



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Olsztynie

LOL.411.006.02.2022

Paweł Artych
Nadleśniczy
Nadleśnictwa Olsztyn
Zazdrość 3
10-687 Stawiguda

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Nadleśnictwo Olsztyn, Zazdrość 3, 10-687 Stawiguda
Kierownik jednostki kontrolowanej	Paweł Artych, Nadleśniczy, od 6 grudnia 2016 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Wojciech Abramczyk - Nadleśniczy, od 8 października 2009 r. do 21 listopada 2016 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych. 2. Zbywanie nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości mieszkalnych w budowie.
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia zakończenia kontroli ¹ , z uwzględnieniem faktów i dowodów wykraczających poza ten okres mających znaczenie dla badanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontroler	Adam Rączkiewicz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/109/2022 z 9 września 2022 r.

(akta kontroli str.1-3)

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo wynajmowało mieszkania głównie pracownikom lub emerytowanym pracownikom Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe⁴. Kontrola wykazała jednak przypadek wynajęcia emerytowanemu leśniczemu lokalu mieszkalnego, który według założeń Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi był niezbędny i przeznaczony na mieszkanie leśniczego. Działanie takie pozbawiło kolejnych leśniczych możliwości realizacji uprawnień do bezpłatnego mieszkania i skutkowało koniecznością wypłacania im równoważnika pieniężnego.

Kontrola wykazała również, że treść niektórych umów najmu lokali mieszkalnych (33,3% zbadanych) w sposób nieuzasadniony odbiegała od wzorów określonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

Prawidłowe i gospodarne były natomiast działania Nadleśnictwa związane z naliczaniem czynszów oraz dochodzeniem zaległości czynszowych. Skutecznie podejmowano również działania w celu eksmisji osób zalegających z czynszem.

Nie w pełni prawidłowo realizowano natomiast zadania związane z nieodpłatnym udostępnianiem lokali mieszkalnych. Wszystkie zbadane umowy zostały wprawdzie zawarte z osobami uprawnionymi do korzystania z takich mieszkań, jednak w przypadku jednego leśniczego zawarcie umowy nie zostało poprzedzone wygezwaniem pisemnego wniosku wymaganego rozporządzeniem Ministra

¹ Tj. do 2 grudnia 2022 r.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej „PGL LP”.

Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego.⁵ W przypadku zakończenia nieodpłatnego udostępnienia lokalu Nadleśnictwo nie sporządziło protokołu określającego stan techniczny mieszkania oraz instalacji. Kontrola wykazała ponadto, że równoważniki pieniężne przyznawano uprawnionym pracownikom, jednak w większości zbadanych przypadków (57,1%) ustalono je w nieprawidłowej wysokości.

Nadleśnictwo w sposób celowy typowało nieruchomości mieszkalne do sprzedaży, a ich zbywanie było gospodarne i prawidłowe. Sprzedażą obejmowano wyłącznie nieruchomości mieszkalne, które zakwalifikowano jako zbędne w wyniku analiz przeprowadzonych na zasadach określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkaniowymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu nieograniczonego⁶ oraz wytycznymi Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zbycie lokali mieszkalnych następowało zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia na rzecz najemców uprawnionych do pierwszeństwa nabycia na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁷ oraz z zastosowaniem prawidłowo naliczonych bonifikat. Kontrola wykazała jednak, że pisma zawiadamiające najemców o przeznaczeniu zajmowanych nieruchomości do sprzedaży nie zawierały wymaganych ww. rozporządzeniem informacji o terminie do skorzystania z prawa pierwszeństwa.

Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie podlegał aktualizacji, przy czym w wykazie zamieszczonym w Programie nie ujęto aktualnych danych dotyczących siedziby Nadleśnictwa.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

Opis stanu faktycznego

1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych

1.1 W okresie objętym kontrolą zasób mieszkaniowy Nadleśnictwa uległ zmniejszeniu, tj. z 25 lokali o łącznej powierzchni 2,7 tys. m² (wg stanu na 1 stycznia 2015 r.) do 17 lokali o powierzchni 1,9 tys. m² (na 27 września 2022 r.).

Liczba lokali niezbędnych nie uległa w ww. okresie zmianie i wynosiła 13 (łącznie 1,6 tys. m²). Liczba lokali zbędnych zmniejszyła się natomiast z 12 – 1,1 tys. m² (wg stanu na 1 stycznia 2015 r.) do 4 – 359,5 m² (27 września 2022 r.).

W ww. okresie w zasobie Nadleśnictwa nie było lokali trudnozbywalnych.

Liczba pustostanów wynosiła od 1 - 172 m² (stan na 31 grudnia 2018 i 2019 r.) do 2 – 330,9 m² (stan na 31 grudnia 2014 r., 2015 r., 2016 r., 2017 r. 2020 r. i 2021 r. oraz na 27 września 2022 r.).

Nieruchomość zajęta bez tytułu prawnego – 1 lokal o powierzchni 135 m² wystąpiła w zasobie wg stanu na 31 grudnia 2019 r.

⁵ Dz.U. z 2009 r. Nr 221, poz. 1751, dalej zwane „rozporządzeniem w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny”.

⁶ Dz.U. z 2013 r., poz. 1206, dalej zwane „rozporządzeniem w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali”.

⁷ Dz.U. z 2022 r. poz. 672.

⁸ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

Liczba wynajętych lokali mieszkalnych wynosiła 14 (1,5 tys. m²) na 1 stycznia 2015 r. oraz na koniec 2016 r., 13 (1,4 tys. m²) na koniec 2015 r., 11 (1,3 tys. m²) – na koniec 2017 r., 8 (0,9 tys. m²) na koniec 2018 r., 10 (1,1 tys. m²) – na koniec 2019 r. oraz 12 (1,3 tys. m²) wg stanu na koniec 2020 r. i 2021 r. oraz na 27 września 2022 r.

(akta kontroli str. 4)

1.2 W latach 2015-2022 (do 30 listopada) Nadleśnictwo wynajmowało lokale mieszkalne 20 najemcom, z czego 12 stanowili pracownicy PGL LP, 1 – były pracownik PGL LP, 6 – emerytowani pracownicy PGL LP, a 1 – zstępny po zmarłym pracowniku PGL LP.

(akta kontroli str. 5-7)

1.3 W latach 2015-2022 (do 30 października) Nadleśnictwo Olsztyn wypłacało równoważnik pieniężny z tytułu braku możliwości zapewnienia bezpłatnych mieszkań 9 pracownikom (nadleśniczemu i 8 leśniczym), a kwota wypłaconych z tego tytułu świadczeń wyniosła 91,3 tys. zł.

(akta kontroli str.8)

1.4 W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo nie posiadało w zasobach nieruchomości mieszkalnych w budowie.

(akta kontroli str. 9)

1.5 Łączne koszty utrzymania nieruchomości mieszkalnych⁹ w latach 2015-2022 (do 27 września) wyniosły 1615,3 tys. zł, a przychody z wynajmu 715,3 tys. zł brutto (687,7 tys. zł netto¹⁰). W poszczególnych latach ich wysokość przedstawiała się następująco:

- 2015 r. – koszty utrzymania wyniosły 160,7 tys. zł, przychody z wynajmu – 97,9 tys. zł brutto (92,2 tys. zł netto),
- 2016 r. – koszty utrzymania – 180,8 tys. zł, przychody z wynajmu – 89,2 tys. zł brutto (84,9 tys. zł netto),
- 2017 r. – koszty utrzymania – 166,0 tys. zł, przychody z wynajmu – 97,3 tys. zł brutto (93,5 tys. zł netto),
- 2018 r. – koszty utrzymania – 375,1 tys. zł, przychody z wynajmu 78,9 tys. zł brutto (76,6 tys. zł netto),
- 2019 r. – koszty utrzymania – 191,6 tys. zł, przychody z wynajmu 76,4 tys. zł brutto (73,9 tys. zł netto),
- 2020 r. – koszty utrzymania – 202,7 tys. zł, przychody z wynajmu 95,6 tys. zł brutto (92,6 tys. zł netto),
- 2021 r. – koszty utrzymania – 214,3 tys. zł, przychody z wynajmu 98,0 tys. zł brutto (94,8 tys. zł netto),
- 2022 r. (do 22 września) – koszty utrzymania 124,0 tys. zł, przychody z wynajmu 81,9 tys. zł brutto (79,2 tys. zł netto).

