasta Lublin. Pięć spośród ww. dziewięciu działek²⁸ powstało w wyniku zatwierdzenia podziału nieruchomości²⁹ w decyzji nr 843/19³⁰. W decyzji tej także został zatwierdzony podział działki nr 19/16³¹ (0,0854 ha), będącej w dniu wydania i uzyskania przez nią statusu ostatecznej własnością UMCS, na dwie działki o numerach: 19/23 (0,031 ha) i 19/24 (0,0544 ha). UMCS zawarł 22 maja 2019 r. ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sowińskiego notarialną umowę warunkową sprzedaży działki nr 19/16 (za cenę 24 021 zł), a w dniu 21 października 2019 r. umowę przeniesienia praw własności do tej działki.

Zawiadomienie Urzędu Miasta Lublin o wydaniu decyzji nr 843/19³², wpłynęło do kancelarii UMCS 7 sierpnia 2019 r., jednak uległo ono zaginięciu, w związku z czym UMCS w tym czasie nie posiadał wiedzy, iż decyzja została wydana i uzyskała status ostatecznej. Przedstawiciele UMCS nie zapoznali się z decyzją nr 843/19 w trybie wynikającym z treści zawiadomienia. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że informację o zmianie numerów działek UMCS uzyskał od projektantów jednego z zadań inwestycyjnych i dopiero od tego momentu zaczęto szukać powodu, z jakiego zmieniły się te działki i w jakim zakresie.

UMCS nie otrzymał decyzji ustalających wysokość odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone na rzecz Miasta, które powinny zostać wydane

²⁴ Numery działek (obręb 26 Rury Brygidkowskie arkusze 7, 8, 9): 1/15 (0,0158 ha), 1/17 (0,0662 ha), 2/46 (0,0132 ha), 2/39 (0,0111 ha), 2/40 (0,0015 ha), 2/41 (0,1019 ha), 2/42 (0,0036 ha), 41/16 (0,0034 ha) i 19/21 (0,0022 ha).

²⁵ Dalej: decyzja nr 843/19.

²⁶ Na podstawie art. 12 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 162). Dalej: specustawa drogowa.

²⁷ Na podstawie art. 17 ust. 1 specustawy drogowej.

²⁸ Działki o numerach: 1/15, 1/17, 2/46, 41/16 i 19/21.

²⁹ Zgodnie z art. 12 ust. 1 specustawy drogowej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zatwierdza się podział nieruchomości.

³⁰ Powstały w wyniku podziału działek o numerach: 19/15, 41/11, 2/45, 1/8 i 1/6.

³¹ Obręb 26-Rury Brygidkowskie, arkusz 7.

³² Zgodnie z art. 11f ust. 4 specustawy drogowej zawiadomienie o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zawiera informację o miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z treścią decyzji.

przez Prezydenta Miasta Lublin na podstawie art. 12 ust. 4a specustawy drogowej, w terminie określonym w art. 12 ust. 4g ww. ustawy, tj. w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. W związku z powyższym w okresie od 5 września 2019 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. do 28 czerwca 2024 r. (tj. przez okres ponad czterech lat i ośmiu miesięcy) nie otrzymał od Miasta odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości.

O wszczęciu postępowania administracyjnego (znak: GD-NN-I.6833.96.2020) w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomości oznaczone jako działki nr: 1/15, 1/17, 2/46, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 41/16, 19/21 i 19/23 UMCS został poinformowany przez Prezydenta Miasta Lublin pismem z dnia 8 czerwca 2020 r., tj. po ponad dziewięciu miesiącach od przejścia ww. działek na własność Miasta³³. Postępowanie dotyczyło 10 działek, tzn. oprócz wskazanych dziewięciu, także działki nr 19/23³⁴, która powstała z podziału działki nr 19/16 i została sprzedana przez UMCS w 2019 r.

Prezydent Miasta Lublin przekazał Uczelni postanowienie z dnia 8 czerwca 2020 r. o powołaniu rzeczoznawcy majątkowego na biegłego w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania. Następnie zawiadomił UMCS pismem z dnia 21 października 2020 r. o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w tym z operatami szacunkowymi i wskazał przewidywany termin zakończenia sprawy na dzień 31 grudnia 2020 r. Następnie UMCS otrzymał zawiadomienie Prezydenta z 1 lutego 2021 r. w którym poinformowano, że w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie ustalenia odszkodowania za działki przejęte przez Miasto, z uwagi na dużą liczbę prowadzonych postępowań w sprawach ustalenia odszkodowań, nie było możliwe załatwienie sprawy we wcześniej wyznaczonym terminie³⁵. Wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy na 31 maja 2021 r. oraz podano, że z aktami sprawy, w tym z operatami szacunkowymi można się zapoznać w Wydziale Geodezji Urzędu Miasta Lublin. W trakcie kontroli NIK, w dniu 27 lutego 2024 r., zastępca Kanclerza skierowała do Wydziału Geodezji Urzędu Miasta prośbę o przesłanie informacji, na jakim etapie postępowania była przedmiotowa sprawa. W odpowiedzi (z 5 marca 2024 r.) poinformowano, że operaty szacunkowe, sporządzone na potrzeby postępowania, straciły ważność, zostało zlecone wykonanie nowych operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości. Wskazano nowy przewidywany termin zakończenia sprawy na dzień 31 lipca 2024 r. Działający z upoważnienia Prezydenta Miasta - Dyrektor Wydziału Kontroli i Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Lublin (dalej: Dyrektor WKiNW UM), poinformował, że wskazane postępowanie było prowadzone w trakcie trwania pandemii Covid-19, która spowodowała wiele ograniczeń oraz zmianę pracy urzędu, co też przełożyło się na terminowość postępowania. Wobec zmieniających się obostrzeń i wytycznych organ zaniechał zawiadamiania strony i nie wyznaczał nowego terminu załatwienia sprawy. Odnosząc się do kwestii niewydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania w wymaganym terminie 60 dni, wyjaśnił, że przekroczenie terminów nie prowadzi do trwałego wygaśnięcia prawa do odszkodowania, terminy te należy uznawać za instrukcyjne (techniczne), przekroczenie terminu instrukcyjnego nie powoduje negatywnych skutków prawnych

³³ Prezydent Miasta Lublin poinformował NIK (wyjaśniając zwłokę), że procedura postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania jest bardzo złożona. Gromadzony jest materiał dowodowy, na podstawie którego ustalane są strony postępowania, trzeba zabezpieczyć środki finansowe u Wojewody Lubelskiego, aby móc zlecić rzeczoznawcy sporządzenie operatu szacunkowego. Brak środków finansowych powoduje, że organ nie może zlecić wykonania operatów szacunkowych.

³⁴ O powierzchni 0,0310 ha, obręb: 26 – Rury Brigidkowskie, arkusz 7.

³⁵ Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, dalej: Kpa) o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia (§ 1); ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (§ 2).

ani dla czynności, ani dla osoby, a jedynym skutkiem jest wydłużenie postępowania administracyjnego. Wartość wywłaszczonych nieruchomości na podstawie sporządzonych operatów szacunkowych wynosiła dla 10 działek łącznie 1 868 331 zł, w tym dla działki nr: 1/15 – 157 107 zł; 1/17 – 508 043 zł; 2/46 – 37 563 zł; 2/41 – 696 460 zł; 41/16 – 28 388 zł; 19/21 i 19/23 – 319 636 zł; 2/39, 2/40 i 2/42 – 121 134 zł. Dyrektor WKiNW UM poinformował, że przedstawiciele UMCS nie zapoznali się z operatami szacunkowymi, nie skorzystali z prawa do wniesienia ponaglenia na podstawie art. 37 Kpa, nie skorzystali z innych możliwości prawnych przyspieszenia procesu odszkodowawczego, nie zapoznali się z aktami sprawy oraz nie zgłaszali żadnych wniosków dowodowych, poza pismem z dnia 27 lutego 2024 r.³⁶

Sześć działek wykreślono z ewidencji środków trwałych na podstawie zawiadomień Sądu Rejonowego Lublin-Zachód X Wydziału Ksiąg Wieczystych o wykreśleniu z ksiąg wieczystych z dnia: 18 maja, 13 i 27 sierpnia i 25 września 2020 r.³⁷, dwie z 17 listopada 2021 r.³⁸, jedną z 6 kwietnia 2023 r.³⁹ Zastępca Kanclerza przekazała decyzję nr 843/19 do Kwestury UMCS w załączeniu do pisma z dnia 7 lutego 2020 r. (data wpływu 10 lutego 2020 r.), w którym zwrócono się także, w związku z dokonaniem w decyzji z urzędu podziałem geodezyjnym działek gruntu UMCS nr: 19/15, 41/11, 2/45, 1/8, 1/6 (tj. działek, które zostały podzielone w wyniku decyzji przekazaną decyzją), o dokonanie stosownych zmian w ewidencji księgowej. W ewidencji środków trwałych wykazano grunty z nowymi numerami działek. Zmiany te zostały wprowadzone do systemu pod datą decyzji, tj. 5 września 2019 r., a działki z nową numeracją wykazane w inwentaryzacji środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 r.

(akta kontroli tom I str. 180-189, 192-217, 232-235, 245-350: pliki nr 58-69, 382-397, 430-434, 481-484, 1017-1023, 1196, 1201; str. 351-356: pliki nr 4-5, 14-25, 54-57)

1.4. W okresie objętym kontrolą UMCS nabył od Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Lublin, działkę gruntu przy ulicy Sowińskiego 17⁴⁰ o powierzchni 0,4528 ha zabudowaną budynkiem domu studenta. Działka została zakupiona w dniu 31 marca 2021 r. za kwotę 10 638,10 zł, z zastosowaniem 99,9% bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴¹, w związku z realizacją celów statutowych UMCS niezwiązanych z działalnością zarobkową. Wartość nieruchomości wynosiła 10 638 100 zł⁴² (bonifikata 10 627 461,90 zł).

Nabycie działki gruntu było efektem negocjacji między Urzędem Miasta Lublin a UMCS, zmierzających do osiągnięcia porozumienia w trwającym kilka lat sporze dotyczącym prawa do wskazanej nieruchomości, na której stał budynek Dom Studenta Kronos⁴³. W dniu 10 lutego 2021 r. Rektor podpisał protokół uzgodnień ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Lublin, w którym ustalono zasady sprzedaży nieruchomości, w tym m.in. określono zabezpieczenie

³⁶ Tj. pismem wystosowanym w związku z pytaniami NIK.

³⁷ Numery: 1/15, 1/17, 2/46, 2/42, 41/16 i 19/21. Łączna wartość ewidencyjna 406 208,17 zł.

³⁸ Nr 2/39 i 2/40. Łączna wartość ewidencyjna 48 425,58 zł.

³⁹ Nr 2/41. Wartość ewidencyjna 391 632,27 zł.

⁴⁰ Działka nr 107/13, obręb 29 Rury Brygidkowskie, arkusz 1.

⁴¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 344. Dalej: ugn.

⁴² Ustalono ją w Urzędzie Miasta Lublin na podstawie operatu szacunkowego z dnia 9 października 2020 r.

⁴³ Urząd Miasta Lublin 11 lipca 2014 r. złożył do Sądu Okręgowego w Lublinie pozew o zapłatę (165 356,17 zł) przez pozwanego – UMCS za bezumowne korzystanie z nieruchomości (w tym działki 107/7). W pozwie podano m.in., że UM Lublin od 1 sierpnia 2010 r. obciążał UMCS odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z gruntu, wystawiając faktury VAT, jednak mimo doręczenia UMCS odmawiał zapłaty. UMCS złożył 13 kwietnia 2015 r. do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie pozew o ustalenie prawa własności nieruchomości, w którym pozwał Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Lublin. Wskazano m.in., że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż to UMCS jest właścicielem nieruchomości (m.in. działki nr 107/13 – odpowiednik dawnej działki 107/7).

zwrotu udzielonej bonifikaty. Prezydent Miasta (działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa) i Rektor UMCS zawarli notarialną umowę sprzedaży w dniu 31 marca 2021 r. Cena została zapłacona przed zawarciem aktu notarialnego. Do transakcji nie było wymagane uzyskanie zgody Prokuratorii Generalnej.

Przyjęcie środka trwałego ujęto w ewidencji księgowej UMCS pod datą 31 marca 2021 r. na kwotę 21 443,04 zł.

