

## Jak wrocławskie uczelnie gospodarowały majątkiem? Po kontroli NIK jest wiele do poprawy

2020-02-26 08:00:00



**Nierzetelność przy sprzedaży i wynajmowaniu nieruchomości, braki w dokumentacji budowlanej, brak przejrzystych procedur i prawidłowego nadzoru, niezapłacone podatki, wątpliwy stan techniczny budynków, bariery architektoniczne i zagrożenie pożarowe to tylko niektóre z ustaleń NIK po kontroli czterech publicznych wyższych uczelni Dolnego Śląska. Delegatura NIK we Wrocławiu przeprowadziła kontrolę doraźną gospodarowania majątkiem przez Uniwersytet Wrocławski, Politechnikę Wrocławską, Uniwersytet Medyczny oraz Akademię Wychowania Fizycznego. Wyniki kontroli wskazują, że działalność uczelni związana z gospodarowaniem posiadanym majątkiem nie była w pełni prawidłowa.**

### Coraz mniej nieruchomości

W badanym okresie, tj. w latach 2014 - 2018, powierzchnia nieruchomości będących w zasobach skontrolowanych uczelni zmniejszyła się o 8,21%. Wszystkie skontrolowane uczelnie podejmowały bowiem działania w zakresie sprzedaży lub zamiany na inne, nieruchomości uznanych za zbędne. Kontrola wykazała, że w przypadku Akademii Wychowania Fizycznego, otrzymane ze sprzedaży nieruchomości środki w kwocie 3,1 mln zł nie służyły jednak odbudowaniu majątku AWF. Zostały bowiem przeznaczone na uregulowanie zaciągniętych zobowiązań, w tym z tytułu wykorzystania, wbrew przepisom, środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

### Nowe obiekty

Pomimo zmniejszania się posiadanej powierzchni nieruchomości do zasobów uczelni w kontrolowanym okresie włączano nowe obiekty. I tak, przykładowo, Uniwersytet Wrocławski wzbogacił swoje nieruchomości o budynek Kompleksu Edukacyjno-Badawczego Biotechnologii i budynek Centrum Informacji i Monitoringu, natomiast na Uniwersytecie Medycznym w obszarze dydaktyki do użytku społeczności akademickiej oddano Centrum Naukowej Informacji Medycznej oraz Centrum Symulacji Medycznej, natomiast w obszarze klinicznym oddano do użytkowania Ponadregionalne Centrum Onkologii Dziecięcej - Przylądek Nadziei. Politechnika Wrocławska nabywała nieruchomości znajdujące się w obrębie kampusu głównego.

### Trudności w sprzedaży

Znalezienie nabywcy nieruchomości uznanych przez uczelnie za zbędne nie zawsze było łatwe i trwało nawet kilka lat. Przykładowo, prowadzona przez Uniwersytet Medyczny procedura sprzedaży nieruchomości położonej na Wyspie Tamka we Wrocławiu trwała ponad pięć lat, a nabywca został wyłoniony dopiero w siedemnastym postępowaniu przetargowym. Politechnika Wrocławska nabywcę nieruchomości przy ul. Kowalskiej we Wrocławiu znalazła po czterech latach, przy czym w tym przypadku próbę sprzedaży w trybie pozakonkurencyjnym zastosowano dopiero po upływie właśnie

tego czasu od ostatniego nieudanego postępowania przetargowego. Na Politechnice w wyniku trudności ze sprzedażą nieruchomości, wszyscy nabywcy wybierani byli w trybie bezprzetargowym, który stosowano, pomimo braku pisemnych procedur, już po drugim lub trzecim postępowaniu przetargowym o negatywnym rozstrzygnięciu.

Politechnika Wroclawska nie sfinalizowała ponadto sprzedaży Ośrodka Konferencyjno-Szkoleniowego „Radość” w Szklarskiej Porębie. Przedwstępną warunkową umowę sprzedaży podpisano, po wyłonieniu nabywcy w trybie pozakonkurencyjnym, po drugim nieudanym przetargu. Cena sprzedaży nieruchomości została określona na kwotę niższą o ponad 800 tys. zł od ceny wskazanej w wycenie. Nie został jednak uiszczony ustalony depozyt notarialny, w wyniku czego umowa sprzedaży uległa rozwiązaniu. Uczelnia zatrzymała jednak należną jej zaliczkę w wysokości 100 tys. zł. Następnie zawarto nową warunkową umowę sprzedaży z tym samym nabywcą, wyznaczając w niej nowe terminy wniesienia depozytu oraz przeniesienia prawa własności, które także nie zostały dochowane i były przedłużane. Ostatecznie Rektor uczelni poinformował NIK, że umowa ta nie została sfinalizowana, gdyż strona kupująca nie wpłaciła ponownie depozytu notarialnego. Uczelnia zatrzymała wpłaconą kwotę 150 tys. zł zaliczki z nowej umowy tytułem kary umownej oraz dochodzić będzie roszczeń pozostałej części kary w wysokości 300 tys. zł.

