



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 7 lutego 2011 r.

**Pan
Roman Biniszkiewicz
Dyrektor
Oddziału Gospodarowania
Nieruchomościami PKP S.A.**

P/10/063
LPO-4101-28-02/2010

TEKST UJEDNOLICONY

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 Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, (zwanym dalej „Oddziałem”), kontrolę w zakresie wykorzystania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego¹ w latach 2009-2010 (do 30 września).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 12 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działalność Oddziału w zakresie komercyjnego zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych.

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

1. W 2009 r. Oddział zagospodarował 549 (20%) nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 236 ha, spośród przeznaczonych do zagospodarowania 2.745 działek o powierzchni ogółem 1.929 ha. W roku następnym (do 30 września) zagospodarowanych zostało 225 (10,2%) tych nieruchomości (102 ha), na przeznaczonych do zagospodarowania 2.196 działek o łącznej powierzchni 1.693 ha. Ogółem w okresie objętym kontrolą Oddział

¹ tj. nieruchomości zwanych dalej „zbędnymi nieruchomościami”, które nie zostały przeznaczone do przekazania spółkom kolejowym, utworzonym na podstawie art. 14, 15 i 19 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84 poz.948 ze zm.) oraz nieruchomości niezagospodarowanych przez PKP S.A., przeznaczonych na cele niezwiązane z prowadzeniem działalności w zakresie transportu kolejowego.

zagospodarował na cele komercyjne 28,2% (17,5% powierzchni) zbędnych nieruchomości gruntowych niezagospodarowanych do końca 2008 r.

Na podobnym poziomie kształtowało się zagospodarowanie na cele komercyjne zbędnych budynków w tym okresie. W 2009 r. zagospodarowanych zostało 439 (47,9 tys. m²), a w 2010 r. (do 30 września) 312 (44,4 tys. m²) budynków co stanowiło odpowiednio 30,1% i 30,6% liczby zbędnych budynków kolejowych niezagospodarowanych do końca 2008 r. W okresie objętym kontrolą Oddział zagospodarował na cele komercyjne 51,5% (52,9% powierzchni) zbędnych budynków kolejowych niezagospodarowanych do końca 2008 r.

W 2009 r. zagospodarowano 22 (4,5%) spośród 487 przeznaczonych do zagospodarowania wyłączonych z eksploatacji dworców kolejowych, co w porównaniu z rokiem poprzednim stanowiło spadek o 40,5%. Ogółem w okresie objętym kontrolą Oddział zagospodarował na cele komercyjne 29,3% (8,2% powierzchni) wyłączonych z eksploatacji dworców kolejowych, niezagospodarowanych do końca 2008 r.

W 2009 r. Oddział zagospodarował 524 zbędne budowle oraz inne obiekty inżynierii lądowej, co w porównaniu 2008 r. stanowiło wzrost o 10,5%, co stanowiło 18,6 % liczby niezagospodarowanych budowli, która na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosiła 2.820. W latach 2009 – 2010 (do 30 września) Oddział zagospodarował na cele komercyjne 34,3% niezagospodarowanych do końca 2008 r. budowli.

Niski poziom zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych, miał wpływ na realizację planu przychodów Oddział z tej działalności. W 2009 r. przychody z tytułu zagospodarowania „zbędnych nieruchomości kolejowych” były niższe od przychodów uzyskanych w 2008 r. o 8,3% i niższe od planowanych aż o 50,1%. Do 30 września 2010 r. przychody te w stosunku do planu zostały wykonane w 76,1%. Natomiast koszty związane z zagospodarowaniem tych nieruchomości w latach 2008 – 2009, wprawdzie były niższe od planowanych – odpowiednio o 18,3% i 37,3%, to jednak ich relacja (z uwzględnieniem kosztów stałych) do spadku przychodów była niekorzystna. Według wyjaśnienia z-cy dyrektora ds. handlowo-ekonomicznych powodem niewykonania planu przychodów z tytułu zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych była niesprzyjająca sytuacja na rynku nieruchomości, co miało swoje odbicie w spadku cen nieruchomości, a także popytu na kupno oraz wynajem i dzierżawę.