(akta kontroli tom I str. 170-179, 245-350: pliki nr 382-397, 403, 423-425, 93-497; str. 351-356: pliki nr 44-45)

W Strategii zarządzania nieruchomościami (na dzień 31 stycznia 2016 r.) w ramach planowanych działań zmierzających do porządkowania kwestii prawnych majątku UMCS założono prowadzenie skutecznych działań w celu doprowadzenia do porozumienia ze Stowarzyszeniem Apostolstwa Katolickiego Prowincja Chrystusa Króla (dalej: Pallotyni) w zakresie zamiany działek Ogródu Botanicznego. Wskazano przy tym, że od wielu lat Ogród korzysta z jednej działki o powierzchni 0,5167 ha należącej do Pallotynów (działka nr 2/1⁴⁴). Wyjaśniając stopień realizacji tego celu, zastępca Kanclerza ds. Techniczno-Majątkowych stwierdziła, że działanie zostało zakończone ze względu na brak zainteresowania Pallotynów w zakresie prowadzenia rozmów i odpowiedź pisemną z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Działka nr 2/1, z której korzystał UMCS, była własnością Pallotynów. Potwierdzone to zostało w ugodzie przed Komisją Majątkową zawartej w dniu 30 maja 1995 r. z udziałem m.in. UMCS, w której przywrócono Pallotynom własność tej działki. W § 6 tej ugody postanowiono, że UMCS i Pallotyni zawrą w terminie do 31 października 1995 r. odrębną umowę w sprawie likwidacji części ogrodu botanicznego zlokalizowanej na działkach ewidencyjnych nr 2/1 i 2/4 o łącznej powierzchni 0,5233 ha.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła m.in., że podstawą korzystania z działki gruntu należącej do Pallotynów jest ugoda w przedmiocie postępowania regulacyjnego⁴⁵ oraz ugoda przed Komisją Majątkową z 30 maja 1995 r., która zobowiązywała strony do zawarcia odrębnej umowy w sprawie likwidacji części ogrodu botanicznego. W dokumentach Uczelni nie ma wystąpienia żadnej ze stron w sprawie zawarcia tej umowy. Zauważyła, że w maju 2022 roku Urząd Miasta Lublin udostępnił do opinii i uzgodnień projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar niemal w całości przewidziany jest pod Ogród Botaniczny, w związku z czym uchwalenie planu w pełni zabezpieczy interes Uczelni odnośnie sposobu użytkowania wskazanej działki. Stwierdziła także, że Uczelnia oczekuje na wprowadzenie planu, co pozwoli poprawić pozycję negocjacyjną UMCS w ewentualnych nowych rozmowach z Pallotynami⁴⁶.

Zdaniem NIK konieczne jest kontynuowanie działań zmierzających do uregulowania warunków korzystania z ww. działki.

(akta kontroli tom I str. 190, 245-350: pliki nr 70, 459-460, 485-491, 1196; str. 351-356: pliki nr 44-47)

1.5. W latach 2020-2023 kwoty należnych przychodów z tytułu udostępnienia długoterminowego nieruchomości lub ich części na zasadach ogólnych⁴⁷ wyniosły 10 894 406,47 zł oraz 1 451 748,75 zł z tytułu udostępnienia nieruchomości

⁴⁴ Obręb 31-Sławinek arkusz 7.

⁴⁵ Ugoda z 1995 r., której uczestnikami byli: Pallotyni, UMCS, Wojewoda Lubelski, Okręgowa Stacja Chemiczno-Rolnicza, Polski Związek Działkowców.

⁴⁶ Wskazała m.in., że działka wykorzystywana była przez Uczelnię jedynie na cele gospodarczo-składowe Ogródu, gdyż ich zagospodarowanie na udostępnienie zwiedzającym byłoby bardzo utrudnione z uwagi na konieczność pokonywania ulicy Sławinkowskiej, na której ciągle zwiększa się ruch samochodowy, rowerowy i pieszy.

⁴⁷ Na podstawie Regulaminu udostępniania nieruchomości.

Centrum ECOTECH-COMPLEX⁴⁸. Z tytułu udostępnienia krótkoterminowego nieruchomości będących w dyspozycji Centrum Kultury Fizycznej⁴⁹ przychody wyniosły 2 239 247,84 zł, Centrum ECOTECH-COMPLEX 12 026,40 zł, Dworku Kościuszków 24 319,43 zł, Albrechtówki⁵⁰ 55 252,88 zł i Akademickiego Centrum Kultury i Mediów Chatka Żaka 317 207,32 zł. Łączne kwoty należnych przychodów z tytułu najmu długo i krótkoterminowego wyniosły w latach 2020-2023 14 994 209,09 zł. Ich udział w przychodach netto wynosił w kolejnych latach: 0,68% w 2020 r., 0,80% w 2021 r., 1,09% w 2022 r. i 1,20% w 2023 r. (w całym okresie – 0,96%).

(akta kontroli tom I str. 245-350: pliki nr 1026-1168; str. 351-356: pliki nr 46-53)

W latach 2020-2024 (do 28 czerwca) na ogólnych zasadach komercyjnych, określonych w Regulaminie udostępniania nieruchomości⁵¹, Uczelnia udostępniła podmiotom zewnętrznym nieruchomości lub ich części, na podstawie 88 umów, w tym 81 umów najmu oraz siedmiu umów dzierżawy. Za okres od początku stycznia 2020 r. do końca stycznia 2024 r. kwoty należnych przychodów z tego tytułu wyniosły 11 262 828,43 zł (w tym 404 710,44 zł z tytułu umów zakończonych). Przychody te stopniowo wzrastały i w okresie objętym kontrolą wzrosły z 1 952 324,38 zł w 2020 r. do 4 119 333,33 zł w 2023 r., tj. o 111%.

Stawki czynszu były zróżnicowane, co wynikało z przyjęcia w *Regulaminie udostępniania nieruchomości* trybu konkursowego ofert na długoterminowo udostępnianą powierzchnię. UMCS nie ustalał cenników wynajmu obiektów i pomieszczeń w przypadku wynajmu długoterminowego (powyżej 62 dni lub 620 godzin w skali roku).

(akta kontroli tom I str. 245-350: pliki nr 246-262, 406-407, 501, 1026-1168)

W okresie objętym kontrolą UMCS udostępnił na podstawie umów najmu⁵², na zasadach komercyjnych określonych w Regulaminie ECOTECH podmiotom zewnętrznym nieruchomości w Lublinie, przy ulicy Głębokiej 39⁵³, na podstawie umów najmu zawartych z pięcioma spółkami prawa handlowego. Z tego tytułu uzyskano przychody w latach 2020-2023 w kwocie 1 463 775,15 zł, w tym: 315 531 zł w 2021 r., 540 686,31 zł w 2022 r. i 607 557,84 zł w 2023 r.

(akta kontroli tom I str. 218, 245-350: pliki nr 246-270, 406-407, 501, 1026-1168)

Do próby badawczej umów najmu i dzierżawy, na podstawie doboru celowego, wybrano dokumentację umów najmu zawartych z 11 kontrahentami (w tym jedną dzierżawę)⁵⁴. Przedmiotem umów było oddanie do używania najemcom części nieruchomości w celu: zainstalowania oraz eksploatacji nośników informacyjnych w postaci ekranów LCD (powierzchnia ścian); prowadzenia biura, punktu ksero, punktu relacyjnego banku, kawiarni artystycznej, supermarketu spożywczo-przemysłowego; postawienia pawilonu piekarniczo-gastronomicznego; świadczenia usług medycznych, prowadzenia specjalistycznej działalności analityczno-laboratoryjnej i diagnostycznej. Badanie dokumentacji wykazało, że:

– ustalane stawki miesięcznych czynszów były zróżnicowane, co wynikało z różnych stawek za 1 m² najmowanej powierzchni, a zróżnicowanie stawek

⁴⁸ Na podstawie Regulaminu ECOTECH.

⁴⁹ Na podstawie Regulaminu Centrum Kultury Fizycznej Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.

⁵⁰ W jednostkach Albrechtówka i Dworek Kościuszków realizowany był wyłącznie najem jednorazowy oraz sprzedawano bilety poprzez kasę fiskalną dla osób fizycznych.

⁵¹ Udostępnianie długoterminowe.

⁵² W okresie długoterminowym (umowy najmu na okres co najmniej 63 dni lub na czas nieokreślony).

⁵³ Według Regulaminu ECOTECH była to nieruchomość zabudowana zlokalizowana w Lublinie przy ul. Głębokiej 39 wraz z wyposażeniem oraz z infrastrukturą techniczną (m.in. place, podjazdy, parkingi, ogrodzenie, mała architektura, sieci zewnętrzne sanitarne, elektryczne, teletechniczne), będąca siedzibą Centrum ECOTECH-COMPLEX. – jednostki organizacyjnej UMCS.

⁵⁴ Umowy najmu dotyczące pomieszczeń przy ulicach: Langiewicza 6a i 16, Radziszewskiego 11 i 16, Akademickiej 11, Placu M. C. Skłodowskiej 5 i Głębokiej 39 (jedna umowa dotyczyła wielu lokalizacji - ekrany).

było skutkiem: zawarcia umów w różnym czasie (latach); wielkości i jakości pomieszczeń; przedmiotu najmu i najmowanej powierzchni; niestosowania stałych stawek najmu długoterminowego, przy uzależnieniu ich od ofert kontrahentów⁵⁵;

- co do zasady stawki były waloryzowane i prawo waloryzowania przez UMCS czynszu raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług zawarto w umowach (nie wymagało to podpisywania aneksów); nie wprowadzono w umowach obowiązku powiadamiania kontrahentów przez UMCS o waloryzacji w formie pisemnej;
- w umowach określono, że czynsz był płatny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, zawarto zapisy dotyczące naliczania odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu oraz innych opłat;
- w umowach uregulowano, że najemca oprócz czynszu, miał ponosić opłaty eksploatacyjne rozliczane miesięcznie z tytułu zużycia energii elektrycznej, ogrzewania, zużycia wody i odprowadzania ścieków (itp.);
- ze względu na wysokość opłat w umowach, nie wystąpiły przesłanki do występowania o zgodę Prokuratorii w trybie art. 423 ust. 2 Pswn;
- co do zasady w umowach właściwie zabezpieczono interesy Uczelni – stwierdzono to w przypadku dziesięciu na 11 kontrahentów; w jednej umowie dotyczącej prowadzenia księgarni nie zawarto postanowień dotyczących prawa UMCS do waloryzacji czynszu; Zastępca Kanclerza wyjaśniła m.in., że zawarcie umowy zbiegło się z okresem pandemii, co przełożyło się na znaczące zmniejszenie popytu na lokale usługowe, a także, że Uczelni zależało na utrzymaniu stałego dostępu do specjalistycznych książek;
- najemcy mieli prawo do podnajmu oraz do oddania do nieodpłatnego używania całości lub części przedmiotu najmu za uprzednią pisemną zgodą UMCS; regulacje te były stosowane w praktyce.

(akta kontroli tom I str. 219-227, 236-240, 244, 245-350: pliki nr 3-41; str. 351-356: pliki nr 1-3)

W umowach długoterminowych (na czas co najmniej dwóch lat) na udostępnianie nieruchomości podmiotom zewnętrznym, które prowadziły działalność gospodarczą, nie zawarto postanowień, zobowiązujących najemcę do pokrywania zaktualizowanych rocznych kosztów podatku od nieruchomości, co skutkowało, w związku z podniesieniem stawek tych opłat w latach 2020-2024, osiągnięciem mniejszych o co najmniej 19 903,14 zł przychodów z tytułu udostępnienia nieruchomości.

W przypadku Miasta Lublin stawka podatku od nieruchomości od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej za 1 m² powierzchni zwiększyła się z 0,95 zł w 2020 r. do 1,34 zł w 2024 r. (o 0,39 zł), a stawka podatku od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej za 1 m² powierzchni użytkowej z 23,18 zł w 2020 r. do 33,10 zł w 2024 r. (o 9,92 zł). Nieuwzględnienie w umowach zaktualizowanych kosztów podatku od nieruchomości spowodowało osiągnięcie mniejszych niż możliwe do uzyskania przychodów z tytułu udostępnienia nieruchomości.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła m.in., że Uczelnia, ogłaszając konkursy na najem powierzchni, ustala cenę minimalną, która uwzględnia także obowiązek późniejszego odprowadzenia podatku od nieruchomości. Podatek stanowi w tej

⁵⁵ Dla przykładu: 20,20 zł za 1 m² w 2017 r. za prowadzenie gastronomii; 5,07/15 zł na świadczenie usług medycznych przez publiczny szpital (budynek o powierzchni użytkowej 2778,65 m²; pierwotna umowa zawarta w 1999 r.); 46 zł w 2020 r. na prowadzenie supermarketu spożywczo-przemysłowego (684,12 m² powierzchni); 18 zł w 2021 r. na prowadzeniu księgarni; 331 zł za powierzchnię pod punkt ksero w 2017 r. Najwyższe w budynku ECOTECH na specjalistyczną działalność laboratoryjną i w zależności od pomieszczeń (np. w 2022 r. stawki za 1 m² powierzchni wynosiły, w zależności od przeznaczenia, od 50 zł do 80 zł).

minimalnej cenie nie więcej jak 10% stawki. Zawierane przez uczelnię umowy najmu zawierają zapisy o corocznej waloryzacji czynszu o wskaźnik GUS, co do bieżącego roku gwarantowało pokrycie przez najemców zwiększonych kosztów utrzymania nieruchomości, w tym podatku od nich. Wysokość podatku zmieniana była przez Miasto Lublin co dwa lata⁵⁶, a wzrost podatku wynosił około 5%, co przy minimalnych stawkach najmu stanowiło nie więcej jak 0,5% (przy stawkach wyższych był to jeszcze mniejszy wzrost). Dopiero w roku bieżącym podatek wzrósł o 35% w stosunku do roku 2022 i 2023, co stanowiło około 3% wzrost w ogólnej cenie stawki najmu. UMCS, stosując waloryzację stawek czynszowych o 5,1% w lutym 2022 roku, o 14,4% w lutym 2023 roku i o 11,4% w lutym 2024 r. (w 2021 r. odstąpiono od waloryzacji w związku z pandemią) zapewnił sobie wystarczające zabezpieczenie w zakresie zwiększonego podatku oraz innych kosztów utrzymania nieruchomości. Należy przy tym pamiętać, iż waloryzacja nie stanowi pokrycia zwiększonych kosztów mediów, które ponoszone są przez najemców w cenach stosowanych przez ich gestorów na rzecz UMCS (refakturowanie).

