



KAP-4114-03-01/2013
Nr ewid. 149/2014/I/13/004/KAP

Informacja o wynikach kontroli

**PRAWIDŁOWOŚĆ DZIAŁAŃ
DOTYCZĄCYCH SPRZEDAŻY DOTYCHCZASOWEJ SIEDZIBY
I NAJMU POWIERZCHNI BIUROWEJ POD NOWĄ SIEDZIBĘ
KONSULATU GENERALNEGO RP W KOLONII**

MISJA

Najwyższej Izby Kontroli jest dbałość o gospodarność i skuteczność w służbie publicznej dla Rzeczypospolitej Polskiej

WIZJA

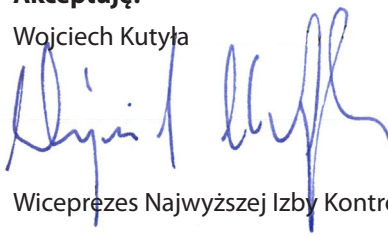
Najwyższej Izby Kontroli jest cieszący się powszechnym autorytetem najwyższy organ kontroli państwowej, którego raporty będą oczekiwanym i poszukiwanym źródłem informacji dla organów władzy i społeczeństwa

Dyrektor Departamentu Administracji Publicznej:
Bogdan Skwarka



Akceptuję:

Wojciech Kutyla



Wiceprezes Najwyższej Izby Kontroli

Zatwierdzam:

Prezes Najwyższej Izby Kontroli



Krzysztof Kwiatkowski

Warszawa, dnia 25 listopada 2014 r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
T/F +48 22 444 50 00

www.nik.gov.pl

1. ZAŁOŻENIA KONTROLI	5
2. PODSUMOWANIE WYNIKÓW KONTROLI	6
2.1. Ocena kontrolowanej działalności	6
2.2. Wnioski	6
3. WAŻNIEJSZE WYNIKI KONTROLI	7
3.1. Rzetelność analizy finansowej dotyczącej sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii oraz najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę	7
3.2. Zachowanie procedury przy sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii	18
3.3. Zachowanie procedury przy najmie powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii	21
4. INFORMACJE DODATKOWE	28
5. ZAŁĄCZNIKI	29

Wykaz stosowanych skrótów i pojęć

ustawa o NIK	Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
zarządzenie nr 33 z 2010 r.	Zarządzenie Nr 33 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 11 października 2010 r. w sprawie zasad i trybu pozyskiwania nieruchomości ²
zarządzenie nr 24 z 2010 r.	Zarządzenie Nr 24 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy zbywaniu prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek ³ . Zarządzenie zostało uchylone z dniem 6 czerwca 2013 r.
zarządzenie nr 7 z 2013 r.	Zarządzenie Nr 7 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy zbywaniu przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych Ministerstwa Spraw Zagranicznych ⁴
Regulamin z 2013 r.	Regulamin w sprawie zasad i trybu postępowania przy zbywaniu przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych Ministerstwa Spraw Zagranicznych wprowadzony przywołanym wyżej <i>zarządzeniem nr 7 z 2013 r.</i>
MSZ/Ministerstwo	Ministerstwo Spraw Zagranicznych
Minister SZ	Minister Spraw Zagranicznych
Konsulat	Konsulat Generalny RP w Kolonii
Dyrektor Generalny SZ/DGSZ	Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej
BI	Biuro Infrastruktury MSZ
DK	Departament Konsularny MSZ

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

² Dz. Urz. MSZ Nr 4, poz. 52.

³ Dz. Urz. MSZ Nr 4, poz. 44.

⁴ Dz. Urz. MSZ z 2013 r., poz. 7.

Temat i numer kontroli

Prawidłowość działań dotyczących sprzedaży dotychczasowej siedziby i najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii (I/13/004/KAP).

Uzasadnienie podjęcia kontroli

Kontrola została podjęta na zlecenie⁵ Sejmowej Komisji Łączności z Polakami za Granicą jako kontrola doraźna i dotyczyła zbadania działań podejmowanych przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych dotyczących sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7.

Cel i zakres kontroli

Celem kontroli była ocena działań dotyczących sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii i najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę, w tym ocena:

- ♦ rzetelności analizy finansowej stanowiącej podstawę decyzji o sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii i najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę,
- ♦ zachowania obowiązujących procedur przy sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii,
- ♦ zachowania obowiązujących procedur przy najmie powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

Kontrolę przeprowadzono w Ministerstwie Spraw Zagranicznych na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o NIK, z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 5 ust. 1 ustawy o NIK⁶.

Kontrola obejmowała okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2013 r.

⁵ Dezyderat Nr 6 z 21 lutego 2013 r. Sejmowej Komisji Łączności z Polakami za Granicą w sprawie kontroli został skierowany do Prezesa Najwyższej Izby Kontroli. Dezyderat opublikowany jest pod adresem: <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/agent.xsp?symbol=DEZYDERST&NrKadencji=7&KodKom=LPG>.

⁶ Przedmiotem kontroli NIK nie była ocena celowości sprzedaży nieruchomości w Kolonii przy Lindenallee 7, a jedynie procedura z nią związana.

2.1 Ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli nie kwestionuje rzetelności analiz finansowych stanowiących podstawę decyzji o sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7. NIK nie wnosi też uwag do przestrzegania procedur w zakresie działań podejmowanych przy sprzedaży tej nieruchomości. Stwierdzono jednakże, iż w Ministerstwie Spraw Zagranicznych została podjęta decyzja o najmie powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu na okres 10 lat oraz sfinansowano znaczące koszty adaptacyjne, w sytuacji, gdy niepewna była realna możliwość sprzedaży własnej nieruchomości w Kolonii przy Lindenallee 7, stanowiącej dotychczasową siedzibę. W rezultacie wystąpiła konieczność finansowania dalszego jej utrzymania oraz równoczesnego ponoszenia kosztów najmu nowej siedziby⁷. W ocenie NIK, rozpoznanie możliwości zbycia nieruchomości było niezbędne, w szczególności, że sprzedaż tę utrudniać może fakt, iż dotychczasowa siedziba znajdująca się w atrakcyjnej części Kolonii posiada budynek recepcyjny wpisany na listę zabytków.

Odnosnie działań podejmowanych przy najmie powierzchni biurowej dla nowej siedziby Konsulatu stwierdzono naruszenia przepisów *zarządzenia nr 33*, które w szczególności polegały na:

- ♦ zatwierdzeniu przez Dyrektora Generalnego SZ Programu funkcjonalno-użytkowego, mimo niezłączenia przez BI do tego Programu szacunku przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i jej ewentualną zabudową lub adaptacją, co było niezgodne z § 9 ust. 1 i 3 *zarządzenia nr 33*;
- ♦ badaniu rynku miejscowego i wstępnym wyborze nieruchomości możliwych do wynajęcia dla nowej siedziby Konsulatu przed sporządzeniem Programu funkcjonalno-użytkowego, co było niezgodne z § 11 ust. 1 *zarządzenia nr 33*;
- ♦ nieprzygotowaniu przez BI, w oparciu o wyniki wizji lokalnej dla każdej wizytowanej nieruchomości, oceny spełniania przez nieruchomość wymogów określonych w Programie funkcjonalno-użytkowym, oceny stanu technicznego nieruchomości, kosztów niezbędnych prac adaptacyjnych oraz kosztów utrzymania nieruchomości. Było to niezgodne z wymogiem określonym w § 11 ust. 4 *zarządzenia nr 33*;
- ♦ niezłożeniu przez jednego, spośród pięciu negocjatorów umowy najmu, oświadczenia o braku lub istnieniu okoliczności będących podstawą do wyłączenia z negocjacji oraz nierzetelnym sporządzeniu oświadczeń przez trzech innych negocjatorów umowy najmu, co było niezgodne z § 12 ust. 3 *zarządzenia nr 33*;
- ♦ niesporządzeniu i nieprzedłożeniu Dyrektorowi Generalnemu SZ przez negocjatorów umowy najmu protokołu z przebiegu negocjacji, co było niezgodne z § 12 ust. 4 *zarządzenia nr 33*.

2.2 Wnioski

Najwyższa Izba Kontroli skierowała do Ministra Spraw Zagranicznych wnioski pokontrolne dotyczące:

1. Podejmowania decyzji o najmie powierzchni biurowych na nowe siedziby jedynie po uprzednim rzetelnym rozpoznaniu możliwości sprzedaży własnych nieruchomości stanowiących dotychczasowe siedziby.
2. Wyeliminowania przypadków najmu powierzchni biurowych dla potrzeb placówek zagranicznych z naruszeniem obowiązujących przepisów.

⁷ Z informacji uzyskanej z MSZ po zakończeniu kontroli wynika, że w dniu 20 listopada 2014 r. został rozstrzygnięty przetarg na sprzedaż tej nieruchomości. Planowany termin przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego ma nastąpić nie później niż 31 marca 2015 r. Stan utrzymywania dwóch siedzib trwał od połowy sierpnia 2013 r. (więcej w pkt. 3.1.8. Informacji).

3.1 Rzetelność analizy finansowej dotyczącej sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii oraz najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę

Najwyższa Izba Kontroli nie kwestionuje rzetelności analiz finansowych stanowiących podstawę decyzji o sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Analizy te, zlecone przez MSZ i Konsulat, były sporządzane przez specjalistyczne firmy i dotyczyły wyceny wartości dotychczasowej siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7, koncepcji architektonicznej modernizacji zabudowań tej nieruchomości, strategii lokalizacyjnej dla siedziby Konsulatu i analizy kosztów zmiany siedziby Konsulatu. MSZ przygotowywało też własne analizy w tym zakresie.

3.1.1. Ogrodzona nieruchomość Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7, będąca własnością Skarbu Państwa⁸, o powierzchni 8 890 m², składa się z siedmiu obiektów, w tym czterech budynków, łączników między nimi oraz zadaszanej wiaty o łącznej powierzchni użytkowej 5 892 m². Wartość inwentarzowa tej nieruchomości wynosi 7 669,4 tys. euro.

Kompleks obiektów stanowi:

Budynek „A” – reprezentacyjno-biurowo-mieszkalny⁹, o powierzchni użytkowej 2 122,51 m², pięciokondygnacyjny (parter, dwa piętra i dwa poziomy piwnic), murowany, elewacja z cegły klinkierowej, kryty dachówką ceramiczną. Parter o powierzchni 573,81 m² do czasu przeprowadzki Konsulatu do nowej, wynajętej siedziby, spełniał funkcje reprezentacyjne (sala kominkowa, sala drewniana, sala konferencyjna, kuchnia z zapleczem). W budynku m.in. znajdują się dwa mieszkania służbowe o powierzchni 75 m² i 62 m² oraz pomieszczenia biurowe. Według stanu na 29 listopada 2013 r. w budynku pracowało siedem osób i mieszkała jedna rodzina.

Łącznik między budynkiem A i B o powierzchni użytkowej 673,43 m², trzykondygnacyjny (parter i dwa poziomy piwnic). Parter o powierzchni 460,56 m² spełniał funkcję obsługi interesantów: sala obsługi interesantów z pięcioma okienkami obsługi i okienkiem kasy – 82 m², pomieszczenia biurowe, pokój rozmów, pomieszczenie ekspertów ochrony, pokój ciszy. Pomieszczenie piwniczne m.in. stanowi schron.

Budynek „B” – biurowy, pięciokondygnacyjny o powierzchni użytkowej 1 478,12 m² (cztery kondygnacje naziemne i jedna piwniczna). Według stanu na 29 listopada 2013 r. w budynku pracowało 11 osób.

Budynek „C” – mieszkalny o powierzchni użytkowej 1 094,81 m² (cztery kondygnacje naziemne). W budynku m.in. mieści się jeden lokal mieszkalny o powierzchni 68 m², cztery lokale składające się z pokoju i łazienki oraz cztery lokale składające się z pokoju dziennego, sypialni, kuchni i łazienki – funkcjonujące jako lokale hotelowe. Według stanu na 29 listopada 2013 r. w budynku pracowało pięć osób i mieszkała jedna rodzina.

Łącznik między budynkiem B i C, budynek parterowy o powierzchni 101 m² stanowią sala rekreacyjna, dyżurka, wejście do urzędu.

⁸ Działający w imieniu i na rzecz Rzeczypospolitej Polskiej, Ambasador Pełnomocny i Nadzwyczajny w Niemczech aktem notarialnym sporządzonym 30 kwietnia 1993 r. w Kolonii zakupił nieruchomość w obrębie Gminy Köln-Rondorf, na którą składa się 8 parceli zabudowanych i niezabudowanych przy Lindenallee 7 o łącznej powierzchni 8 890 m² za 15 mln marek niemieckich. Nieruchomość znajduje się w jednej z najdroższych dzielnic Kolonii, Marienburgu. Na początku lat 80 władze polskie wynajęły budynek na siedzibę ambasady w Niemczech. W 1999 r., w związku z przeprowadzką ambasady do stolicy zjednoczonych Niemiec, Berlina, w Kolonii powstał Konsulat Generalny obsługujący cztery zachodnioniemieckie landy: Północną Nadrenię-Westfalię, Hesję, Nadrenię-Palatynat i Saarę. Na obszarze działania Konsulatu mieszka ok. 800 tys. osób polskiego pochodzenia.