Nierzetelne przedstawienie przez Uniwersytet Wroclawski stanu prawnego nieruchomości przy ul. Tramwajowej we Wrocławiu, doprowadziło do tego, że nie doszło do finalizacji sprzedaży nabywcy pozyskanemu w wyniku trzeciego przetargu przeprowadzonego w celu sprzedaży tej nieruchomości.

AWF we Wrocławiu udało się znaleźć nabywcę tylko jednej z czterech przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego działkę z basenem, stanowiącą część zabytkowego kompleksu sportowego Stadionu Olimpijskiego, w 2015 r. sprzedano deweloperowi. O dokonanej sprzedaży (zmianie stanu prawnego zabytku) nie zawiadomiono jednak Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do czego władze uczelni zobowiązywały przepisy ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. Próby sprzedaży nieruchomości przez AWF podejmowano ponadto w wyniku złej sytuacji finansowej uczelni. Decyzje o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż były podyktowane koniecznością upłynnienia części majątku w celu pokrycia niedoborów finansowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Akademii. Nieruchomość „Zameczek” przy ul. Rzeźbiarskiej we Wrocławiu oferowano do sprzedaży mając nawet na uwadze, że w wyniku jej sprzedaży nastąpiłaby konieczność zwrotu bonifikaty udzielonej od ceny jej zakupu od Skarbu Państwa w 2012 r. (ostatecznie nieruchomość ta nie została sprzedana).

## **Brak wystarczających uregulowań i braki w dokumentacji**

Na Politechnice Wroclawskiej uregulowano jedynie kwestie dotyczące zbywania nieruchomości w trybie przetargowym, a tryb bezprzetargowy władze uczelni pozostawiły bez szczegółowych uregulowań. W konsekwencji uczelnia przeprowadzała transakcje sprzedaży w warunkach braku procedur sprzedaży nieruchomości tą drogą (m.in. przesłanek zastosowania trybu bezprzetargowego, sposobu ustalania ceny, zasad negocjacji). W ocenie NIK mogło to stwarzać ryzyko dowolności i braku transparentności takiego postępowania.

Kontrola wykazała także, że dokumentacja z postępowań na sprzedaż nieruchomości AWF prowadzona i przechowywana była w sposób nierzetelny. Nie był dokumentowany przebieg postępowań, w których nie wpłynęła żadna oferta, jak też okres publikacji ogłoszeń na sprzedaż nieruchomości, który zgodnie z obowiązującą procedurą, miał wynosić co najmniej 60 dni.

## **Udostępnianie nieruchomości nie zawsze rzetelne i prawidłowe**

W skontrolowanych uczelniach uregulowano zasady udostępniania nieruchomości w drodze porozumień oraz umów cywilnoprawnych. Na AWF nie zadbano jednak, aby procedura udostępniania nieruchomości w trybie bezprzetargowym zapewniała zawieranie umów wyłącznie po uprzednim

wykazaniu braku zainteresowania najmem lub dzierżawą w warunkach konkurencji rynkowej. Rezultatem było zawieranie umów najmu w wyniku indywidualnie składanych ofert stanowiących inicjatywę oferenta, a nie uczelni. W ocenie NIK przyjęte rozwiązanie uniemożliwiało uzyskanie najkorzystniejszej oferty rynkowej.

Nie przestrzegano także wewnętrznych uregulowań w zakresie udostępniania nieruchomości. W sposób niezgodny z obowiązującymi cennikami najmu określono stawki czynszu w sześciu umowach zawartych przez AWF oraz w pięciu umowach zawartych przez Uniwersytet Medyczny. Ponadto Uniwersytet Medyczny nierzetelnie do przyjętej stawki czynszu określał zakres najmu, a także nie w pełni skutecznie działał w celu wyegzekwowania wymagalnych należności czynszowych.