2. Nieprawidłowym, w ocenie NIK, było w 5 przypadkach dopuszczenie do bezumownego korzystania przez najemców z przedmiotów najmu po wygaśnięciu umów. Stwierdzono, że w 3 przypadkach okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu przekraczał ponad 9 miesięcy, a w 1 trzy miesiące. Podkreślić należy, że w 3 przypadkach to najemcy wystąpili z inicjatywą zawarcia lub przedłużenia umowy, a tylko w jednym przypadku Oddział podjął takie działania. Stwierdzono ponadto, że pomimo podjętych przez Oddział w 2008 r. działań, do dnia zakończenia kontroli, nieuregulowano bezumownego korzystania z nieruchomości przez TS Hartownia w Zbąszynku. Firma ta korzystała z nieruchomości od kwietnia 2006 r. i odmawiała przyjęcia warunków nowej umowy, wykluczającej zwrot najemcy nakładów poniesionych na przystosowanie nieruchomości do

użytkowania. NIK zwraca uwagę, że opłaty z tytułu czynszu ponoszone były przez tego najemcę według stawki określonej w wygasłej umowie.

3. Należności ze sprzedaży, najmu lub dzierżawy zbędnych nieruchomości kolejowych na dzień 31 grudnia 2009 r. zł wynosiły 15.912 tys. zł i były wyższe od należności na koniec 2008 r. o 5%. Najwyższą kwotę przeterminowanych należności na dzień 31 grudnia 2009 r. stanowiły należności z okresu powyżej 360 dni, bo aż 11.820 tys. zł (74,3%) Na dzień 30 września 2010 r. należności wynosiły 88.617 tys. zł. Dane z 2010 r. są jednak nieporównywalne z danymi z poprzednich lat, bowiem zawierają również m.in. należności przejęte od likwidatorów i objęte postępowaniem układowym.

Badanie działań podejmowanych wobec 20 kontrahentów posiadających zobowiązania z tytułu opóźnień w realizacji spłaty należności wynikających zawartych umów wykazało, że we wszystkich przypadkach przeprowadzono postępowanie wstępne (przedegzekucyjne) polegające na wysłaniu monitów, upomnień oraz wezwań do zapłaty (przedsądowych). We wszystkich przypadkach nie dopuszczono do przedawnienia należności, w 12 przypadkach rozwiązano umowy z najemcami, w 6 przypadkach zgłoszono dłużnika do Krajowego Rejestru Długów. NIK zwraca jednak uwagę, że we wszystkich przypadkach niedotrzymano 35-dniowego (od daty wymagalności płatności) terminu wysyłania wezwań do zapłaty ustalonych w § 12 uchwały Nr 637 Zarządu PKP SA z dnia 27 listopada 2007 r. ze zm. Stwierdzono, że w 5 przypadkach nie wyegzekwowano od najemców wymaganego umową oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc², co mogło mieć wpływ na czasochłonność i długotrwałość postępowania egzekucyjnego.

4. NIK ocenia negatywnie egzekwowanie od najemców zabezpieczeń płatności w przypadku 10 umów najmu i dzierżawy nieruchomości. Stwierdzono, że pomimo ustanowienia w nich zabezpieczeń w formie kaucji zabezpieczającej, bądź klauzuli egzekucyjnej o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, Oddział nie podejmował skutecznych działań w celu wyegzekwowania od najemców przewidzianych w umowach zabezpieczeń. Spośród 4 umów zabezpieczonych kaucją, w dwóch przypadkach najemcy nie dokonali wpłaty kaucji zabezpieczającej na łączną kwotę 8.400,44 zł, a w 8 przypadkach umów, w których wymagano złożenia odpisu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, najemcy nie przedłożyli Oddziałowi tych oświadczeń. W ocenie NIK powyższe nieprawidłowości mogły wynikać z braku stosownej ewidencji. Ewidencja należnych i wpłaconych kaucji oraz przesłanych oświadczeń w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, zdaniem NIK, umożliwiłby skuteczny nadzór nad egzekwowaniem od najemców form zabezpieczenia płatności czynszu. Zauważyć należy jednak, że w trakcie trwania kontroli wyegzekwowano od najemców kaucje zabezpieczające w kwocie 8.400,44 zł (wpłata w dniu 29.12.2010 r.) oraz założono rejestr wpłaconych kaucji i oświadczeń o poddaniu się egzekucji.