⁹ Budynek zabytkowy – willa Neuerburg, zbudowana w 1925 r. w stylu angielskiego domu wiejskiego.

Budynek „D” – dawna szkoła o powierzchni 242 m² dwukondygnacyjny (naziemna i piwniczna) wykorzystywany dla celów administracyjnych.

Budynek garażowo-magazynowy, parterowy o powierzchni 180,40 m², znajdują się w nim dwa miejsca garażowe na samochody służbowe oraz magazyny mebli i wyposażenia.

3.1.2. Według stanu na 26 listopada 2013 r. zatrudnienie w Konsulacie nie zmieniło się w stosunku do stanu na 1 lipca 2012 r. i wynosiło 22,25 etatu¹⁰. W okresie od 1 stycznia do 1 lipca 2012 r. zatrudnienie w Konsulacie zmalało o 11,5 etatu w związku z likwidacją: jednego etatu ogrodnika, 2,75 etatu ds. kancelarii, 2,25 etatu ds. administracyjnych, jednego etatu telefonistki, 1,5 etatu sprzątaczk. Po przeniesieniu placówki do nowej siedziby likwidacji miał ulec w pierwszej kolejności jeden etat portiera i 0,75 etatu sprzątaczk. Planowany docelowy stan zatrudnienia w Konsulacie ma wynosić 19,5 etatu.

Według stanu na 29 listopada 2013 r. na jeden etat w Konsulacie (ogółem 22,25 etatu) przypadało 264,84 m² powierzchni użytkowej siedziby przy Lindenallee 7 (uwzględniając powierzchnię piwnic). Biorąc pod uwagę powierzchnię biurowo-reprezentacyjną wynoszącą 2 849,48 m², na jeden etat przypadało 128,07 m² tej powierzchni. Według stanu na dzień 30 czerwca 1999 r., tj. przed przeniesieniem Ambasady RP do Berlina, obsada etatowa wynosiła 93 etaty. Wówczas na jeden etat przypadało 63,35 m² powierzchni użytkowej i 30,64 m² powierzchni biurowo-reprezentacyjnej.

3.1.3. Konsulat Generalny RP w Kolonii przynosił znaczące dochody dla budżetu państwa z tytułu pobierania opłat za wykonywane czynności konsularne. I tak: w 2009 r. za wykonanie 22 775 czynności konsularnych¹¹ Konsulat osiągnął dochody budżetowe w wysokości 404,0 tys. euro. W 2010 r. za wykonanie 19 739 czynności konsularnych dochody wyniosły 447,0 tys. euro. W 2011 r. wykonano 23 021 czynności konsularnych, a zrealizowane dochody wyniosły 763,0 tys. euro. W 2012 r. wykonano 27 955 czynności konsularnych, dochody zrealizowano w kwocie 957,8 tys. euro. W 2013 r. (do 31 października) zrealizowano 18 960 czynności konsularnych, a dochody z tego tytułu stanowiły kwotę 864,9 tys. euro.

3.1.4. W związku z sukcesywną redukcją zatrudnienia i przewidywanym stanem docelowym w Konsulacie w liczbie 19,5 etatów, a także koniecznością ponoszenia nakładów na utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym – w MSZ i Konsulacie dokonywane były analizy stanu nieruchomości i rozważane różne modele zagospodarowania posiadanego majątku z uwzględnieniem potrzeb dla prowadzenia działalności konsularnej. I tak:

- 1) W marcu 2011 r. ówczesna Konsul Generalna w Kolonii, wykonując polecenie Biura Infrastruktury i Logistyki MSZ z października 2010 r. dotyczące opracowania analizy ekonomicznej wraz z wstępnym projektem zagospodarowania obiektów stanowiących siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, przesłała do MSZ:
 - koncepcję architektoniczną modernizacji zabudowań siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7 wraz z kosztorysem,
 - wycenę budynków Konsulatu przy Lindenallee 7 oraz rezydencji kierownika placówki przy Am Waldpark 44,
 - analizę kosztów zmiany siedziby urzędu w obszarze miasta Kolonia i Düsseldorf,
 - zestawienie tabelaryczne kosztów przeprowadzki.

¹⁰ Zatrudnienie w Konsulacie według stanu na: 31.12.2009 r. wynosiło 40 osób na 37,75 etatach, 31.12.2010 r. wynosiło 38 osób na 35 etatach, 31.12.2011 r. wynosiło 36 osób na 34,75 etatach, 31.12.2012 r. wynosiło 23 osoby na 22,25 etatach, 26.11.2013 r. wynosiło 23 osoby na 22,25 etatach.

¹¹ Płatne czynności paszportowe, czynności wizowe, czynności prawne i inne.

Reasumując powyższe opracowania¹² była Konsul podała, że *sprzedaż obecnych nieruchomości w celu zakupu nowych nie jest ekonomicznie uzasadniona. Również sprzedaż w celu wynajęcia nowych obiektów nie znajduje racjonalnego uzasadnienia, uzyskana cena ze sprzedaży wszystkich obiektów (5,6 mln euro) nominalnie pozwoliłaby na wynajem nieruchomości w Kolonii na potrzeby urzędu przez okres niecałych 7 lat (w Düsseldorfie 5,5 roku)*¹³.

Równolegle do opracowania, mającego na celu określenie ekonomicznego uzasadnienia do zmiany siedziby Konsulatu Generalnego w Kolonii, biuro architektoniczne na zlecenie Konsulatu opracowało kompleksową koncepcję modernizacji siedziby przy Lindenallee 7. Opracowanie to oparło się na następujących przesłankach:

- a) część A – budynek zabytkowy będzie pełnił funkcję rezydencji z obszerną powierzchnią reprezentacyjną urzędu, znajdzie się tam również miejsce na ewentualne dodatkowe mieszkanie służbowe oraz pokoje gościnne;
 - b) całość funkcji urzędu zostanie przeniesiona do części B, zostanie wyburzona sala (tzw. łącznik) służąca do obsługi interesantów, zaś ta funkcja zostanie przeniesiona na I piętro (z bezpośrednim wejściem od ulicy) budynku B;
 - c) obecna rezydencja Konsula zostanie wystawiona na sprzedaż;
 - d) część C może zostać przeznaczona do adaptacji na mieszkania służbowe lub na sprzedaż;
 - e) w miejsce dotychczasowego łącznika zostanie wybudowany nowy obiekt pełniący funkcje łącznika między budynkami, który mógłby być wykorzystywany do celów promocyjnych oraz zawierający centralę grzewczą;
 - f) wstępny kosztorys modernizacji budynków ABC wyniósłby 3 819,0 tys. euro netto (4 542,3 tys. euro brutto) natomiast budowa łącznika 2 544,7 tys. euro netto (3 028,2 tys. euro brutto). Powyższe koszty zostały powiększone o 25% na koszty nieprzewidziane w budynku A oraz o 15% w przypadku budynku B;
 - g) zagospodarowanie części terenu C (wyłączonej z części urzędowej Konsulatu) zamiast sprzedaży. Na terenie 3 360 m² prowadzenie inwestycji poprzez założenie spółki-inwestora i zarządcy nieruchomości. Koncepcja przedstawia możliwość wykorzystania nieruchomości obejmującej część C w celu realizacji projektu inwestycyjnego – wybudowania budynku mieszkalnego (lub apartamentów) pod wynajem. Wg wstępnych szacunków zrealizowanie projektu mogłoby rocznie przynosić dochód w wysokości 260,0 tys. euro (dla budynku o powierzchni 1 740 m²) lub 430,0 tys. euro (dla budynku o powierzchni 3 000 m²).
- 2) Oceny obiektów Konsulatu Generalnego RP w Kolonii na podstawie wizji lokalnej oraz analizy i materiałów przesłanych przez byłą Konsul Generalną dokonał pracownik BI MSZ w dniu 12 września 2011 r. Odnosząc się do propozycji zagospodarowania nieruchomości stanowiących siedzibę Konsulatu podał m.in., że nieodzowny jest remont w obszarze obiektów A i B,

¹² Wycena wykonana została przez Niemieckie Towarzystwo Rzeczoznawców Nieruchomości Sp. z o.o. – DBI Deutsche Bewertungsgesellschaft für Immobilien mbH z siedzibą w Bad Krozingen. Opracowanie koncepcji modernizacji dotychczasowych obiektów i jej kosztorys wykonane zostało przez biuro architektoniczne – Architekturbüro Gwiazda z Monachium.

¹³ O braku ekonomicznego uzasadnienia sprzedaży nieruchomości oraz innych problemach związanych z funkcjonowaniem Konsulatu w razie sprzedaży jego dotychczasowej siedziby Konsul Generalna informowała też MSZ w e-mailu z 23 stycznia 2012 r. skierowanym do dyrektora Departamentu Konsularnego MSZ. E-mail został przesłany do wiadomości Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej, dyrektorów: Biura Spraw Osobowych, Biura Analiz i Zarządzania Informacją, Departamentu Dyplomacji Publicznej i Kulturalnej, Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego, Biura Infrastruktury, Departamentu Polityki Europejskiej, Departamentu Współpracy z Polską.

który może być sfinansowany poprzez sprzedaż obiektów C i rezydencji Konsula. Zwrócił też uwagę, że pozyskane środki nie pokryją całkowicie budżetu remontowego. Uznał, że utrzymywanie terenu C wraz z nieruchomościami (magazyny, pawilon z warsztatami oraz hotelik) jest nieuzasadnione. Ponadto uznał, że budowa łącznika między budynkami A i B nie wynika wprost z utrzymania Konsulatu w ruchu, jak również poprawy warunków pracy personelu. Utrzymywanie takiego obiektu na okazjonalne imprezy promocyjne, wystawy, koncerty, przy jednoczesnym niskim stopniu wykorzystania dla pracy bezpośredniej Konsulatu oznacza, że taka działalność mogłaby znaleźć miejsce w dedykowanych do tego celu galeriach lepiej eksponowanych i zlokalizowanych. Przyznał, że oznacza to jednak wyższe koszty. Wskazał, że zespolenie przestrzenne, funkcjonalne oraz techniczne nieruchomości A i B w przyszłości może utrudnić sprzedaż poszczególnych części majątku, zwłaszcza budynku zabytkowego A. Jako skrajne posunięcie wskazał sprzedaż obiektów A i B oraz budowę na terenie C nowoczesnego Konsulatu dla 19 planowanych etatowych pracowników. Jako możliwą alternatywę wskazał również ograniczenie działań inwestycyjnych do adaptacji jedynie obiektu B przy sprzedaży budynków A i C wraz z terenem. W przypadku szerokich działań inwestycyjnych oraz remontowych w oparciu o procedury zamówień publicznych pracownik BI przewidywał, że proces realizacji tych zamierzeń zajmie od dwóch do czterech lat. Podsumowując swą ocenę obiektów stanowiących siedzibę Konsulatu przy Lindenallee 7 podał, że: *W przypadku, gdy długotrwałym procesem (przy obecnej stagnacji rynku) może również okazać się sprzedaż samych obiektów, a potrzeby prawidłowo funkcjonującego Konsulatu są odczuwalne bezpośrednio w dniu dzisiejszym – rekomendowane byłoby, uwzględniając planowane zmniejszenie etatów, wynajęcie całkowicie nowej powierzchni Konsulatu o powierzchni adekwatnej do planowanych zasobów ludzkich i statystycznie prowadzonych i przewidywanych operacji konsularnych – 600–800 m² – powinno być wystarczające.*

- 3) W notatce zaakceptowanej przez Ministra SZ w dniu 10 stycznia 2012 r. sporządzonej przez Dyrektora DK¹⁴ w sprawie restrukturyzacji Konsulatu Generalnego RP w Kolonii¹⁵ podano, że stan etatowy Urzędu Konsularnego w Kolonii dwukrotnie przekracza jego potrzeby związane z realizacją ustawowych zadań, co spowodowane jest koniecznością zapewnienia obsługi administracyjnej budynków Konsulatu będących pozostałością po ambasadzie PRL w RFN. Powierzchnie tych budynków znacznie przewyższają potrzeby lokalowe Konsulatu oraz generują znaczące koszty związane utrzymaniem, modernizacją i konserwacją nieruchomości. W rezultacie współczynnik pracowników zajmujących się realizacją zadań merytorycznych do obsługującego ich personelu administracyjnego wynosi 1 do 1 (na 37 etatów, 18 pracuje w administracji), a jeśli brać pod uwagę pracowników posiadających uprawnienia konsularne 1 do 3 (na 37 pracowników tylko 10 posiada uprawnienia konsularne). Taka sytuacja jest nie do zaakceptowania. Jej rozwiązanie wymaga przeprowadzenia radykalnych zmian w sferze gospodarki nieruchomościami. Proponowana koncepcja restrukturyzacji zakłada dostosowanie stanu etatowego urzędu do potrzeb wynikających z popytu na usługi konsularne oraz realizacji działań w obszarze dyplomacji ekonomicznej i kulturalnej, przeniesienie siedziby urzędu do budynku biurowego

¹⁴ Z 5 stycznia 2012 r.