(akta kontroli tom I str. 245-350; plik nr 406-407, 803-1015; str. 351-356; pliki nr 30-34, 58-60; str. 431-433)

UMCS posiadał 10 mieszkań o łącznej powierzchni 358,95 m² oraz dodatkowo wynajmował cztery mieszkania od Miasta Lublin o łącznej powierzchni 160,91 m², które były udostępniane pracownikom Uczelni na zasadach określonych w *Regulaminie zarządzania mieszkaniem*. Według § 4 ust. 2 i 3 Regulaminu decyzję o przyznaniu mieszkania służbowego na nowy rok akademicki podejmuje Rektor na podstawie wniosku pracownika. Przy podejmowaniu decyzji o przyznaniu mieszkania służbowego brane były pod uwagę następujące okoliczności (zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu): interes UMCS, związany z potrzebą zatrudnienia pracownika; uprawnienia osób zajmujących mieszkanie, wynikające z obowiązujących przepisów prawnych; sytuacja finansowa, rodzinna lub osobista osoby uprawnionej, wykluczająca uzyskanie tytułu prawnego do mieszkania we własnym zakresie; inny ważny interes UMCS.

Z przekazanych przez zastępcę Kanclerza wyjaśnień wynikało, że jedynym źródłem informacji dla ewentualnych zainteresowanych pracowników możliwością składania wniosków o przydział mieszkania służbowego w latach 2020-2024 (do 28 czerwca) było opublikowane na stronie internetowej UMCS Zarządzenie Rektora wraz z załączonym do niego Regulaminem zarządzania mieszkaniem i Uczelnia nie informowała w inny sposób pracowników o tym, że dysponowała wolnymi mieszkaniami na wynajem. Ze względu na małą liczbę mieszkań, jakimi dysponowała uczelnia, mieszkania były udostępniane pracownikom Uczelni niezbędnym dla jej działalności, w szczególności zagranicznym dydaktykom lub naukowcom uczestniczącym w projektach naukowych UMCS. Czynsz, który płacili Uczelni najemcy mieszkań służbowych, oprócz opłat do wspólnot, uwzględniał również przewidywane koszty bieżących i przyszłych prac remontowych przeprowadzanych w mieszkaniach.

Z tytułu udostępnienia osobom fizycznym 10 mieszkań służbowych uzyskano w latach 2020-2024 (styczeń) przychody w wysokości 222 926,04 zł, a poniesiono koszty w kwocie 181 918,51 zł (nadwyżka przychodów 41 007,53 zł).

Z danych zawartych w rejestrze wniosków o przyznanie mieszkania służbowego wynika, że osoby, które złożyły wniosek otrzymały mieszkanie, a w przypadku jednego mieszkania przy ulicy Lwowskiej 12 w roku akademickim 2022/2023, ze względu na brak stosownego wniosku, mieszkanie nie było wynajmowane.

⁵⁶ Uwaga NIK: wysokość podatku od nieruchomości w objętym kontrolą okresie taka sama była tylko w 2020 r. i w 2021 r.

Od 1 października 2022 r. do 30 września 2023 r. w związku z koniecznością utrzymania pustego mieszkania przy ulicy Lwowskiej 12 poniesiono koszty w kwocie 5407,35 zł.

(akta kontroli tom I str. 245-350: pliki nr 244-245, 408, 457-458, 1196, 1200)

Stosownie do § 4 ust. 2 i 3 Regulaminu zarządzania mieszkaniami wniosek o przyznanie mieszkania służbowego na dany rok akademicki, należało złożyć najpóźniej do dnia 30 kwietnia roku poprzedzającego, a decyzję o przyznaniu mieszkania służbowego podejmował Rektor do dnia 31 maja. Stwierdzono, że w przypadku 26 spośród 43 (60%) rozpatrzonych wniosków i podpisanych umów najmu mieszkania służbowego w latach akademickich 2019/2020–2023/2024, wnioski były złożone po terminie 30 kwietnia.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła m.in., że termin składania wniosków określony w Regulaminie pomógł jedynie w organizacji pracy na Uczelni, a jego wprowadzenie nie miało na celu wywoływać jakiegokolwiek negatywnych skutki dla jednostek organizacyjnych poza faktem, iż złożenie wniosku później skutkować może brakiem wolnych lokali mieszkalnych.

(akta kontroli tom I str. 245-350: pliki nr 244-245, 1196; str. 351-356: pliki nr 46-47)

1.6. Zaległości w opłatach z tytułu udostępnienia nieruchomości na zasadach komercyjnych wynosiły na koniec: 2020 r. – 205 543,59 zł, 2021 r. – 221 826,47 zł, 2022 r. – 568 450,63 zł i 2023 r. – 1 031 501,78 zł. Najwyższe zaległości na koniec 2023 r. dotyczyły spółki oferującej dostęp do Internetu, w której 100% udziałów posiadał UMCS (752 959,33 zł⁵⁷), przedsiębiorcy prowadzącego szkołę tańca (117 759,82 zł⁵⁸), ogólnopolskiej sieci sklepów (85 314,84 zł⁵⁹), spółki UMCS oferującej sprzedaż książek⁶⁰ (33 359,52 zł⁶¹) i przedsiębiorstwa produkcyjno-handlowego (11 435,64 zł⁶²).

(akta kontroli tom I str. 245-350: pliki nr 140-143, 1017, 1022, 1024, 1206)

W latach 2020-2024 (do 28 czerwca) w Uczelni nie obowiązywały pisemne wytyczne, procedury lub zasady prowadzenia postępowania windykacyjnego wobec dłużników, którzy zalegali z płatnościami (windykacji należności cywilnoprawnych). Kwestor wyjaśniła, że w zakresie działań windykacyjnych Uczelnia nie posiada jednostki wyspecjalizowanej wyłącznie w tym zakresie. Z uwagi na liczbę jednostek realizujących procesy i ich zróżnicowanie, windykacja odbywała się dwutorowo: poprzez pracowników w jednostkach organizacyjnych zajmujących się najmem w danej jednostce, którzy mieli dostęp do systemu, wystawiali faktury sprzedaży,

⁵⁷ Uczelnia do tych zaległości zaliczyła, oprócz należności z tytułu udostępnienia nieruchomości, także należności z innych tytułów (np. udostępnienie spółce infrastruktury światłowodowej). Na koniec 2022 r. zaległości wynosiły 240 294,61 zł. W związku z pogarszającą się od kilku lat kondycją Spółki, Rada Nadzorcza w uchwale z dnia 16 stycznia 2024 r. wyraziła rekomendację w zakresie rozpoczęcia procesu likwidacji Spółki. W dniu 27 marca 2024 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Wspólników, którego przedmiotem było między innymi przeprowadzenie w trybie art. 212 § 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. prawa kontroli wspólników w stosunku do spółki, kompleksowego audytu Spółki. Zgromadzenie Wspólników dokonało również wyboru audytora, z którym została zawarta umowa i w terminie do 15 czerwca miał on przedstawić stosowny raport, który miał wskazać, czy w przypadku Spółki zachodzą przesłanki upadłościowe lub podstawy do wszczęcia likwidacji, w tym ewentualnej konieczności dokapitalizowania Spółki.

⁵⁸ Zaległości w tej kwocie powstały przed okresem objętym kontrolą (data pierwszej należności wymagalnej 14 lutego 2012 r.). Wykazywane na koniec każdego roku lat 2020-2023.

⁵⁹ Na koniec 2022 r. wynosiły 27 340,94 zł.

⁶⁰ Na rachunku bankowym spółki w likwidacji znajdowały się środki pieniężne, zaś ww. pomiot pozostawał w sporach sądowych z kilkoma (początkowo ośmioma) kontrahentami, w związku z tym niemożliwe było szybkie zlikwidowanie spółki. Powyższe z kolei uniemożliwiło zakończenie likwidacji Fundacji UMCS w likwidacji, która była jedynym wspólnikiem spółki. Według UMCS spółka powinna zostać wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego do sierpnia/września 2024 r., co może pozwolić na zakończenie bytu Fundacji do listopada 2024 r.

⁶¹ Zaległości w tej kwocie powstały przed okresem objętym kontrolą. Wykazywane na koniec każdego roku lat 2020-2023.

⁶² Zaległości w tej kwocie powstały przed okresem objętym kontrolą. Wykazywane na koniec każdego roku lat 2020-2023.

na bieżąco monitorowali zapłaty podmiotów najmu oraz mieli z nimi bezpośredni kontakt; poprzez wyznaczonych pracowników kwestury, współpracujących bezpośrednio z pracownikami jednostek, którzy zajmowali się rozliczaniem należności oraz w uzgodnieniu z jednostką realizującą umowę, wystawiali monity i ewentualnie przekierowywali sprawę do dalszego procesowania do radców prawnych. W przypadku braku płatności i informacji o możliwej jej realizacji (informacja z jednostki realizującej najem), sprawa była przekierowywana do radców prawnych. Odsetki od nieterminowych płatności należności naliczane były przez pracownika kwestury przynajmniej raz na kwartał. W zakresie działań windykacyjnych należności został przygotowany w Uczelni wewnętrzny dokument, uszczegóławiający ten obszar. Ze względu na przesunięcia terminów wdrożenia systemu obsługi studentów USOS⁶³ dotyczących należności (wszystkich rozliczeń związanych ze studentami, doktorantami i słuchaczami studiów podyplomowych), spowodowane okresem pandemicznym, zostanie wprowadzony w życie po zakończeniu wdrożenia modułu systemu.

(akta kontroli tom I str. 245-350: plik nr 1017; str. 351-356: pliki nr 46-47)

Badanie dokumentacji Uczelni dotyczącej windykacji zaległości (w łącznej kwocie 966 728,55 zł)⁶⁴ wobec 10 dłużników⁶⁵, wykazało, że:

- niezapłacone należności dotyczyły czynszu i innych opłat w przypadku ośmiu dłużników oraz bezumownego korzystania z lokalu w przypadku dwóch dłużników;
- do dziewięciu dłużników skierowano wezwania do zapłaty (brak w dokumentacji wezwania do osoby fizycznej prowadzącej szkołę tańca⁶⁶); do sześciu dłużników skierowano ostateczne wezwania do zapłaty, w których, stosownie do art. 476 Kodeksu cywilnego wezwano do natychmiastowej zapłaty zaległej należności w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania ostatecznego pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego bez dalszej korespondencji;
- kwestura przekazała do działu prawnego sprawy windykacji ośmiu dłużników (do dwóch dłużników, których zaległości powstały w czwartym kwartale 2023 r., kierowano pierwsze wezwania do zapłaty w trakcie kontroli NIK)⁶⁷;
- w przypadku jednego dłużnika sprawę należności (2239,72 zł) kwestura przekazała do działu prawnego 20 listopada 2023 r., podczas gdy ostatnie z ostatecznych wezwań do zapłaty skierowano do dłużnika w dniu 30 czerwca 2021 r.; Kwestor wyjaśniła, że wynikało to zakłóceń w ciągłości prowadzenia spraw windykacyjnych związanych ze zmianami osobowymi w Zespole⁶⁸ oraz okresu pandemii⁶⁹;
- w przekazanych dłużnikom wezwaniach do zapłaty nie ujmowano odsetek od niezapłaconych należności na dzień wezwania, noty odsetkowe wystawiano w przypadku już zapłaconych faktur; Kwestor wyjaśniła, że w aktualnie użytkowanym systemie finansowo-księgowym nie ma możliwości wykazywania odsetek od niezapłaconych faktur na dzień wystawienia wezwania do zapłaty;

⁶³ Uniwersytecki System Obsługi Studiów. Kompleksowe narzędzie informatyczne służące do zarządzania sprawami studiów w szkole wyższej.

⁶⁴ W tym 752 959,33 zł – zaległości spółki UMCS oferującej dostęp do Internetu; 213 769,22 zł pozostałe.

⁶⁵ Pięć zaległości powstało w okresie objętym kontrolą, pięć przed okresem objętym kontrolą. W przypadku tych drugich zaległości objęto także badaniem działania windykacyjne Uczelni przed 2020 r.

⁶⁶ Należność wymagalna powstała w 2012 r. i w tym roku Kwestor przekazała do kancelarii prawnej dokumenty.

⁶⁷ Jeden zapłacił należność po wezwaniu.

⁶⁸ Dwukrotna zmiana kierownika, zwolnienia chorobowe i urlopy macierzyńskie pracowników zajmujących się sprawami windykacji.

⁶⁹ Nadmieniała, że wskutek podjętych działań wierzytelność powstała w 2018 r. w kwocie 13 403,94 zł. została w znacznej części spłacona.

