



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Olsztynie

LOL.411.006.03.2022

Jarosław Błyskun,  
Nadleśniczy  
Nadleśnictwo Mrągowo, ul. Warszawska 49  
11-700 Mrągowo

# 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 Mrągowo, ul. Warszawska 49, 11-700 Mrągowo (dalej: Nadleśnictwo)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jarosław Błyskun, Nadleśniczy Nadleśnictwa Mrągowo od 1997 r. (dalej: Nadleśniczy)
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 30 listopada 2022 r., 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 <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontroler	Andrzej Sibierski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/108/2022 z 9 września 2022 r.  (akta kontroli str.1)

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

<b>OCENA OGÓLNA</b>	Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Nadleśnictwa w latach 2015-2022 (do końca III kwartału) dotyczące wynajmowania i zbywania nieruchomości mieszkalnych.
Uzasadnienie oceny ogólnej	<p>W ww. okresie Nadleśnictwo celowo i gospodarnie realizowało zadania związane z wynajmowaniem nieruchomości mieszkalnych znajdujących się w jego zarządzie (dalej: nieruchomości)<sup>3</sup>. Prawidłowo zawierało umowy najmu, bezpłatnie wynajmowało je wszystkim osobom do tego uprawnionym, odprowadzając z tego tytułu zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych i prawnych, a od innych najemców skutecznie egzekwowało opłaty wynikające z najmu nieruchomości i prawidłowo informowało o zmianach ich wysokości.</p> <p>Nadleśnictwo celowo oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami i wytycznymi Generalnego Dyrektora Lasów Państwowych (dalej: Dyrektor) przeprowadzało kwalifikację lokali zbędnych oraz typowało je do zbycia, którego dokonywało prawidłowo i gospodarnie. Właściwie udzielano bonifikat uprawnionym do nich nabywcom i prawidłowo prowadzono postępowania przetargowe na zbycie nieruchomości. Zabezpieczono również, w formie ustanawiania hipoteki, możliwość dochodzenia zwrotu bonifikat udzielonych w związku ze sprzedażą nieruchomości w przypadkach zbycia przez nabywcę nieruchomości w terminie krótszym niż pięć lat od jej sprzedaży. Nadleśnictwo posiadało także aktualizowane plany gospodarowania nieruchomościami.</p>

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

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

<sup>3</sup> Nieruchomości zbudowane i lokale mieszkalne.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych

Opis stanu faktycznego

1.1. Według stanu na 31 grudnia 2015 r. Nadleśnictwo posiadało 42 nieruchomości o łącznej powierzchni 4024 m<sup>2</sup> (w tym 25 nieruchomości niezbędnych o łącznej powierzchni 2521 m<sup>2</sup> oraz jeden pustostan o powierzchni 88 m<sup>2</sup> i jedną nieruchomość trudno zbywalną o powierzchni 50 m<sup>2</sup>). W latach 2016-2021 przedstawiało się to następująco (stan na 31 grudnia):

- w 2016 r. – 38 nieruchomości o łącznej powierzchni 3758 m<sup>2</sup> (w tym 25 niezbędnych o łącznej powierzchni 2521 m<sup>2</sup> oraz jeden pustostan o powierzchni 88 m<sup>2</sup> i jedna nieruchomość trudno zbywalna o pow. 50 m<sup>2</sup>),
- w 2017 r. – odpowiednio: 36 i 3566 m<sup>2</sup> (25 i 2 521 m<sup>2</sup>, 0 oraz 1 i 50 m<sup>2</sup>),
- w 2018 r., 2019 r. i 2019 r. – 33 i 3305 m<sup>2</sup>, (25 i 2521 m<sup>2</sup>, 0 oraz 1 i 50 m<sup>2</sup>),
- w 2021 r. – 32 i 3121 m<sup>2</sup> (25 i 2521 m<sup>2</sup>, 0 oraz 1 i 50 m<sup>2</sup>).

Na koniec września 2022 r. były to 32 nieruchomości o łącznej powierzchni 3121 m<sup>2</sup> (w tym 25 nieruchomości niezbędnych o łącznej powierzchni 2521 m<sup>2</sup>, jedna nieruchomość trudno zbywalna o powierzchni 50 m<sup>2</sup>, bez pustostanów).