¹⁵ Zgodnie z dyspozycją Ministra Spraw Zagranicznych – Departament Konsularny zorganizował spotkanie z udziałem dyrektorów: Biura Spraw Osobowych, Biura Dyrektora Generalnego, Biura Analiz i Zarządzania Informacją, Departamentu Dyplomacji Publicznej i Kulturalnej, Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego, Biura Infrastruktury, Departamentu Polityki Europejskiej, Departamentu Współpracy z Polonią, z-cy dyrektora Departamentu Współpracy Ekonomicznej oraz Konsula Generalnego RP w Kolonii, mające na celu przygotowanie koncepcji restrukturyzacji Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

z jednoczesnym outsourcingiem obsługi administracyjnej i technicznej, co pozwoli na redukcję zbędnego personelu administracyjnego. Zaakceptowano limit etatowy Konsulatu Generalnego RP w Kolonii na poziomie 19,5 etatu, w tym dwa etaty administracyjne (redukcja dotyczy czterech etatów merytorycznych oraz 14 administracyjnych). Docelowo limity etatowe i zmiana lokalizacji mają być osiągnięte z dniem 1 lipca 2012 r.¹⁶. W notatce podano, że przedstawiony projekt zmian struktury etatowej oraz przeniesienia siedziby urzędu z delegowaniem funkcji administracyjnych do podmiotów zewnętrznych uzyskał jednogłośnie aprobatę uczestniczących w spotkaniu dyrektorów komórek organizacyjnych MSZ, którzy wskazali, że zaproponowane rozwiązania zabezpieczają odpowiedni poziom realizacji zadań merytorycznych wchodzących w zakres ich kompetencji. W notatce podano, że dyrektor BI zadeklarował pomoc w wyborze nowej siedziby oraz jej przygotowanie do uruchomienia od 1 lipca 2012 r. Ponadto podano, że kwestie dotyczące dalszych losów dotychczasowej siedziby Konsulatu pozostające w kompetencji BI, nie będą miały wpływu na realizację przyjętego projektu.

- 4) Przygotowanie strategii lokalizacyjnej dla siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii MSZ zleciło specjalistycznej firmie DTZ Company¹⁷. Z firmą tą została zawarta umowa w Warszawie w dniu 30 lipca 2012 r.¹⁸. Przedmiotem zamówienia była finansowa analiza porównawcza na potrzeby zmian lokalizacji siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Przedmiot umowy firma DTZ Company wykonała porównując trzy warianty decyzji odnośnie siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Analiza porównawcza została sporządzona przy założeniu jedenastoletniego okresu (lata 2012–2022) użytkowania oraz uwzględniała, że nieruchomość stanowiąca dotychczasową siedzibę przy Lindenallee 7 składa się z dużej, historycznej, będącej na liście zabytków willi z 1925 roku z prestiżową recepcją i powierzchnią biurową, budynkiem dla petentów o małej powierzchni i kilku innych, różnego przeznaczenia, biur i budynków mieszkalnych z okresu 1960–1970, które później były wykorzystane tylko częściowo. W analizie firmy DTZ Company podano, że budynki są generalnie w dobrym stanie technicznym, ale za pewien czas będą wymagały unowocześnienia w celu dostosowania do lokalnych przepisów oraz poprawy efektywności pracy. W związku z ostatnią redukcją zatrudnienia do 20 etatów znaczna część budynków nie jest użytkowana w ogóle albo służy jako miejsce na archiwa. Jest także kilka mieszkań, które są użytkowane tylko czasowo. Firma DTZ dokonała analizy trzech różnych wariantów dostosowania Konsulatu do zmniejszonych wymagań w zakresie działalności, tj.:

- I. Pozostawienie aktualnej siedziby i renowację posiadanych budynków.
- II. Sprzedaż dotychczasowej siedziby i przeniesienie do wynajętego budynku w centrum Kolonii.
- III. Skoncentrowanie całej działalności w dwóch budynkach, które będą podlegały renowacji i sprzedaż pozostałej części nieruchomości.

Firma DTZ Company oparła swoje modele płynności finansowej na aktualnym szacunku wartości zbycia całej nieruchomości (drugi kwartał 2012 r.) w wysokości 9 058 tys. euro, która to wartość będzie zależeć od wysokości współczynnika zabudowy powierzchni, przyjętego

¹⁶ Według planowanej struktury organizacyjnej Konsulatu Generalnego RP w Kolonii na dzień 1 lipca 2012 r. zatrudnienie miało wynosić 19,5 etatu, z tego: Kierownik placówki zagranicznej – 1 etat, Referat ds. współpracy z Polonią – 3 etaty, Wydział Prawny i Opieki Konsularnej – 5,5 etatu, Wydział Ruchu Osobowego – 5 etatów, Samodzielne Stanowisko ds. Dyplomacji Publicznej i Kulturalnej – 1 etat, Samodzielne stanowisko ds. Dyplomacji Ekonomicznej – 1 etat, Referat Administracyjno-Finansowy – 2 etaty, Sekretariat – 1 etat.

¹⁷ DTZ Debenham Tie Leung Ltd 125 Old Broad Street, London EC2N 2BQ, w imieniu którego działała DTZ Polska Sp. z o.o. ul. Żłota 59, 00-120 Warszawa.

¹⁸ Z ramienia MSZ umowę podpisał dyrektor BI działający w imieniu DG Służby Zagranicznej.

do analizy w wysokości 0,7¹⁹. W dokonanej analizie uwzględniono, że Konsulat jest zlokalizowany w dobrej, wysoko ocenianej dzielnicy mieszkaniowej Marienburg w Kolonii. W większości dzielnica zabudowana jest dużymi historycznymi i nowoczesnymi willami z pewną liczbą biur. Siedziba ma doskonałą dostępność samochodem i publicznym transportem. Znajduje się około 800 m od autostrady A4 i 500 m od stacji linii metra posiadającej bezpośrednie połączenie z centrum miasta. Nieruchomość jest wolna od obciążeń, nie ma zanieczyszczeń ziemi, budynki nie posiadają azbestu.

Przeprowadzoną przez siebie analizę porównawczą trzech wariantów firma DTZ Company podsumowała w sposób następujący:

Ad. wariant I: zatrzymanie całej działki, zarówno z perspektywy operacyjnej, jak i finansowej nie jest uzasadnione, ponieważ jest za duża dla Konsulatu i pociąga za sobą ciągłą potrzebę utrzymania nieruchomości. Nawet przy bardzo niskim budżecie renowacyjnym, pozycja finansowa przy tym wariantcie jest znacznie niższa niż w wariantach II i III.

Ad. wariant II: sprzedaż dotychczasowej siedziby i przeniesienie Konsulatu do nowej wynajętej siedziby jest wariantem najłatwiejszym do zrealizowania i kierowania. W tym wariantcie działania Konsulatu będą jednak przedmiotem potencjalnych restrykcji, będą nowe regulacje nałożone przez wynajmującego. Szczególnie przepływy (ruch) interesantów będą musiały być dokładnie zarządzane, by uniknąć problemów z wynajmującym i innymi najemcami budynku oraz sąsiadami.

Ad. wariant III: pozostanie w części aktualnej nieruchomości będzie wymagało realizacji większego projektu renowacji budynku, jednakże wówczas będzie okazja uzyskania bardzo wysokiej jakości siedziby na następne 10 lat. Konsulat zatrzyma swoją prestiżową lokalizację i będzie w stanie kontynuować zarządzanie godzinami otwarcia oraz liczbą przyjmowanych interesantów. Ten wariant pozwala również na utrzymanie prestiżowych terenów recepcyjnych i ogrodu, które mogą być wykorzystane na imprezy kulturalne.

W opinii firmy DTZ Company wyrażonej w wykonanej analizie – oba warianty II i III są opłacalne. Podkreślono przy tym, że ostatecznie wybór lokalizacji siedziby musi być oparty na wszystkich celach strategicznych Konsulatu, a nie na zasadach zarządzania nieruchomościami²⁰.

- 5) W Notatce dla Ministra SZ (z 24 sierpnia 2012 r.) w sprawie *Zagospodarowania nieruchomości Konsulatu Generalnego w Kolonii*²¹, proponowane warianty dotyczące nieruchomości przedstawiono w sposób następujący²²:

Wariant I: zatrzymanie całej nieruchomości w obecnym kształcie wraz z zabudowaniami i remont istniejących budynków w zakresie podstawowym, w tym dostosowanie do obowiązujących wymogów prawa. W tym wariantcie koszty osobowe oszacowano dla zatrudnienia na poziomie 26,75 etatu.

Wariant II: sprzedaż całej nieruchomości wraz z budynkami i przeniesienie siedziby do lokalu wynajętego w nowoczesnym biurowcu. W tym wariantcie koszty osobowe określone zostały na poziomie 20,5 etatu.

¹⁹ Na jeden metr kwadratowy powierzchni, zabudowa wyniesie 0,7 metra kwadratowego.

²⁰ Najwyższa Izba Kontroli nie badała zasadności przyjęcia w MSZ jednego z tych wariantów.

²¹ Podpisanej przez Zastępcę Dyrektora BI i Zastępcę Dyrektora DK, paraflowanej przez Dyrektora Generalnego SZ.

²² Załącznikiem do Notatki była analiza firmy DTZ oraz prezentacja Biura Infrastruktury i Departamentu Konsularnego. W Notatce zaznaczono, że prezentację przygotowano w oparciu o raport firmy DTZ.

Wariant III: pozostawienie działki (ok. 3239 m²) w części zabudowanej budynkiem zabytkowym i pawilonem obsługi klientów konsularnych, rozdzielenie infrastruktury wspólnej budynków oraz remont budynku zabytkowego i pawilonu obsługi, sprzedaż pozostałej części działki (ok. 5660 m²) wraz z istniejącymi zabudowaniami. Zapewnienie sprawnego działania tego wariantu wymagać będzie wygenerowania dodatkowych etatów do poziomu 23,7 etatu.

W Notatce podano, że w wyniku przeprowadzonej dyskusji opartej na wielowymiarowej analizie porównawczej stwierdzono:

- ♦ Brak podstaw do realizacji wariantu I z uwagi na nieproporcjonalnie dużą powierzchnię istniejących budynków do liczby zatrudnionych pracowników. Brak uzasadnienia do inwestowania i utrzymywania budynków, dla których nie ma zastosowania przy istniejącym składzie osobowym placówki. Koszty osobowe dla obsługi tego wariantu, liczone w perspektywie 10 lat, wyniosą ponad 7 625 tys. euro.
 - ♦ Zgodzono się co do przewagi wariantu II nad wariantem III z uwagi na następujące okoliczności:
 - a. Realizacja wariantu III stanowi złożoną procedurę wykonawczą, zarówno po stronie Placówki, jak i Biura Infrastruktury i wymagałaby zatrudnienia dodatkowego personelu na Placówce w okresie przygotowania i prowadzenia inwestycji, a także po jej zakończeniu w celu zapewnienia prawidłowego zarządzania nieruchomością. Przy tym wariantcie niezbędne byłoby też całkowite dedykowanie 1–2 specjalistów z BI do koordynacji przedsięwzięcia, co byłoby bardzo trudne z uwagi na liczbę zadań prowadzonych przez BI. Bez uwzględnienia dodatkowych kosztów osobowych wynikających z prowadzenia inwestycji oraz dwóch osób z BI do koordynacji, w wymiarze tylko stałych etatów generują one wydatki (w perspektywie 10 lat) ponad 7 236 tys. euro ;
 - b. Dla wariantu II wartość stałych kosztów osobowych wyniesie w perspektywie 10 lat 6 232 tys. euro. Zbliżone wartości finansowe (w zakresie infrastrukturalnym) wariantów II i III z niewielką przewagą na korzyść wariantu II, jednakże w przypadku realizacji wariantu III wystąpi znaczny wzrost kosztów osobowych. Także stopień skomplikowania i prawdopodobny termin realizacji przedsięwzięcia (powyżej dwóch lat) przemawiają za wyborem wariantu II, jako rozwiązania prostszego, tańszego oraz odpowiadającego potrzebom służby konsularnej w perspektywie 10–11 lat.
- 6) Minister Spraw Zagranicznych w dniu 30 sierpnia 2012 r. zaakceptował wariant II, tj. sprzedaż całej nieruchomości wraz z budynkami i przeniesienie siedziby do lokalu wynajętego w nowoczesnym biurowcu.

W Analizie uznania nieruchomości przy Lindenallee 7 za zbędną, w uzasadnieniu podano: Ze względu na racjonalizację zatrudnienia urzędu, tj. zmniejszenie zatrudnienia do 19 etatów, dalsze utrzymywanie nieruchomości dla potrzeb resortu spraw zagranicznych jest nieuzasadnione ze względów zarówno ekonomicznych, jak i funkcjonalnych. Roczne koszty utrzymania nieruchomości wynoszą ponad 155 000 euro. Należy podkreślić, iż w przypadku podjęcia innej decyzji, niż sprzedaż nieruchomości (wynajęcie), konieczne będzie w najbliższym czasie przeznaczenie znacznej kwoty na remont i modernizację obiektów. Zbycie nieruchomości od 5 000 000 euro do 9 000 000 euro. Wynajem bardzo trudny do oszacowania z uwagi na rozmiary obiektów. Nieruchomość ta znalazła się w wykazie z 8 stycznia 2013 r. pt. Nieruchomości zbędne dla potrzeb MSZ przeznaczone do sprzedaży w latach 2013–2014 podpisanym przez Ministra SZ i DG Służby Zagranicznej.

3.1.5. Łączne wydatki poniesione przez MSZ i Konsulat do końca 2013 r. związane z zamiarem sprzedaży dotychczasowej siedziby przy Lindenallee 7 wyniosły 51,9 tys. euro. Szczegółowy wykaz wydatków poniesionych z tego tytułu stanowi załącznik nr 2 do Informacji.