- odsetki egzekwowane są po zapłacie należności głównej, a w przypadku sprawy skierowanej na drogę sądową, w toku postępowania sądowego;
- spośród sześciu dłużników, którzy nie byli podmiotami zależnymi od UMCS i kwalifikowali się do wszczęcia postępowania sądowego, skierowano pozew o zapłatę i uzyskano korzystny wyrok sądowy w przypadku jednego dłużnika⁷⁰; komornik wszczął działania egzekucyjne w przypadku jednego dłużnika⁷¹.
(akta kontroli tom I str. 241-243, 245-350: plik nr 42-57, 1169-1179; str. 351-356: pliki nr 8-9, 58-59; str. 439-456)

1.7. W badanym okresie sprawy związane z nabywaniem, zbywaniem i użyczeniem nieruchomości Uczelni nie były przedmiotem kontroli i audytów wewnętrznych.
(akta kontroli tom I str. 10-14,245-350, plik 83)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności Uczelni w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Zawarto umowę przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu, która w dniu zawarcia umowy była już podzielona na dwie nowe działki, a sprzedany grunt obejmował działkę, do której UMCS nie posiadał już praw własności.

W dniu 21 października 2019 r. zawarto ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy Sowińskiego 7 notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 19/16, o powierzchni 0,0854 ha. W dniu zawarcia tej umowy, na podstawie decyzji nr 843/19 od 5 września 2019 r., obowiązywał nowy podział nieruchomości, w świetle którego działkę nr 19/16 zastąpiły dwie działki o numerach: 19/23 i 19/24 i jedna z tych działek (nr 19/23 o powierzchni 0,0310 ha i przeznaczeniu pod drogę) była już własnością Miasta Lublin. Przyczyną nieprawidłowości było niezapoznanie się przedstawicieli UMCS, przed zawarciem tej umowy, z treścią decyzji nr 843/19, związane z zaginięciem w Uczelni zawiadomienia o jej wydaniu, które wpłynęło 7 sierpnia 2019 r.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że zawiadomienie uległo zaginięciu ze względu na błąd ludzki, a być może także okres urlopowy i zastępstwa pracowników na określonych stanowiskach. Stwierdziła, że UMCS jest olbrzymią organizacją zatrudniającą przeszło 3000 pracowników, jednak zaginięcia dokumentów następują bardzo rzadko, aktualnie wprowadzany jest System Elektronicznego Zarządzania Dokumentacją, co pozwoli na uniknięcie podobnych sytuacji w przyszłości. Nadmieniła, że na dzień spisania aktu notarialnego zapisy księgi wieczystej były niezmienione, jak również nie było wprowadzone żadne ostrzeżenie.

(akta kontroli tom I str. 232-235, 245-350: plik nr 58, 68-69, 1196, 1201; str. 351-356: pliki nr 14-25, 46-57)

2. W księgach rachunkowych Uczelni nie ujęto we właściwym roku obrotowym przeniesienia na Miasto Lublin własności działek, które wynikało z decyzji nr 843/19. Skutkowało to zawyżeniem wartości aktywów trwałych wykazywanej w sprawozdaniach finansowych.

Mimo że UMCS nie posiadał z dniem 5 września 2019 r. prawa własności do dziewięciu działek, wykazywano je jako środki trwałe będące własnością Uczelni w późniejszym okresie. Dotyczyło to: sześciu działek⁷² o łącznej wartości ewidencyjnej 406 208,17 zł ujętych w ewidencji księgowej od 5 września

⁷⁰ 3994,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

⁷¹ 35 874 zł.

⁷² Numery: 1/15, 1/17, 2/46, 2/42, 41/16 i 19/21.

2019 r. do 18 maja⁷³, 13⁷⁴ i 27⁷⁵ sierpnia oraz 25 września⁷⁶ 2020 r., wykazanych w stanie aktywów trwałych i sprawozdaniu finansowym na koniec 2019 r.; dwóch działek⁷⁷ o łącznej wartości ewidencyjnej 48 425,58 zł ujętych w ewidencji księgowej od 5 września 2019 r. do 17 listopada 2021 r. wykazanych w stanie aktywów trwałych i sprawozdaniach finansowych na koniec 2019 r. i 2020 r.; jednej działki⁷⁸ o wartości ewidencyjnej 391 632,27 zł ujętej w ewidencji księgowej od 5 września 2019 r. do 6 kwietnia 2023 wykazanej w stanie aktywów trwałych i sprawozdaniach finansowych na koniec roku: 2019, 2020, 2021 i 2022. Łączna wartość ewidencyjna dziewięciu działek wynosiła 846 266,02 zł.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷⁹ do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym, a w świetle art. 3 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy okresem sprawozdawczym jest okres, za który sporządza się sprawozdanie finansowe w trybie przewidzianym ustawą lub inne sprawozdania sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych.

Kwestura UMCS 10 lutego 2020 r. otrzymała od zastępcy Kanclerza decyzję nr 843/19 i na podstawie tej decyzji dokonano zmian w ewidencji środków trwałych, wykazując grunty z nowymi numerami działek pod datą 5 września 2019 r., co umożliwiło ich wykazanie w inwentaryzacji środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 r. Jednak nie uwzględniono w ewidencji księgowej skutków decyzji nr 843/19 w zakresie praw własności, tj. nie wyksięgowano dziewięciu wskazanych działek z dniem 5 września 2019 r., z którym stały się własnością Miasta Lublin.

Kwestor UMCS wyjaśniła, że pracownicy Kwestury dokonali zmian w systemie księgowym w postaci podziału działek, zgodnie z dyspozycją wynikającą z pisma otrzymanego od jednostki merytorycznie nadzorującej proces, jaką było w tym przypadku Biuro Eksploatacji. Treść pisma nie wskazywała na konieczność zdjęcia z ewidencji księgowej wspomnianych działek, a jedynie na dokonanie ich podziału, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Lublin.

Zastępca Kanclerza poinformowała, że z uwagi na wystąpienie tej sytuacji na styku działań Kwestury oraz Centrum Gospodarowania Nieruchomościami, zarówno pracownicy Centrum, jak i Kwestury zostali poinstruowani o konieczności korzystania ze wsparcia radcy prawnego w okolicznościach, które mogą rodzić wątpliwości interpretacyjne wobec niestosowanych dotychczas aktów prawnych.

Zarówno Kwestor, jak i Zastępca Kanclerza nadmienili, że niewyksięgowanie wspomnianych gruntów z ewidencji Uczelni nie miało istotnego wpływu na sprawozdania finansowe w obydwu latach, ponieważ łączna wartość nieruchomości podlegających wyksięgowaniu plasowała się znacznie poniżej progu istotności zawartego w Polityce rachunkowości UMCS, który wynosił 0,5% przychodów netto ze sprzedaży za poprzedni rok obrotowy.

(akta kontroli tom I str. 17-145, 192-217, 245-350: plik nr 58-67, 393-397, 1017-1020, 1180-1183, 1195; str. 351-356: pliki nr 4-5, 46-53)

3. Pomimo, że od końca listopada 2019 r. do 2024 r.⁸⁰ Prezydent Miasta Lublin nie wydał decyzji ustalających wysokość odszkodowania za dziesięć działek niezabudowanego gruntu przejętych od Uczelni z mocy prawa przez Miasto

⁷³ Działki o numerach: 2/46 i 2/42.

⁷⁴ Działka nr 41/16.

⁷⁵ Działki o numerach: 1/15 i 1/17.

⁷⁶ Działka nr 19/21.

⁷⁷ Nr 2/39 i 2/40.

⁷⁸ Nr 2/41.

⁷⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 120.

⁸⁰ Według stanu ustalonego na dzień kontroli NIK – do 30 kwietnia 2024 r.

Lublin na podstawie decyzji nr 843/19, nie podjęto działań w celu wyegzekwowania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, których łączna wartość, w 2020 r., wynosiła 1 868 331 zł.

UMCS nie otrzymał decyzji ustalających wysokość odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone na rzecz Miasta Lublin, które powinny zostać wydane przez Prezydenta Miasta Lublin w terminie 60 dni od dnia 5 września 2019 r. Od 5 listopada 2019 r. do 6 czerwca 2020 r. nie podjęto działań, mających na celu wyegzekwowania wszczęcia postępowania w tej sprawie. Po otrzymaniu zawiadomienia z dnia 8 czerwca 2020 r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomości⁸¹, przedstawiciele UMCS, tj. strony tego postępowania, do czasu kontroli NIK (2024 r.) nie zapoznali się z operatami szacunkowymi, aktami sprawy, nie zgłaszali żadnych wniosków dowodowych, nie skorzystali z prawa do wniesienia ponaglenia lub innych możliwości prawnych przyspieszenia procesu odszkodowawczego.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła m.in., że UMCS był zainteresowany przebudową systemu komunikacyjnego w rejonie ulic Sowińskiego – Radziszewskiego, jednak z uwagi na zaproponowane rozwiązania w zakresie podziału skweru (obecnie im. Sprawiedliwych Wśród Narodów Świata) i skierowania przez niego znacznego ruchu samochodowego, nie w pełni akceptował przyjęte rozwiązania komunikacyjne, zgłaszając uwagi na spotkaniach u Prezydenta oraz na otwartych spotkaniach w Urzędzie Miasta. Stąd, biorąc pod uwagę liczne sprzeciwy i protesty mieszkańców ulicy Sowińskiego i okolic, Uczelnia liczyła na pojawienie się innego rozwiązania komunikacyjnego. Mając nadzieję na lepszy, z punktu widzenia UMCS, wariant przebudowy, nie ponaglano działań Miasta na rzecz wypłaty odszkodowania, aby nie zamknąć definitywnie możliwości odwrócenia sytuacji z przejściem działek. Ponieważ są to działki w ścisłym centrum miasta, Uczelnia nie widzi zagrożenia utraty ich wartości, a wręcz korzyści ze wzrostu wysokości odszkodowania za nie. Nie weryfikowano operatów, chociaż posiadano wiedzę o ich wysokości na podstawie rozmów pomiędzy przedstawicielami UMCS a Urzędzie Miasta, także w związku z panującą pandemią COVID-19 i ograniczonymi możliwościami bezpośrednich kontaktów w urzędach. Szacowane kwoty z operatów sporządzonych przez biegłego rzeczoznawcę były w ocenie UMCS korzystne i adekwatne do utraconych części nieruchomości. Nadmienila, że zaplanowano, iż odszkodowania z tego tytułu zostaną przeznaczone na przebudowę skweru, pozwolenie na te prace uzyskano dopiero w lutym 2024 r., w związku z czym środki finansowe na ten cel będą potrzebne w drugiej połowie roku.

Zdaniem NIK przedstawione okoliczności nie mogą stanowić usprawiedliwienia prawie czteroipółletniej beczynności Uczelni w zakresie egzekwowania odszkodowania, szczególnie że nieruchomości zostały przejęte z mocy prawa przez Miasto. Zgodnie z art. 42 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁸² jednostki sektora finansów publicznych, a taką jednostką jest UMCS, są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

(akta kontroli tom I str. 245-350: plik nr 58-69, 430-434, 481-484, 495; str. 351-356: pliki nr 14-25, 44-45)

⁸¹ Oznaczone jako działki: 1/15, 1/17, 2/46, 2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 41/16, 19/21 i 19/23

⁸² Dz. U. z 2023 r. poz. 1270.

4. W deklaracjach na podatek od nieruchomości wykazywano działkę niezgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

W deklaracji na podatek od nieruchomości w latach 2020-2023 w załącznikach ZDN-1 i ZDN-2 wykazywano działkę nr 1/8 o powierzchni 4,9946 ha (obręb 26, arkusz 9), która decyzją nr 843/19 została podzielona na działki nr 1/17 i 1/18 (zatwierdzono podział działki nr 1/8). Z tych dwóch działek 1/17 stała się własnością Miasta Lublin, a 1/18 była własnością UMCS o powierzchni 4,9284 ha.

Kwestor wyjaśniła, że działka nr 1/8 była wykazywana pomyłkowo. Błąd nie miał wpływu na obowiązek podatkowy, a deklaracje zostaną niezwłocznie skorygowane.

(akta kontroli tom I str. 245-350: plik nr 1017; 357-412; str. 351-356: pliki nr 46-47)

5. Stwierdzono rozbieżności w zakresie powierzchni gruntów i budynków między treścią umów najmu a deklaracjami na podatek od nieruchomości, mające wpływ na wysokość podatku.

Część nieruchomości gruntowych⁸³, o powierzchni 16,5 m², była w 2022 r., według przedłożonych umów najmu i dzierżawy, udostępniana dwóm spółkom z o.o. Natomiast w deklaracji na podatek od nieruchomości w 2022 r. wykazano 15 m² powierzchni tych nieruchomości podlegających opodatkowaniu.

Część nieruchomości, o powierzchni 16,5 m², była w 2022 r., według przedłożonych umów najmu i dzierżawy, udostępniana dwóm spółkom z o.o. Natomiast w deklaracji na podatek od nieruchomości w 2022 r. wykazano 15 m² powierzchni tych nieruchomości podlegających opodatkowaniu.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że we wskazanej sytuacji nastąpił błąd przy przekazywaniu danych dotyczących powierzchni do podatku od nieruchomości. Mając to na uwadze, pomimo istnienia comiesięcznego mailowego raportowania i weryfikacji zmian powierzchniowych, zostanie dodatkowo wprowadzona procedura (dwa razy w roku) potwierdzania sald powierzchniowych całego zasobu udostępnianych powierzchni. Stosowne wytyczne w tym zakresie otrzymają z Kwestury jednostki procedujące udostępnianie powierzchni.