Nadleśnictwo wynajmowało: wg stanu na koniec 2015 r. 26 nieruchomości o łącznej powierzchni 2108 m<sup>2</sup>, na koniec 2016 r. – 21 o pow. 1842 m<sup>2</sup>, w 2017 r. – 20 i 1736 m<sup>2</sup>, w 2018 r. – 17 i 1475 m<sup>2</sup>, w 2019 r. i w 2020 r. – po 18 i 1613 m<sup>2</sup>, a w 2021 r. – 16 i 1291 m<sup>2</sup>. Wg stanu na koniec września 2022 r. było to 16 nieruchomości o łącznej powierzchni 1291 m<sup>2</sup>.

(akta kontroli str. 3)

1.2. Nieruchomości znajdujące się w zarządzie Nadleśnictwa w okresie objętym kontrolą wynajmowało odpłatnie<sup>5</sup> w 2015 r. i 2016 r. – siedmiu pracowników Nadleśnictwa, w 2017 r., 2018 r., 2021 r. i 2022 r. (do 30 września) – sześciu pracowników, a w 2019 r. i 2020 r. – siedmiu.

Ponadto, w ww. okresie wynajmowano łącznie 19 nieruchomości osobom niebędącym pracownikami Nadleśnictwa i podmiotom nienależącym do struktur organizacyjnych Lasów Państwowych, z tego jedną nieruchomość Gminie Mrągowo. W okresie objętym kontrolą Nadleśnictwo nie wypłacało równoważnika pieniężnego przyznawanego w związku z brakiem dostarczenia bezpłatnych mieszkań dla pracowników, którym przysługiwałyby nieodpłatne mieszkania<sup>6</sup>.

(akta kontroli str. 4-7, 9)

1.3. Koszty utrzymania wynajmowanych przez Nadleśnictwo nieruchomości wyniosły w okresie objętym kontrolą łącznie 428,1 tys. zł, a przychody z tytułu ich najmu – 484,0 tys. zł. W poszczególnych latach koszty te przedstawiały się następująco:

- w 2015 r. – 52,5 tys. zł wydanych na utrzymanie i 80,6 tys. zł przychodów z wynajmu,
- w 2016 r. – 118,6 tys. zł i 79,0 tys. zł,
- w 2017 r. – 39,0 tys. zł i 71,7 tys. zł,
- w 2018 r. – 41,1 tys. zł i 64,2 tys. zł,
- w 2019 r. – 44,0 tys. zł i 51,9 tys. zł,

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Podano stan na 31 grudnia dla lat 2015-2021.

<sup>6</sup> Nie miały miejsca okoliczności upoważniające do wypłaty takiego równoważnika.

- w 2020 r. – 65,8 tys. zł i 54,5 tys. zł,
- w 2021 r. – 44,8 tys. zł i 46,7 tys. zł,
- w 2022 r. (do 30 września) – 22,3 tys. zł i 35,4 tys. zł.

(akta kontroli str. 8)

1.4. W latach 2015-2022 (do końca III kwartału) w ramach Nadleśnictwa funkcjonowało 15 leśnictw dysponujących łącznie 14 budynkami, w których znajdowały się leśniczówki. Każdemu z 15 leśniczowych, według stanu na koniec III kwartału 2022 r., zapewniono bezpłatne mieszkania w ww. leśniczówkach. Jednemu z leśniczowych, zarządzającemu leśnictwem stanowiącym szkółkę leśną, zapewniono bezpłatny lokal w leśniczówce Leśnictwa Święta Lipka.

(akta kontroli str. 10-11)

1.5. Analiza próby 19 umów najmu zawartych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 (do końca III kwartału) z 19 najemcami nieruchomości znajdujących się w zarządzie Nadleśnictwa (spośród ogółem 38 najemców takich lokali, tj. 50%)<sup>7</sup> wykazała m.in., że we wszystkich przypadkach:

- z najemcami zawarto pisemne umowy najmu, zgodne co do treści z obowiązującymi wzorami oraz określające obowiązki najemcy i zawierające jego zobowiązania do uiszczania we wskazanym terminie ustalonych opłat eksploatacyjnych oraz opuszczenia nieruchomości w terminie trzech miesięcy po ustaniu najmu,
- przed wydaniem nieruchomości sporządzono protokół określający jego stan techniczny oraz stan urządzeń i instalacji,
- zmiany wysokości czynszu były wprowadzane z zachowaniem wymaganego terminu wypowiedzenia.