(akta kontroli str. 10)

1.6 W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo nie nabywało nieruchomości mieszkalnych.

(akta kontroli str. 11)

⁹ Obejmowały one m.in.: remonty lokali, koszty utrzymania części wspólnych, koszty utrzymania stanu technicznego obiektu, koszty administrowania nieruchomością.

¹⁰ Bez VAT.

1.7 W strukturze Nadleśnictwa wyodrębniono 10 leśnictw.¹¹ Liczba leśniczówek (siedzib leśnictw) pozostających w zasobie wynosiła od 7 w latach 2015-2017¹² do 9 w latach 2018-2022¹³.

Zwiększenie liczby leśniczówek dotyczyło 2 leśnictw (Dąbrówka i Wyrandy) i wynikało z nadania znajdującym się w zasobie Nadleśnictwa budynkom statusu siedzib leśnictw.¹⁴

W przypadku jednego leśnictwa (Wadąg) Nadleśnictwo korzystało z lokalu biurowego, odpłatnie udostępnionego przez Zakład Produkcyjno Usługowo Handlowy Lasów Państwowych w Olsztynie.¹⁵

Według stanu na koniec:

- 2015 r. wszystkie 7 obiektów posiadających status leśniczówek (siedzib leśnictw) pozostawało przydzielonych właściwym leśniczemu;
- 2016 i 2017 r. spośród 7 leśniczówek, 6 zostało przydzielonych leśniczemu¹⁶, a jedna (część mieszkalna) była zajmowana na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej 28 listopada 2016 r. z podleśniczym;
- 2018 r. spośród 9 obiektów posiadających status leśniczówek, 6 było przydzielonych leśniczemu, a 3 (części mieszkalne siedzib leśnictw: Dąbrówka od września 2018 r., Wyrandy - od września 2018 r., oraz Košno) były wynajęte innym pracownikom Nadleśnictwa, tj.: inżynierowi nadzoru na podstawie umowy najmu z 1 lipca 2010 r., podleśniczemu na podstawie umowy najmu z 1 lipca 2010 r. oraz podleśniczemu na podstawie umowy najmu z 28 listopada 2016 r. W Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie Olsztyn z września 2018 r. wskazano, że ww. 3 lokale stanowią siedziby leśnictw, są niezbędne, a ich części mieszkalne stanowią mieszkania odpowiednio: inżyniera nadzoru oraz podleśniczych;
- 2019 r. oraz 2022 (do dnia zakończenia kontroli) spośród 9 obiektów posiadających status leśniczówek, 5 pozostawało przydzielonych leśniczemu, a 4 (w zakresie części mieszkalnych) 3 pracownikom Nadleśnictwa (umowy najmu zawarte w poprzednich latach z: inżynierem nadzoru oraz 2 podleśniczymi) oraz emerytowanemu leśniczemu (część mieszkalna siedziby Leśnictwa [...]¹⁷) na podstawie umowy najmu zawartej na czas określony w dniu 29 listopada 2019 r. (opisano w punkcie 1.11 oraz sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

Leśniczemu leśnictw, w których części mieszkalne leśniczówek były wynajmowane, wypłacano równoważnik pieniężny.

(akta kontroli str.12-26, 31-36, 225-226)

Nadleśniczy w złożonym wyjaśnieniu podał, że:

- części mieszkalne leśniczówek Wyrandy i Dąbrówka (status od września 2018 r.) zostały w 2010 r. wynajęte odpowiednio podleśniczemu i inżynierowi nadzoru, gdyż z dniem wejścia rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia

¹¹ Tj.: Dąbrówka, Gaj, Graszki, Košno, Mazuchy, Mendryny, Nowa Wieś, Wadąg, Wyrandy, Zazdrość.

¹² Dotyczyło to leśnictw: Gaj, Graszki, Košno, Mazuchy, Mendryny, Nowa Wieś i Zazdrość.

¹³ Dotyczyło to leśnictw: Dąbrówka, Gaj, Graszki, Košno, Mazuchy, Mendryny, Nowa Wieś, Zazdrość, Wyrandy.

¹⁴ Status ten został nadany Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa z września 2018 r. zaktualizowanym w czerwcu 2020 r. i styczniu 2021 r.

¹⁵ Odpłatne udostępnienie na podstawie porozumień zawartych przez Nadleśnictwo z Zakładem Produkcyjno Usługowo Handlowym Lasów Państwowych w Olsztynie z dnia: 28 stycznia 2011 r., 2 stycznia 2017 r. oraz 15 marca 2021 r.

¹⁶ Dotyczyło to leśnictw: Gaj, Graszki, Mazuchy, Mendryny, Nowa Wieś i Zazdrość.

¹⁷ Zgodnie z art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902), Najwyższa Izba Kontroli informuje, że jawność wystąpienia pokontrolnego została wyłączona w zakresie w jakim jego treść dotyczy prywatności osoby fizycznej, poprzez wykreślenie i zastąpienie oznaczeniem „[...]”. Wyłączenia jawności treści dotyczących prywatności osoby fizycznej dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej.

2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, utracili oni prawo do bezpłatnego korzystania z tych lokali, co zapewniało im poprzednie rozporządzenie z 14 marca 2007 r.¹⁸;

- część mieszkalna leśniczówki Kośno została w 2016 r. wynajęta podleśniczemu na czas określony (czas trwania stosunku pracy), który uprzednio jako leśniczy korzystał z tego lokalu nieodpłatnie. Zawarcie tej umowy najmu było możliwe z uwagi na fakt, że nowo zatrudniony leśniczy zamieszkiwał już w lokalu pozostającym w zasobie mieszkaniowym Nadleśnictwa, który z chwilą objęcia stanowiska został mu udostępniony nieodpłatnie.

(akta kontroli str.27-30)

1.8 Badanie przeprowadzone na próbie obejmującej 6 umów najmu lokali mieszkalnych zawartych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 z 5 najemcami (25% osób najmujących lokale mieszkalne Nadleśnictwa w ww. okresie) wykazała, że we wszystkich zbadanych przypadkach: umowy zawarto na piśmie, określając w nich obowiązki najemcy i zobowiązania do uiszczania we wskazanym terminie czynszu najmu oraz zasady uiszczania opłat eksploatacyjnych¹⁹, a także zobowiązanie najemcy do opuszczenia nieruchomości w terminie 30 dni od ustania najmu.

Trzy umowy najmu były zgodne co do treści z wzorami umów najmu, określonymi zarządzeniami Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych²⁰, a w trzech innych wystąpiły odstępstwa od tych wzorów dotyczące:

- określenia terminu płatności „do ostatniego dnia miesiąca” w §2 ust. 4 umowy z 28 listopada 2016 r. oraz w umowie z 21 lutego 2017 r. (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*), podczas gdy obowiązujący wzór umowy - załącznik nr 2 do Zarządzenia Nr 38 z 18 czerwca 2014 r. Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych określał, że czynsz najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca”. Według wyjaśnień starszego specjalisty Służby Leśnej, byłego sekretarza Nadleśnictwa, w przypadku umowy z 28 listopada 2016 r. przyczyną odstępstwa od wzoru było zapewnienie możliwości potrącania należności za czynsz z wynagrodzenia najemcy otrzymywanego od Nadleśnictwa,
- niezamieszczenia w umowie (z 29 listopada 2019 r.) przewidzianych wzorem postanowień dotyczących wskazania osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu z najemcą oraz obowiązku najemcy dotyczącego pisemnego powiadomienia w terminie 7 dni o zmianie ilości osób zamieszkujących (§1 pkt 11 i 12 wzoru umowy najmu nr 5 stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 31 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 27 kwietnia 2018 r. (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

¹⁸ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego (Dz. U. Nr 58, poz. 398).

