



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 20 stycznia 2011 r.

**Pan
Tomasz Nowak
Zastępca Dyrektora Oddziału
ds. zarządzania Rejonem Dworców
Kolejowych w Poznaniu**

LPO-4101-28-01/2010
P/10/063

Na podstawie art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli* (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.) zwanej dalej „*ustawą o NIK*”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu przeprowadziła w PKP S.A. Oddziale Dworców Kolejowych - Rejonie Dworców Kolejowych w Poznaniu (zwanym dalej „*Rejonem*” lub „*RDK*”) kontrolę wykorzystania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2010 r.

W związku z tą kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole podpisanym w dniu 3 stycznia 2011 r., wraz z dodatkowymi wyjaśnieniami z dnia 3 stycznia 2011 r. (złożonymi na podstawie art. 59 ust. 2 *ustawy o NIK*), Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 *ustawy o NIK* przekazuje Panu niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie wykorzystanie nieruchomości kolejowych zarządzanych przez RDK w Poznaniu na cele komercyjne niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego mimo stwierdzonych nieprawidłowości, nie mających jednakże zasadniczego wpływu na kontrolowaną działalność.

Podstawę do powyższej oceny ogólnej stanowią oceny jednostkowe badanych zagadnień, wynikające z następujących ustaleń dokonanych w toku kontroli:

NIK pozytywnie ocenia podejmowane przez Rejon działania w zakresie komercyjnego zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych.

W okresie objętym kontrolą zasób nieruchomości będących w zarządzie RDK obejmował 38 budynków o łącznej powierzchni całkowitej 68,4 tys. m², w tym powierzchni użytkowej wynoszącej 48,6 tys. m², znajdujących się na 14 czynnych dworcach kolejowych.

Zagospodarowanych w drodze najmu lub dzierżawy zostało 80,4% w 2008 r., 73,9% w 2009 r. i 72,3% w 2010 r. (do 30 września) powierzchni przeznaczonych na ten cel. Przychody z najmu i dzierżawy nieruchomości kolejowych w 2009 r. RDK uzyskał na poziomie przewyższającym przychody z 2008 r. o 3,7%. Do 30 września 2010 r. przychody te |w stosunku do planu zostały wykonane w 77,2%. Koszty związane z zagospodarowaniem nieruchomości na cele komercyjne w latach 2008 – 2009 utrzymywały się na zbliżonym poziomie i były niższe od planowanych, przy jednoczesnym wzroście przychodów z tej działalności. NIK zwraca jednak uwagę, że dynamika przyrostu tych kosztów przewyższała dynamikę przyrostu przychodów z działalności operacyjnej, a udział wykonanych kosztów utrzymania nieruchomości w wykonanych przychodach z tytułu najmu lub dzierżawy wykazywał tendencję wzrostową (59% w 2008 r., 62,6% w 2009 r.).

NIK zwraca również uwagę na przypadki niestosowania się do wewnętrznych uregulowań (*Zasad oddawania do odpłatnego korzystania z powierzchni nie związanych z obsługą ruchu kolejowego w nieruchomościach zarządzanych PKP S.A. ODK*). I tak dla trzech spośród 20 możliwych do zagospodarowania nieruchomości, nie umieszczono na stronie internetowej ODK ofert najmu wolnych powierzchni, 19 ofert nie zawierało fotografii, a w przypadku 6 ofert nie zaktualizowano powierzchni przeznaczonej do wynajęcia. Nie opracowywano również planów oddawania nieruchomości dworcowych do odpłatnego korzystania.