Należności z tytułu opłat za wynajmowanie ww. nieruchomości w pięciu spośród 14 analizowanych przypadków odpłatnego wynajmowania wpłacane były terminowo. W pozostałych dziewięciu przypadkach występowały opóźnienia, lecz zaległe należności były przez Nadleśnictwo skutecznie egzekwowane wraz z odsetkami.

W przypadku pięciu analizowanych umów (spośród ww. 19), dotyczących bezpłatnego wynajmowania nieruchomości na podstawie art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>8</sup> (dalej: ustawa o lasach) Nadleśnictwo odprowadziło z tego tytułu zaliczki na podatek dochodowy pracownikom korzystającym z tej formy najmu. Nieruchomości te zostały wynajęte osobom upoważnionym (leśniczym) po złożeniu przez nie stosownego wniosku.

W przypadku wszystkich trzech analizowanych zakończonych umów najmu z uzasadnionych przyczyn nie nastąpiło wydanie nieruchomości przez najemcę – jedna z nich została wykupiona przez najemcę, a najemcy dwóch pozostałych złożyli wnioski o przedłużenie umów, zaakceptowane przez Nadleśniczego. Nie spowodowało to ujemnych skutków dla działalności Nadleśnictwa.

(akta kontroli str. 12-49)

1.6. W latach 2015-2022 (III kwartał) Nadleśnictwo nie wynajmowało nieruchomości od podmiotów zewnętrznych. Nie wystąpiły również przypadki nieuzasadnionego niewydania przez najemcę użytkowanego przez niego lokalu mieszkalnego po upływie okresu jego użytkowania.

(akta kontroli str. 50-54)

<sup>7</sup> W tym 13 umów z pracownikami Nadleśnictwa (trzy z nich zakończone oraz pięć umów o bezpłatnym wynajmowaniu nieruchomości zawartych z leśniczymi zatrudnionymi w Nadleśnictwie) i sześciu umów zawartych z innymi osobami i podmiotami.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 672.

1.7. W okresie objętym kontrolą łączne zaległości z tytułu opłat za wynajmowane od Nadleśnictwa nieruchomości mieszkalne łącznie wyniosły 33,9 tys. zł. Dotyczyły one siedmiu nieruchomości, spośród 19 których umowy najmu poddano analizie<sup>2</sup>. W poszczególnych latach zaległości te przedstawiały się następująco<sup>9</sup>:

- 2015 r. – łącznie 6,0 tys. zł za wynajem czterech nieruchomości,
- 2016 r. – 6,3 tys. zł za wynajem dwóch nieruchomości,
- 2017 r. – 5,5 tys. zł za wynajem dwóch nieruchomości,
- 2018 r. – 4,9 tys. zł za wynajem trzech nieruchomości,
- 2019 r. – 4,8 tys. zł za wynajem dwóch nieruchomości,
- 2020 r. – 4,7 tys. zł za wynajem dwóch nieruchomości,
- 2021 r. – 1,7 tys. zł za wynajem jednej nieruchomości.

Nadleśnictwo podjęło skuteczne działania w celu odzyskania ww. należności – wystosowano monity do dłużników, nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, przeprowadzono egzekucję komorniczą i wystąpiono do sądu o wyjawienie majątku<sup>10</sup>. W sześciu przypadkach najemcy uregulowali należności z własnej inicjatywy. Ponadto, w siedmiu przypadkach powstania zaległości, na prośbę dłużników należności te rozłożono na raty<sup>11</sup>. Wszystkie zaległości zostały wyegzekwowane przez Nadleśnictwo wraz z należnymi odsetkami.

(akta kontroli str. 55-57)

1.8. Nadleśnictwo wynajmowało łącznie 19 nieruchomości osobom niebędącym pracownikami Lasów Państwowych. W poszczególnych latach było to: w 2015 r. - 19 nieruchomości (z tego 1 budynek i 18 lokali), 2016 r. - 15 (odpowiednio: 3 i 12), 2017 r. - 14 (3 i 11), 2018 r., 2019 r. i 2022 r. - 11 (2 i 9) oraz 2021 r. i 2022 r. – 10 (1 i 9).