¹⁹ Tj. płatności dokonywano bezpośrednio operatorom na podstawie umów na dostawy mediów zawartych przez najemców z operatorami.

²⁰ Tj. odpowiednio: Zarządzenia Nr 38 z 18 czerwca 2014 r. w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” oraz Zarządzenia Nr 31 z 27 kwietnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”.

Analiza ww. próby umów najmu wykazała ponadto, że:

- wydanie przez Nadleśnictwo lokali najemcom było każdorazowo dokumentowane protokołem określającym stan techniczny budynku/lokalu mieszkalnego oraz urządzeń i instalacji²¹,
- czynsz najmu ustalano zgodnie z wytycznymi Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych²², a zmiany wysokości czynszu były wprowadzane przez Nadleśnictwo z zachowaniem wymaganego terminu wypowiedzenia,
- czynsz najmu był uiszczany na rzecz Nadleśnictwa w terminach określonych ww. umowami.

(akta kontroli str.37-148)

Analiza próby obejmującej 4 z 8 (50%) umów dotyczących nieodpłatnego udostępnienia przez Nadleśnictwo mieszkania na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy o lasach, wykazała, że w każdym zbadanym przypadku nastąpiło ono na podstawie pisemnej umowy na rzecz osoby uprawnionej – leśniczego, w okresie pracy na tym na stanowisku, a Nadleśnictwo odprowadzało zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych z tytułu bezpłatnego udostępnienia mieszkania.

W żadnym ze zbadanych przypadków nieodpłatne udostępnienie lokalu nie zostało poprzedzone złożeniem przez osobę uprawnioną do bezpłatnego lokalu wniosku, o którym mowa w §2 ust. 1 rozporządzenia w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, przy czym w 3 spośród 4 zbadanych przypadków bezpłatne lokale zostały udostępnione pracownikom przed dniem wejścia w życie ww. rozporządzenia, tj. 24 stycznia 2010 r. (umowy zawarte w okresie objętym kontrolą stanowiły kontynuację bezpłatnego używania lokali), a w jednym przypadku po tej dacie (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

W 1 przypadku spośród 4 zbadanych, pomimo zakończenia nieodpłatnego udostępnienia lokalu w związku z przejściem leśniczego na emeryturę, Nadleśnictwo nie sporządziło protokołu określającego stan techniczny bezpłatnego mieszkania oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 149-162, 306)

1.9 Badanie dotyczące naliczania przez Nadleśnictwo równoważnika pieniężnego przeprowadzone na próbie 7 przypadków dotyczących 6 leśniczych wykazało, że we wszystkich zbadanych przypadkach:

- równoważnik pieniężny przyznano osobom uprawnionym do niego na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego,
- osoba pobierająca równoważnik złożyła wniosek o jego przyznanie zawierający dane wymagane §2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których

²¹ W żadnym z badanych przypadków nie wystąpiła konieczność sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego (5 najemców wynajmowało lokale do dnia zakończenia kontroli, a 1 nabył wynajmowany lokal).

²² Tj. odpowiednio: Zarządzenia Nr 38 z 18 czerwca 2014 r. w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” oraz Zarządzenia Nr 31 z 27 kwietnia 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”.

zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego

- na dzień złożenia wniosku Nadleśnictwo nie dysponowało mieszkaniami, które mogłyby być nieodpłatnie udostępnione,
- równoważnik wypłacany był pracownikom miesięcznie, łącznie z wynagrodzeniem.

W trzech przypadkach (42,9% zbadanych) wysokość równoważnika ustalono zgodnie z wymogami §8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz wytycznych zawartych w piśmie Dyrektora RDLP w Olsztynie znak: DK.2130.1.2021 z 25 lutego 2021 r. W pozostałych czterech przypadkach (57,1%) równoważnik ustalono niezgodnie z zasadami określonymi ww. rozporządzeniem i wytycznymi (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 6, 163-224)

1.10 W badanym okresie wszystkie sprzedaże lokali mieszkalnych dotyczyły nieruchomości nieprzydatnych i zostały dokonane na rzecz dotychczasowych, wieloletnich najemców, korzystających z prawa pierwszeństwa nabycia, określonego w art. 40a ust. 4 i 5 ustawy o lasach.

(akta kontroli str. 3-5, 307-315, 665)

1.11 W badanym okresie wystąpił jeden przypadek niewydania lokalu mieszkalnego, pomimo zakończenia najmu (opisano w punkcie 1.12).

W ww. okresie wystąpił ponadto jeden przypadek niewydania Nadleśnictwu lokalu mieszkalnego, pomimo upływu z dniem 20 stycznia 2019 r. terminu sześciu miesięcy po ustaniu stosunku pracy wynikającego z przejścia leśniczego na emeryturę. Termin ten został określony w §6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny [...] oraz w umowie na korzystanie z bezpłatnego lokalu z 2 stycznia 2015 r. (§10 ust. 3).

Dotyczyło to lokalu mieszkalnego w budynku siedziby Leśnictwa [...], który zgodnie z ówczesnie obowiązującym w Nadleśnictwie „Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie Olsztyn” z września 2018 r. stanowił lokal niezbędny – mieszkanie leśniczego.²³

W związku z nieopuszczeniem ww. lokalu mieszkalnego przez emerytowanego leśniczego Nadleśnictwo m.in.:

- wystąpiło (pismem z 3 sierpnia 2018 r.) do zajmującego lokal o udzielenie pisemnej informacji czy posiada tytuł prawny do innego lokalu lub czy nabył w przeszłości lokal mieszkalny z zasobów PGL LP na podstawie art. 40a ustawy o lasach, uzyskując odpowiedź negatywną (pismo z 23 sierpnia 2018 r.);
- wskazało lokal zamienny (pismo z 21 września 2018 r.) oraz wezwało zajmującego lokal do przedłożenia oświadczenia woli o przyjęciu lokalu zamiennego wraz z podaniem terminu przeprowadzki, której koszty zostaną pokryte przez Nadleśnictwo;

²³ Według „Programu gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie Olsztyn” z września 2018 r. siedziba Leśnictwa [...] (zagroda leśna) stanowiła lokal niezbędny składający się z: mieszkania leśniczego o powierzchni 133 m² oraz kancelarii leśnictwa o powierzchni użytkowej 15 m² z oddzielnym wejściem. W aktualizacjach ww. Programu (z czerwca 2020 r. i stycznia 2021 r.) wskazano, że siedziba Leśnictwa [...] (zagroda leśna) stanowi lokal niezbędny składający się z: lokalu niestanowiącego odrębnej nieruchomości o powierzchni użytkowej 133 m² oraz kancelarii leśnictwa o powierzchni użytkowej 15 m² z oddzielnym wejściem.

- w związku z odmową przyjęcia lokalu zamiennego, poinformowało zajmującego lokal (pismo z 18 stycznia 2019 r.) o utracie tytułu prawnego do dysponowania zajmowanym przez niego lokalem z dniem 20 stycznia 2019 r. oraz zastrzegło, że będzie dochodzić roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu;
- rozpoczęło z dniem 21 stycznia 2019 r. naliczanie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Na wniosek Nadleśniczego z 28 sierpnia 2019 r. Dyrektor RDLP w Olsztynie udzielił zgody na czasowe wynajęcie lokalu mieszkalnego w budynku siedziby Leśnictwa [...] wraz z budynkiem gospodarczym. W dniu 29 listopada 2019 r. Nadleśniczy zawarł z emerytowanym leśniczym umowę najmu ww. lokalu i budynku gospodarczego na czas określony od 1 grudnia 2019 r. do 30 listopada 2023 r. Ogółem za okres bezumownego korzystania z lokalu oraz tytułem czynszu najmu tego lokalu na podstawie ww. umowy Nadleśnictwo uzyskało wpływy w łącznej kwocie 42,5 tys. zł netto.²⁴

W związku z niedysponowaniem przez Nadleśnictwo lokalami mieszkalnymi mogącymi służyć za bezpłatne mieszkania dla dwóch kolejnych leśniczych Leśnictwa [...], łączna kwota wypłaconego im równoważnika (do końca października 2022 r.) wyniosła 8,4 tys. zł (opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”).