NIK ocenia pozytywnie wprowadzenie w RDK jednolitych „Zasad oddawania do odpłatnego korzystania z powierzchni niezwiązanych z obsługą ruchu kolejowego w nieruchomościach zarządzanych przez PKP S.A. ODK” oraz ich aktualizację dokonaną na podstawie decyzji nr 58 Dyrektora ODK z dnia 16 listopada 2009 r. Pozytywnie ocenia również opracowanie wzorów dokumentów postępowań przetargowych związanych z wyłanianiem najemców nieruchomości dworcowych, a także wzorcowych umów najmu. Zgodnie z ww. zasadami, kierunki wykorzystania wolnej powierzchni nieruchomości niezwiązanej z obsługą ruchu kolejowego określa program funkcjonalno-użytkowy dworca. W toku kontroli ustalono, że ww. programy funkcjonalno-użytkowe zostały opracowane jedynie dla 5 zarządzanych przez RDK dworców kolejowych. Uznając celowość posiadania programów funkcjonalno-użytkowych dla pozostałych dworców kolejowych, NIK przyjmuje do wiadomości wyjaśnienie Pana Dyrektora, że będą one opracowywane sukcesywnie, w miarę potrzeb oraz możliwości.

NIK pozytywnie ocenia zapewnienie rozgraniczenia kompetencji w obszarze zagospodarowania zbędnych nieruchomości dworcowych, w tym przeznaczania i ustalania cen transakcyjnych najmu powierzchni niewykorzystywanej do obsługi pasażerów na dworcach czynnych. NIK nie wnosi również uwag do ustalenia w 15 (spośród 16) kartach charakterystyki stanowiska pracy, pracowników zatrudnionych w RDK, kryteriów trybu załatwiania spraw związanych z zagospodarowaniem komercyjnym dworców kolejowych, tj. adekwatnie do określonych w Regulaminie organizacyjnym PKP S.A. ODK czynności i przypisanymi zakresami odpowiedzialności. NIK zwraca jednak uwagę, że w jednym przypadku dla zatrudnionej w RDK, od dnia 1 kwietnia 2010 r., osoby na stanowisku

Głównego Specjalisty nie ustalono karty charakterystyki stanowiska pracy zawierającej wyliczenie przydzielonych czynności i przypisanego zakresu odpowiedzialności.

NIK pozytywnie ocenia fakt, iż realizujący zadania związane z zagospodarowaniem komercyjnym dworców kolejowych pracownicy posiadali kwalifikacje zawodowe z zakresu gospodarowania i zarządzania nieruchomościami, a ponadto przechodzili szkolenia adekwatne do przydzielonych im czynności.

Niezależnie od powyższych ustaleń, NIK stwierdza następujące nieprawidłowości w skontrolowanym obszarze działalności:

RDK nie posiadał pełnej wiedzy w zakresie wielkości powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń, co miało wpływ na rzetelność danych zawartych w zbiorczym paszporcie dworców kolejowych sporządzonym na dzień 31 grudnia 2009 r., a także na prawidłowość prowadzenia ewidencji środków trwałych grupy 1 i 2. W paszporcie tym nieprawidłowo zostały wykazane dane dotyczące m.in. powierzchni całkowitej budynków, niewykorzystanej powierzchni pustostanów, powierzchni wynajętej na podstawie umów najmu osobom i podmiotom spoza grupy PKP oraz powierzchni użytkowej budynków. Łączne rozbieżności wyniosły 1.298,45 m², co stanowiło 1,9 % powierzchni całkowitej nieruchomości kolejowych. Stwierdzono również, że dla siedmiu budynków nie wykazano w ewidencji środków trwałych grupy 1 i 2, powierzchni całkowitej tych budynków (wynoszącej łącznie 2.006,00 m²), a powierzchnia jednego budynku, wpisanego do ewidencji, ustalona została jedynie dla celów paszportowych.

Z ustaleń kontroli NIK wynika, że budynki dworców w Koninie i Pile znajdują się na nieruchomościach gruntowych o nieuregulowanym stanie prawnym, a RDK nie podjął działań w celu nawiązania z PKP S.A. Oddziałami Gospodarowania Nieruchomościami (OGN) współpracy przy prowadzeniu procesów regulowania ich stanu prawnego, podczas gdy taki obowiązek wynikał z przepisu § 27 ust. 2 pkt. 28 Regulaminu organizacyjnego PKP S.A.ODK. Podkreślić jednak należy, że stan prawny wszystkich (21) nieruchomości gruntowych przekazanych w zarząd RDK był uregulowany.