5. NIK ocenia negatywnie nienaliczanie odsetek z tytułu opóźnień w spłacie należności przez najemców. Spośród 352 zbadanych faktur, wystawionych najemcom z tytułu opłat wynikających z umów najmu zbędnych nieruchomości kolejowych, w 269 (76,4%)

² Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.

przypadkach należności uiszczane były przez najemców z opóźnieniem, a Oddział nie naliczał umownych odsetek, pomimo iż pracownicy Wydziału Finansów i Rachunkowości Oddziału mieli w kartach charakterystyki stanowiska pracy przypisany taki obowiązek. Łączna wartość nienaliczonych odsetek umownych wyniosła 19.373,58 zł. W trakcie kontroli (tj. w dniu 30.12.2010 r.) na powyższe należności zostały wystawione noty odsetkowe.

6. Oddział nie uchronił się również od nieprawidłowości w trakcie postępowań przetargowych na najem lub dzierżawę zbędnych nieruchomości kolejowych. Skontrolowano 5 postępowań przetargowych na najem nieruchomości i stwierdzono, że postępowania prowadzone były niezgodnie z zasadami określonymi w regulaminach przetargów. We wszystkich przypadkach stwierdzono nieprzestrzeganie terminów podawania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach. W 2 przypadkach nie zamieszczono ogłoszeń o przetargach w dzienniku o zasięgu lokalnym, a w 1 przypadku nie zamieszczono ogłoszenia na stronie www.nieruchomosci.pkp.pl.

7. NIK zwraca uwagę na brak skutecznych działań Oddziału w celu dostosowania do cen rynkowych stawki czynszu nieruchomości kolejowej (tj. placu o pow. 1.374 m położonego przy ul. Towarowej w Poznaniu) oddanej w najem na podstawie umowy Nr 4312/11/88 z dnia 01.09.1988r. z przeznaczeniem na garaże dla sprzętu przeładunkowego i transportowego. Zgodnie z zapisami umowy dokonywano jedynie corocznego wzrostu czynszu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych. Tak ustalony czynsz w 2009 r. wynosił 0,53 zł/m², a w 2010 r. 0,55 zł/m². Zastosowanie tak niskiej stawki czynszu z-ca dyrektora ds. Handlowo-Eksploatacyjnych Pan Grzegorz Tomaszewski tłumaczył dużą ilością umów i brakiem zadłużenia najemcy.

W toku kontroli ustalono również, że niepodejmowano działań wobec najemcy P.I., który samowolnie dokonał przystosowanie lokalu użytkowego na mieszkalny bez wymaganej zgody Oddziału. Dopiero po 11 latach (tj. w 2009 r.) od dnia przeprowadzenia inwentaryzacji budynku dokonano zmiany umowy najmu, zwiększając powierzchnię faktycznie wynajmowanej nieruchomości.

8. NIK ocenia negatywnie rzetelność realizacji przez Oddział obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane³. W wyniku badania 11 dokumentacji dotyczących kontroli obiektów budowlanych stwierdzono brak 1 protokołu kontroli okresowej budowlanej, 18 protokołów kontroli przewodów kominowych, 5 protokołów kontroli instalacji gazowej oraz 5 protokołów kontroli instalacji elektrycznej. Stwierdzono ponadto, że w protokołach z kontroli okresowych nie zamieszczono danych dotyczących osób dokonujących kontroli, a także danych co do zapoznania się kontrolujących z protokołami z poprzednich kontroli i wykonania robót remontowych. Oddział niezgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623

obiektu budowlanego⁴ prowadził książki obiektu budowlanego. Stwierdzono m.in., że nie zamieszczono w nich: wykazu dokumentacji, informacji o pozwoleniu na użytkowanie, planów sytuacyjnych obiektów określających usytuowanie miejsc przyłączy do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, informacji o przeprowadzonych remontach i przebudowach mimo, iż takie prace były wykonywane. W jednej książce obiektu budowlanego brakowało wpisu instalacji gazowej, która faktycznie była zamontowana w budynku.