(akta kontroli str. 58-62)

1.9. W latach 2015-2022 (III kwartał) nie wystąpiły przypadki przenoszenia najemców z dotychczas zajmowanej nieruchomości do innej, celem wynajęcia zwolnionej nieruchomości innym osobom.

(akta kontroli str. 63)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia pozytywnie działania Nadleśnictwa w zakresie wynajmowania nieruchomości w latach 2015-2022 (do końca III kwartału).

OBSZAR

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

Opis stanu  
faktycznego

2.1. W latach 2015-2022 (do końca III kwartału) Nadleśnictwo zbyło łącznie osiem nieruchomości o powierzchni 896,7 m<sup>2</sup> za łączną kwotę 160,8 tys. zł, tj. 12% ich wartości oszacowanej, która wynosiła 1342,0 tys. zł<sup>12</sup>, z czego zbyto:

- w 2015 r. nieruchomość o powierzchni 158,8 m<sup>2</sup> i wartości oszacowanej 237,2 tys. zł za kwotę 50,2 tys. zł<sup>13</sup> (21,2% wartości oszacowanej),

<sup>9</sup> Dane według stanu na 31 grudnia.

<sup>10</sup> Dotyczyło to jednego lokalu o powierzchni 165,7 m<sup>2</sup>.

<sup>11</sup> Dotyczyło to jednego lokalu o powierzchni 165,7 m<sup>2</sup>.

<sup>12</sup> Pięć budynków mieszkalnych wraz z przynależnymi budynkami gospodarczymi oraz trzy lokale mieszkalne, w tym dwa z przynależnymi budynkami gospodarczymi.

<sup>13</sup> Zbycie nastąpiło w trybie przetargu ograniczonego.

- w 2016 r. – nieruchomość o powierzchni 100,3 m<sup>2</sup> i wartości oszacowanej 297,2 tys. zł za kwotę 14,9 tys. zł (5% wartości oszacowanej),
- w 2017 r. – dwie nieruchomości o powierzchni 192,6 m<sup>2</sup> i wartości oszacowanej 136,5 tys. zł za 62,1 tys. zł (45,5% wartości oszacowanej)<sup>14</sup>,
- w 2018 r. – trzy nieruchomości o powierzchni 261,0 m<sup>2</sup> i wartości oszacowanej 353,1 tys. zł za 17,7 tys. zł (5% wartości oszacowanej),
- w 2021 r. – jedną nieruchomość o powierzchni 184,0 m<sup>2</sup> i wartości oszacowanej 318,0 tys. zł za 15,9 tys. zł (5% wartości oszacowanej).

Ponadto, w ww. okresie Nadleśnictwo nieodpłatnie przekazało gminom Sorkwity i Reszel cztery nieruchomości mieszkalne o łącznej powierzchni 261,4 m<sup>2</sup> i wartości szacowanej 211,5 tys. zł, których dotychczasowi najemcy nie wyrazili zainteresowania ich wykupieniem na własność<sup>15</sup>. W 2015 r. była to jedna nieruchomość o powierzchni 83,2 m<sup>2</sup> i wartości szacowanej 118,1 tys. zł, a w 2016 r. odpowiednio trzy nieruchomości o powierzchni 178,2 m<sup>2</sup> oraz szacowanej wartości w kwocie 93,4 tys. zł.

(akta kontroli str. 64-65)

2.2. W 2015 r. wprowadzono w Nadleśnictwie opracowaną w sierpniu 2015 r. i zatwierdzoną 12 października 2015 r. przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Olsztynie (dalej: RDLP) Politykę Mieszkaniową Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Mrągowo na lata 2015-2030 (dalej: Polityka mieszkaniowa). Zawierała ona m.in. wykaz budynków i lokali objętych polityką mieszkaniową, stan obecny i model docelowy funkcjonowania Nadleśnictwa, wykazy lokali sprzedanych w latach 2008-2014, lokali niezbędnych i lokali zbędnych, opis lokali pozostałych niezbędnych z uzasadnieniem ich pozostawienia, informację o pustostanach z planem ich zagospodarowania, opis lokali trudno zbywalnych wraz z analizą realizacji posiadanych już zgód na ich sprzedaż, plany inwestycyjne i remontowe w lokalach niezbędnych oraz kancelariach istniejących i planowanych do realizacji, a także inne lokalne uwarunkowania polityki mieszkaniowej. Tym samym spełniała wymogi określone w Zarządzeniu Nr 48 Dyrektora z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie wprowadzenia „Wytycznych do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015-2030”<sup>16</sup>.