(akta kontroli str. 227-275)

1.12 W okresie objętym kontrolą zaległości czynszowe wystąpiły w związku z wynajmem jednego lokalu mieszkalnego²⁵ oraz z tytułu jego bezumownego zajmowania. Stan zaległości wraz z odsetkami na 1 stycznia 2015 r. wynosił 12,0 tys. zł, ulegając zwiększeniu do 18,4 tys. zł wg stanu na 31 października 2022 r. Nadleśnictwo wypowiedziało najemcy umowę najmu, wezwało do wydania lokalu oraz obciążyło należnością za bezumowne korzystanie z lokalu naliczoną po upływie okresu wypowiedzenia (31 sierpnia 2016 r.). W celu dochodzenia zaległości Nadleśnictwo uzyskało sądowe tytuły wykonawcze obejmujące pełną kwotę zaległości, którą dochodzono w postępowaniu egzekucyjnym.²⁶ Łączne wpływy z egzekucji w latach 2015-2022 wyniosły 7,2 tys. zł. Nadleśnictwo uzyskało ponadto wyrok eksmisyjny (z 18 maja 2017 r.) obejmujący osoby zajmujące lokal, na podstawie którego przeprowadzono eksmisję. Lokal został przejęty przez Nadleśnictwo protokołem zdawczo odbiorczym z 19 października 2017 r.

(akta kontroli str.276-297)

1.13 Nadleśnictwo nie zawierało umów najmu z osobami niebędącymi pracownikami PGL LP, które kierowały wnioski o nabycie nieruchomości mieszkaniowych.

(akta kontroli str. 298)

1.14 W Nadleśnictwie nie wystąpiły przypadki przenoszenia najemców z dotychczasowo zajmowanej nieruchomości do innej, celem wynajęcia zwolnionej nieruchomości innym osobom.

(akta kontroli str. 299)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Wysokość równoważników pieniężnych naliczonych leśniczym w czterech spośród siedmiu zbadanych przypadków (57,1%) została ustalona niezgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym

²⁴ Z tego wpływy (bez VAT): bezumowne korzystanie: 11,1 tys. zł, czynsz najmu 31,4 tys. zł.

²⁵ Lokal mieszkalny w m. Łęgajny.

²⁶ Na 25 listopada 2022 r. postępowanie egzekucyjne pozostawało w toku.

pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego oraz wytycznych zawartych w piśmie Dyrektora RDLP w Olsztynie znak: DK.2130.1.2021 z 25 lutego 2021 r. I tak:

- w jednym przypadku leśniczemu zamieszkałemu w Olsztynie określono równoważnik pieniężny w kwocie 250 zł, tj. minimalnej wysokości przewidzianej Ponadzakładowym Układem Zbiorowym Pracy dla Pracowników PGL LP, uzasadniając to niepublikowaniem przez Gminę Purda²⁷ w dzienniku urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego informacji o średniej stawce czynszów lokali²⁸, w sytuacji gdy gmina na terenie której leśniczy zamieszkiwał, tj. Gmina Olsztyn, publikowała takie dane.²⁹ Było to niezgodne z §8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny. Przepis ten określał, że równoważnik pieniężny ustala się w wysokości stanowiącej równowartość kwoty wynikającej z iloczynu średniej stawki czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego w gminie, na terenie której zamieszkuje uprawniony pracownik, obliczanej na podstawie zestawienia danych ogłaszanego w wojewódzkim dzienniku urzędowym, i powierzchni mieszkalnej, która uzależniona jest od liczby członków rodziny. Kwota miesięcznego równoważnika należnego pracownikowi powinna wynosić 432,00 zł, tj. więcej o 182,00 zł od przyznanej przez Nadleśnictwo. W okresie pobierania równoważnika przez ww. pracownika (od 1 maja 2016 r. do 30 września 2021 r.) Nadleśnictwo wypłaciło pracownikowi kwotę o 11,8 tys. zł niższą od należnej.

Starszy specjalista Służby Leśnej, były sekretarz Nadleśnictwa wyjaśnił, że wynikało to z jego przeoczenia przy rozpatrywaniu wniosku. W wyniku natłoku obowiązków nie zweryfikował on danych dotyczących miejsca zamieszkania pracownika, przyjmując błędnie, że leśniczy zamieszkuje na terenie miejscowości będącej siedzibą leśnictwa;

- w jednym przypadku równoważnik wyliczono niezgodnie z §8 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny. Zastosowano bowiem średnią stawkę czynszu, określoną zestawieniem Prezydenta Olsztyna, dotyczącym czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego za 2017 r. dla lokali o powierzchni w przedziale od 60 do 80 m², zamiast dla lokali o powierzchni 40-60 m², gdyż zgodnie z powyżej powołanym przepisem rozporządzenia równoważnik powinien zostać ustalony dla lokalu o powierzchni 55 m², bowiem rodzina uprawnionego pracownika składała się z 4 osób.

Zważywszy, że kwota równoważnika wyliczona z zastosowaniem niewłaściwej średniej stawki czynszu (191,40 zł) była niższa niż kwota minimalnego równoważnika, określona Ponadzakładowym Układem Zbiorowym Pracy (250,00 zł), Nadleśnictwo ustaliło pracownikowi równoważnik w kwocie 250,00 zł, tj. niższej od należnej (393,25 zł)

²⁷ Tj. Gminę, na terenie której znajdowała się siedziba leśnictwa.

²⁸ Uzasadnienie wskazane w piśmie Sekretarza Nadleśnictwa z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ustalenia równoważnika pieniężnego.

²⁹ Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 30 marca 2016 r. poz. 1446.

o 143,25 zł. Nadleśnictwo. Skutkowało to wypłaceniem pracownikowi kwoty o 2,3 tys. zł niższą od należnej.³⁰

Według wyjaśnień starszego specjalisty Służby Leśnej, byłego sekretarza Nadleśnictwa przyjęcie niewłaściwej stawki czynszu najmu do wyliczenia równoważnika wynikało z jego przeoczenia;

- w dwóch przypadkach leśniczym zamieszkałym na terenie gmin Purda i Jedwabno³¹, które nie ogłaszały średnich stawek czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależącego do publicznego zasobu mieszkaniowego w gminie ustalono równoważniki (pisma z 24 marca oraz 10 czerwca 2022 r.) wg średnich stawek czynszów najmu z terenu gmin odpowiednio Olsztyn i Szczytno. Zastosowany sposób naliczenia równoważnika ww. pracownikom nie był zgodny z zasadami naliczania równoważników, określonych § 8 ust. 1 rozporządzenia w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny. Było to także niezgodne z wytycznymi Dyrektora RDLP w Olsztynie (pismo z 25 lutego 2021 r.), które nakazywały aby w przypadkach niepublikowania przez gminy danych o średnich stawkach czynszu, stosować zapis §21 ust. 8 Ponadzakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników PGL LP. Zapis ten określał, że pracownikom Służby Leśnej przysługuje równoważnik pieniężny, o którym mowa w art. 46 ust. 3 ustawy o lasach w wysokości nie mniejszej niż 250 zł. Wytyczne odsyłały zatem do normy z zakresu prawa pracy, która określała minimalną kwotę świadczenia przysługującego pracownikowi. Nie stanowiła ona jednak samodzielnej podstawy prawnej do określenia tego świadczenia w kwocie wyższej, w sytuacji, gdy nie istniała możliwość naliczenia równoważnika w oparciu o zasady określone w ww. rozporządzeniu.

Z wyjaśnień Sekretarza Nadleśnictwa wynikało, że były to pierwsze sprawy dotyczące równoważników prowadzone przez niego po objęciu stanowiska. Kierując się wpisami na portalu pracowniczym uznał, że bardziej sprawiedliwym rozwiązaniem niż zastosowanie stawki minimalnej określonej w Ponadzakładowym Układzie Zbiorowym będzie wyliczenie równoważnika na podstawie średnich stawek czynszu najmu położonych najbliższej gmin, w których zamieszkiwali pracownicy Nadleśnictwa.