W przypadku budynków w deklaracji za 2022 r. wykazano inną powierzchnię niż wynikało to z zawartych umów najmu. Kwestor wyjaśniła, że różnice dotyczyły tego, że do powierzchni podlegających opodatkowaniu zaliczono powierzchnię wynajmowanych dachów łącznie w wysokości 256 m² (która nie stanowiła powierzchni użytkowej i nie podlegała opodatkowaniu), wykazano powierzchnię 30 m² z umowy z firmą handlowo-usługową, która zakończyła się 31 lipca 2020 r., wykazano powierzchnię 52 m² dotyczącą umowy z firmą prowadzącą działalność gastronomiczną, która została zawieszona w 2020 r., wykazano powierzchnię 14,60 m² zamiast 18,31 m² dotyczącą umowy najmu z firmą świadczącą usługi telekomunikacyjne, w związku z zakończeniem umowy z firmą prowadzącą działalność gastronomiczną w korekcie deklaracji w miesiącu lutym zdjęto z podatku 44,83 m², podczas gdy umowa ta została zawieszona w 2020 r. (w momencie zawieszenia uwzględniono zmianę w podatku od nieruchomości oraz ponownie w momencie zakończenia umowy), nie ujęto powierzchni 70 m² w korekcie deklaracji w miesiącu lipcu, sierpniu oraz wrześniu wynikającą z umowy z firmą prowadzącą barek podpisaną 30 czerwca 2022 r. (powinna zostać wykazana w deklaracji od lipca 2022 r.). Łącznie spowodowało to nadpłatę podatku w 2022 r. w wysokości 5101 zł. Kwestor w piśmie z 24 czerwca

⁸³ Przy ul. Radziszewskiego (róg ul. Sowińskiego) oraz ul. Czwartaków 13.

2024 r. poinformowała, że różnice w deklaracjach w podatku od nieruchomości zostaną niezwłocznie skorygowane.

(akta kontroli tom I str. 245-350: plik nr 823-826, 847-850; str. 357-412, 1196, 1201; 351-356: pliki nr 46-47, 54-55, str. 434-437, 457-568, 612-622)

6. Przy sprzedaży nieruchomości w Puławach UMCS w 2022 r. nie przekazał nabywcom świadectwa charakterystyki energetycznej, co stanowiło naruszenie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 23 lutego 2021 r. o charakterystyce energetycznej budynków⁸⁴.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy właściciel budynku, zbywanego na podstawie umowy sprzedaży, zapewnia sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub jego części, a w świetle art. 11 ust. 1 ww. ustawy przy zawarciu umowy sprzedaży przekazuje nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej.

Zastępca Kanclerza ds. Techniczno-Majątkowych wyjaśniła, że w momencie podpisania aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości obowiązywała wersja ustawy o charakterystyce energetycznej budynków z dnia 23 lutego 2021 r. W przypadku, gdy przy umowie sprzedaży nie zostało przekazane świadectwo, wówczas nabywca lub najemca mógł w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży lub najmu wezwać pisemnie zbywcę do wywiązania się z obowiązku przekazania świadectwa w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia wezwania. Takich wezwań we wskazanym terminie UMCS nie otrzymał. Dopiero późniejsze zmiany ww. ustawy, które weszły w życie 28 kwietnia 2023 r. wprowadziły obowiązek przekazania takiego dokumentu bez wezwania nabywcy nieruchomości czy też najemcy.

Odnosząc się do treści wyjaśnienia, NIK zauważa, że z przepisów art. 11 ustawy w wersji z dnia 23 lutego 2021 r.⁸⁵ wynikał obowiązek właściciela do przekazania świadectwa bez względu na wezwanie nabywcy. Potwierdza to zapis w art. 11 ust. 2 ustawy, w którym określono, że nabywca może wezwać zbywcę w przypadku, gdy zbywca *nie wywiąże się z tego obowiązku*.

(akta kontroli tom I str. 245-350: plik nr 316-321, 429, 437-438, 495; str. 351-356: pliki nr 44-45)

OCENA CZĄSTKOWA

W trakcie postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości zapewniono aktualność ich wycen, a kwoty uzyskane ze sprzedaży nie odbiegały od wartości określonych w operatach szacunkowych. Zbycie nieruchomości poprzedzono uzyskaniem zgody Prokuratury Generalnej. Zarówno zbycie, jak i nabycie nieruchomości było uzasadnione potrzebami Uczelni. W wyniku sprzedaży zmniejszono koszty utrzymania nieruchomości i uzyskano dodatkowe środki finansowe na prace budowlane w innych obiektach, a w wyniku zakupu uregulowano kwestię własności gruntu zabudowanego budynkiem domu studenta. Rzetelnie dochodzono należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami. Stwierdzono nieprawidłowości polegające na: sprzedaży działki gruntu, która wcześniej została podzielona i do jej części UMCS nie posiadał już praw własności; nieterminowym ujęciu w księgach rachunkowych przeniesienia własności nieruchomości; bezczynności w sprawie egzekwowania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości; niezgodnym ze stanem faktycznym i prawnym wykazywaniu danych dotyczących nieruchomości w deklaracjach na podatek od nieruchomości; nieprzekazaniu świadectw charakterystyki energetycznej nabywcom przy sprzedaży nieruchomości.

⁸⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 101.

⁸⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 497.

2. Utrzymanie i wykorzystanie nieruchomości

2.1. Obowiązki z zakresu utrzymania nieruchomości powierzono Centrum Gospodarowania Nieruchomościami oraz Działowi Inwestycji i Remontów. W Regulaminie organizacyjnym Uczelni nie wskazano jednostek odpowiedzialnych za zadania w obszarze prowadzenia analiz wykorzystania bazy naukowo-dydaktycznej. Do zadań ww. Działu należało w szczególności: opracowywanie rocznych i wieloletnich planów inwestycyjnych i remontowych w uzgodnieniu z dysponentami środków, realizowanie planów inwestycyjnych i remontowych Uczelni, nadzór inwestorski nad realizacją inwestycji i remontów, współpraca z jednostkami organizacyjnymi Uniwersytetu w zakresie ustalenia potrzeb remontowych i inwestycyjnych jednostek. Centrum realizowało zadania w zakresie m.in. eksploatacji, konserwacji, obsługi i usuwania awarii w zakresie instalacji, urządzeń i sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnych, deszczowych, elektrycznych, odgromowych, teletechnicznych, gazowych, ciepłowniczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych (Sekcja Technicznego Utrzymania Obiektów) oraz optymalizacji kosztów eksploatacji obiektów i ich wyposażenia i współpracy z jednostkami organizacyjnymi Uniwersytetu przy ustalaniu planu i realizacji prac remontowych (Sekcja Administracyjno-Gospodarcza).

W Uczelni nie dokonywano udokumentowanych analiz w zakresie stopnia wykorzystania nieruchomości na cele dydaktyczne i naukowo-dydaktyczne.

W powyższej sprawie zastępca Kanclerza wyjaśniła, że decyzją Rektora od lutego 2014 r. rozpoczęto wdrażanie na terenie UMCS projektu inwentaryzacji budynków. W zakresie prowadzonych prac oprócz weryfikacji ich powierzchni użytkowych było m. in. zewidencjonowanie wszystkich pomieszczeń na terenie poszczególnych budynków, określenie ich charakteru użytkowego oraz przypisanie pracowników przebywających w nich na pobyt stały. W wyniku zebranych danych określono więc m.in. wolumen posiadanych pomieszczeń naukowo-dydaktycznych wraz z ich powierzchniami i maksymalną liczbą studentów, jacy mogą brać udział w zajęciach w konkretnym pomieszczeniu dydaktycznym. Prace inwentaryzacyjne dla „starego” zasobu nieruchomościowego ukończono w 2019 r., a w późniejszych latach uzupełniano wykaz o nowopowstałe obiekty lub przestrzenie zmodernizowane. Zebrane dane są stale aktualizowane w pliku Excel, jak również w module systemu SAP odpowiedzialnym za ewidencję nieruchomości. Na chwilę obecną UMCS dysponuje 1058 pomieszczeniami naukowo-dydaktycznymi o łącznej powierzchni użytkowej 44 325,60 m². Wszelkie ewentualne zestawienia są sporządzane ad hoc, gdy zaistnieje taka potrzeba, na podstawie stale aktualizowanych danych nt. wykorzystania powierzchni przez poszczególnej jednostki organizacyjne UMCS. Prowadzone analizy nie mają charakteru sformalizowanego i nie ma dokumentów je precyzujących ze względu na fakt, iż informacje potrzebne są w różnych układach danych, natomiast zakres zgromadzonych informacji pozwala w dowolnej chwili na wykonywanie tabel przestawnych w Excel, aby uzyskać aktualnie potrzebne dane.

W kontrolowanym okresie Uczelnia wynajmowała osiem nieruchomości od podmiotów zewnętrznych⁸⁶, z tego cztery lokale mieszkalne od Urzędu Miasta Lublin położone przy ul. Lipowej, udostępniane pracownikom UMCS lub innym, niezbędnym w różnych obszarach działalności Uczelni specjalistom, lektorom oraz uczestnikom projektów międzynarodowych. Pozostałe obiekty były wykorzystywane do celów związanych z kontynuowaniem działalności dydaktycznej do czasu wygaszenia kierunków studiów Wydziału Zamiejscowego UMCS w Puławach, dydaktyczno-naukowej Wydziału Politologii oraz Wydziału Pedagogiki i Psychologii - Instytutu Psychologii UMCS do czasu oddania do użytkowania nowych budynków

⁸⁶ W wyniku czego poniosła wydatki w wysokości: 1185 tys. zł w 2020 r., 23,7 tys. zł w 2021 r., 64,8 tys. zł w 2022 r., 298 tys. zł w 2023 r. i 109 tys. zł w 2024 r. (do 18 czerwca).

położonych przy ul. Głębokiej 43 i 45 oraz zapewnieniem powierzchni magazynowej w związku z generalnym remontem Akademickiego Centrum Kultury i Mediów.

(akta kontroli tom I str. 10-14, 245-350, plik 83, tom III str. 12-17)

2.2. UMCS prowadził zarówno roczne jak i miesięczne analizy kosztów utrzymania nieruchomości. W 2023 r. łączne koszty utrzymania nieruchomości Uczelni (bez wynagrodzeń) wyniosły 38 482,48 tys. zł i były wyższe o 36% w stosunku do roku poprzedniego. W całościach wszystkich kosztów utrzymania największą część stanowiły media (zużycie energii elektrycznej 37,68%, zużycie energii cieplnej 27,22%).

W Uczelni nie było wyodrębnionej ewidencji analitycznej w zakresie kosztów utrzymania poszczególnych obiektów (budynków), ponieważ wszystkie koszty utrzymania księgowane były na MPK⁸⁷ użytkowników budynków, czyli poszczególnych wydziałów, instytutów lub jednostek organizacyjnych. Koszty utrzymania nieruchomości w 2023 r. przypisanych do Wydziałów i Instytutów stanowiły łącznie 19 579,69 tys. zł, innych jednostek organizacyjnych 5758,55 tys. zł (w tym m. in. Ogrodu Botanicznego, Biblioteki, Centrum ECOTECH-COMPLEX, ACK), domów studenckich 5876,11 tys. zł, Centrum Gospodarowania Nieruchomościami 2557,49 tys. zł, mieszkań służbowych 20,18 tys. zł. Najwyższe koszty utrzymania nieruchomości dotyczyły jednostek eksperymentalnych z dużą ilością aparatury naukowej: Wydział Matematyki, Fizyki i Informatyki, Wydział Chemii, Wydział Biologii i Biotechnologii oraz ECOTECH-COMPLEX (z najwyższą wartością wskaźnika kosztów na m² powierzchni - 19 zł/m² na miesiąc). Łącznie te trzy wydziały i Centrum ECOTECH-COMPLEX zużywały ok. 40% energii całej Uczelni. Dodatkowo Centrum Gospodarowania Nieruchomościami prowadziło bieżącą kontrolę kosztów mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, gazu) w poszczególnych budynkach. Uczelnia modyfikowała zamówioną moc ciepłą w LPEC S.A. na podstawie analizy zużycia i wskazań dostawcy mocy (ostatnia analiza przeprowadzona została w lipcu 2023 r).

(akta kontroli tom I str. 10-14, 245-350: pliki nr 73-83, tom III str. 333-347, 391-393)

Koszty utrzymania dwóch obiektów: Centrum ECOTECH-COMPLEX oraz budynku Wydziału Psychologii i Pedagogiki w 2023 r. wyniosły odpowiednio 1909,1 tys. zł oraz 1378,3 tys. zł i były wyższe od kosztów z 2022 r. o odpowiednio 32% (1442,3 tys. zł) i 42% (973,5 tys. zł).

(akta kontroli tom III str. 333-347, 391-393)

W trakcie oględzin budynku Centrum ECOTECH-COMPLEX⁸⁸ stwierdzono, że w budynku prowadzona jest działalność naukowo-badawcza przez jednostki organizacyjne Uczelni⁸⁹ zajmujące łącznie 1529,78 m² powierzchni obiektu oraz cztery podmioty zewnętrzne wynajmujące pomieszczenia charakterze naukowym (laboratoria, przynależne biura i zaplecze socjalne) o powierzchni 837,69 m². Przychody uzyskane w latach 2020-2024 (do kwietnia) z umów najmu pomieszczeń wyniosły 1744 tys. zł.