Polityka ta była trzykrotnie uzupełniania o informacje dotyczące wykazu lokali zbędnych w:

- marcu 2016 r. – o skierowanie do jednostki nadrzędnej wniosku o sprzedaż budynku mieszkalnego przy ul. Słonecznej w Mrągowie, podjęcia prób przekazania gminom lokali w miejscowościach Stama i Święta Lipka w związku z niezadeklarowaniem przez ich najemców woli ich nabycia oraz powtórzenia procedury przetargowej związanej ze sprzedażą pustostanu w miejscowości Boże,
- marcu 2017 r. – o zgłoszenie trudności z geodezyjnym wydzieleniem działek dotyczące pięciu lokali, ustaleń związanych z zamianą budynku mieszkalnego w miejscowości Bagienice Małe na działkę gminną „najbardziej korzystną dla celów prowadzenia gospodarki leśnej”, wstrzymanie wniosku o sprzedaż budynku

<sup>14</sup> Zbycie nieruchomości o powierzchni 87,5 m<sup>2</sup> i wartości oszacowanej 42,6 tys. zł nastąpiło w trybie przetargu nieograniczonego za kwotę 38,4 tys. zł.

<sup>15</sup> Trzy nieruchomości, w tym budynek mieszkalny z przynależnym budynkiem gospodarczym oraz dwa lokale z przynależnymi budynkami gospodarczymi, przekazano gminie Sorkwity (łącznie powierzchnia 210,1 m<sup>2</sup>, wartość oszacowana 184,5 tys. zł) i jedną, tj. lokal z przynależnym budynkiem gospodarczym, gminie Reszel (51,3 m<sup>2</sup> i 27,0 tys. zł).

<sup>16</sup> OF.011.4.2015.PM

mieszkalnego w miejscowości Lesiny w związku z końcem obowiązywania Planu Urządzenia Lasu oraz aktualizacją wydziełów do czasu zatwierdzenia nowego planu,

- marcu 2018 r. – o zgłoszenie wydłużenia dotyczącego procedury wydzielenia działek w związku z odmiennym interpretowaniem przez gminy przepisów ustawy o lasach dotyczących procedury dokonania podziałów geodezyjnych dotyczących nieruchomości w miejscowościach Gązwa, Gant, Dębowo i Piłaki, prowadzenie ustaleń dotyczący zamiany budynku mieszkalnego w miejscowości Bagienice Małe na działkę gminną, wstrzymanie wniosku o sprzedaż budynku mieszkalnego w miejscowości Lesiny w związku z końcem obowiązywania Planu Urządzenia Lasu oraz aktualizacją wydziełów do czasu zatwierdzenia nowego planu, wysłania do Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych wniosków dotyczących sprzedaży dwóch budynków mieszkalnych w miejscowości Stanclewo i planowanej w maju 2018 r. sprzedaży budynku mieszkalnego w miejscowości Węgój (chęć jego nabycia wyraził dotychczasowy najemca).

W październiku 2018 r. opracowano zatwierdzony 2 stycznia 2019 r. przez Dyrektora RDLP Program gospodarowania zasobami lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Mrągowo 2018-2035 (dalej: Program gospodarowania zasobami lokalowymi). Jego treść była zgodna z Zarządzeniem Nr 53 Dyrektora z dnia 30 lipca 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe”<sup>17</sup>. Program ten został zaktualizowany w maju 2020 r., a w marcu 2021 r. aneksem wprowadzono zmianę dotyczącą daty sprzedaży nieruchomości w miejscowości Piłaki<sup>18</sup>.

(akta kontroli str. 66-143)

2.3. Nadleśniczy wyjaśnił, że kwalifikacja nieruchomości jako obiektów zbędnych odbywała się w oparciu o uregulowania zawarte w wytycznych Dyrektora<sup>19</sup>, a jako budynki zbędne wskazywano „lokale nieprzydatne dla potrzeb racjonalnej gospodarki leśnej, których dalsze utrzymywanie w zasobach Lasów Państwowych nie służyłoby gospodarności, celowości i rzetelności gospodarki leśnej”. Ustalenia kontroli NIK wykazały również, że w każdym przypadku kwalifikowania nieruchomości do sprzedaży dokonywano analizy ekonomicznej zasadności jej dalszego utrzymania. W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki odmowy ze strony RDLP umieszczenia nieruchomości zarządzanej przez Nadleśnictwo w wykazie nieruchomości zbędnych oraz przypadki umieszczenia przez niego w tym wykazie nieruchomości innej niż wskazana przez Nadleśnictwo.