3.1.6. Zgodnie z umową podpisaną przez Konsulat Generalny RP w Kolonii w marcu 2013 r., przedmiotem najmu na okres 10 lat jest powierzchnia biurowa wynosząca 968,50 m². Okres najmu kończy się 30 września 2023 r. Podczas okresu najmu wyłączono zwykłe wypowiedzenie umowy. W przypadku przedterminowego zakończenia najmu, z przyczyn leżących po stronie Konsulatu, zobowiązany jest on do wyrównania Wynajmującemu straty czynszu, kosztów eksploatacji i pozostałych świadczeń oraz wszelkich szkód powstałych u Wynajmującego wskutek przedterminowego zakończenia stosunku najmu, z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

Miesięczny całkowity czynsz najmu ustalono na kwotę 37 388,65 euro, na którą składają się:

- 1) Powierzchnia biurowa na parterze 968,5 m² x 31,45 euro = 30 459,33 euro,

Z ustaleń kontroli wynika, że wyszczególniona w załączniku nr 3 do umowy najmu kwota 1 119,0 tys. euro kosztów prac adaptacyjnych wynajętego pomieszczenia biurowego dla potrzeb Konsulatu, wykonanych i sfinansowanych przez Wynajmującego, będzie płacona w comiesięcznym czynszu najmu przez cały 10 letni okres najmu. Z tego powodu miesięczny koszt najmu jednego metra kwadratowego powierzchni wynosi 31,45 euro, zamiast przedstawionego w ofercie kosztu najmu w wysokości 16,50 euro za metr kwadratowy.

- 2) Zaliczka na koszty eksploatacyjne 968,5 m² x 4,64 euro = 4 493,84 euro,
- 3) Miejsca parkingowe 2 szt. x 90 euro = 180,00 euro,
- 4) Koszty administracyjne (1,5% czynszu miesięcznego oraz kosztów eksploatacyjnych) = 527,00 euro,
- 5) Zaliczka na energię elektryczną = 1 368,50 euro,
- 6) Zaliczka na koszty recepcji = 359,98 euro.

Z powyższego wynika, że koszt najmu i eksploatacji wynikający z zawartej umowy w ciągu 10 lat wyniesie 4 486,6 tys. euro, z tego:

- 1) Opłaty stałe: (powierzchnia biurowa + dwa miejsca parkingowe + koszty administracyjne) – 3 740,0 tys. euro,
- 2) Zaliczki do rozliczenia: (koszty eksploatacji + energia elektryczna + koszty recepcji) – 746,7 tys. euro.

Oprócz ww. kosztów najmu nowej siedziby wynikających z umowy najmu, poniesione zostały przez Konsulat do końca grudnia 2013 r. wydatki adaptacyjne w łącznej kwocie 452,1 tys. euro.

Łączna kwota wydatków związanych z adaptacją wynajętej powierzchni na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, wyniosła 1 571,1 tys. euro (452,1 tys. euro + 1 119,0 tys. euro²³).

Ponadto, Konsulat Generalny RP w Kolonii, zgodnie z umową najmu, wniósł kaucję w wysokości 112,2 tys. euro.

Szczegółowy wykaz wydatków dotyczących najmu i adaptacji nowej siedziby Konsulatu stanowi załącznik nr 3 do Informacji.

Czynsz najmu powierzchni nowej siedziby Konsulatu w MediaPark 5 płacony jest od połowy sierpnia 2013 r. Przy ustalonej umową miesięcznej kwocie czynszu w wysokości 37,4 tys. euro, za sierpień zapłacono połowę, tj. 18,7 tys. euro.

²³ Koszty adaptacyjne sfinansowane przez Wynajmującego, rozłożone do spłaty dla Konsulatu na 10 lat w miesięcznej kwocie czynszu.

Łączne koszty najmu, eksploatacji, kaucji w ciągu 10 lat i adaptacji nowej siedziby do potrzeb Konsulatu wyniosą około 5 050,9 tys. euro ²⁴, tj. średnio około 505,1 tys. euro za jeden rok najmu.

Przy wyżej przedstawionej kalkulacji kosztu najmu nowej siedziby w okresie 10 lat nie uwzględnione zostały:

- koszty ubezpieczenia od ognia, kradzieży z włamaniem, szkód wywołanych zalaniem, zawarcia umowy OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej oraz ubezpieczenie oszklenia (§ 7 umowy najmu);
- podwyżki czynszu, o których mowa w § 3 ust. 1 umowy najmu;
- koszty konserwacji urządzeń elektrycznych – maksymalna roczna wysokość 80 euro na jedno urządzenie (§ 6 ust. 6 umowy najmu);
- koszty drobnych prac remontowych w odniesieniu do przedmiotów, do których Konsulat posiada bezpośredni i częsty dostęp, takich jak urządzenia instalacyjne energii elektrycznej, wody i gazu, instalacje grzewcze i kuchenne, zamków do okien i drzwi jak również urządzeń do zamykania drzwi – górna granica w rozliczeniu rocznym 10 tys. euro plus VAT (§ 6 ust. 7 umowy najmu);
- koszty przeprowadzenia renowacji powierzchni najmu po zakończeniu stosunku najmu (§ 16 umowy najmu).

3.1.7. Decyzja o sprzedaży dotychczasowej siedziby i najmie powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii została podjęta w MSZ przy wykorzystaniu zamówionych oraz własnych analiz finansowych, z tym że:

- ♦ W wykonanej przez firmę DTZ Company analizie porównawczej z lipca 2012 r. zakładano, że koszty najmu i eksploatacji w ciągu 10 lat oraz adaptacji nowej siedziby wyniosą łączną kwotę 3 895,3 tys. euro, tj. o kwotę 1 155,6 tys. euro niższą niż wynosi przedstawiony wyżej, sporządzony przez NIK, szacunek kosztów na podstawie zawartej umowy najmu (5 050,9 tys. euro). Koszty adaptacji wynajętej powierzchni biurowej na siedzibę Konsulatu szacowano w wysokości 979,6 tys. euro, tj. o 591,5 tys. euro mniej niż wyniosły faktyczne koszty adaptacji (1 571,1 tys. euro). Zakładano, że średnie roczne koszty utrzymania dotychczasowej siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7 w okresie 11 lat (2012–2022) wyniosą 271,8 tys. euro, tj. o 120,9 tys. euro (o 80%) więcej niż średnia roczna kwota rzeczywistych kosztów utrzymania siedziby w latach 2009–2013 wynosząca średnio 150,9 tys. euro ²⁵. W analizie przyjęto, że w wyniku sprzedaży w 2012 r. dotychczasowej siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7 zostanie uzyskana kwota 9 058,0 tys. euro, tymczasem w wyniku pierwszego przetargu w 2013 r. siedziba ta nie została sprzedana za wyznaczoną kwotę minimalną w wysokości 7 000,0 tys. euro. Jedyny oferent jaki zgłosił się w tym przetargu zaproponował kwotę 5 000,0 tys. euro, tj. o 4 058,0 tys. euro niższą niż szacunki z 2012 r. ²⁶.
- ♦ Przy wyborze wariantu siedziby Konsulatu nie brano pod uwagę oszczędności wynikających z posiadania własnych lokali mieszkalnych w dotychczasowej siedzibie przy Lindenallee 7 (75m², 62m², 67,5m²) ²⁷. Udostępnienie pracownikom własnych lokali mieszkalnych powoduje

²⁴ 4 486,6 tys. euro + 112,2 tys. euro + 452,1 tys. euro.

²⁵ Koszty utrzymania dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7 obejmujące wszystkie składowe kosztów utrzymania (opłaty komunalne, ubezpieczenia, opłaty za media, naprawy inspekcje, opłaty serwisowe) w latach 2009–2013 kształtowały się następująco: 2009 r. – 178,2 tys. euro; 2010 r. – 155,2 tys. euro; 2011 r. 139,3 tys. euro; 2012 r. – 149,1 tys. euro; 2013 r. – 132,8 tys. euro (do listopada), co daje średnio 150,9 tys. euro na jeden rok.

²⁶ Czytaj także przypis 33.

²⁷ Lokale mieszkalne wyposażone są w trzy pokoje, kuchnię i łazienkę. Dwa z nich, według stanu na 29 listopada 2013 r., w dalszym ciągu zamieszkiwali pracownicy Konsulatu zatrudnieni na stanowiskach: portiera i kierowcy.

zmniejszenie kosztów najmu mieszkań, co w skali 10 lat dla trzech mieszkań daje oszczędności w zapłacie czynszu w kwocie około 239,3 tys. euro²⁸. Nie brano również pod uwagę oszczędności wynikających z posiadania, w dotychczasowej siedzibie, dziewięciu pokoi gościnnych i możliwości zakwaterowania w tych pokojach osób przebywających w podróżach służbowych do Niemiec. Oszczędności powstałe z zakwaterowania osób delegowanych w tych pokojach, zamiast korzystania z hoteli, w ciągu 10 lat można szacować na około 35 tys. euro²⁹.

W sprawie wykorzystania mieszkań i pokoi gościnnych znajdujących się na terenie nieruchomości przy Lindenallee 7, Dyrektor Generalny SZ wyjaśnił, że od samego początku siedziby polskiej placówki przewidziano zakwaterowanie na terenie posesji tylko i wyłącznie pracowników technicznych z rodzinami. Lokale te nie odpowiadają wymogom określonym w Instrukcji Nr 5 Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie gospodarki lokalami mieszkalnymi w placówkach zagranicznych³⁰. *Przystosowanie istniejącej substancji infrastrukturalnej do potrzeb mieszkalnych oznaczałoby wzrost nakładów remontowo-inwestycyjnych, o co najmniej kilkaset tysięcy złotych. Utrzymanie pokoi gościnnych przy tak niewielkiej liczbie delegatów MSZ jest ekonomicznie nieuzasadnione. Na podkreślenie zasługuje fakt, że powierzchnia pustostanów w starej siedzibie wynosiła 2210 m² w stosunku do łącznej użytkowej 5 666 m².* Powyższe wyjaśnienia Dyrektora Generalnego SZ nie zmieniają faktu, że dane dotyczące własnych zasobów mieszkaniowych nie zostały uwzględnione w kalkulacji.

- ♦ Na terenie dotychczasowej siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7 były dostępne miejsca garażowe dla samochodów służbowych oraz bezpłatne miejsca parkingowe dla samochodów pracowników urzędu. W nowej siedzibie, Konsulat wynajął dwa wydzielone miejsca parkingowe w garażu podziemnym dla służbowych samochodów urzędu, za które odpłatność miesięczna wynosi 90 euro netto za jeden samochód. W okresie 10 lat najmu będzie to generowało koszty około 21,6 tys. euro. Według wyjaśnień Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, w nowej wynajętej siedzibie pracownicy Konsulatu mają możliwość odpłatnego wynajęcia miejsc parkingowych dla swoich samochodów w podziemnym parkingu budynku, w którym zostały wynajęte powierzchnie na siedzibę Konsulatu. Odpłatność miesięczna wynosi 90,0 euro netto (107,10 euro brutto). Interesanci mają również możliwość korzystania z płatnego parkingu w tym budynku lub na jednym z kilku parkingów miejskich w promieniu 500 metrów od budynku. Koszt jednej godziny postoju wynosi 1,5 euro.

²⁸ NIK dokonała kalkulacji na podstawie kosztów najmu mieszkania o powierzchni 76 m² na Roemerstr. 45 w Kolonii (tj. powierzchni zbliżonej do powierzchni lokali mieszkalnych znajdujących się na terenie Konsulatu) wynoszącego 664,68 euro miesięcznie, tj. 7 976,2 euro rocznie (bez kosztów eksploatacyjnych).

²⁹ Na terenie dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii (w budynku mieszkalno-hotelowym – C znajduje się 9 pokoi gościnnych, z czego 5 z nich stanowią lokale składające się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki o łącznych powierzchniach od 38 do 50 m². Pozostałe cztery lokale gościnne o powierzchni od 9 do 27 m² (w tym jeden dwupokojowy) posiadają wspólne łazienki i kuchnie. W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 października 2013 r. z zakwaterowania w ww. pokojach gościnnych bez opłat skorzystało 21 delegatów MSZ łącznie na 87 noclegów, co przyniosło około 10,5 tys. euro oszczędności w ciągu trzech lat w związku z niekorzystaniem z zakwaterowania w hotelach. Liczba 87 noclegów pomnożona przez limit hotelowy ustalony dla Niemiec rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie wysokości oraz warunków ustalania należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej poza granicami kraju (Dz. U. Nr 236, poz. 1991) uchylonego rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej (Dz. U. z 2013 r., poz. 167), tj. 53 noclegi po 103 euro oraz 34 noclegi po 150 euro. Daje to roczne oszczędności w kwocie około 3,5 tys. euro, co w skali 10 lat stanowi kwotę 35 tys. euro.

³⁰ Instrukcja niepublikowana.