⁸⁷ Miejscu powstawania kosztów.

⁸⁸ Budowa obiektu została dofinansowana w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka 2007-2013 Osi Priorytetowej 2 Infrastruktura Strefy B+R Działanie 2.1. „Rozwój ośrodków o wysokim potencjale gospodarczym” w wyniku przeprowadzenia konkursów przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego - Projekt nr POIG.02.01.00-06-212/09 pn. „ECOTECH – COMPLEX Człowiek, Środowisko, Produkcja”, realizowanego na podstawie umowy o dofinansowanie zawartej pomiędzy UMCS a Narodowym Centrum Badań i Rozwoju w dniu 26 listopada 2010 r. Okres trwałości projektu zakończył się 15 stycznia 2024 r. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 8194 m².

⁸⁹ Centrum ECOTECH-COMPLEX, Wydział Matematyki, Fizyki i Informatyki - Laboratorium druku 3D (wspólny projekt Centrum ECOTECH-COMPLEX oraz Wydziału Matematyki, Fizyki i Informatyki UMCS), Centrum Sztucznej Inteligencji i Modelowania Komputerowego, Centrum Zmian Klimatu i Środowiska, Wydział Chemii Wydział Biologii i Biotechnologii, Wydział Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej i Wydział Humanistyczny.

Obiekt dysponuje dwoma niezagospodarowanymi modułami naukowymi (689,24 m²), które nie są wykorzystywane zgodnie z ich zakładanym przeznaczeniem przez jednostki organizacyjne UMCS oraz nie zostały wynajęte komercyjnie.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że powierzchnia niewykorzystywana przez Centrum ECOTECH-COMPLEX oraz niewynajęta podmiotom zewnętrznym wynosi łącznie 1116,1 m², co stanowi 13,62% całkowitej powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z rozporządzeniem Komisji Europejskiej nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. dotyczącym sposobu wykorzystania infrastruktury badawczej w projektach II osi priorytetowej POIG Centrum może wynająć podmiotom zewnętrznym do 20% zasobów infrastruktury, co oznacza, że działalność komercyjna Centrum może być prowadzona jedynie jako działalność pomocnicza. Poinformowała, że nie opracowano strategii wynajmu powierzchni w konkretnym zakresie, najem zależy od aktualnego zapotrzebowania w Uniwersytecie (powodzenia w pozyskaniu grantów na dofinansowanie badań) oraz zainteresowania ze strony potencjalnych najemców. Zastępca Kanclerza wskazała również działania jakie podejmowała Uczelnia w celu zagospodarowania wolnych pomieszczeń, w szczególności możliwości Centrum prezentowane były podczas licznych spotkań, a także konferencji, kongresów, ponadto głównym kanałem informującym o działalności Centrum jest strona internetowa www.ecotech.umcs.pl. Część pomieszczeń stanowi rezerwę UMCS do zagospodarowania w przypadku realizacji kolejnych projektów badawczo-rozwojowych w ramach grantów, o które aplikują naukowcy, prowadzone są także liczne rozmowy z przedstawicielami środowiska biznesowego, które zmierzają do wspólnego wnioskowania o dotacje na badania, nie zawsze współpraca kończy się sukcesem i pozyskaniem dotacji, jednak zachowanie tego typu rezerwy niejednokrotnie pozwoliło na wykorzystanie zaplecza laboratoryjnego do prowadzenia badań w ramach grantów. W dniu 27 stycznia 2021 r. odbyło się spotkanie z dyrektorem Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Lublinie w sprawie utworzenia w Centrum laboratorium referencyjnego, którego celem ma być monitorowanie środowiska wód powierzchniowych w Polsce i na Ukrainie. Aktualnie nie ma jednak konkretnego postanowienia odnośnie realizacji tego zadania. Od kwietnia 2024 r. trwają rozmowy z Wojewódzką Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Lublinie w sprawie wynajmu kilku dużych pomieszczeń laboratoryjnych (druga kondygnacje w module B oraz pomieszczenia na poziomie 0 i -3).

Obiekt, w którym zlokalizowany jest Wydział Pedagogiki i Psychologii Instytut Pedagogiki, który powstał w wyniku realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku Instytutu Pedagogiki wraz z parkingiem i drogą dojazdową przy ul. Głębokiej w Lublinie”⁹⁰ jest w całości wykorzystywany na działalność dydaktyczną i badawczą Wydziału.

(akta kontroli akta kontroli tom I str. 245-350: plik nr 406, tom III str. 285-320,327-332, 348-390)

W okresie objętym kontrolą jedynym obiektem wyłączonym z użytkowania był budynek przy ul. Glinianej 33a⁹¹. Uczelnia nie ponosiła kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości, jedynie w 2023 r. przeprowadzono kompleksowe sprzątnięcie posesji i obiektu oraz zabezpieczono budynek przed ingerencją osób postronnych (koszt tych prac wyniósł 23,91 tys. zł).

⁹⁰ Budowa obiektu została sfinansowana ze środków własnych UMCS w kwocie 25 770 781 zł oraz dotacji celowej Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego w wysokości 20 053 149 zł przyznanej na podstawie umowy nr 1808 o udzieleniu dotacji celowej na dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji zawartej 3 kwietnia 2018 r.

⁹¹ Budynek był domem mieszkalnym zamieszkiwanym bez tytułu prawnego i odzyskanym przez UMCS na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 23 lipca 2021 r.

Do nieruchomości niezabudowanych należały: działka w Równi gm. Ustrzyki Dolne – dawna placówka naukowa, działki przy ul. Grabowej 8 i 22 oraz działka przy ul. Akademickiej 14 w Lublinie (skwer z pomnikiem). Łączne koszty utrzymania tych nieruchomości wynosiły średniorocznie 25 tys. zł i dotyczyły głównie wycinki i pielęgnacji zieleni.

(akta kontroli tom III str. 333-347, 391-393)

2.3.1. Koszty energii elektrycznej (zużycia energii czynnej oraz usług jej dystrybucji) w latach 2019-2024 (do kwietnia) wyniosły łącznie 48 782,4 tys. zł, w tym koszty w 2023 r. (14 499,7 tys. zł) były wyższe o 139% od kosztów poniesionych w 2019 r. (3487,4 tys. zł) oraz o 46% od kosztów z 2022 r. (9903,3 tys. zł).

(akta kontroli tom II str. 4-5)

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 października 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 r. oraz w 2024 r. w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej⁹², podjęto działania w celu ograniczenia zużycia energii, m.in. podjęto działania informacyjno-edukacyjne (kierownikom jednostek organizacyjnych oraz obiektów przekazano pisma zawierające wytyczne w zakresie oszczędzania energii ze wskazaniem ilości energii, jaka powinna być zaoszczędzona) oraz ograniczające zużycie energii (np. energooszczędne oświetlenie). Wyznaczony cel 10% ograniczenia zużycia nie został spełniony w 2022 r. i w 2023 r. Według raportów (informacji zbiorczych dotyczących zużycia energii) przekazywanych do Urzędu Regulacji Energetyki, jednostki organizacyjne uczelni ze względu na swoją specyfikę podejmowały działania ograniczające zużycie energii indywidualnie i w zakresie adekwatnym do prowadzonej działalności. Według zastępcy Kanclerza zużycie energii elektrycznej było uzależnione od wydziałów prowadzących działalność badawczą oraz dydaktyczną z wykorzystaniem urządzeń zasilanych elektrycznie i w związku z tym pobór energii jest zdecydowanie wyższy i trudniejszy w jego ograniczaniu, oszczędności będą zauważalne w nieznacznym zakresie i bardziej zależne od energooszczędnych technologii stosowanych przez producentów urządzeń niż od samych użytkowników.

(akta kontroli tom II str. 10-22)

2.3.3. NIK Delegatura w Lublinie przeprowadziła w UMCS kontrolę P/19/083 *Optymalizacja kosztów energii elektrycznej w jednostkach sektora finansów publicznych*, w wyniku której w wystąpieniu pokontrolnym z 4 maja 2020 r. sformułowano osiem wniosków pokontrolnych.

W UMCS, zgodnie z zalecaniami (wniosek nr 1) prowadzono udokumentowane analizy kosztów usług dystrybucji energii elektrycznej dla poszczególnych punktów poboru energii (dalej: PPE), tj. rejestrowano dane z faktur dotyczące poszczególnych opłat, które stanowiły podstawę do podjęcia działań w zakresie ich ograniczenia. Zakupy urządzeń do kompensacji energii biernej były dokonywane z zastosowaniem trybu konkurencyjnego (wniosek nr 7). Zakupione układy były montowane we własnym zakresie i nie wystąpiły przypadki ich odbioru (wniosek nr 8 odnoszący się do dokonywania odbiorów urządzeń do kompensacji energii biernej po ich uruchomieniu i konfiguracji).

(akta kontroli tom II str. 26-33)

W wyniku kontroli realizacji wniosku nr 2 oraz nr 5 ustalono, że analizowano wartość maksymalnego poboru mocy w porównaniu do mocy zamówionej i składano do operatora wnioski o zamówienie mocy. Zwiększono moc w celu uniknięcia opłat za przekroczenia mocy umownej (np. w budynkach Stołówki, Rektoratu oraz Wydziału

⁹² Dz. U. z 2023 r. poz. 1704, ze zm.

Biologii i Biotechnologii). Zmniejszono i dostosowano wartość zamówionej mocy do faktycznych potrzeb obiektów (w tym w okresach wakacyjnych) domach studenckich (np. Helios, Jowisz, Grześ) oraz budynkach dydaktycznych (np. Chemii Organicznej, Instytucie Małej Chemii, dwóch nowych budynkach przy ul. Głębokiej), co skutkowało obniżeniem opłaty dystrybucyjnej stałej.

(akta kontroli tom II str. 34-36)

W 2021 r. podjęto działania w celu ograniczenia opłat za ponadumowny pobór energii biernej (wniosek nr 3). Zamontowano układy do kompensacji energii biernej w pięciu obiektach oraz zainstalowano dławiki w dwóch PPE. Łączna wartość zakupionych urządzeń i materiałów elektrycznych wyniosła 62,3 tys. zł.

(akta kontroli tom II str. 37-58)

Od czerwca do września 2021 r. w poszczególnych PPE zmieniono grupy taryfowe na wielostrefowe (wniosek nr 4), tj. po upływie 13-16 miesięcy od zakończenia kontroli NIK. W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne z 11 września 2020 r. Rektor poinformował, że zmiana ta nastąpi w IV kwartale 2020 r. W 36 PPE zastosowanie grupy taryfowej wielostrefowej C23 oraz B23 obniżyło opłaty dystrybucyjne zmienne o 516,7 tys. zł netto (635,5 tys. zł brutto) w 2022 r. oraz 530,2 tys. zł netto (652,1 tys. zł brutto) w 2023 r.

(akta kontroli tom II str. 59-68)

Pomimo istnienia technicznych możliwości w budynku Centrum Kultury i Języka Polskiego dla Polonii i Cudzoziemców (moc umowna nie większa niż 40 kW i prąd znamionowy zabezpieczenia przedlicznikowego nie większy niż 63 A) nie zmieniono grupy taryfowej na C1 (wniosek nr 6). Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że ze względu na niewielkie zużycie energii nie wydawało się to uzasadnione.

(akta kontroli tom II str. 5, 67-68, 401-403)

2.4. Stan techniczny obiektów budowlanych znajdujących się w zarządzie Uczelni był ustalany w oparciu o wyniki okresowych przeglądów i kontroli, decyzji Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, informacji pozyskiwanych od pracowników służb technicznych uczelni (inspektorzy nadzoru, koordynatorzy branżowi Sekcji Technicznego Utrzymania Obiektów, kierownicy obiektów) odpowiedzialnych za utrzymanie obiektów w reżimie przepisów technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz na podstawie zgłoszeń awarii zgodnie z instrukcją zgłaszania awarii i usterek w obiektach UMCS. W kontrolowanym okresie wybudowano i oddano do użytkowania zespół dwóch budynków (połączonych łącznikiem) Wydziału Politologii, Dziennikarstwa i Instytutu Psychologii oraz budynki Wydziału Psychologii i Pedagogiki Instytutu Pedagogiki UMCS położone przy ul. Głębokiej, zrealizowano: przebudowę i remont części Akademickiego Centrum Kultury "Chatka Żaka"; dostosowanie budynku domu studenckiego Babilon do przepisów p.poż i potrzeb osób z niepełnosprawnościami; remont i adaptację pomieszczeń technologicznych Pracowni Technologii Światłowodów w budynku Wydziału Chemii; przebudowę budynku Wydziału Prawa i Administracji; przebudowę i remont budynku murowanego w Ośrodku Szkoleniowo-Wypoczynkowym UMCS w Kazimierzu Dolnym; przebudowę budynku domu studenckiego Zana; modernizację pływalni Centrum Kultury Fizycznej UMCS oraz w kwietniu 2024 r. rozpoczęto realizację inwestycji w zakresie przebudowy budynku Biblioteki Głównej. Kanclerz poinformowała, że Uczelnia nie posiada nieruchomości nienadających się do eksploatacji ze względu na zły stan techniczny, ale poza nowo wzniesionymi na Kampusie Zachodnim, każdy z obiektów UMCS wymaga mniejszych lub większych remontów i nakładów inwestycyjnych, gdyż w znacznej mierze są to budynki pochodzące z lat 50-tych i 60-tych ubiegłego wieku i na przestrzeni kilkudziesięciu

lat zostały one mocno wyeksploatowane (zwłaszcza instalacje techniczne), zmieniły się także przepisy techniczne, o dostępności dla osób z niepełnosprawnością, sanitarne oraz przeciwpożarowe.