(akta kontroli str. 144-145, 164-186, 279-327)

2.4. Operaty dotyczące oszacowania wartości nieruchomości przeznaczonych przez Nadleśnictwo do sprzedaży wykonywał w latach 2015 – 2022 (do końca III kwartału) ten sam rzeczoznawca majątkowy. Nadleśniczy wyjaśnił, że przy jego wyborze kierował się „sumiennością zleceniobiorcy oraz starannością w wykonywanych

---

<sup>17</sup> OB.160.1.2018

<sup>18</sup> Zmiana planowanego terminu sprzedaży z 2020 r. na 2021 r.

<sup>19</sup> Wytyczne do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015-2030 (załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 48 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 19 czerwca 2015 r.), pismo z dnia 25 października 2012 r. Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych w sprawie mieszkań niezbędnych oraz zbędnych, Wytyczne do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 53 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 30 lipca 2018 r.).

opracowaniach, potwierdzoną wieloletnią współpracą”. Wyjaśnił także, że wybór notariusza sporządzającego w latach 2015-2022 (do końca III kwartału) umowy sprzedaży nieruchomości zbywanych przez Nadleśnictwo uwarunkowany był zapisami protokołów uzgodnień z nabywcami tych nieruchomości. Podał, że koszty opłaty notarialnej i sądowej za wprowadzenie zmian w księdze wieczystej nieruchomości ponosił nabywca, w związku z tym do niego należała ostateczna decyzja o wyborze notariusza.

(akta kontroli str. 187-277)

2.5. Spośród ośmiu przypadków zbycia przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 (do końca III kwartału) nieruchomości, w dwóch z nich płatność została rozłożona na raty, zgodnie z ustalonym z nabywcą harmonogramem spłat. W pierwszym przypadku (sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu w 2015 r.) wszystkie raty zostały spłacone do kwietnia 2020 r. W drugim natomiast (sprzedaż w 2018 r.), do końca września 2022 r. zapłacono, zgodnie z harmonogramem, 53 spośród 60 rat.

(akta kontroli str. 164-186)

2.6. W żadnym z ośmiu przypadków zbycia przez Nadleśnictwo nieruchomości nabywcy nie odstąpili od zamiaru ich kupna i podpisali akty notarialne o dokonaniu ich zakupu.

(akta kontroli str. 146-147, 164-186)

2.7. Nadleśnictwo monitorowało, w zakresie zmian właściciela nieruchomości, księgi wieczyste nieruchomości, zbytych w latach 2015-2022 (do końca III kwartału) z zastosowaniem bonifikaty przysługującej pracownikom Lasów Państwowych lub spokrewnionym z nimi osobom. Nie stwierdzono przypadków uprawniających Nadleśnictwo do podjęcia działań w celu zwrotu udzielonej bonifikaty, także w odniesieniu do nieruchomości sprzedanych w latach 2010-2014.

(akta kontroli str. 148-162)

2.8. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki zbycia przez Nadleśnictwo nieruchomości, a następnie wynajmu na wolnym rynku, lokali lub budynków mieszkalnych celem dalszego ich wynajęcia pracownikom Nadleśnictwa lub innym osobom.

(akta kontroli str. 52-53, 64-65)

2.9. W latach 2015-2022 (do końca III kwartału) miało miejsce pięć przypadków zbycia przez Nadleśnictwo Mrągowo nieruchomości w terminach późniejszych niż określone w Polityce mieszkaniowej i Programie gospodarowania zasobami lokalowymi. Przyczynami tych opóźnień były w przypadku nieruchomości:

- w miejscowości Węgój (planowano zbycie w 2017 r., zbyto w 2018 r.)
  - wyrażenie przez najemcę tej nieruchomości zgody na jej zakup w ostatnim dniu terminu powiadomienia Nadleśnictwa o zamiarze jej zakupienia,
- w miejscowości Piłaki (odpowiednio: 2016 r. i 2021 r.) – zmiana Programu gospodarowania zasobami lokalowymi dokonana w związku z trudnościami w dokonaniu podziału geodezyjnego działki, wprowadzona aneksem nr 1 określającym nowy termin sprzedaży,
- w miejscowości Mrągowo (2015 r. i 2016 r.) – zmiana Polityki mieszkaniowej określająca nowy termin sprzedaży<sup>20</sup>,

---

<sup>20</sup> Wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż tej nieruchomości wysłano 7 grudnia 2015 r. i nie został on rozpatrzony do końca tego roku.