Zdaniem NIK nie istniały podstawy do ustalenia tego równoważnika w kwotach wyższych niż minimalna kwota określona Ponadzakładowym Układem Zbiorowym Pracy. Ogółem w wyniku zastosowania stawek czynszu najmu z innych gmin niż zamieszkiwane przez pracowników tytułem równoważnika leśniczym wypłacono o 827,78 zł więcej niż miałyby to miejsce w przypadku zastosowania minimalnej kwoty określonej w Ponadzakładowym Układzie Zbiorowego Pracy.

W toku kontroli jednemu z leśniczych zmniejszono wysokość przyznanego równoważnika do kwoty 250 zł miesięcznie oraz dokonano za jego pisemną zgodą potrąceń nadpłaconego równoważnika w kwocie 528,99 zł z wynagrodzenia za pracę.

(akta kontroli str. 6, 163-224)

³⁰ Kwota dotyczy okresu pobierania równoważnika przez pracownika, w związku z zajmowanym stanowiskiem, tj. od 1 sierpnia 2018 r. do 30 listopada 2019 r.

³¹ Gminy Purda i Jedwabno nie ogłaszały, na podstawie art. 4a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172), w wojewódzkim dzienniku urzędowym zestawienia danych dotyczących średnich stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego w gminie.

2. Nadleśnictwo na podstawie umowy z 29 listopada 2019 r. wynajęło³² na czas określony część mieszkalną leśniczówki Leśnictwa [...] emerytowanemu pracownikowi, który nie opuścił tego lokalu po upływie 6 miesięcy od zakończenia stosunku pracy, pomimo tego że lokal ten zgodnie z „Programem Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Nadleśnictwa Olsztyn” z września 2018 r., stanowił lokal niezbędny – mieszkanie leśniczego. Nadleśnictwo nie dysponowało przy tym wolnymi mieszkaniami dla kolejnych leśniczych tego Leśnictwa, należnymi im na podstawie §1 rozporządzenia w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny. Brak możliwości zapewnienia lokali mieszkalnych dla dwóch kolejnych leśniczych Leśnictwa [...] skutkowało koniecznością wypłaty im równoważników pieniężnych w łącznej kwocie 8,4 tys. zł.

W złożonym wyjaśnieniu Nadleśniczy podał, że Nadleśnictwo, stosownie do zapisów umowy korzystania z bezpłatnego lokalu mieszkalnego (§10 ust. 3 umowy), zaoferowało emerytowanemu leśniczemu lokal zastępczy. Emerytowany pracownik odmówił przyjęcia tej oferty wskazując na niekorzystną lokalizację lokalu zamiennego (I piętro około 22 km od dotychczasowego miejsca zamieszkania) oraz słaby stan zdrowia. Zważywszy, że w międzyczasie pracownik, dla którego lokal ten był przewidziany - leśniczy Leśnictwa [...] wystąpił z wnioskiem o zwolnienie go z „konieczności zamieszkiwania w miejscu wykonywania pracy (teren Leśnictwa [...]) oraz zadeklarował rezygnację z równoważnika pieniężnego uznano, iż czasowo nie ma potrzeby eskalowania konfliktu i doprowadzenia do sytuacji, w której podjęte będą musiały być decyzje drastyczne (eksmisja emeryta). Zawarcie umowy najmu lokalu w budynku Kaborno 38 na czas określony stwarza szansę byłemu pracownikowi na spokojną reorganizację swojego życia, a Nadleśnictwo w przyszłości nie będzie zobowiązane do zapewnienia żadnego lokalu zastępczego, ani też ponoszenia kosztów przeprowadzki. Nadleśniczy wskazał, że po zakończeniu najmu ww. lokalu, w przypadku otrzymania przez Nadleśniczego wniosku o przydział mieszkania bezpłatnego przez uprawnionego leśniczego lokal ten zostanie mu przydzielony.

Zdaniem NIK zawarcie umowy najmu z 29 listopada 2019 r. z emerytowanym leśniczym, obejmującej niezbędny lokal mieszkalny leśniczego³³ prowadziło do niezaspokojenia uprawnień kolejnych leśniczych ww. Leśnictwa do bezpłatnego mieszkania. Skutkowało to ponadto koniecznością wypłaty im równoważnika pieniężnego. Podkreślenia wymaga przy tym, że powołany w ww. wyjaśnieniu wniosek leśniczego Leśnictwa [...] z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie rezygnacji z równoważnika pieniężnego, motywowany był m.in. tym, że „nie widział perspektyw” zamieszkania w bezpłatnym mieszkaniu, przysługującym mu jako leśniczemu, a wypłacany miesięczny równoważnik pieniężny w kwocie 250 zł nie rekompensował wysokich kosztów wynajmu mieszkania. Zaznaczyć należy ponadto, że ustalenie tego równoważnika przez Nadleśnictwo nastąpiło z naruszeniem obowiązujących przepisów, a prawidłowa jego wysokość powinna wynieść 393,25 zł miesięcznie (opisano w punkcie 1 niniejszej sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 227-275, 304-305)

3. W §2 ust. 4 umowy najmu lokalu mieszkalnego z 21 lutego 2017 r. określono terminu płatności „do ostatniego dnia miesiąca”, podczas gdy obowiązujący wzór

³² Czynsz najmu ustalony w umowie z dnia 29 listopada 2019 r. wynosił 1,1 tys. zł netto miesięcznie.

³³ Według złożeń Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie Olsztyn z września 2018 r.

umowy - załącznik nr 2 do Zarządzenia Nr 38 z 18 czerwca 2014 r. Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych określał, że czynsz najemca będzie uiszczać z góry za każdy miesiąc w terminie do 10 dnia miesiąca.

Starszy specjalista Służby Leśnej, były sekretarz Nadleśnictwa podał, że przyczyną było przeoczenie.

(akta kontroli str. 61-66, 76-95, 147-148)

4. W umowie najmu lokalu mieszkalnego z 29 listopada 2019 r. nie zamieszczono zapisów dotyczących wskazania osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu z najemcą oraz obowiązku najemcy dotyczącego pisemnego powiadomienia w terminie 7 dni o zmianie liczby osób zamieszkujących, które zostały określone w §1 pkt 11 i 12 wzoru umowy najmu nr 5 stanowiącego załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 31 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 27 kwietnia 2018 r.

Według wyjaśnień starszego specjalisty Służby Leśnej, byłego Sekretarza Nadleśnictwa, niezamieszczenie ww. zapisów w umowie z 29 listopada 2019 r. wynikało z wiedzy, że najemca – ówczesny pracownik Nadleśnictwa był osobą bez rodziny, a tym samym samotnie korzystał z lokalu.

Wzór umowy stanowił integralną część zasad określonych załącznikiem do ww. Zarządzenia Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zdaniem NIK pominięcie ww. zapisów w umowie było nieuzasadnione. W efekcie prowadziło to do zwolnienia najemcy z obowiązku informowania wynajmującego o zmianach dotyczących liczby osób zamieszkujących w wynajętym lokalu, która mogła w każdej chwili ulec zmianie. Stawiało to najemcę w sytuacji uprzywilejowanej względem innych najemców, którzy do składania takich informacji zostali zobowiązani w zawartych umowach.

(akta kontroli str. 67-73, 96-148)

5. W jednym przypadku (z 4 zbadanych) umowę³⁴ na bezpłatne korzystanie z lokalu przez Leśniczego Leśnictwa Wyrandy zawarto, pomimo niezłożenia przez niego wniosku wymaganego §2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego.

Starszy specjalista Służby Leśnej, były Sekretarz Nadleśnictwa podał, że przyczyną zaistnienia takiej sytuacji było nieumyślne niedopatrzenie. Uzgodnienia w sprawie przydziału lokalu bezpłatnego zapadły ustnie.

(akta kontroli str. 149-162)

6. W 1 przypadku³⁵ (25% zbadanych), pomimo zakończenia nieodpłatnego udostępnienia lokalu³⁶ w związku z przejściem leśniczego na emeryturę Nadleśnictwo nie sporządziło protokołu określającego stan techniczny bezpłatnego mieszkania oraz znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, którego sporządzenia wymagał §7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik

³⁴ Dotyczyło to umowy na bezpłatne korzystanie z lokalu z 18 grudnia 2020 r., przy czym poprzednia umowa na bezpłatne korzystanie z lokalu z 1 sierpnia 2011 r. również została zawarta bez pisemnego wniosku tego Leśniczego.