- ♦ W nowej wynajętej siedzibie nie ma stałych pomieszczeń recepcyjnych. Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii wyjaśnił, że: *Na cele recepcyjne, poza godzinami pracy urzędu, może zostać wykorzystany liczący ok. 100 m² hall, rozdzielający dwie części biurowe Konsulatu. Rozwiązanie to zastosowano np. przy okazji uroczystego otwarcia nowej siedziby KG RP w Kolonii w dniu 18 grudnia 2013 r., w którym udział wzięło ok. 60 zaproszonych gości. W przyszłości w tej formule realizowane będą spotkania o charakterze polonijno-kulturalnym, takie jak wręczenie odznaczeń państwowych czy spotkania z artystami. Organizacja uroczystości związanych z obchodzeniem Świąt Narodowych oraz spotkań, w których tradycyjnie udział brało większe grono zaproszonych gości (powyżej 100 osób) możliwa będzie w: 1) gmachu Wydziału Promocji Handlu i Inwestycji KG RP w Kolonii; 2) użyczonych nieodpłatnie przez partnerów niemieckich pomieszczeniach (np. muzeach/salach koncertowych/ /ratuszach etc.); 3) wynajętych na zasadach komercyjnych salach dedykowanych na tego typu spotkania. Z ostatniego z w/w rozwiązań KG RP w Kolonii skorzystał organizując koncert z okazji Święta Narodowego 11 Listopada, na potrzeby którego wynajęto salę koncertową w budynku sąsiadującym z nową siedzibą urzędu. Całkowity koszt wynajmu sali, wraz z foyer w którym zorganizowano okolicznościowy poczęstunek, oświetleniem, techniką, obsługą nagłośnienia etc. wyniósł ok. 4 tys. euro.*

3.1.8. Przy założeniu, że za nieruchomość stanowiącą dotychczasową siedzibę Konsulatu przy Lindenallee 7 miał być osiągnięty przychód w wysokości 7 000,0 tys. euro uwzględniając, że średnie roczne koszty najmu nowej siedziby będą wynosić 505,1 tys. euro – środki pieniężne ze sprzedaży własnej nieruchomości wystarcząłyby na 14 lat najmu³¹. Zaznaczyć należy, że pierwszy przetarg na sprzedaż siedziby przy Lindenallee 7 nie został rozstrzygnięty, ponieważ wpłynęła tylko jedna oferta z proponowaną ceną kupna nieruchomości w kwocie 5 mln euro, tj. o 2 mln euro niższą niż ustalona w przetargu cena minimalna (7 mln euro). Dodatkowo oferent nie wpłacił wymaganego wadium. Oferta została odrzucona. Tak więc na dzień zakończenia kontroli³² nieznane były informacje kiedy i za jaką cenę będzie sprzedana nieruchomość przy Lindenallee 7³³.

Uzyskana w przetargu cena dawnej siedziby Konsulatu odpowiada około 13-letniemu kosztowi najmu nowej siedziby³⁴.

Przedstawiając możliwość finansowania kosztów najmu nowej siedziby przychodami ze sprzedaży dotychczasowej siedziby przy Lindenallee 7, NIK nie uwzględniła kosztów związanych ze sprzedażą, które w przypadku organizacji pierwszego przetargu wyniosły 51,9 tys. euro.

W działalności kontrolowanej jednostki w zakresie najmu powierzchni biurowej stwierdzono nieprawidłowość polegającą na wynajęciu nowej powierzchni biurowej na siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii na 10 lat oraz sfinansowaniu znaczących kosztów adaptacyjnych, w sytuacji gdy niepewna była realna możliwość sprzedaży własnej nieruchomości w Kolonii przy Lindenallee 7, stanowiącej dotychczasową siedzibę. W rezultacie wystąpiła konieczność finansowania jej dalszego utrzymania oraz równoczesnego ponoszenia kosztów najmu nowej siedziby. Z ustaleń kontroli wynika, że działania w sprawie sprzedaży nieruchomości w Kolonii przy Lindenallee 7 zostały podjęte po podpisaniu umowy najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę.

³¹ 7 000,0 tys. euro podzielone przez 505,1 tys. euro.

³² 31 stycznia 2014 r.

³³ Z informacji uzyskanej z BI MSZ już po zakończeniu kontroli wynika, że cena minimalna za nieruchomość w ogłoszeniu o przetargu z dnia 18 września 2014 r. została określona w kwocie 6.300 tys. euro. W ww. informacji uzyskanej z BI MSZ wskazano, że ostateczna kwota uzyskana za nieruchomość w wyniku rozstrzygnięcia przetargu w dniu 20 listopada 2014 r. wyniosła 6.795 tys. euro.

³⁴ 6.795,0 tys. euro podzielone przez 505,1 tys. euro.

Wniosek w sprawie trybu zbycia nieruchomości został zatwierdzony przez Dyrektora Generalnego SZ dopiero po upływie czterech miesięcy od podpisania umowy najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę. We wrześniu i październiku 2013 r. ukazały się ogłoszenia o przetargu na sprzedaż tej nieruchomości, otwarcie ofert nastąpiło 4 grudnia 2013 r., podczas gdy działania w sprawie najmu nowej powierzchni biurowej podejmowane były w 2012 r. i zakończyły się podpisaniem umowy najmu 21 marca 2013 r.³⁵, tj. osiem miesięcy przed terminem otwarcia ofert zakupu starej siedziby. Pierwszy przetarg na sprzedaż siedziby przy Lindenallee 7 nie został rozstrzygnięty. Jedyna oferta kupna została odrzucona, ponieważ proponowana cena była o dwa mln euro niższa niż ustalona w przetargu cena minimalna (siedem mln euro). Tym samym od 15 sierpnia 2013 r. z budżetu państwa³⁶ finansowane były koszty utrzymania dotychczasowej siedziby oraz koszty najmu nowego obiektu³⁷.

Wyjaśniając powody nierozpoznania realnych możliwości sprzedaży starej siedziby, Dyrektor Generalny SZ podał, że obowiązujący sposób zbywania nieruchomości uregulowany *zarządzeniem nr 7 z 2013 r.* nie przewiduje „trybu rozpoznania” możliwości sprzedaży. (...) *oznaczałoby to prowadzenie pozaprawnych działań, na które nie pozwala obowiązujące prawo i co mogłoby być uznane za łamanie przyjętych zasad przy sprzedaży nieruchomości.* Podał, że obowiązujące *zarządzenie nr 7 Ministra SZ przewiduje konkurencyjny i oparty na zasadzie transparentności proces sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu (par. 6 zarządzenia).* Odnosząc się do powyższych wyjaśnień NIK zauważyła, że regulacje dotyczące sprzedaży nieruchomości będących we władaniu placówek zagranicznych MSZ zostały ustanowione przez Ministra Spraw Zagranicznych. Zasady sprzedaży są uregulowane w *zarządzeniu nr 7 z 2013 r. i Regulaminie z 2013 r.* wprowadzonym tym zarządzeniem. NIK nie kwestionuje uregulowań wewnętrznych MSZ dotyczących zasad sprzedaży nieruchomości, ale nie widzi też przeszkód prawnych uniemożliwiających rozeznanie rynku, np. poprzez zebranie opinii o możliwości sprzedaży w firmach specjalizujących się w obrocie nieruchomościami.

3.2 Zachowanie procedury przy sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie przestrzeganie obowiązującej procedury przy sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7.

3.2.1. W styczniu 2011 r. Konsulat Generalny RP w Kolonii zlecił rzeczoznawcy, firmie DBI, sporządzenie wyceny nieruchomości gruntowej znajdującej się w Kolonii przy Lindenallee 7. Firma DBI sporządziła wycenę zgodnie z zawartą umową i przyjętym podziałem nieruchomości na:

- ♦ część A – działka o powierzchni 3 230 m² z budynkiem zabytkowym,
- ♦ część B – działka o powierzchni 2 300 m² z budynkiem urzędu,
- ♦ część C – działka o powierzchni 3 360 m² z budynkiem hoteliku.

Wartość całej nieruchomości oszacowano na dzień 1 lutego 2011 r. na kwotę 4,6 mln euro, w tym część A wyceniono na 1,6 mln euro (z wyłączeniem określenia wartości historycznej budynku), część B na 1,6 mln euro oraz część C na 1,4 mln euro. Za wykonanie umowy,

³⁵ Umowę podpisał kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

³⁶ Część 45 Sprawy Zagraniczne i Członkostwo Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej.

³⁷ Z informacji uzyskanej z MSZ po zakończeniu kontroli wynika, że w dniu 20 listopada 2014 został rozstrzygnięty przetarg na sprzedaż tej nieruchomości. Planowany termin przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego ma nastąpić nie później niż do 31 marca 2015 r. Zgodnie z umową najmu, miesięczny koszt najmu ustalony został na kwotę 37,4 tys. euro.

której przedmiotem była powyższa wycena, wycena byłej rezydencji Konsula Generalnego przy ul. Am Waldpark 44 w Kolonii, a także sporządzenie zestawienia *znaczących zalet i wad nowej lokalizacji*, Konsulat zapłacił firmie DBI wynagrodzenie w wysokości 8,1 tys. euro.

W dniu 4 czerwca 2013 r. Konsulat zawarł z firmą DBI umowę na sprawdzenie i aktualizację wyceny nieruchomości gruntowej przy Lindenallee 7³⁸. W aktualizacji wyceny, sporządzonej na dzień 11 czerwca 2013 r., wartość całej nieruchomości oszacowano na kwotę 4,9 mln euro, w tym część A wyceniono na 1,6 mln euro, część B na 1,7 mln euro oraz część C na 1,6 mln euro. Zgodnie z umową, Konsulat zapłacił wykonawcy aktualizacji wynagrodzenie w wysokości 1,5 tys. euro.

Ponadto w marcu 2013 r. Konsulat zlecił sporządzenie operatu szacunkowego wartości rynkowej tej nieruchomości firmie Greif & Contzen. W sporządzonym operacie uwzględniono, taki sam jak w wycenie firmy DBI, podział nieruchomości na część A, B i C. Firma Greif & Contzen wyceniła wartość rynkową całej nieruchomości na dzień 8 marca 2013 r. na kwotę 6,7 mln euro, w tym część A na 3,0 mln euro oraz część B i C na łączną kwotę 3,7 mln euro. Za wykonanie przedmiotu umowy Konsulat zapłacił ustalone w umowie wynagrodzenie w wysokości 12 tys. euro.

Dyrektor BI wyjaśnił, że sporządzenie operatu szacunkowego zlecono dwóm firmom w celu uzyskania możliwie najbardziej wiarygodnej wyceny nieruchomości.

3.2.2. W dniu 31 lipca 2013 r. Minister Skarbu Państwa³⁹, działając w porozumieniu z właściwym organem administracji rządowej – Ministrem SZ, Aktem Notarialnym Rep. A Nr 12210/2013 udzielił pełnomocnictwa Dyrektorowi Generalnemu SZ m.in. do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa przy Lindenallee 7 w Kolonii. Na podstawie § 2 ww. pełnomocnictwa Dyrektor Generalny SZ, w dniu 28 sierpnia 2013 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 13473/2013 udzielił pełnomocnictwa dalszego do sprzedaży ww. nieruchomości.

3.2.3. Podejmując działania zmierzające do zbycia nieruchomości przy Lindenallee 7 w Kolonii dotrzymano warunki określone w zarządzeniu nr 24 z 2010 r. oraz Regulaminie z 2013 r. wprowadzonym zarządzeniem nr 7 z 2013 r. zaakceptowanym przez Ministra Skarbu i obowiązującym od 6 czerwca 2013 r. Z ustaleń kontroli wynika m.in., że:

- ♦ Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, zgodnie z § 4 ust. 1 *zarządzenia nr 24 z 2010 r.*, w dniu 4 czerwca 2013 r. uzyskał opinię niemieckiej kancelarii adwokackiej dotyczącą uwarunkowań prawa niemieckiego w odniesieniu do planowanej procedury zbycia nieruchomości. Opinia została przedstawiona dyrektorowi BI i dyrektorowi Biura Dyrektora Generalnego MSZ. Zgodnie z ww. opinią, w niemieckim materialnym prawie cywilnym nie było przeszkód do zbycia nieruchomości w formie przetargu pisemnego nieograniczonego przy zachowaniu polskich przepisów.
- ♦ Dyrektor BI, na podstawie § 5 ust. 5 *Regulaminu z 2013 r.*, w dniu 11 lipca 2013 r. wystąpił do Dyrektora Generalnego SZ z wnioskiem o zatwierdzenie trybu zbycia nieruchomości. Powyższy wniosek został sporządzony według wzoru określonego w załączniku nr 2 do *Regulaminu z 2013 r.* i uzgodniony,

³⁸ § 7 ust. 4 *Regulaminu z 2013 r.* dopuszcza możliwość wykorzystywania operatu szacunkowego po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

³⁹ Na podstawie wniosku Ministra SZ z dnia 11 lipca 2013 r. o udzielenie pełnomocnictwa dla Dyrektora Generalnego SZ do zbycia nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Kolonii przy Lindenallee 7. Wniosek Ministra SZ zawierał informacje, o których mowa w § 2 ust. 2 *Regulaminu z 2013 r.*, tj. uzasadnienie zbędności zbywanej nieruchomości, charakterystykę nieruchomości, poświadczoną kopię miejscowego aktu własności nieruchomości wraz z tłumaczeniem, poświadczoną kopię miejscowego wyciągu z księgi wieczystej wraz z tłumaczeniem, kopię operatu szacunkowego z 8 marca 2013 r. wraz z tłumaczeniem, cenę wywoławczą i przewidywany tryb zbycia nieruchomości. W dniu 22 lipca 2013 r. Ministerstwo Skarbu Państwa, w związku z otrzymanymi informacjami o kontrowersjach jakie budził projekt sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wśród środowisk miejscowej Polonii, zwróciło się do Ministerstwa SZ z prośbą o zajęcie stanowiska i udzielenie dodatkowych wyjaśnień, które otrzymano w piśmie Dyrektora BI z dnia 23 lipca 2013 r.

stosownie do § 5 ust. 6 i 7 tego Regulaminu, z Kierownikiem Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, Dyrektorem Biura Dyrektora Generalnego, Dyrektorem Protokołu Dyplomatycznego oraz z Pełnomocnikiem Ministra SZ do Spraw Kontroli Zarządczej i Procedur Antykorupcyjnych⁴⁰.