Odpowiadając na pytanie w jakim stopniu były zaspokajane potrzeby remontowe Uczelni zastępca Kanclerza wyjaśniła, że zadania remontowe i inwestycyjne realizowane są zgodnie z zatwierdzonym przez Senat planem remontów i inwestycji na dany rok, o ile nie wystąpią obiektywne przeszkody uniemożliwiające częściowe lub całkowite wykonanie danego zadania.

W okresie objętym kontrolą Uczelnia otrzymała dotacje z budżetu państwa na realizację trzech zadań z zakresu modernizacji, przebudowy i remontu obiektów dydaktyczno-naukowych:

- umową dotacyjną nr 2071 na dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji pn. „Przebudowa budynku DS. Zana”⁹³ z 18 grudnia 2020 r. Minister Edukacji i Nauki udzielił dofinansowania w wysokości 6400 tys. zł w 2020 r. na realizację prac projektowych, robót budowlanych i instalacyjnych w zakresie przebudowy ww. budynku. Termin wykorzystania dotacji, zmieniony aneksem nr 1 z 17 grudnia 2021 r., upływał z dniem 31 grudnia każdego roku, a niewykorzystane środki finansowe pozostające w dyspozycji Uczelni mogły zostać wydatkowane w 2022 r. na finansowanie realizacji zadań, na które zostały przyznane. UMCS, zgodnie z § 5 umowy, sporządził raporty roczne zawierające rozliczenie finansowe i rzeczowe w okresie objętym raportem oraz kwotę środków niewykorzystanych, jak również raport końcowy zawierający porównanie rzeczywistych kosztów, podstawowych efektów rzeczowych, okresu realizacji i źródeł finansowania z wielkościami planowanym oraz określonymi w wyniku zmian dokonanych w okresie realizacji inwestycji. Przedłużony o cztery miesiące okres realizacji uzasadniono koniecznością wykonania nowych opraw oświetlenia awaryjnego w części B i podłączenia ich do nowo wybudowanej centrali monitorowania opraw w przebudowanym budynku w części A. Uczelnia na cele określone w umowie wykorzystwała: 2 066 228 zł w 2021 r. i 4 333 772 zł w 2022 r. z przyznanej dotacji, pozostałe koszty inwestycji (w wysokości 1 603 431 zł) pokryto ze środków własnych;
- umową dotacyjną nr 2072 na dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji pn. „Przebudowa budynku Wydziału Prawa i Administracji”⁹⁴ z 18 grudnia 2020 r. Minister Edukacji i Nauki udzielił dofinansowania w wysokości 9500 tys. zł w 2020 r. na realizację robót budowlanych i instalacyjnych w zakresie przebudowy ww. budynku. Termin wykorzystania dotacji, zmieniony aneksem nr 1 z 17 grudnia 2021 r., upływał z dniem 31 grudnia każdego roku, a niewykorzystane środki finansowe pozostające w dyspozycji Uczelni mogły zostać wydatkowane w 2022 r. na finansowanie realizacji zadań, na które zostały przyznane. UMCS, zgodnie z § 5 umowy, sporządził rozliczenie finansowe i rzeczowe w okresie objętym raportem oraz kwotę środków niewykorzystanych, jak również raport końcowy zawierający porównanie rzeczywistych kosztów, podstawowych efektów rzeczowych, okresu realizacji i źródeł finansowania z wielkościami planowanym oraz określonymi w wyniku zmian dokonanych w okresie realizacji inwestycji. Przedłużony o cztery miesiące okres realizacji uzasadniono koniecznością wykonania wentylacji w aulach B i C. Uczelnia na cele określone w umowie wykorzystwała: 500 tys. zł w 2020 r., 5 924 335 zł w 2021 r. i 3 075 665 zł w 2022 r. z przyznanej dotacji,

⁹³ O wartości kosztorysowej 12 000 tys. zł. Wartość rzeczywista obliczona po zakończeniu inwestycji na podstawie wydatkowanych środków wyniosła łącznie 12 676 012 zł.

⁹⁴ O wartości kosztorysowej 8000 tys. zł. Wartość rzeczywista obliczona po zakończeniu inwestycji na podstawie wydatkowanych środków wyniosła łącznie 8 003 431 zł.

pozostałe koszty inwestycji (w wysokości 3 176 012 zł) pokryto ze środków własnych;

- umową nr 2022/0090/2774/Sub.A./DIS/SP/21 z 15 lutego 2022 r. Minister Sportu i Turystyki dofinansował ze środków Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej koszt realizacji inwestycji pn. „Modernizacja pływalni CKF UMCS w Lublinie”. Zgodnie z aneksem nr 2 z 1 czerwca 2023 r. całkowita wartość wydatków związanych z realizacją zadania inwestycyjnego w wysokości 10 369 900 zł sfinansowana zostanie ze środków własnych w kwocie 7 502 300 zł oraz dofinansowania w wysokości 2 866 600 zł. Termin zakończenia modernizacji, zmieniony aneksem nr 1 z 13 grudnia 2022 r., określono na 31 października 2024 r. Uczelnia, na podstawie złożonego w dniu 4 grudnia 2023 r. częściowego wniosku nr 1/2023 o wypłatę dofinansowania wraz z dokumentami potwierdzającym realizację zadania, otrzymała w dniu 21 grudnia 2023 r. ujętą we wniosku kwotę w wysokości 1 000 000 zł.

(akta kontroli tom III str. 18-87, 321-326)

2.5. Uczelnia realizowała obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych określony w art. 60 b ust. 1 ustawy z Prawa budowlanego. Książki skontrolowanych 10 budynków⁹⁵ (dalej: KOB) były prowadzone na bieżąco, dokonywane wpisy obejmowały podstawowe dane identyfikujące obiekt, dane ogólne o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji, plan sytuacyjny, protokoły kontroli i inne dokumenty dotyczące stanu kontrolowanych obiektów. W przypadku Centrum ECOTECH COMPLEX stwierdzono, że w KOB nie uzupełniono planu sytuacyjnego (dział V). Kanclerz wyjaśniła, że uzupełnienie książki obiektu budowlanego było zgłaszane kierownikowi obiektu kilka razy, niestety bezskutecznie. Od dwóch miesięcy na stanowisku kierownika obiektu zatrudniona jest nowa osoba. Braki w KOB zostały uzupełnione w toku kontroli NIK.

(akta kontroli tom III str. 88, 94-104, 225-273)

2.6. Analizą objęto realizację okresowych rocznych i pięcioletnich kontroli stanu technicznego ww. 10 obiektów budowlanych. Roczne kontrole, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, obejmowały sprawdzenie stanu technicznego: elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)⁹⁶. Pięcioletnie kontrole, stosownie do obowiązku określonego w art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, polegały na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej. Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² kontrolę okresową wykonywano dwa razy w roku⁹⁷. Przeglądy zostały przeprowadzone przez inspektora nadzoru budowlanego legitymującego się stosownymi uprawnieniami. W kontrolowanym okresie nie wystąpiły okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2 Prawa budowlanego, uzasadniające konieczność poddania obiektów kontroli bezpiecznego ich użytkowania.

⁹⁵ Szczegółowym badaniem objęto 10 obiektów budowlanych z 51 budynków naukowo-dydaktycznych: Instytut Sztuk Pięknych Al. Kraśnicka 2b, Wydział Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej Al. Kraśnicka 2c,d, Wydział Politologii i Dziennikarstwa oraz Instytut Psychologii ul. Głęboka 45, Wydział Biologii i Biotechnologii (stara część) ul. Akademicka 19, Chemia (mały budynek) Plac im. M. Curie-Skłodowskiej 2, Biblioteka Główna (stary i nowy budynek) ul. Radziszewskiego 11, ACK Chatka Żaka ul. Radziszewskiego 16, Centrum ECOTECH-COMPLEX ul. Głęboka 39, Centrum Języka i Kultury Polskiej ul. Weteranów 18 i Ogród Botaniczny Budynek administracyjny ul. Sławinkowska 3.

⁹⁶ Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska nie występowały w skontrolowanych obiektach.

⁹⁷ Wydział Politologii i Dziennikarstwa oraz Instytut Psychologii, Wydział Biologii i Biotechnologii (stara część), ACK Chatka Żaka, Centrum ECOTECH-COMPLEX.

Analiza zaleceń sformułowanych w 2022 r. i w 2023 r. po kontrolach okresowych wykazała m.in., że:

- w budynku Wydziału Biologii i Biotechnologii (stara część) należało naprawić czapki kominów i uszczelnić miejsca przecieków na dachu obiektu szklarni. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że ww. zapis jest sugestią, aby ewentualnie umieścić ww. pozycje w planie remontów. Mniejsze naprawy w zakresie uszczelnienia dachów są wykonywane na bieżąco. W budżecie bieżącego roku znalazł się remont tj. wymiana pokrycia wraz z izolacją na części nowej budynku Wydziału Biologii i Biotechnologii za kwotę 800 tys. zł, w ramach którego będą ujęte także inne pomniejsze naprawy na części starej i szklarni;
- w budynku Wydziału Politologii i Dziennikarstwa oraz Instytut Psychologii należało zlikwidować zacieki na ścianie na poziomie -1 oraz uszczelnić dach oraz elewację. Ze względu na fakt, iż obiekty te pozostają w okresie gwarancyjnym usterki zostały zgłoszone do usunięcia generalnemu wykonawcy;
- w budynku Biblioteki Głównej należało naprawić pęknięcia ścian przy dylatacji na połączeniu budynków (nowa część), zlikwidować zawilgocenia na ścianach i naprawić fragmenty posadzek w części magazynowej (stara część). Zastępca Kanclerza poinformowała, że wszystkie prace będą zrealizowane w ramach jednego kompleksowego zadania inwestycyjnego pn. Przebudowa budynku Biblioteki Głównej, którego głównym celem jest dostosowanie obiektu do obowiązujących przepisów sanitarnych, p.poż oraz warunków technicznych;
- w budynku Centrum ECOTECH-COMPLEX należało zlikwidować przeciek na klatce schodowej w poziomie parteru oraz prowadzić stały monitoring pęknięć na płytkach celulozowo – cementowych na elewacji. Usunięcie usterek zostało zaplanowane na 2024 r.;
- w budynku Centrum Języka i Kultury Polskiej należało wykonać ekspertyzę rys i pęknięć ścian w części biblioteki, uszczelnienie lub wymianę stolarki okiennej w części witryn doświetleniowych, naprawę koszy okiennych, ścian w pomieszczeniu węzła ciepłego, powierzchni posadzki kamiennej w głównym wejściu do budynku. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że zadania te nie zostały wykonane z uwagi na niewystarczające środki na wykonanie pełnego zakresu prac. Na rok bieżący zabezpieczono w budżecie Uczelni kwotę 150 tys. zł na opracowanie w pierwszej kolejności ekspertyzy i naprawę pęknięć. Reszta sugerowanych napraw nie jest na tyle poważna, aby wymagała natychmiastowej naprawy i będzie realizowana sukcesywnie w kolejnych latach;
- w budynku Administracyjnym Ogrodu Botanicznego zalecono monitorowanie rys i pęknięć na ścianie wschodniej oraz rozważenie konieczności sporządzenia ekspertyzy dotyczącej stanu konstrukcji budynku. Zastępca Kanclerza poinformowała, że rysy i pęknięcia na ścianach to są monitorowane i nie wykazują cech powiększania, w wyniku konsultacji z projektantem ustalono, że nie ma konieczności wykonania ekspertyzy konstrukcyjnej;
- w budynku Wydziału Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej zalecono uszczelnienie połączeń nad częścią B i D, uzupełnienie płytek w części cokołowej oraz wykonanie fugi, naprawę kostki brukowej w opasce budynku oraz na placu między budynkami, uzupełnienie i naprawę opasek przy części A, wykonanie nowego pokrycia daszku niskiego w patio, naprawę płytek terakoty w części C, naprawę dylatacji przy posadzkach oraz ścian na połączeniach budynków A, B, C. Kanclerz stwierdziła, że uszczelniono połączeń nad częścią B w całości, a nad częścią D została częściowo uszczelniona, dokończenie prac zaplanowano na okres wakacyjny. Pozostałe prace jeszcze nie zostały zrealizowane jako niewymagające natychmiastowej naprawy, są zaplanowane na lata 2024-2025 z uwagi na brak środków finansowych;

- w budynku ACK Chatka Żaka zalecono do wykonania przerobienie schodów przy wejściu -1 (od parkingu) aby woda nie dostawała się do budynku. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że zabezpieczenie schodów zostanie wykonane jeszcze w tym roku.