³⁵ Dotyczyło to zakończenia bezpłatnego korzystania na podstawie umowy z 1 kwietnia 2019 r. zawartej z Leśniczym Leśnictwa Gaj.

³⁶ Dotyczyło to zakończenia bezpłatnego korzystania z lokalu na podstawie umowy z 1 kwietnia 2019 r.

pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego.

Sekretarz Nadleśnictwa podał, że niesporządzenie tego dokumentu wynikało z jego przeoczenia.

(akta kontroli str. 149-162)

OCENA CZĄSTKOWA

Nadleśnictwo wynajmowało pozostające w zasobie lokale mieszkalne głównie na rzecz pracowników lub emerytowanych pracowników Lasów Państwowych. Kontrola wykazała, że wynajmem objęto także niektóre lokale mieszkalne w siedzibach leśnictw, przy czym w jednym przypadku, pomimo przeznaczenia lokalu, w Programie Gospodarowania Zasobami Lokalowymi, na mieszkanie leśniczego, wynajęto je emerytowanemu leśniczemu, który odmówił przeprowadzenia się do wskazanego przez Nadleśnictwo lokalu zamiennego.

Umowy najmu lokali zawierano głównie z pracownikami i emerytowanymi pracownikami Lasów Państwowych, przy czym stwierdzono przypadki (33,3% zbadanych), gdy ich treść w sposób nieuzasadniony odbiegała od wzorów określonych zarządzeniami Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

Nadleśnictwo podejmowało wszelkie przewidziane prawem działania w celu dochodzenia zaległości czynszowych i eksmisji osób zalegających z płatnościami.

Umowy dotyczące bezpłatnego korzystania z lokali mieszkalnych Nadleśnictwo zawierało wyłącznie z osobami uprawnionymi do uzyskania takich lokali, przy czym w jednym przypadku jej zawarcie nie zostało poprzedzone uzyskaniem pisemnego wniosku. W jednym przypadku zakończenia nieodpłatnego udostępnienia lokalu Nadleśnictwo nie sporządziło protokołu określającego stan techniczny mieszkania oraz instalacji. We wszystkich zbadanych przypadkach z tytułu bezpłatnego udostępnienia mieszkania odprowadzano zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych. Równoważniki pieniężne przyznawano uprawnionym pracownikom, przy czym w większości zbadanych przypadków (57,1%) ich naliczenie nie było prawidłowe.

OBSZAR

2. Zbywanie nieruchomości mieszkalnych i nieruchomości mieszkalnych w budowie

Opis stanu faktycznego

2.1 W latach 2015-2022 (do 19 września) Nadleśnictwo zbyło łącznie 8 nieruchomości mieszkalnych o oszacowanej wartości 1692,4 tys. zł, uzyskując przychód w kwocie 107,3 tys. zł (6,3% szacowanej wartości lokali)³⁷, z czego w roku:

- 2015: 2 nieruchomości o łącznej wartości 401,7 tys. zł, przychód – 20,1 tys. zł (5%),
- 2017: 3 nieruchomości o wartości 651,7 tys. zł, przychód 55,2 tys. zł (8,5%),
- 2018: 3 nieruchomości o wartości 434,0 tys. zł, przychód 21,7 tys. zł (5%).

(akta kontroli str.307-315)

2.2 Nadleśnictwo opracowało:

- „Politykę Mieszkaniową Nadleśnictwa Olsztyn na lata 2015-2030” („Polityka”) z sierpnia 2015 r., zatwierdzoną przez Dyrektora RDLP w Olsztynie 12 października 2015 r., która zawierała elementy określone zarządzeniem Nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 19 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia „Wytucznych do Zaktualizowanych Polityk

³⁷ W przypadku siedmiu sprzedaży zastosowano bonifikatę 95%, a w przypadku jednej 78%.

Mieszkańciowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015-2030”³⁸,

- „Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie Olsztyn” („Program”) z września 2018 r., zatwierdzony przez Dyrektora RDLP w Olsztynie 20 grudnia 2018 r., w którym ujęto elementy określone zarządzeniem Nr 53 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 30 lipca 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”.³⁹

W badanym okresie dokonano dwóch aktualizacji Programu: w czerwcu 2020 r. oraz w styczniu 2021 r., zatwierdzonych przez Dyrektora RDLP w Olsztynie, w których m.in.:

- uzupełniono dane w tabeli „lokale sprzedane w latach” o lokale sprzedane w 2018 r. (czerwiec 2020 r.),
- uzupełniono dane w tabeli „wykaz lokali zbędnych” poprzez aktualizację danych dotyczących planowanej daty sprzedaży (3 obiekty) oraz planowanej daty likwidacji jednego obiektu (czerwiec 2020 r.),
- w „Wykazie pustostanów z planem ich zagospodarowania” ujęto 1 obiekt (czerwiec 2020 r.),
- w wykazie lokali zbędnych dokonano aktualizacji planowanej daty likwidacji jednego obiektu oraz dokonano zmiany kodu grupy jednego obiektu (styczeń 2021 r.),
- usunięto wykazy: lokali trudno zbywalnych z uzasadnieniem zakwalifikowania oraz wykaz budynków i lokali przewidzianych do zmiany przeznaczenia z uzasadnieniem (styczeń 2021 r.).

W zamieszczonym w Programie (i aktualizacjach) wykazie, sporządzonym wg wzoru nr 1 – „Wykaz budynków stanowiących siedzibę jednostek i lokali mieszkalnych objętych Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi” określonego załącznikiem do Zarządzenia nr 53 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 30 lipca 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”, nie ujęto siedziby Nadleśnictwa (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(akta kontroli str. 316-430, 680)

2.3 Badanie próby sześciu sprzedaży lokali mieszkalnych wykazało, że wystąpienie o zgodę na sprzedaż tych lokali zostało poprzedzone analizami finansowymi obejmującymi m.in. ustalenie danych w zakresie przychodów z najmu tych lokali, a także kosztów podatku od nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości, amortyzacji, dotychczasowych remontów, a także kosztorysowo określonych kosztów przyszłych koniecznych remontów, wynikających z ustaleń okresowych kontroli stanu

³⁸ Polityka zawierała elementy wymagane Zarządzeniem nr 48 z 19 czerwca 2015 r., tj. m.in.: podstawy prawne, wykaz budynków i lokali mieszkalnych objętych polityką mieszkaniową, stan obecny i model docelowy funkcjonowania jednostki, w tym uwarunkowania demograficzne i inne, wyposażenie w pomieszczenia biurowe, a także wykazy: lokali sprzedanych w latach 2008-2014, lokali niezbędnych, lokali zbędnych, informację o pustostanach z planem ich zagospodarowania.

³⁹ Program obejmował elementy wymagane Zarządzeniem Nr 53 z 30 lipca 2018 r., tj. m.in.: część opisową prezentującą koncepcję funkcjonowania jednostki w zakresie infrastruktury lokalowej oraz wykazy: lokali mieszkalnych objętych programem, lokali sprzedanych w latach 2008-2017, lokali zbędnych, lokali pozostałych niezbędnych z uzasadnieniem ich zakwalifikowania do tej kategorii, pustostanów z planem ich zagospodarowania oraz budynków i lokali przewidzianych do zmiany przeznaczenia.

technicznego budynków i lokali. We wszystkich kontrolowanych przypadkach koszty te były wyższe od uzyskiwanych przychodów z wynajmu tych nieruchomości.

Powyższe dane zestawiano w formie tabelarycznej wg wzorów określonych załącznikami do „Procedury kwalifikowania, weryfikacji i zatwierdzania do sprzedaży nieruchomości w trybie art. 40a ustawy o lasach” – pismo Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 12 maja 2010 r. Zn. spr.: GMI-4-2201-199/10 oraz zmian w tej procedurze wprowadzonych pismem Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z 18 maja 2011 r. (Zn spr: GMI-4-2200-307/11). Zestawione w ww. sposób dane załączano do wniosków o zgodę na sprzedaż tych nieruchomości.