Przeprowadzone w toku kontroli oględziny 10 losowo wybranych obiektów zarządzanych przez Oddział wykazały między innymi, że stan zabezpieczenia lub utrzymania czterech z nich (wieża wodna i bliźniacza wieża ciśnień w Kostrzynie nad Odrą, budynek magazynowy w Bogdańcu, wieża ciśnień w Kościanie) był niezadowalający. Oględziny wieży wodnej i bliźniaczej wieży ciśnień w Kostrzynie nad Odrą wykazały m.in. brak zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich i niezabezpieczenie zasowy wodnej o głębokości 1,5 m, co stwarzało potencjalne zagrożenie dla życia i zdrowia osób, które znajdują się na terenie tego obiektu. Oględziny budynków nieczynnego dworca kolejowego w Czeluścinie i magazynu w Bogdańcu wykazały m.in. spękania i zarysowania ścian oraz uszkodzenia elewacji i brak zgodnego z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia schodów, a oględziny nieczynnej wieży ciśnień w Kościanie wykazały spękania ścian i wybitcie jednego z okien zamurowanych w celu uniemożliwienia osobom trzecim dostępu do wnętrza tego obiektu. Na uwagę zasługuje fakt, że niezwłocznie po uzyskaniu od kontrolujących informacji o ww. nieprawidłowościach (tj. jeszcze w czasie trwania kontroli NIK) Pan Dyrektor podjął stosowne działania w kierunku ich usunięcia.

9. NIK pozytywnie ocenia przeprowadzanie postępowań przetargowych na sprzedaż zbędnych nieruchomości kolejowych. W wyniku badania 13 postępowań zmierzających do sprzedaży nieruchomości kolejowych, ustalono, że prowadzono je zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz regulacjami wewnętrznymi PKP S.A. Stwierdzono, jednakże, że w jednym przypadku po zamknięciu przetargu nie dochowano obowiązku niezwłocznego zwrotu wadium uczestnikowi przetargu. Wadium zwrócono dopiero po 16 dniach, co było sprzeczne z § 10 ust. 7 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2009r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną przetargów oraz rokowań na zbycie aktywów trwałych⁵.

10. NIK pozytywnie ocenia działania Oddziału podejmowane w celu zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych w drodze przekazania jednostkom samorządu terytorialnego (bezpłatnie bądź w trybie w trybie art. 66 Ordynacji podatkowej w zamian za wygaśnięcie zobowiązań podatkowych). W okresie objętym kontrolą Oddział przekazał jednostkom samorządu terytorialnego 148 nieruchomości kolejowych na łączną kwotę 11.343,56 tys. zł.

⁴ Dz. U Nr 120, poz. 1134.

⁵ Dz. U. Nr 155, poz. 1231

11. Struktura organizacyjna i kadrowa Oddziału dostosowana była do realizacji zadań w zakresie zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych. Pracownicy realizujący zadania związane z zagospodarowaniem komercyjnym zbędnych nieruchomości kolejowych posiadali właściwe kwalifikacje zawodowe i odbyli specjalistyczne szkolenia, a w ich „Kartach charakterystyki stanowiska pracy” szczegółowo zostały określone czynności i obowiązki wynikające z zajmowanego stanowiska.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) Wyeliminowanie przypadków bezumownego korzystania z nieruchomości kolejowych poprzez zwiększenie nadzoru nad realizacją zawartych umów oraz podjęcie działań w celu uregulowania bezumownego korzystania z przedmiotu najmu przez kontrahenta TS Hartownia Zbąszynek
- 2) Podjęcie działań w celu urealnienia stawki czynszu za wynajem placu położonego przy ul. Towarowej w Poznaniu.
- 3) Egzekwowanie od kontrahentów należnych odsetek z tytułu nieterminowego uiszczania czynszu.
- 4) Zapewnienie rzetelnego przeprowadzania kontroli okresowych budynków oraz prawidłowe dokumentowanie tych kontroli.
- 5) Prawidłowe prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego.
- 6) Egzekwowanie od kontrahentów należnych oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub 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 do dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli 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.