- w miejscowości Boże (2016 r. i 2017 r.) – zmiana Polityki mieszkaniowej określająca nowy termin sprzedaży w związku z brakiem chętnych do zakupu nieruchomości w dwóch postępowaniach przetargowych,
- w miejscowości Stanclewo (dwa lokale – 2016 r. i 2018 r.) – trudności związane z dokonaniem geodezyjnego podziału nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w 2017 r.

Nieruchomość w miejscowości Bagienice Małe, planowaną do sprzedaży w 2018 r., przygotowano do zbycia wcześniej z powodu występujących w tym czasie problemów z podziałami geodezyjnymi nieruchomości i, za zgodą Dyrektora, zbyto w 2017 r.

Ponadto, w przypadku czterech innych nieruchomości (miejscowościach Gązwa, Gant, Dębowo i Bagienice Małe) wystąpiły opóźnienia związane z dokonaniem podziału geodezyjnego skutkujące zmianą terminów sprzedaży, co odnotowano w Polityce mieszkaniowej i Programie gospodarowania zasobami lokalowymi, a w przypadku trzech nieruchomości (Lesiny i dwa lokale w lokalizacji Bredynki) zlecono w 2021 r. podział geodezyjny działek w związku z koniecznością zmniejszenia ich powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> (zgodnie z pismem Dyrektora z 1 czerwca 2021 r., znak ZI.160.8.2021).

(akta kontroli str. 66-143, 187-274)

2.10. W latach 2015-2022 (do końca III kwartału) nie miały miejsca przypadki zmian (w tym przeniesienia dotychczasowego najemcy) lub likwidacji nieruchomości, które miały wpływ na zmianę zasobu mieszkaniowego Nadleśnictwa.

(akta kontroli str. 63, 163)

2.11. Analiza wszystkich sześciu przypadków sprzedaży w latach 2015-2022 (do końca III kwartału)<sup>21</sup> przez Nadleśnictwo nieruchomości ich dotychczasowym najemcom w trybie bezprzetargowym (w tym jednego zbytego współmałżonkowi zmarłego najemcy) wykazała m.in., że we wszystkich ww. przypadkach:

- prawidłowo zakwalifikowano nieruchomości do zbycia, m.in. umieszczając je w wykazie lokali zbędnych, dokonując zgodnie z wytycznymi Dyrektora analiz ekonomicznych dotyczących kosztów ich utrzymania oraz oszacowania ich wartości przez niezależnego rzeczoznawcę,
- bezpośrednio przed zbyciem nieruchomości nie czyniono na nie innych nakładów niż związane z naprawami awaryjnymi,
- wystawienie nieruchomości do sprzedaży zostało zatwierdzone przez Dyrektora,
- zaoferowana przez Nadleśnictwo cena nabycia lokali nie była niższa niż ich wartość oszacowana,
- bezpośrednio po umieszczeniu w BIP wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży powiadomiono o tym oraz o prawie pierwszeństwa nabycia nieruchomości ich najemców, zamieszczając w powiadomieniu informację o cenie lokalu i możliwości rozłożenia należności na raty, określenie terminu do skorzystania z pierwszeństwa nabycia lokalu oraz informację o przysługującym im obniżeniu ceny lokalu,
- nabywcom ww. nieruchomości przysługiwało prawo pierwszeństwa ich nabycia i wszyscy, zgodnie z obowiązującymi wymogami, złożyli wnioski o nabycie nieruchomości,
- prawo żądania przez Lasy Państwowe zwrotu od nabywcy kwoty równej udzielonej bonifikacie po zwaloryzowaniu w przypadku zbycia przez niego

<sup>21</sup> 75% nieruchomości zbytych przez Nadleśnictwo w ww. okresie.

nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia jej nabycia lub wykorzystywania jej na inne cele niż mieszkalne zabezpieczono poprzez potwierdzone aktem notarialnym ustanowienie hipoteki na zbytej nieruchomości.