W wyniku badania dokumentacji dotyczącej 52 umów najmu stwierdzono przypadki nieprzestrzegania obowiązujących zasad oddawania do odpłatnego korzystania powierzchni niezwiązanych z obsługą ruchu kolejowego, polegające na:

- nieustanowieniu zabezpieczeń finansowych w trzech umowach najmu: nr DR4ma-612-382/2009 z dnia 20 maja 2009 r. na kwotę 427,05 zł, nr DR4ma-612-147/2010 z dnia 4 stycznia 2010 r. na kwotę 874,29 zł i nr DR4ma-612-636/2010 z dnia 13 września 2010 r. na kwotę 366 zł,
- ustanowieniu w umowie cesji z dnia 30 października 2009 r. praw i obowiązków wynikających z umowy nr D4h-612-283/2009 z dnia 21 maja 2009 r. na kwotę 1.632,21 zł, a także w umowie nr DR4ma-612-439/2010 z dnia 26 maja 2010 r. na kwotę 527,04 zł i w aneksie nr 1/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. na kwotę 771,04 zł, kaucji

zabezpieczających w wysokości stanowiącej równowartość dwumiesięcznego (zamiast trzymiesięcznego) czynszu, bez wymaganego uzasadnienia,

- niepodejmowaniu przez RDK działań w związku z niedotrzymaniem przez najemców terminów wpłaty kaucji zabezpieczających, ustalonych w umowach: nr DR4mb-612-243/2009 z dnia 16 kwietnia 2009 r., nr DR4mb-612-670/2009 z dnia 15 września 2009 r., nr DR4ma-612-376/2010 z dnia 31 marca 2010 r., nr D4h-612-341/2009 z dnia 4 maja 2009 r. i w umowie cesji z dnia 30 października 2009 r. (kaucje wpłacono odpowiednio: 31, 42, 26, 7 i 12 dni po upływie terminu),
- niepodejmowaniu przez RDK działań w związku z niedotrzymaniem przez najemców terminu ustanowienia zabezpieczeń w umowach nr DR4h-612-126/2009 z dnia 25 lutego 2009 r., w formie gwarancji bankowej i nr DR4ma-612-621/2009 z dnia 20 sierpnia 2009 r., w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc (zabezpieczenia ustanowiono odpowiednio: 27 i 14 dni po upływie terminu).

W toku kontroli ustalono, że RDK w Poznaniu nie wywiązywał się z obowiązku sporządzania, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, analiz średniorocznych stawek czynszu, z uwzględnieniem średnich stawek rynkowych, dla poszczególnych nieruchomości dworcowych. Zgodnie z obowiązującymi w RDK zasadami oddawania do odpłatnego korzystania powierzchni niezwiązanych z obsługą ruchu kolejowego, wyniki tych analiz oraz ogłaszane przez GUS wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, powinny służyć do ustalania stawek czynszu podczas negocjacji z kontrahentami zainteresowanymi wynajęciem nieruchomości dworcowych.