- ♦ Na podstawie § 17 ust. 2 *Regulaminu z 2013 r.*, Dyrektor Generalny SZ decyzją z 4 października 2013 r. powołał Komisję Przetargową ds. sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Kolonii w Republice Federalnej Niemiec pełniącej rolę siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii w formie nieograniczonego przetargu pisemnego. Zgodnie z § 17 ust. 3 *Regulaminu z 2013 r.* w skład Komisji przetargowej weszła jedna osoba delegowana przez Dyrektora BI, dwie osoby wskazane przez Kierownika Konsulatu, jedna osoba wskazana przez Zastępcę Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego oraz jedna osoba wskazana przez Pełnomocnika Ministra Spraw Zagranicznych ds. Kontroli Zarządczej i Procedur Antykorupcyjnych.
- ♦ Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości w Kolonii przy Lindenallee 7 był zorganizowany i prowadzony przez Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii który działał w uzgodnieniu z Dyrektorem BI. Zgodnie z zatwierdzonym wnioskiem w sprawie trybu zbycia nieruchomości część organizacji i prowadzenia przetargu została powierzona, w wyniku rozeznania rynku, kancelarii prawnej MEYER-KÖRING z siedzibą w Berlinie. Umowa zlecenia obsługi procesu sprzedaży nieruchomości została zawarta w dniu 12 września 2013 r.⁴¹. W ramach zawartej umowy kancelaria świadczyła na rzecz Konsulatu usługi doradztwa prawnego i reprezentacji w zakresie przygotowania, przeprowadzenia i udziału w przetargu. Za zrealizowany zakres usług kancelaria otrzymała honorarium w wysokości 14,9 tys. euro.
- ♦ Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, we współpracy z kancelarią prawną MEYER-KÖRING, dopełnił obowiązku wynikającego z § 13 *Regulaminu z 2013 r.*, tj. opracował, opublikował i podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu, udzielał informacji dotyczących przedmiotu przetargu, zapewnił pomieszczenia do przeprowadzenia przetargu oraz uzgodnił termin i miejsce przetargu z BI.

Ogłoszenie o przetargu zawierające informacje, o których mowa w § 14 ust. 1 *Regulaminu z 2013 r.*, zostało opublikowane w dniu 28 września 2013 r. na stronie internetowej Konsulatu Generalnego RP w Kolonii i, jak wynika z protokołu Komisji przetargowej z postępowania w sprawie zbycia nieruchomości, umieszczone w widocznych miejscach na ogrodzeniu nieruchomości. Skrócone ogłoszenie, zawierające odnośnik do strony internetowej Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, zamieszczono na stronach internetowych: MSZ, Ambasady RP w Berlinie, Konsulatu Generalnego RP w Hamburgu, portalach Twitter i Facebook oraz opublikowano w prasie: Kölner Stand Anzeiger (28 września 2013 r. i 26 października 2013 r.), Frankfurter Allgemeine Zeitung (4, 6, 25 i 27 października 2013 r.). Łączny koszt ogłoszeń prasowych wyniósł 6,2 tys. euro.

Ponadto ogłoszenie o przetargu na sprzedaż nieruchomości przy Lindenallee 7 w Kolonii umieszczone zostało w serwisach internetowych gazet, w których zamieszczone zostało ogłoszenie w wersji papierowej w działach poświęconych rynkowi nieruchomości, tj. we Frankfurter Allgemeine Zeitung <http://immobilien.faz.net/> oraz na stronach internetowego

⁴⁰ Wniosek został zatwierdzony przez Dyrektora Generalnego SZ w dniu 24 lipca 2013 r.

⁴¹ Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii podpisał umowę w dniu 6 września 2013 r., natomiast przedstawiciel kancelarii prawnej MEYER-KÖRING w dniu 12 września 2013 r.

partnera Kölner Stand Anzeiger <http://www.kalaydo.de/immobilien/>. Umieszczenie ogłoszeń w ww. serwisach internetowych nie było związane z ponoszeniem przez Konsulat dodatkowych wydatków, ponad to związane z publikacją ogłoszenia w papierowym wydaniu ww. gazet.

Termin i częstotliwość publikacji ogłoszeń były zgodne z wytycznymi § 15 ust. 3 *Regulaminu z 2013 r.*

- ♦ Cena wywoławcza w pierwszym przetargu na sprzedaż nieruchomości została ustalona na kwotę 7 mln euro, tj. powyżej aktualnej wartości wynikającej z wyceny, co było zgodne z § 7 ust. 2 *Regulaminu z 2013 r.*
- ♦ Ustalona wysokość wadium w wysokości 140 tys. euro, stanowiącego 2% oferty minimalnej, mieściła się w przedziale procentowym określonym w § 16 ust. 1 *Regulaminu z 2013 r.*

3.2.4. W dniu 4 grudnia 2013 r. odbyło się posiedzenie Komisji przetargowej, która stwierdziła, że wpłynęła jedna oferta kupna nieruchomości przy Lindenallee 7 w Kolonii. Przedłożoną ofertę odrzucono ze względu na oferowaną cenę kupna niższą o 2 mln euro od ceny wywoławczej oraz brak wpłaty wymaganego wadium. (Więcej pkt 3.1.8. Informacji).

3.3 Zachowanie procedury przy najmie powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, czynności techniczne zmierzające do najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niezachowania procedury obowiązującej przy najmie nieruchomości.

3.3.1. Stosownie do § 6 ust. 1 zarządzenia nr 33, Dyrektor Generalny SZ, na wniosek Kierującego BI, decyzją Nr 12 z dnia 22 lutego 2012 r. powołał Zespół dla sporządzenia Programu funkcjonalno-użytkowego określającego wymogi dla pozyskiwanej nieruchomości oraz harmonogramu jej pozyskania z przeznaczeniem na siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii (dalej Zespół). W skład Zespołu weszli dyrektorzy lub wyznaczeni przez nich pracownicy BI, Biura Finansów, Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego, Biura Spraw Osobowych, Biura Informatyki i Telekomunikacji, Protokołu Dyplomatycznego, Biura Prawnego i Zamówień Publicznych oraz Departamentu Konsularnego.

Badanie rynku miejscowego i dokonanie wstępnego wyboru nieruchomości możliwych do wynajęcia na nową siedzibę Konsulatu nastąpiło w okresie od lutego do maja 2012 r. W dniach 14–15 maja 2012 r. przebywająca w Kolonii delegacja MSZ składająca się z pracownika BI oraz DK wraz z pracownikiem Konsulatu, dokonała ponownej analizy wszystkich ofert złożonych dotychczas przez agencje: Greif&Contzen, CBRE i Frankonia, a następnie przeprowadziła wizję lokalną ośmiu wytypowanych obiektów. Jednym z oglądanych obiektów był Im MediaPark 5 oferujący ok. 1000 m² z czynszem 16,5 euro/m².

W dniu 11 czerwca 2012 r. Zespół zapoznał się i zatwierdził przygotowany przez BI Program funkcjonalno-użytkowy określający wymogi w stosunku do pozyskiwanej nieruchomości na potrzeby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Program funkcjonalno-użytkowy określał wymogi, o których mowa w § 7 ust. 2 *zarządzenia nr 33* oraz wartości minimalne, podlegające bezwzględnemu spełnieniu, bądź wartości zalecane. M.in. minimalną powierzchnię użytkową ustalono na 610 m², maksymalną na 850 m² oraz wskazano, że planuje się zatrudnienie 21 osób na pobyt stały oraz obsługę do 12 interesantów i 28 gości jednocześnie.

Program funkcjonalno-użytkowy został zaakceptowany przez Dyrektora Generalnego SZ. Dokument nie zawiera daty akceptacji.

W dniu 11 czerwca 2012 r. *Zespół* sporządził harmonogram pozyskania nieruchomości na potrzeby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, w którym stosownie do § 10 ust. 1 *zarządzenia nr 33* określił zadania związane z pozyskaniem nieruchomości, terminy ich realizacji i osoby lub komórki organizacyjne odpowiedzialne za ich realizację. Zgodnie z § 10 ust. 3 tego zarządzenia, harmonogram został zaakceptowany przez Dyrektora Generalnego SZ w dniu 15 czerwca 2012 r. Zgodnie z przyjętym harmonogramem, pozyskanie nieruchomości na potrzeby Konsulatu miało rozpocząć się od badania rynku w lutym 2012 r. a zakończyć podpisaniem umowy najmu najpóźniej w dniu 31 sierpnia 2012 r. Jako podmiot odpowiedzialny za przeprowadzenie badania rynku, wybór wstępnych lokalizacji, zawarcie umowy z miejscową kancelarią prawną oraz umowy najmu, wskazano Placówkę. Jednocześnie w harmonogramie podano, że badanie rynku przeprowadziły Placówka, BI oraz DK. Wg harmonogramu, za negocjacje umowy najmu odpowiadać miało BI, w konsultacji z miejscową kancelarią prawną.

Konsulat Generalny RP w Kolonii w dniu 11 czerwca 2012 r. oraz w dniu 14 lutego 2013 r. zawarł umowy z Kancelarią adwokacką Rechtsanwölte Odyniec&Kollegen z siedzibą w Hamm⁴², których przedmiotem było doradztwo prawne oraz reprezentacja Konsulatu celem zawarcia umowy najmu na obiekt służący jako siedziba Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, w tym pomoc w negocjowaniu umowy najmu. Za obsługę prawną Konsulat zapłacił ww. kancelarii wynagrodzenie w łącznej wysokości 14,7 tys. euro.

W dniu 8 listopada 2012 r. Zastępca Dyrektora BI wystąpił do Dyrektora Generalnego SZ z prośbą o wyrażenie zgody na najem nieruchomości w budynku Im MediaPark 5, z przeznaczeniem na siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Podał, m.in. że ostatecznego wyboru siedziby dokonano spośród pięciu ofert zaprezentowanych przez Placówkę, nieruchomość spełnia oczekiwania funkcjonalne i wymagania urzędu Konsulatu Generalnego RP zawarte w Programie funkcjonalno-użytkowym, oferta jest jedną z tańszych na rynku, a także, że wybrana nieruchomość wymaga poniesienia dodatkowych nakładów na adaptację i wyposażenie w kwocie ok. 500 tys. euro.

Dyrektor Generalny SZ wyraził zgodę na najem powierzchni w budynku Im MediaPark 5 w Kolonii, pomimo iż powierzchnia biurowa przekraczała o 118,5 m², tj. o 13,9 % limit powierzchni biurowej, zaakceptowany przez siebie w Programie funkcjonalno-użytkowym (do 850 m²).

W dniach 13–14 grudnia 2012 r. przebywała w Kolonii delegacja MSZ w składzie: Dyrektor Generalny SZ, Dyrektor Inspektoratu Służby Zagranicznej, Zastępca Dyrektora Departamentu Konsularnego, Zastępca Dyrektora Biura Infrastruktury, Zastępca Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego oraz Radca Prawny z Biura Dyrektora Generalnego. W *Notatce dla Pana Ministra R. Sikorskiego w sprawie oceny pomieszczeń biurowych MediaPark 5 rekomendowanych na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP* z dnia 18 grudnia 2012 r. uczestnicy delegacji napisali m.in., że MediaPark to kompleks mieszkalno-biurowo-usługowy, którego łączna powierzchnia użytkowa wynosi 174 000 m². Na 20 hektarowej działce, oprócz budynków, znajdują się sztuczne akweny wodne i park. MediaPark usytuowany jest 3 km od centrum miasta, w dzielnicy Neustadt-Nord, która według danych statystycznych zamieszkała jest przez wyższą klasę średnią. W odległości 500 m od MediaPark 5 znajduje się przystanek metra i kolejki SKM. Ponadto istnieje możliwość dotarcia na miejsce licznymi liniami autobusowymi. Kompleks MediaPark dysponuje wielopoziomowym, monitorowanym przez 24 h, podziemnym garażem, w którym na jednym z 2500 miejsc zaparkować

⁴² Umowy zostały zawarte przez Kierowników Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

można bezproblemowo pojazdy mechaniczne i jednoślady. W związku ze szczególnymi wymogami urzędu konsularnego, przygotowane zostały dwa stałe miejsca parkingowe dla pojazdów służbowych Konsulatu, dla których zaplanowano instalację dodatkowego monitoringu.