(akta kontroli str. 431-541)

2.4 Koszty związane z wyceną nieruchomości mieszkalnych przygotowywanych do sprzedaży ponosiło Nadleśnictwo. Wszystkie wyceny nieruchomości sprzedanych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 zlecono jednemu wykonawcy.

Nadleśniczy podał, że ich wycenę zlecano w trybie bezprzetargowym, gdyż z uwagi na wartość zleceń przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych nie miały zastosowania. Przy wyborze rzeczoznawcy majątkowego kierowano się długoletnią współpracą, podczas której wykonawca wykazał się rzetelnością, solidnością oraz niezbędną wiedzą gwarantującą prawidłową i terminową realizację zleceń.

(akta kontroli str. 542-545)

2.5 Koszty sporządzenia aktów notarialnych, obejmujących sprzedaż przez Nadleśnictwo nieruchomości mieszkalnych ponosili nabywcy. Wszystkie umowy sprzedaży nieruchomości mieszkalnych z lat 2015 – 2022 zostały sporządzone przez jedną kancelarię notarialną.

Nadleśniczy podał, że kupujący mieli nieograniczone prawo wyboru kancelarii notarialnej.

(akta kontroli str. 542-545)

2.6 W przypadku żadnego z postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości mieszkalnej przez Nadleśnictwo nie wystąpiły przypadki:

- rozłożenia ceny sprzedaży na raty (nabywcy nie występowali z takimi wnioskami),
- nieuiszczenia przez nabywcę ceny sprzedaży lub opóźnienia w jej zapłacie (należności Nadleśnictwa były uiszczane przez nabywców przed zawarciem aktu notarialnego),
- odstąpienia przez nabywcę od zamiaru nabycia nieruchomości mieszkaniowej.

(akta kontroli str. 546-547)

2.7 W Nadleśnictwie nie wprowadzono instrumentów i rozwiązań organizacyjnych w celu weryfikacji ziszczenia się warunków prawa do żądania od nabywców nieruchomości mieszkalnych zwrotu kwoty udzielonej bonifikaty wraz z kwotą jej waloryzacji. W latach 2010 – 2022 (do 30 września) nie wystąpiły przypadki żądania przez Nadleśnictwo zwrotu ww. bonifikaty.

Nadleśniczy podał, że w Nadleśnictwie nie wprowadzono instrumentów i rozwiązań organizacyjnych w celu zapewnienia weryfikacji wystąpienia warunków uprawniających do żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, gdyż obowiązek taki nie wynikał z przepisów prawa, ani wewnętrznych regulacji. Przyjęto, że zadania te są zawarte w zakresie obowiązków pracownika zajmującego się szeroko pojętą polityką mieszkaniową Nadleśnictwa.

Z wyjaśnień Sekretarza Nadleśnictwa wynikało, że weryfikacja w ww. zakresie była przez niego dokonywana co najmniej raz w roku. Obejmowała ona sprawdzenie w elektronicznych księgach wieczystych dostępnych na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości, czy nie zaistniała zmiana w zakresie osób będących właścicielami

lokali mieszkalnych sprzedanych przez Nadleśnictwo z bonifikatą. Czynności te nie były dokumentowane, gdyż nie ustanowiono takiego wymogu, a dokonywane w ww. sposób weryfikacje nie wykazały, aby zaistniały przesłanki do podjęcia działań w celu dochodzenia zwrotu udzielonej bonifikaty.

Badanie zapisów ksiąg wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości mieszkaniowych sprzedanych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022, dokonane z wykorzystaniem portalu Elektronicznych Ksiąg Wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości⁴⁰, wykazało, że właścicielami ww. nieruchomości pozostają ich pierwotni nabywcy.

(akta kontroli str. 188-189, 542-545, 548-604)

2.8 W Nadleśnictwie nie wystąpiły przypadki budowy nowych nieruchomości mieszkalnych lub wynajmowania takich nieruchomości na wolnym rynku w celu ich dalszego wynajmowania.

(akta kontroli str. 605-606)

2.9 W przypadku siedmiu lokali mieszkalnych wystąpiły opóźnienia w sprzedaży nieruchomości mieszkalnych względem terminów przewidzianych Polityką i Programem („Wykazy lokali zbędnych”), tj.:

- trzy lokale mieszkalne⁴¹, przewidziane w Polityce do sprzedaży w roku 2016 sprzedano odpowiednio w 2017 r. (jeden lokal) oraz 2018 r. (dwa lokale),
- cztery lokale mieszkalne zaplanowane do sprzedaży nie zostały sprzedane, tj.: dwa lokale mieszkalne⁴², przewidziane pierwotnie w Polityce do sprzedaży w roku 2015 oraz dwa lokale mieszkalne⁴³, przewidziane pierwotnie Programem do sprzedaży w 2019 r., a termin sprzedaży przesunięto w Programie (aktualizacja ze stycznia 2021 r.) odpowiednio na 2022 r.⁴⁴ i 2023 r.⁴⁵

Zastępca Nadleśniczego podał, że przyczynami przesunięcia terminów sprzedaży były m.in.:

- opublikowanie w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych zatwierdzonego wykazu lokali (we wrześniu 2017 r.) po upływie blisko roku po złożeniu przez Nadleśnictwo wniosku o sprzedaż lokalu (6 września 2016 r.),
- konieczność przeprowadzenia złożonego podziału działek ewidencyjnych w celu wyodrębnienia działki obejmującej budynek mieszkalny zaplanowany do sprzedaży lub podziału działki z wytyczeniem geodezyjnym drogi koniecznej,
- dwukrotnej odmowy zgody na sprzedaż nieruchomości mieszkalnej przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych oraz dotychczasowego nie rozpatrzenia wniosku o sprzedaż z 25 lipca 2022 r.,
- przesunięcia sprzedaży wynajmowanego lokalu w budynku dwulokalowym do czasu zakończenia umowy na bezpłatne korzystanie drugiego z lokali w celu uniknięcia powstania współwłasności z udziałem Nadleśnictwa w częściach wspólnych i instalacjach budynku (wniosek o zgodę na sprzedaż budynku złożono 30 maja 2022 r., po ustaniu bezpłatnego korzystania i wynajęciu lokalu),
- przesunięcia sprzedaży z 2019 r. na 2022 r. z uwagi na skoncentrowanie działań na przedsięwzięciu związanym z budową nowej siedziby Nadleśnictwa (wniosek o zgodę na sprzedaż Nadleśnictwo złożyło 12 września 2022 r.),

⁴⁰ Badanie przeprowadzono 22 września 2022 r. z wykorzystaniem strony: https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste.

⁴¹ Lokale: Dąbrówka Wielka 40, Wygoda 5, Tylkowo 52.

⁴² ul. Elbląska 11 w Olsztynie oraz Rudziska Pasymskie 5.

⁴³ Binduga 1 oraz Purda 121a

⁴⁴ Binduga 1, Rudziska Pasymskie 5 oraz ul. Elbląska 11 w Olsztynie.

⁴⁵ Purda 121a.

- oczekiwanie na zmniejszenie księgowej wartości linii energetycznej należącej do Lasów Państwowych, zasilającej budynek mieszkalny w energię elektryczną (wartość księgowa linii zmniejszyła się poniżej 100,0 tys. zł w 2022 r., co umożliwiło uzyskanie zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych na sprzedaż – sprzedaż planowana na 2023 r.).

We wszystkich ww., sprawach postępowania dotyczące sprzedaży pozostawały w toku.

(akta kontroli str. 316-430, 607-625)

2.10 W badanym okresie nie wystąpiły przypadki zamian lub likwidacji nieruchomości, które miałyby wpływ na zmianę zasobu mieszkaniowego Nadleśnictwa.