W wyniku badania pięciu postępowań przetargowych na najem wolnych powierzchni, przeprowadzonych w trybie przetargu nieograniczonego, ustalono, że były one prowadzone z naruszeniem kryterium rzetelności, tj. w sposób naruszający postanowienia przepisów wewnętrznych ustalających sposób wyłaniania kontrahentów. Stwierdzono, że w przypadku trzech przetargów członkowie komisji przetargowych nie sporządzili i nie załączyli pisemnych oświadczeń o braku lub istnieniu okoliczności wykluczających ich z udziału w postępowaniu, co naruszało § 12 ust. 2 Regulaminów przetargu. Ustalono ponadto, że w wyniku przeprowadzonego w dniu 14 maja 2010 r., w trybie przetargu nieograniczonego, postępowania na „Najem lokali w budynku dworca kolejowego w Białogardzie oraz pomieszczeń budynku kasy stacyjnej w Białogardzie” doszło, za zgodą przewodniczącego komisji przetargowej, do wyłonienia oferenta, który w dniu przeprowadzenia postępowania przetargowego nie prowadził działalności gospodarczej i który do oferty nie dołączył tzw. zaświadczenia o niekaralności, co naruszało postanowienia § 4 ust. 1, § 7 pkt. 9 i § 4 ust. 3 lit. g Regulaminu przetargu. Oferta ta, stosownie do § 4 ust. 4 lit. f Regulaminu przetargu powinna zostać odrzucona. NIK zwraca również uwagę na to, że umowa z wybranym najemcą zawarta została przed rozstrzygnięciem przetargu, a więc z naruszeniem postanowień określonych w § 14 ust. 1 Regulaminu przetargu. Podkreślić również należy, że w karcie uzupełniającej, stanowiącej załącznik do umowy o najem, wskazano niezgodnie ze stanem faktycznym, że umowa ta została zawarta w trybie bezprzetargowym.

W ocenie NIK zawarta, w dniu 1 września 2009 r., umowa o najem wolnych pomieszczeń baru w budynku dworca kolejowego w Koszalinie została zawarta niezgodnie z warunkami przetargu. Obniżono bowiem stawkę czynszu na okres dwóch pierwszych miesięcy o 50% (do 3.589 zł) z uwagi na koszty jakie najemca zamierzał ponieść w celu przystosowania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej. Podkreślić jednak należy, że stan pomieszczeń znany był najemcy przed przystąpieniem do przetargu, zaś obniżenie czynszu nie było przewidziane w warunkach przetargowych. NIK zwraca ponadto uwagę, iż oferent przystępując do przetargu nie przedłożył, wymaganej § 7 pkt 19 Regulaminu przetargu, umowy spółki. Tak więc zgodnie z § 4 ust. 4 lit. f Regulaminu przetargu jego oferta powinna zostać odrzucona.

Z ustaleń kontroli NIK wynika ponadto, że RDK w żadnym z objętych badaniem postępowań przetargowych nie dysponował dowodami świadczącymi o zamieszczeniu ogłoszeń o wolnej powierzchni, przez okres co najmniej dwóch tygodni, na tablicy ogłoszeń na dworcach, w siedzibie Rejonu i Oddziału oraz stosownej informacji na przedmiocie najmu. NIK zwraca uwagę, że obowiązek taki wynikał z „Zasad oddawania do odpłatnego korzystania powierzchni niezwiązanych z obsługą ruchu kolejowego w nieruchomościach zarządzanych przez PKP S.A. ODK”. Kontrolerom nie przedłożono również dowodów potwierdzających zamieszczenie na tablicy ogłoszeń informacji o wyborze oferentów i wynikach przeprowadzonych trzech postępowań przetargowych, co stanowiło naruszenie postanowień § 9 ust. 13 Regulaminów przetargu.

Przedstawiając powyższe oceny oraz uwzględniając dodatkowe wyjaśnienia do protokołu kontroli, złożone przez Pana Dyrektora w dniu 3 stycznia 2011 r. Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do uregulowania stanu prawnego nieruchomości dworcowych,
- 2) zwiększenie nadzoru nad sporządzaniem paszportów dworców kolejowych, prawidłowym prowadzeniem ewidencji środków trwałych oraz przeprowadzanymi w RDK postępowaniami przetargowymi,
- 3) podjęcie działań w celu zapewnienia przestrzegania wymogów nałożonych obowiązującymi procedurami, ze szczególnym uwzględnieniem „Zasad oddawania do odpłatnego korzystania z powierzchni nie związanych z obsługą ruchu kolejowego w nieruchomościach zarządzanych PKP S.A. ODK” i Regulaminów przetargów.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 *ustawy o NIK*, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora – w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego – informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 *ustawy o NIK*, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na

piśmie dyrektorowi delegatury NIK w Poznaniu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 *ustawy o NIK*, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.