Umowa najmu powierzchni biurowej w budynku Im MediaPark 5 w Kolonii została zawarta w dniu 21 marca 2013 r.⁴³, zgodnie z § 14 ust. 2 *zarządzenia nr 33*, przez Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Umowa została zmieniona aneksem nr 1 z dnia 2 sierpnia 2013 r. W umowie określono, że najem i płatność czynszu rozpoczyna się w momencie przekazania powierzchni obiektu w stanie opisanym w załączniku nr 3 do umowy, które powinno nastąpić nie później niż 1 października 2013 r. Okres najmu kończy się w dniu 30 września 2023 r. i może zostać przedłużony. Zgodnie z § 2 pkt 3 umowy – podczas okresu najmu zwykle wypowiedzenie umowy jest wyłączone. Możliwe jest wypowiedzenie umowy z ważnej przyczyny. Całkowity miesięczny czynsz wynosi 37 388,65 euro i może zostać zmieniony w związku ze zmianą ustalonego dla całego obszaru Niemiec miesięcznego indeksu cen konsumenckich, bądź zmianą rozporządzenia o kosztach eksploatacyjnych. Miesięczny czynsz podstawowy za najem powierzchni biurowej wynosi 31,45 euro/m² (30 459,33 euro za 968,5 m²). Wynajem następuje bez naliczania niemieckiego VAT. Odbiór najmowanej powierzchni biurowej w budynku Im MediaPark 5 nastąpił z dniem 15 sierpnia 2013 r. Obsługa interesantów w nowej siedzibie Konsulatu Generalnego RP w Kolonii odbywa się od 11 grudnia 2013 r. Uroczyste otwarcie nowej siedziby nastąpiło 18 grudnia 2013 r.

3.3.2. W działalności kontrolowanej jednostki w zakresie najmu nieruchomości pod nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii stwierdzono nieprawidłowości polegające na:

- ♦ niepowołaniu w skład Zespołu dla sporządzenia Programu funkcjonalno-użytkowego określającego wymogi w stosunku do pozyskiwanej nieruchomości oraz harmonogramu jej pozyskania z przeznaczeniem na siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii dyrektora lub wyznaczonego przez niego pracownika komórki organizacyjnej właściwej w sprawach politycznych, nadzorującej pracę placówki zagranicznej. Było to niezgodne z § 6 ust. 1 pkt 8 *Zarządzenia nr 33*. Dyrektor Generalny SZ wyjaśnił, że ze względu na liczną reprezentację misji dyplomatyczno-konsularnych na terytorium Republiki Federalnej Niemiec (*Ambasada RP, Wydział Promocji Handlu i Inwestycji*⁴⁴, *Instytut Polski w Berlinie, Konsulat Generalny RP w Monachium, Konsulat Generalny RP i Wydział Promocji Handlu i Inwestycji w Kolonii, Konsulat Generalny RP w Hamburgu, Instytut Polski w Dusseldorfie*), zadania polityczne realizowane na obszarze Północnej Nadrenii Westfalii koordynowane są przez Ambasadę RP w Berlinie. W związku z tym, że nie planowano likwidacji urzędu konsularnego w Kolonii, nie było merytorycznego uzasadnienia, aby w pracach o charakterze technicznym uczestniczył przedstawiciel komórki organizacyjnej właściwej w sprawach politycznych. Natomiast, na każdym etapie działań podejmowanych w celu zmiany siedziby urzędu uczestniczył przedstawiciel Departamentu Konsularnego (...). Odnosząc się do powyższego wyjaśnienia Dyrektora Generalnego SZ, Najwyższa Izba Kontroli podniosła, że *zarządzenie nr 33* stanowi, że w przypadku siedzib przeznaczonych do wykonywania funkcji konsularnych, w skład ww. Zespołu wchodzi dyrektor lub wyznaczony przez niego pracownik komórki organizacyjnej właściwej w sprawach konsularnych i nie przewiduje sytuacji, w której do Zespołu nie powołuje się dyrektora lub wyznaczonego przez niego pracownika komórki organizacyjnej właściwej w sprawach politycznych.

⁴³ Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii podpisał umowę w dniu 19 marca 2013 r., natomiast wynajmujący w dniu 21 marca 2013 r.

⁴⁴ Wydziały Promocji Handlu i Inwestycji są samodzielnymi jednostkami budżetowymi podlegającymi Ministrowi Gospodarki.

- ◆ niezłączeniu przez Biuro Infrastruktury do Programu funkcjonalno-użytkowego szacunku przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i jej ewentualną zabudową lub adaptacją, opartego o udokumentowaną analizę cen na rynku miejscowym. Było to niezgodne z postanowieniami § 9 ust. 1 *zarządzenia nr 33*. Dyrektor BI wyjaśnił, że ze względu na zróżnicowanie architektoniczne obiektów, które były brane pod uwagę na przyszłą siedzibę KG RP w Kolonii, określenie kosztów pozyskania i aranżacji, na tym etapie prowadzonych czynności, było niemożliwe. Zdaniem NIK, nie można wykluczyć, że określenie przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i jej adaptacją w czerwcu 2012 r., (tj. w okresie zatwierdzenia przez Zespół Programu funkcjonalno-użytkowego) było możliwe, bowiem w dniach 14-15 maja 2012 r. delegacja z MSZ przeprowadziła w Kolonii wizję lokalną ośmiu wytypowanych nieruchomości i знаła wielkość oraz funkcjonalność powierzchni oferowanych do wynajęcia, a w trzech przypadkach koszty najmu 1 m². Ponadto, jak wynika z ustaleń kontroli, w dniu 23 maja 2012 r. właściciel budynku Im MediaPark 5 przedstawił projekt umowy najmu powierzchni biurowej m.in. z opisem budowlanym, czynszem najmu oraz kosztami eksploatacyjnymi.
- ◆ zatwierdzeniu przez Dyrektora Generalnego SZ Programu funkcjonalno-użytkowego bez szacunku przewidywanych kosztów pozyskania nieruchomości i jej adaptacji. Było to niezgodne z § 9 ust. 3 *zarządzenia nr 33* stanowiącym, że dyrektor generalny zatwierdza program funkcjonalno-użytkowy wraz z szacunkiem przewidywanych kosztów, który zgodnie z § 9 ust. 1 i 2 *zarządzenia nr 33* powinien być oparty o udokumentowaną analizę cen na rynku miejscowym i zapařafowany przez głównego księgowego resortu. Dyrektor Generalny SZ wyjaśnił m.in., że w fazie poszukiwania nieruchomości nie jest możliwe dokładne oszacowanie przyszłych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i ewentualną adaptacją dla każdego wytypowanego obiektu. Szacunek przewidywanych kosztów związanych z pozyskiwaniem nieruchomości powinien być oparty o analizę cen na rynku miejscowym. Szacunkowe zestawienie przewidywanych kosztów adaptacji zostało sporządzone przez Biuro Infrastruktury na etapie opracowania programu funkcjonalno-użytkowego. Natomiast działając w oparciu o zapisy zawarte w rozdz. 2 i 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego⁴⁵, wykonane zostały prace umożliwiające szacunkowe określenie kosztów oraz harmonogram robót budowlano-adaptacyjnych we wstępnie wskazanej nieruchomości. Powyższe zadanie zostało wykonane po przeprowadzeniu audytu technicznego wytypowanego budynku, przed podjęciem ostatecznej decyzji. Wykonanie kosztorysu po audycie technicznym pozwoliło na miarodajne i rzetelne określenie przewidywanych kosztów, co nie było możliwe na etapie wstępnego poszukiwania nieruchomości. W trakcie kontroli w MSZ nie przedstawiono kontrolerom NIK szacunkowego zestawienia przewidywanych kosztów adaptacji sporządzonego przez Biuro Infrastruktury na etapie opracowania Programu funkcjonalno-użytkowego, o którym wyżej mowa w wyjaśnieniach Dyrektora Generalnego SZ. Ponadto, Dyrektor BI potwierdził, że nie sporządzono szacunku przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości. Natomiast załączona do wyjaśnień Dyrektora Generalnego SZ *Tabela kosztów – szacunkowy koszt adaptacji* (wg której planowany koszt adaptacji budynku/lokalu dla Wydziału Konsularnego wynosił netto 5 850 000 zł tj. 1 384 648 euro) dotyczy, zgodnie z zawartą w niej informacją, już konkretnej wybranej lokalizacji w budynku *MediaPark 5 – Kolonia, Niemcy*. Dodatkowo należy nadmienić,

⁴⁵ Dz. U. z 2013 r., poz. 1129.

że nie zawiera, wymaganego dla szacunku przewidywanych kosztów, parafowania przez głównego księgowego resortu. Nie jest to zatem szacunek przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i jej adaptacją, o którym mowa w § 9 *zarządzenia nr 33*.

- ♦ niedopełnieniu obowiązku opracowania Programu funkcjonalno-użytkowego określającego wymogi w stosunku do pozyskiwanej nieruchomości oraz harmonogramu pozyskania nieruchomości i zatwierdzenia tych dokumentów przez Dyrektora Generalnego SZ przed przeprowadzeniem badania rynku miejscowego i wstępnym wyborem nieruchomości możliwych do wynajęcia na nową siedzibę Konsulatu. Było to niezgodne z § 11 ust. 1 *zarządzenia nr 33*, stanowiącym, że podmiot wskazany w harmonogramie, we współpracy z komórką organizacyjną właściwą w sprawach infrastruktury, przeprowadza badanie rynku miejscowego i dokonuje wstępnego wyboru nieruchomości spełniających wymogi określone w Programie funkcjonalno-użytkowym. Tak więc wyboru lokalizacji należało dokonać na podstawie opracowanego Programu funkcjonalno-użytkowego, a nie Program napisać dla konkretnej lokalizacji. Dyrektor Generalny SZ wyjaśnił m.in., że *według posiadanej dokumentacji w lutym 2012 r. powołany został Zespół, który określił ramy wstępnego programu funkcjonalno-użytkowego. Działanie takie umożliwiło placówce procedowanie mające na celu wskazanie potencjalnej lokalizacji nowego urzędu. W konsekwencji w maju 2012 r. przeprowadzona została wizja lokalna obiektów do wynajęcia na nową siedzibę. W związku z tym przyjęto, że postępowanie zostało przeprowadzone z zachowaniem wymogów określonych w zarządzeniu nr 33*. W ocenie NIK postępowanie nie zostało przeprowadzone z zachowaniem wymogów określonych w *zarządzeniu nr 33*, gdyż badania rynku miejscowego i wstępnego wyboru nieruchomości dokonano przed sporządzeniem Programu funkcjonalno-użytkowego. Z ustaleń kontroli wynika bowiem, że Program funkcjonalno-użytkowy, w którym określono wymogi w stosunku do pozyskiwanej nieruchomości został zatwierdzony przez Zespół, który został powołany w tym celu przez Dyrektora Generalnego SZ w dniu 11 czerwca 2012 r., a następnie zatwierdzony przez Dyrektora Generalnego SZ⁴⁶, natomiast wizji lokalnej nieruchomości dokonano w maju 2012 r.
- ♦ niezarekomendowaniu przez dyrektora BI, po przeprowadzeniu badania rynku i dokonaniu wstępnego wyboru nieruchomości, Dyrektorowi Generalnemu SZ najlepszych propozycji nieruchomości na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii do przeprowadzenia wizji lokalnej. Było to niezgodne z postanowieniami § 11 ust. 1 *zarządzenia nr 33*.

Dyrektor BI wyjaśnił, że *do ok. 15 lipca 2012 r., nie udało się wybrać obiektu, który można byłoby zarekomendować Dyrektorowi Generalnemu SZ. Wytypowane przez agencje nieruchomości lokalizacje nie spełniały wymogów określonych dla siedzib placówek dyplomatyczno-konsularnych lub właściciele wytypowanych obiektów po zapoznaniu się z oczekiwaniami wynajmującego rezygnowali z dalszej współpracy*.

Nieruchomość MediaPark 5 była optymalnym obiektem, który przy stawianych kryteriach funkcjonalnych i bezpieczeństwa, mógł potencjalnie być przystosowany do potrzeb urzędu.

NIK zauważyła, że w czerwcu 2012 r. kancelaria adwokacka Rechtsanwältin Odyńiec & Kollegen, na zlecenie Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, rozpoczęła negocjacje umowy najmu powierzchni w budynku Im MediaPark 5, którą ostatecznie podpisano 21 marca 2013 r., zatem nie można zgodzić się z wyjaśnieniem Dyrektora BI, że do ok. 15 lipca 2012 r. nie udało się wybrać obiektu, który można byłoby zarekomendować Dyrektorowi Generalnemu SZ.

⁴⁶ Brak daty zatwierdzenia przez Dyrektora Generalnego SZ.

- ◆ nieprzygotowaniu przez BI, w oparciu o wyniki wizji lokalnej dla każdej wizytowanej nieruchomości, oceny spełniania przez nieruchomość wymogów określonych w Programie funkcjonalno-użytkowym, oceny stanu technicznego nieruchomości, kosztów niezbędnych prac adaptacyjnych oraz kosztów utrzymania nieruchomości. Było to niezgodne z wymogiem określonym w § 11 ust. 4 Zarządzenia nr 33.

Dyrektor BI wyjaśnił, że ze względu na koszty związane z koniecznością zatrudnienia kosztorysantów i rzeczoznawców branżowych, których Biuro Infrastruktury nie posiada, oraz czas niezbędny do wykonania tego typu dokumentacji i zgodę właścicieli budynków, postanowiono odstąpić od tego wymogu. Zagadnienia ogólne dotyczące wizytowanych nieruchomości były odnotowywane w sprawozdaniach z delegacji służbowych.

Nie kwestionując argumentów podniesionych w wyjaśnieniach, NIK zauważyła, że działania te były sprzeczne z przepisami zarządzenia nr 33.