(akta kontroli str.626)

2.11 Badanie próby sześciu sprzedaży nieruchomości mieszkalnych⁴⁶ (na rzecz ich dotychczasowych najemców) wykazało, że w każdym przypadku nieruchomości:

- zakwalifikowano jako nieprzydatne zgodnie z wymogami §7 rozporządzenia o sprzedaży, tj. gdy wpływy z wynajmu były niższe od kosztów ponoszonych na ich utrzymanie (opisano w punkcie 2.3 wystąpienia),
- wartość księgowa netto nie przekraczała progu 100,0 tys. zł⁴⁷, określonego wytycznymi Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych⁴⁸,
- uzyskano opinię przedstawiciela załogi Nadleśnictwa lub zakładowej organizacji związkowej (działającej w Nadleśnictwie od 28 listopada 2016 r.),
- ujęto w zatwierdzonym przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych i opublikowanym w Biuletynie Informacyjnym Lasów Państwowych wykazie nieruchomości,
- oszacowano w operatach sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy przed dniem zawiadomienia najemców o możliwości skorzystania z pierwszeństwa nabycia,
- zbyto, na rzecz osób uprawnionych na podstawie art. 40a ust. 4 i 5 ustawy o lasach, tj. pracowników i byłych pracowników Lasów Państwowych, posiadających co najmniej trzyletni staż, będących najemcami i mieszkańcami tych lokali (5 przypadków) oraz najemcy, będącego zastępnym pracownika Nadleśnictwa, który w dniu śmierci pracownika zamieszkiwał razem z nim, przy czym wartość zbycia w każdym zbadanym przypadku była równa kwocie oszacowanej wartości nieruchomości pomniejszonej o bonifikatę, którą naliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 40a ust. 4 ustawy o lasach.

W każdym przypadku należność z tytułu sprzedaży została uiszczona na rzecz Nadleśnictwa przed zawarciem umowy sprzedaży. Roszczenia pieniężne Nadleśnictwa z tytułu zwrotu udzielonej bonifikaty zabezpieczono hipotekami umownymi.

Analiza pism zawiadamiających najemców o przeznaczeniu najmowanych nieruchomości do sprzedaży i przysługującym prawie pierwszeństwa nabycia wykazała, że określano w nich ceny lokalu oraz informacje o obniżeniu ceny (bonifikacie) w przypadkach określonych art. 40a ust. 4- 5a, 6 i 7 ustawy o lasach, które to dane były wymagane §3 ust. 2 pkt 1 i 4 rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali. W pismach tych nie określano

⁴⁶ Dotyczyło to nieruchomości w miejscowościach: Krzywonoga - sprzedanej 26 czerwca 2015 r., Purdka - 26 października 2015 r., Zalbki - 14 grudnia 2017 r., Dąbrówka Wielka - 27 listopada 2017 r., Pasym - 2 sierpnia 2018 r. oraz Wygoda - 30 maja 2018 r.

⁴⁷ Wartości księgowe netto budynków/lokali mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi i innymi środkami trwałymi wynosiły od 94,51 zł do 36,6 tys. zł.

⁴⁸ Wytyczne zawarte w piśmie Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych znak sprawy: El.160.8.2016 z 30 listopada 2016 r.

natomiast terminu do skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokalu, co było wymagane §3 ust. 2 pkt 3 ww. rozporządzenia (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

W pismach zawiadamiających najemców o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży oraz o prawie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia nie zamieszczano informacji o terminie do skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokalu (opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*) oraz możliwości rozłożenia spłaty należności na raty.

Z wyjaśnień starszego specjalisty służby leśnej – byłego sekretarza Nadleśnictwa wynikało, że było to działanie celowe. W art. 40 a ust. 4 ustawy o lasach wskazano, że należność może zostać rozłożona na 60 rat miesięcznych, co wskazuje na fakultatywność zastosowania tego rozwiązania. Na podstawie ustnego uzgodnienia z poprzednim Nadleśniczym należności za sprzedane mieszkania miały być uiszczane jednorazowo, najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. W ten sposób eliminowano ewentualne ryzyko opóźnień w zapłacie i konieczność dochodzenia zaległości z tytułu ceny sprzedaży.

(akta kontroli str. 627-665-677)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Nadleśnictwo nie dokonało aktualizacji zamieszczonego w Programie wykazu budynków stanowiących siedzibę jednostek i lokali mieszkalnych objętych Programem Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w zakresie danych dotyczących siedziby Nadleśnictwa (Zazdrość 3).

Według wyjaśnień Nadleśniczego, nowo powstała siedziba została ujęta na mapie Nadleśnictwa - Załącznik nr 1 do aktualizacji Programu ze stycznia 2021 r. Brak aktualizacji wykazu budynków stanowiących siedziby jednostek i lokali mieszkalnych objętych Programem wynikał z przeoczenia.

(akta kontroli str. 300-303, 316-430)

- 2 W badanej próbie 6 postępowań dotyczących sprzedaży nieruchomości mieszkalnych, sporządzone na podstawie art. 40a ust. 8 zdanie 5 ustawy o lasach pisma zawiadamiające najemców o przeznaczeniu najmowanych nieruchomości do zbycia, nie określały terminu do skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokalu, wymaganego §3 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Środowiska z 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkaniowymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu nieograniczonego.

Starszy specjalista służby leśnej – były Sekretarz Nadleśnictwa podał, że przygotowując pisma zawiadamiające najemców o przeznaczeniu lokali mieszkalnych do sprzedaży w wyniku przeoczenia nie zamieszczał w nich określenia terminu do skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokali.

(akta kontroli str. 666-679)

OCENA CZĄSTKOWA

Nadleśnictwo prawidłowo kwalifikowało lokale mieszkalne do sprzedaży. Nieruchomości zaliczono do zbędnych zgodnie z zasadami określonymi rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1 października 2013 r. oraz wytycznymi Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonywano w sposób prawidłowy i gospodarny. Zbywano je zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia, tj. na rzecz najemców uprawnionych do pierwszeństwa nabycia z zastosowaniem przewidzianych bonifikat. Pisma zawiadamiające najemców o przeznaczeniu zajmowanych nieruchomości do sprzedaży nie zawierały jednak

wymaganych ww. rozporządzeniem informacji o terminie do skorzystania z prawa pierwszeństwa. Należności z tytułu sprzedaży przyjmowano od nabywców przed podpisaniem umów nie dopuszczając do powstania zaległości w tym zakresie.

Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi był aktualizowany przez Nadleśnictwo m.in. w związku z przesunięciami terminów planowanych sprzedaży nieruchomości. Nie dokonano aktualizacji Programu obejmujących dane nowej siedziby Nadleśnictwa w wykazie budynków stanowiących siedzibę jednostek i lokali mieszkalnych objętych Programem.

IV. Uwagi i wnioski

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

Wnioski

1. Podjęcie działań w celu zapewnienia możliwości korzystania z mieszkania służbowego przy leśniczówce Leśnictwa [...] przez osoby do tego uprawnione na podstawie rozporządzenia w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny.
2. Zamieszczanie w umowach najmu lokali mieszkalnych zapisów wymaganych wzorami określonymi przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.
3. Zawieranie umów dotyczących bezpłatnego korzystania z lokali mieszkalnych na podstawie wniosków złożonych przez osoby uprawnione do tych lokali, wymaganych rozporządzeniem w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny.
4. Sporządzanie protokołów określających stan techniczny lokalu w każdym przypadku zakończenia bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego, stosownie do wymogu ww. rozporządzenia.
5. Uaktualnienie Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w Nadleśnictwie poprzez uzupełnienie „wykazu budynków stanowiących siedzibę jednostek i lokali mieszkalnych objętych Programem” o dane dotyczące siedziby Nadleśnictwa.
6. Określanie w zawiadomieniach o przeznaczeniu wynajmowanych lokali mieszkalnych do sprzedaży, terminu do skorzystania z przysługującego pierwszeństwa nabycia lokalu.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Olsztynie. 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 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.

Olsztyn, 16 grudnia 2022 r.

Kontroler
Adam Rączkiewicz
Główny specjalista
kontroli państwowej

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie
Dyrektor
z up.
Piotr Wanic
Wicedyrektor

.....
podpis