Na Politechnice Wrocławskiej nie przeprowadzono waloryzacji stawek czynszu określonych i przewidzianych w dwóch umowach najmu.

Nierzetelne ustalenie przez Uniwersytet Wrocławski warunków najmu nieruchomości przy pl. Nankiera we Wrocławiu, skutkowało ostatecznie zawarciem ugody z najemcą i wypłatą na jego rzecz poniesionych kosztów remontu nieruchomości w łącznej kwocie 320 tys. zł.

## **Zaległości podatkowe**

AWF nie uiszczała podatku od nieruchomości od wszystkich części nieruchomości oddanych w najem lub dzierżawę, a w jednym przypadku nie obciążała dzierżawcy obowiązkiem zapłaty podatku od nieruchomości, choć wymóg taki wynikał z zawartej w tej sprawie umowy. Rozliczenia w tym zakresie zostały skorygowane w trakcie kontroli NIK. Ponadto ujawniony został przypadek braku uiszczania podatku od budowli, wybudowanej przez dzierżawcę gruntów stanowiących własność AWF.

## **Zamówienia publiczne**

Wykonawcy dziesięciu zbadanych zadań inwestycyjnych, prowadzonych przez skontrolowane uczelnie, zostali wybrani zgodnie z obowiązującymi procedurami. W odniesieniu do trzech zadań realizowanych przez AWF nie zaprowadzono jednak wyodrębnionej ewidencji księgowej pozwalającej na bieżącą kontrolę stanu otrzymanych i wydatkowanych środków.

Badanie czternastu postępowań dotyczących zakupów środków trwałych nie wykazało nieprawidłowości w zakresie wyboru dostawcy. Wszystkie zakupione środki trwałe były wykorzystywane w działalności kontrolowanych uczelni. W jednym przypadku AWF dokonała zakupu niezgodnego z umową i ofertą oraz odstąpiła od obciążenia dostawcy karą umowną w kwocie niemal 12 tys. zł z tytułu wykonania umowy w sposób niezgodny z ofertą.

## **Nieprawidłowości także w korzystaniu przez rektora z samochodu służbowego do celów prywatnych**

W latach 2014-2016 AWF jako płatnik podatku dochodowego nie doliczyła - stosownie do przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - do przychodów Rektora urzędującego w latach 2012-2016 wartości nieodpłatnego świadczenia uzyskiwanego z tytułu wykorzystywania samochodu służbowego oraz korzystania z paliwa pracodawcy dla celów prywatnych. Przykładowo w 2015 r. do takich celów samochód wykorzystywano na trasach o łącznej długości 18,5 tys. km, a w okresie od stycznia do sierpnia 2016 r. - 14,8 tys. km.

Obecny Rektor AWF poinformował NIK, że w związku z nieuwzględnieniem w przychodach ze stosunku pracy ówczesnego Rektora wartości nieodpłatnego świadczenia z tytułu wykorzystywania samochodu służbowego do celów prywatnych, ustalono wartość tego świadczenia wraz z należnym podatkiem oraz składkami ZUS oraz sporządzono skorygowane informacje o dochodach i pobranych zaliczać na podatek dochodowy. Zostały one przekazane ówczesnemu Rektorowi w celu

sporządzenia korekty rozliczenia podatku dochodowego.

## Wątpliwy stan techniczny obiektów

Nie wszystkie obiekty budowlane poddawano obowiązkowym okresowym przeglądom stanu technicznego. Obowiązku takiego nie dopełniono w przypadku dwóch uczelni, w odniesieniu do dziewięciu budynków (Uniwersytet Wrocławski - sześć obiektów, Politechnika Wroclawska - trzy obiekty). Na Uniwersytecie Medycznym dopuszczono natomiast do przyjęcia protokołów, w których wskazano niezgodną ze stanem faktycznym liczbę kondygnacji trzech budynków poddanych okresowym przeglądom stanu technicznego.

Uniwersytet Wrocławski nie prowadził ksiąg obiektu budowlanego dla sześciu budynków, natomiast na AWF nie uregulowano kwestii prowadzenia takiej książki dla obiektu wybudowanego przez dzierżawcę na nieruchomości gruntowej będącej własnością uczelni. Pozwolenie na użytkowanie tego obiektu dzierżawca uzyskał już w lipcu 2015 r.

Prowadzone książki obiektów budowlanych nie zawierały wszystkich wymaganych prawem wpisów. Sześć przypadków ich nierzetelnego prowadzenia stwierdzono na Politechnice Wrocławskiej, sześć na Uniwersytecie Wrocławskim i trzy na Uniwersytecie Medycznym.