W przypadku pięciu spośród ww. nieruchomości cena ich nabycia została zapłacona w postaci jednorazowej płatności, a w jednym przypadku – cenę rozłożono na raty<sup>22</sup>. Ponadto, analiza dwóch przypadków zbycia nieruchomości mieszkalnych w drodze przetargu (jeden przetarg ustny nieograniczony, w którym wzięły osoby niebędące pracownikami lub byłymi pracownikami Lasów Państwowych i jeden przetarg ograniczony na zasadach preferencyjnych dla pracowników i byłych pracowników Lasów Państwowych)<sup>23</sup> wykazała m.in., że:

- prawidłowo zakwalifikowano nieruchomości do zbycia, m.in. umieszczając je w wykazie lokali zbędnych, dokonując zgodnie z wytycznymi Dyrektora analiz ekonomicznych dotyczących kosztów ich utrzymania oraz oszacowania ich wartości,
- informacje o przetargach umieszczono: w przypadku przetargu ograniczonego – na stronach BIP RDLP i Nadleśnictwa oraz w Gazecie Olsztyńskiej<sup>24</sup>, a w przypadku przetargu nieograniczonego – na stronach BIP RDLP i Nadleśnictwa, w Gazecie Olsztyńskiej, Kurierze Mrągowskim i w serwisie internetowym Otodom,
- prawidłowo przeprowadzono postępowania przetargowe dokumentując ich przebieg poprzez sporządzenie protokołów i informując o ich wynikach oferentów uczestniczących w przetargach,
- osoby uczestniczące w przetargach wniosły wymagane wadium,
- nie zaistniały okoliczności uzasadniające wyłączenie z prac członków komisji przetargowych,
- w przypadku nieruchomości zbytej w trybie przetargu na zasadach preferencyjnych prawidłowo zastosowano bonifikatę przysługującą nabywcy oraz zabezpieczono prawo żądania przez Lasy Państwowe zwrotu od nabywcy kwoty równej udzielonej bonifikacie po zwaloryzowaniu w przypadku zbycia przez niego nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia jej nabycia lub wykorzystywania jej na inne cele niż mieszkalne poprzez potwierdzone aktem notarialnym ustanowienie hipoteki na zbytej nieruchomości.

Ww. przetarg nieograniczony przeprowadzono w wyniku braku wśród pracowników i byłych pracowników Lasów Państwowych, w dwóch przetargach ograniczonych, osób chętnych do kupna pustostanu stanowiącego wystawioną do zbycia nieruchomość oraz w wyniku braku oferentów w trzech przetargach nieograniczonych ogłoszonych w celu jej zbycia. Przeprowadzono też ponowną wycenę jej wartości (poprzednia utraciła ważność), a w ostatnim postępowaniu przetargowym (przetarg ustny nieograniczony), po uzyskaniu wymaganej zgody, jej wartość oszacowaną obniżono z 41,6 tys. zł do 38,4 tys. zł.

W przypadku nieruchomości zbytej w trybie przetargu nieograniczonego cena jej nabycia została zapłacona w formie płatności jednorazowej. Cenę nieruchomości zbytej w trybie przetargu na zasadach preferencyjnych rozłożono na 60 rat, które zostały opłacone w przewidzianym umową terminie, tj. do końca kwietnia 2020 r.

(akta kontroli str. 164-186, 346-473)

<sup>22</sup> Było to 60 rat z terminem spłaty do kwietnia 2023 r. Do końca września 2022 r. spłacono 53 raty.

<sup>23</sup> 25% nieruchomości zbytych przez Nadleśnictwo w latach 2015-2022 (do końca III kwartału).

<sup>24</sup> Wystosowano również zaproszenia do osób, które złożyły wnioski o udział w tym postępowaniu.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

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

NIK ocenia pozytywnie działania Nadleśnictwa w zakresie zbywania nieruchomości w latach 2015-2022 (do końca III kwartału).

#### **IV. Uwagi i wnioski**

W związku z niestwierdzeniem nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag ani wniosków pokontrolnych.

#### **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.

Olsztyn, 5 grudnia 2022 r.

Kontroler  
Andrzej Sibierski  
główny specjalista kontroli  
państwowej

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

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*