Ustalono również, że w przypadku trzech obiektów budowlanych następujące zalecenia, wynikające z przeprowadzonych kontroli okresowych od 2020 r., nie zostały zrealizowane:

- w budynku Wydziału Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej należało przeprowadzić: naprawę czapek betonowych kominów oraz wykonanie obróbek blacharskich na czapkach betonowych kominów w części A, B, C. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że kwestia naprawy czapek kominowych trafiła do Działu Inwestycji i jest w planie remontów na 2024 r. i będzie zrealizowana;
- w budynku Wydziału Chemii Małej zalecono m.in. wymianę stolarki okiennej. Zastępca Kanclerza poinformowała, że wymiana stolarki okiennej została zasugerowana, gdyż niektóre z okien wykazują nieszczelności. Ponieważ budynek Chemii Małej planowany jest również do remontu, gdy będzie możliwość pozyskania środków zewnętrznych, powyższa uwaga stanowi wniosek o ujęcie tych prac przy planowaniu prac remontowych. Do czasu możliwości realizacji kompleksowego remontu budynku zgłoszono Sekcji Technicznego Utrzymania wykonanie całościowego przeglądu stolarki okiennej, który zaplanowano na początek czerwca br.;
- w budynku ACK Chatka Żaka należało m.in. wykonać: naprawę uszkodzonych rur spustowych (ewentualna wymiana), naprawę tynków na ścianie zewnętrznej oraz izolacji pionowej (poziom - 1 w nowej części) oraz zaplanować naprawę powłoki izolacyjnej nad salą widowiskową oraz „dachu łupinowego”. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że dach łupinowy oraz dach nad salą widowiskową są miejscowo systematycznie uszczelniane przez Sekcję Technicznego Utrzymania, natomiast pełna izolacja tych połączeń ma być wykonana przez Dział Inwestycji i Remontów w bieżącym roku. Rury spustowe są naprawione a w części wymienione. Kwestia tynków i naprawy izolacji jest bardziej złożona technicznie, w pierwotnej wersji miała być wykonana przez Sekcję Technicznego Utrzymania Obiektów, ale przekracza to możliwości Sekcji, która zawioskowała do Działu Inwestycji i Remontów o umieszczenie tego zadania w planie na 2024 r.

W wyniku badania stwierdzono również, że w trzech obiektach budowlanych wystąpiły przypadki nieprzeprowadzenia przeglądów drożności przewodów kominowych, a w jednym nie przeprowadzono przeglądu drożności przewodów kominowych i stanu technicznego urządzeń i instalacji gazowych.

(akta kontroli tom III str. 89-104)

2.7. W okresie objętym kontrolą w obiektach budowlanych zarządzanych przez UMCS zostało przeprowadzonych 13 kontroli zewnętrznych, zrealizowanych przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny⁹⁸ (10), Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego⁹⁹ (2) i Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej¹⁰⁰ (1). KM PSP przeprowadziła w dniach 15 i 21 listopada 2023 r. w Bibliotece Głównej UMCS kontrolę przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ocenę zgodności z wymaganiami zastosowanych rozwiązań technicznych i postępowania z substancjami zubożającymi warstwę ozonową, fluorowanymi gazami cieplarnianymi i pozostałymi gazami cieplarnianymi¹⁰¹ wykorzystywanymi w ochronie

⁹⁸ Dalej: PPIS.

⁹⁹ Dalej: PINB.

¹⁰⁰ Dalej: KM PSP.

¹⁰¹ W rozumieniu ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych (Dz. U. z 2020 r. poz. 2065).

przeciwpożarowej, a także systemami ochrony przeciwpożarowej oraz gaśnicami zawierającymi te substancje lub gazy lub od nich uzależnionymi. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, na podstawie art. 41 ustawy z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń¹⁰², KM PSP pouczyła kontrolowanego o konieczności ich usunięcia. Dotyczyło to następujących nieprawidłowości: zaniżonej szerokości spoczników zastosowanych na klatkach schodowych, braku podziału korytarzy na odcinki do 50 m przy zastosowaniu przegrody z drzwiami dymoszczelnymi, niespełniania wymagań przez instalacje oddymiania (m.in. ze względu na wykorzystanie okien z siłownikami jako kłap oddymiających), zastosowania na drogach ewakuacyjnych okładziny wykonanej z materiałów palnych, braku zasięgu hydrantów przeciwpożarowych wewnętrznych, braku pełnej skuteczności funkcjonowania systemu sygnalizacji pożarowej, przechowywania materiałów palnych na drodze ewakuacyjnej, braku zapewnienia dojazdu do budynku spełniającego wymagania drogi pożarowej. Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że w dniu 28 marca 2024 r. została podpisana umowa nr 5/03/2024/PN/23-2023/DZP-p z firmą WARBUD Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie na realizację szerokiego zakresu prac remontowo-modernizacyjnych w budynku Biblioteki Głównej przy ul. Radziszewskiego. Wymienione wyżej nieprawidłowości będą usunięte w ramach tego jednego kompleksowego zadania inwestycyjnego pn. Przebudowa budynku Biblioteki Głównej.

Zgodnie zaleceniami PINB po kontrolach użytkowania obiektów budowlanych ACK Chatka Żaka i Akademika DS. Jowisz (protokoły z 18 kwietnia 2023 r. i 25 sierpnia 2023 r.) przekazano PINB uprawnienia osoby wykonującej przegląd wentylacji mechanicznej oraz kopię zgłoszenia informacji o dokonaniu przeglądu półrocznego (ACK Chatka Żaka) oraz uzupełniono książkę obiektu budowlanego (Akademik DS. „Jowisz”).

Wyniki trzech kontroli PPIS potwierdziły realizację zaleceń, które zostały sformułowane na podstawie ustaleń poprzednich kontroli w zakresie naruszeń wymagań higieniczno-sanitarnych¹⁰³. W wyniku pozostałych postępowań kontrolnych nie stwierdzono nieprawidłowości.

(akta kontroli tom III str. 115-224)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności Uczelni w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Pomimo wniosku pokontrolnego NIK, nie podjęto niezwłocznie działań w celu zmiany grup taryfowych na wielostrefowe i ponoszono wyższe opłaty dystrybucyjne zmienne. W 2021 r. (do czerwca) zastosowanie grupy C23 w 24 obiektach mogłoby obniżyć opłaty te o ok. 78,5 tys. zł netto (96,6 tys. zł brutto), a przyjęcie grupy B23 w 2021 r. (do maja) w pięciu obiektach – ok. 65 tys. zł netto (80 tys. zł brutto)¹⁰⁴.

Według art. 44 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych¹⁰⁵, wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad: uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że grupy taryfowe nie zostały zmienione w 2020 r. ze względu na brak zatrudnionego odpowiedniego specjalisty i dopiero od kwietnia 2021 r. zostały podjęte działania w tym zakresie. Dodatkowo wskazała, że 2021 r. to

¹⁰² Dz. U. z 2023 r. poz. 2119.

¹⁰³ Decyzja nr HDM.E-764.2/2/2017 z 14 listopada 2017 r. zmieniona decyzją nr HDM.E-764.2/2/2017 z 23 listopada 2018 r.; decyzja nr HP-551/25/2018 z 12 czerwca 2018 r. zmieniona decyzją nr HP-Ż-551/25/2018 z 4 stycznia 2019 r. i decyzja nr HDM.9020.6.2.2023.MHG z 20 czerwca 2023 r.

¹⁰⁴ Potencjalne oszczędności obliczono na podstawie danych o zużyciu energii w 2021 r. oraz podziale jej na strefy czasowe według proporcji zużycia energii w strefach czasowych w 2023 r.

¹⁰⁵ Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, ze zm.

był okres pandemii, a ponad 90% zajęć było prowadzonych zdalnie i przedstawiona symulacja nie może być do końca miarodajna).

Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że dla potrzeb wyliczenia potencjalnych oszczędności przyjęto przykładową proporcję zużycia energii w strefach czasowych. W większości przypadków największe zużycie energii odbywa się w pozostałych godzinach doby z najniższą stawką opłaty, a dane te potwierdzają faktury z II półrocza 2021 r. (zmiana grupy na wielostrefową) oraz dane o zużyciu energii w obiektach z grupą taryfową C23 w I półroczu 2021 r.

(akta kontroli tom II str. 26-28, 100-392, 402-490)

2. W czterech obiektach budowlanych nie zrealizowano obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego, tj. nie przeprowadzono:

- przeglądów drożności przewodów kominowych w Centrum ECOTECH-COMPLEX w 2020 r. i w 2023 r., ACK Chatka Żaka dwa razy do roku w latach 2020-2023 i w budynku Wydział Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej w 2023 r.;
- przeglądów drożności przewodów kominowych i stanu technicznego urządzeń i instalacji gazowych w budynku Wydział Biologii i Biotechnologii dwa razy do roku w latach 2020-2023.

Zastępca Kanclerza wyjaśniła, że brak przeglądu wynika wyłącznie z niedopatrzenia, którego przyczyną mogła być kwestia podziału kompetencji w zakresie zlecenia przeglądów obiektów (co należało do Centrum Gospodarowania Nieruchomościami) i zlecenia przeglądów urządzeń i instalacji (co generalnie należało do kierowników obiektów, poza przeglądami objętymi umowami centralnymi). Mając na uwadze zdarzające się braki w przeglądach, Centrum Gospodarowania Nieruchomościami sukcesywnie przejmuje zlecenie przeglądów także w zakresie instalacji i urządzeń. Scentralizowanie całego procesu przeglądów w ramach Centrum Gospodarowania Nieruchomościami, którego zakończenie planowane jest w grudniu br., zminimalizuje popełnianie podobnych błędów. Do czasu przejścia przez CGN wszystkich przeglądów, dla kierowników obiektów zostanie przygotowana informacja o obowiązkowych przeglądach i terminach ich przeprowadzania, co spowoduje podwójną kontrolę nad terminowością realizowanych zadań w tym zakresie, a dwie osoby wezmą udział w dedykowanych temu tematowi szkoleniach.

(akta kontroli tom III str. 89-104)

OCENA CZĄSTKOWA

W Uczelni nie prowadzono udokumentowanych analiz stopnia wykorzystania obiektów na cele naukowo-dydaktyczne. Na podstawie badania zagospodarowania dwóch budynków ustalono, że jeden z nich został w całości przeznaczony na cele statutowe, a w drugim częściowo prowadzono działalność naukowo-badawczą przez jednostki organizacyjne Uczelni oraz podmioty zewnętrzne wynajmujące pomieszczenia na zasadach komercyjnych. Obiekt ten dysponuje jednak dwoma niezagospodarowanymi modułami naukowymi, które od oddania go do użytkowania nie są wykorzystywane przez UMCS oraz nie zostały wynajęte. Prowadzono analizy kosztów utrzymania nieruchomości, w tym głównie z podziałem na koszty generowane przez poszczególne jednostki organizacyjne. Uczelnia dysponowała rzetelnymi danymi dotyczącymi stanu technicznego obiektów budowlanych oraz na bieżąco identyfikowała potrzeby remontowe. Stwierdzono jednak nieprawidłowości w zakresie wykonywania rocznych okresowych przeglądów drożności przewodów kominowych i instalacji gazowych w czterech obiektach budowlanych.

Podjęto skuteczne działania w celu ograniczenia opłat za usługi dystrybucji energii elektrycznej, tj. zrealizowano sformułowane przez NIK wnioski po przeprowadzonej w UMCS kontroli P/19/083. Pomimo opóźnienia w realizacji wniosków, podjęte przez

Uczelnie działania polegające na zmianie grup taryfowych pozwoliły na obniżenie w latach 2022-2023 opłaty dystrybucyjnej zmiennej o 1287,6 tys. zł brutto.

IV. Wnioski

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

Wnioski

1. Wzmocnienie nadzoru w zakresie prawidłowego i terminowego obiegu dokumentów, w tym w szczególności potwierdzających operacje gospodarcze, podlegające ujęciu w księgach rachunkowych.
2. Podjęcie niezwłocznie działań wynikających z uprawnień strony w postępowaniu administracyjnym prowadzących do ustalenia i wyegzekwowania od Miasta Lublin należnego odszkodowania za wyłączone nieruchomości.
3. Sporządzenie korekty deklaracji na podatek od nieruchomości w zakresie prawidłowego wykazania działki nr 1/18 oraz powierzchni części nieruchomości udostępnianej podmiotom do prowadzenia działalności gospodarczej oraz korekty deklaracji na podatek od nieruchomości za rok 2022 r. w zakresie powierzchni budynków podlegającej opodatkowaniu.
4. Przekazywanie nabywcom świadectw charakterystyki energetycznej budynków przy sprzedaży nieruchomości zabudowanych, stosownie do obowiązujących przepisów.
5. Systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów drożności przewodów kominowych i stanu technicznego urządzeń i instalacji gazowych w obiektach budowanych.

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

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 Najwyższej Izby Kontroli w Lublinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

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

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

Lublin, dnia 28 czerwca 2024 r.

Kontrolerzy:

Blanka Wasilewska
Doradca prawny
/podpisano elektronicznie/

p.o. Dyrektor
Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Lublinie

Edward Szempruch
/podpisano elektronicznie/

Katarzyna Durakiewicz
Doradca techniczny
/podpisano elektronicznie/

Przemysław Fidecki
Doradca ekonomiczny
/podpisano elektronicznie/

Katarzyna Jabłońska-Karczmarczyk
Inspektor kontroli państwowej
/podpisano elektronicznie/