Nieprawidłowości w stanie technicznym budynków stwierdzono we wszystkich czterech skontrolowanych uczelniach. Wynikały one w szczególności z braku realizacji zaleceń wskazywanych w protokołach z kontroli okresowych sprawdzenia stanu technicznego elementów budynków i były konsekwencją ograniczonych środków finansowych przeznaczanych na remonty. Przykładowo, potrzeby remontowe AWF były wyższe od możliwości finansowych o ok. 85-95%.

## (Nie)bezpieczeństwo pożarowe

Bezpieczeństwo przeciwpożarowe nie było zapewnione w trzynastu na siedemnaście skontrolowanych nieruchomościach (na AWF w dwóch na cztery; na Politechnice w przypadku trzech z czterech; na Uniwersytecie Medycznym trzech z czterech; na Uniwersytecie Wrocławskim w przypadku wszystkich pięciu skontrolowanych nieruchomości). W szczególności przekraczana była dopuszczalna długość dojsz ewakuacyjnych, stwierdzono zastawienie dróg ewakuacyjnych lub składowanie na nich materiałów palnych. Wystąpiły też braki lub nieścisłości w Instrukcjach Bezpieczeństwa Pożarowego.

## Bariery dla osób z niepełnosprawnościami

Uczelnie podejmowały działania, szczególnie w nowych obiektach, służące przystosowaniu ich dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Niemniej jednak, przykładowo, w akademikach należących do Uniwersytetu Wrocławskiego i AWF stwierdzono bariery architektoniczne, które ograniczały osobom z niepełnosprawnościami dostęp do przestrzeni publicznej oraz świadczonych w tych obiektach usług.

## Niewystarczający nadzór i brak niezbędnej wiedzy

Na Uniwersytecie Medycznym w niedostatecznym stopniu sprawowano nadzór nad realizacją umów o wspólnym użytkowaniu nieruchomości i sprzętu, które uczelnia zawarła z Uniwersyteckim Szpitalem Klinicznym (Uniwersytet jest organem założycielskim kliniki). Powierzchnia i sprzęt były bowiem udostępniane przez Szpital na podstawie umów zawieranych bez uzyskania wymaganej zgody władz uczelni. Szpital bez zgody Uniwersytetu Medycznego zawarł łącznie 1270 umów, których przedmiotem były odpłatne i nieodpłatne praktyki zawodowe, kursy i szkolenia specjalistyczne, kształcenie praktyczne etc., przeprowadzane na terenie Szpitala z wykorzystaniem sprzętu medycznego. Łączny przychód uzyskany przez Szpital z tytułu zawartych bez zgody uczelni umów

wyniósł w badanych latach 2,7 mln zł. Ponadto powierzchnia Szpitala udostępniana była na potrzeby realizacji zdjęć przez ekipy filmowe.

## Zaniedbywanie obowiązków informacyjnych

Wszystkie uczelnie prowadziły Biuletyn Informacji Publicznej, niemniej jednak informacje tam udostępniane odbiegały od wymogów ustawy o dostępie do informacji publicznej oraz obowiązującej od dnia 1 października 2018 r. ustawy Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Na stronach BIP nie publikowano bowiem dokumentacji kontrolnej (wyników kontroli), strategii Uczelni, regulaminu korzystania z infrastruktury badawczej, jak też ogłoszeń o zamówieniu oraz informacji o udzieleniu zamówienia.

## Finansowe efekty i działania pokontrolne NIK

NIK wskazała na potrzebę podjęcia działań wzmacniających w uczelniach kontrolę zarządczą, w celu urzeczywistnienia, określonego w ustawie o finansach publicznych, wymogu zapewnienia realizacji celów i zadań kierowanej jednostki w sposób zgodny z prawem, efektywny, oszczędny i terminowy. Finansowe i sprawozdawcze skutki stwierdzonych nieprawidłowości to ponad 993 tys. zł. O wynikach kontroli NIK powiadomiła także Rzecznika dyscypliny finansów publicznych, Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

NIK skierowała do władz skontrolowanych uczelni łącznie 22 wnioski pokontrolne (AWF - siedem wniosków, Uniwersytet Medyczny - sześć, Uniwersytet Wrocławski - pięć, Politechnika Wrocławska - cztery), które przyjęte zostały do realizacji. Obecnie 18 wniosków pokontrolnych zostało zrealizowanych.