- ◆ niedopełnieniu obowiązku złożenia przez pracownika BI (uczestnika negocjacji umowy skutkującej pozyskaniem nieruchomości na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP), oświadczenia o braku lub istnieniu okoliczności będących podstawą do wyłączenia z negocjacji. Było to niezgodne z § 12 ust. 3 zarządzenia nr 33, stanowiącym, że negocjatorzy zobowiązani są złożyć oświadczenie według wzoru określonego w załączniku nr 1 do zarządzenia nr 33. Oświadczenia trzech innych negocjatorów umowy najmu zostały sporządzone nierzetelnie. Jeden z nich oświadczenie o braku okoliczności będących podstawą do wyłączenia z negocjacji złożył w dniu 20 lipca 2013 r., tj. cztery miesiące po zawarciu umowy najmu. Na oświadczeniach dwóch negocjatorów brakuje daty ich złożenia. Ponadto jeden z nich oświadczył jednocześnie, że nie występują i istnieją okoliczności uzasadniające jego wyłączenie z negocjacji.
- ◆ niesporządzeniu i nieprzedłożeniu Dyrektorowi Generalnemu SZ przez negocjatorów umowy skutkującej pozyskaniem nieruchomości dla nowej siedziby Konsulatu Generalnego, protokołu z przebiegu negocjacji. Było to niezgodne z § 12 ust. 4 zarządzenia nr 33, który stanowi, że z przebiegu negocjacji negocjatorzy sporządzają i po podpisaniu przedkładają dyrektorowi generalnemu protokół, który powinien zawierać: oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia negocjacji; przedmiot negocjacji; imiona i nazwiska negocjatorów; dokładne dane identyfikacyjne właściciela nieruchomości oraz osób reprezentujących go w negocjacjach, jeśli nie działa osobiście, ze wskazaniem dokumentów potwierdzających ich właściwe umocowanie do negocjacji; wynik negocjacji, w tym istotne postanowienia lub tekst umowy; inne elementy istotne z punktu widzenia przebiegu i wyniku negocjacji.

Dyrektor BI wyjaśnił, że protokół z przebiegu negocjacji został zastąpiony sprawozdaniami z delegacji członków zespołu negocjacyjnego. W ocenie BI ww. sprawozdania są równorzędne z protokołami, a Dyrektor Generalny SZ był na bieżąco informowany o postępach negocjacyjnych.

Kontrolerom NIK zostały przedstawione trzy sprawozdania z delegacji dotyczących negocjacji umowy i zakresu przedmiotu wynajmu (adaptacja pomieszczeń biurowych w budynku Im MediaPark 5 na potrzeby nowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii). Sprawozdania zostały sporządzone w dniach 22 sierpnia 2012 r., 7 września 2012 r. oraz 19 września 2012 r. W ocenie NIK ww. sprawozdania nie zawierają wszystkich elementów, które zgodnie z § 12 ust. 4 zarządzenia nr 33 powinien zawierać protokół z przebiegu negocjacji. Sprawozdania sporządzone w dniu 22 sierpnia 2012 r. oraz 7 września 2012 r. nie zawierają terminu przeprowadzenia negocjacji oraz żadnych danych identyfikacyjnych właściciela nieruchomości

lub osób go reprezentujących. Sprawozdanie z 22 sierpnia 2012 r. nie zawiera imion i nazwisk negocjatorów. W sprawozdaniach ogólnikowo opisano sprawy załatwiane w trakcie podróży służbowych, bez podania wyniku negocjacji i istotnych postanowień. W rezultacie nieudokumentowanie spraw będących przedmiotem negocjacji i ich wyniku, powoduje, że brak jest transparentnego wytłumaczenia dla wzrostu czynszu podstawowego z 16,5 euro/m² (określonego w projekcie umowy z dnia 22 maja 2012 r.) do 31,45 euro/m² (ustalonego w umowie najmu zawartej w dniu 21 marca 2013 r.).

Postępowanie kontrolne przeprowadzone zostało w MSZ przez Departament Administracji Publicznej NIK w okresie od 18 listopada 2013 r. do 31 stycznia 2014 r. Do Ministra Spraw Zagranicznych skierowane zostało wystąpienie pokontrolne, w którym sformułowano dwa wnioski pokontrolne, tj. o:

1. Podejmowanie decyzji o najmie powierzchni biurowych na nowe siedziby jedynie po uprzednim rzetelnym rozpoznaniu możliwości sprzedaży własnych nieruchomości stanowiących dotychczasowe siedziby.
2. Wyeliminowanie przypadków najmu powierzchni biurowych dla potrzeb placówek zagranicznych z naruszeniem obowiązujących przepisów.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne Minister Spraw Zagranicznych bez zastrzeżeń poinformował, że pierwszy z wniosków NIK zostanie uwzględniony przy ewentualnej realizacji sprzedaży i najmu nieruchomości na potrzeby innych placówek zagranicznych MSZ. Odnośnie realizacji drugiego wniosku Minister poinformował, że Ministerstwo podejmie działania zmierzające do znowelizowania niektórych zapisów Zarządzenia nr 33 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 11 października 2010 r. w sprawie zasad i trybu pozyskiwania nieruchomości.

Charakterystyka stanu prawnego

1. Sposób i tryb gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych**1) Przepisy ogólne**

Zgodnie z ustawą z 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej⁴⁷, sprawy dotyczące gospodarowania i rozporządzania mieniem Skarbu Państwa, obejmuje dział administracji rządowej Skarb Państwa, z wyjątkiem spraw które na mocy odrębnych przepisów przypisane są innym działom (art. 25). Dział sprawy zagraniczne obejmuje m.in. sprawy reprezentowania i ochrony interesów Rzeczypospolitej Polskiej za granicą (art. 32 ust. 1 pkt 2).

Na podstawie art. 2 pkt. 5 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa⁴⁸, Minister Skarbu Państwa wykonuje uprawnienia wynikające z praw majątkowych Skarbu Państwa, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, kierownicy urzędów państwowych, w szczególności dyrektorzy generalni urzędów, reprezentują Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego im mienia i w zakresie zadań ich urzędów. Jednostki budżetowe gospodarują na zasadach racjonalnej i oszczędnej gospodarki mieniem Skarbu Państwa, w które zostały wyposażone, zapewniają ochronę tego mienia oraz mogą zbywać składniki rzeczowe majątku ruchomego (art. 17b ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa). Natomiast zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa określa ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴⁹.

Na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisów tej ustawy nie stosuje się jednak do nieruchomości służących wykonywaniu zadań placówek zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej⁵⁰.

2) Przepisy wewnętrzne MSZ dotyczące sprzedaży nieruchomości

Minister Spraw Zagranicznych⁵¹, wprowadził zarządzeniem nr 7 z 30 kwietnia 2013 r., *Regulamin dotyczący zasad i trybu postępowania przy zbywaniu przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych Ministerstwa Spraw Zagranicznych*. Regulamin z 2013 r. obowiązuje od 6 czerwca 2013 r. Poprzednio obowiązywało zarządzenie nr 24 Ministra SZ z 7 lipca 2010 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy zbywaniu prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek. Zarówno Regulamin z 2013 r., jak i zarządzenie nr 24 z 2010 r. dotyczy:

- ♦ zasad zbywania przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali, stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych Ministerstwa Spraw Zagranicznych;

⁴⁷ Dz. U. z 2013 r., poz. 743 ze zm.

⁴⁸ Dz. U. z 2012 r., poz. 1224.

⁴⁹ Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.

⁵⁰ Ust. 2 w art. 1 obowiązuje od 1 stycznia 2009 r. W uzasadnieniu do wprowadzenia tego przepisu wskazano m.in., że ust. 2 w art. 1 potwierdza dotychczasową praktykę i wykładnię, zgodnie z którą ww. nieruchomości nie podlegają reżimowi ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz stosuje się do nich przepisy Konwencji Wiedeńskiej o stosunkach dyplomatycznych z dnia 18 kwietnia 1961 r. (Dz. U. z 1965 r. Nr 37, poz. 232).

⁵¹ Działając na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2012 r., poz. 392 ze zm.), który stanowi, że minister kieruje, nadzoruje i kontroluje działalność podporządkowanych organów, urzędów i jednostek.

- ♦ trybu postępowania przy zbywaniu ww. praw;
- ♦ zadań komórek organizacyjnych MSZ i placówek zagranicznych związanych ze zbywaniem ww. praw.

Zgodnie z § 3 Regulaminu z 2013 r., jak i z § 2 zarządzenia nr 24 z 2010 r., przepisy tych regulacji stosuje się w zakresie niesprzecznym z prawem państwa, na terytorium którego położona jest nieruchomość do której prawo jest przedmiotem zbycia (prawem właściwym).

Przygotowanie sprzedaży

Stan prawny przed 6 czerwca 2013 r.

Zgodnie z § 3 zarządzenia nr 24 z 2010 r., procedurze sprzedaży podlegają wyłącznie prawa do nieruchomości zbędnych, których dalsze utrzymywanie dla potrzeb resortu spraw zagranicznych nie jest uzasadnione ze względów ekonomicznych lub politycznych oraz tych nieruchomości, które nie spełniają wymaganych kryteriów funkcjonalnych. Decyzję o uznaniu nieruchomości za zbędną oraz o sposobie jej zagospodarowania podejmuje Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej na podstawie analizy dyrektora komórki organizacyjnej właściwej w sprawach infrastruktury, przygotowanej w uzgodnieniu z placówką zagraniczną oraz dyrektorami komórek organizacyjnych właściwych w sprawach: nadzoru nad placówką zagraniczną; prawnych; budżetu placówek zagranicznych; problematyki bezpieczeństwa placówek zagranicznych; protokołu dyplomatycznego. Analiza powinna zawierać porównanie możliwości sposobu zagospodarowania nieruchomości, w szczególności jej wynajęcia i zbycia oraz powinna zostać do niej załączona opinia właściwej terytorialnie komórki organizacyjnej.

Stosownie do § 4 zarządzenia nr 24 z 2010 r. w przypadku podjęcia decyzji o zbyciu nieruchomości kierownik placówki zagranicznej uzyskuje opinię dotyczącą uwarunkowań prawa właściwego w odniesieniu do przedstawionej w zarządzeniu procedury zbycia, którą następnie przekazuje dyrektorowi komórki organizacyjnej ds. infrastruktury oraz dyrektorowi komórki organizacyjnej właściwej w sprawach prawnych. Podmiotowi sporządzającemu opinię, można natomiast powierzyć pełnienie nadzoru nad pośrednikiem. Następnie dyrektor komórki organizacyjnej ds. infrastruktury występuje z wnioskiem o zatwierdzenie trybu zbycia nieruchomości (zgodnie z wzorem określonym w załączniku), którego załącznikami są ww. opinia oraz analiza opłacalności, zawierająca co najmniej:

- ♦ wycenę nieruchomości sporządzoną przez niezależny podmiot, uwzględniającą także spodziewany dochód z najmu nieruchomości w perspektywie najbliższych 10 lat;
- ♦ analizę potrzeb inwestycyjnych oraz budżetowych resortu spraw zagranicznych, wskazującą na propozycję alokacji środków uzyskanych ze zbycia praw do nieruchomości albo możliwość uzyskania oszczędności w wydatkach budżetowych.

Zgodnie z § 4 ust. 6 zarządzenia nr 24 z 2010 r., proponowany tryb zbycia nieruchomości może przewidywać powierzenie całości lub części organizacji i prowadzenia przetargu osobie fizycznej lub prawnej posiadającej odpowiednie uprawnienia, doświadczenie, ubezpieczenie i rekomendacje, która wykonywać będzie, określone zadania przewidziane w tym zarządzeniu.

W myśl § 5 zarządzenia nr 24 z 2010 r., podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości jest przetarg z zastrzeżeniem § 22 zarządzenia. Przetarg ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przeprowadzany jest w formie:

- ♦ przetargu pisemnego,
- ♦ przetargu ustnego,
- ♦ aukcji elektronicznej, na zasadach określonych w prawie właściwym.

O formie przetargu decyduje DG SZ, zatwierdzając wniosek.

Stan prawny od 6 czerwca 2013 r.

Zgodnie z § 4 Regulaminu z 2013 r., procedurze sprzedaży określonej w regulaminie podlegają wyłącznie prawa do nieruchomości zbędnych, których dalsze utrzymywanie dla potrzeb MSZ nie jest uzasadnione ze względów ekonomicznych, funkcjonalnych, politycznych lub bezpieczeństwa. Decyzję o uznaniu nieruchomości za zbędną oraz o sposobie jej zagospodarowania podejmuje DG SZ na podstawie wniosku dyrektora komórki organizacyjnej MSZ ds. infrastruktury i przedstawia Ministrowi do akceptacji. Do wniosku załącza się opinię właściwej terytorialnie komórki organizacyjnej MSZ oraz komórki organizacyjnej MSZ właściwej w sprawach nadzoru nad placówką (wzór wniosku określa załącznik nr 1 do Regulaminu).

Stosownie do § 5 Regulaminu z 2013 r., po zaakceptowaniu przez Ministra wniosku, kierownik placówki zagranicznej:

- ♦ uzyskuje opinie miejscowego protokołu dyplomatycznego oraz podmiotu miejscowego wyspecjalizowanego w obrocie nieruchomościami dotyczącą uwarunkowań prawa właściwego w odniesieniu do przedstawionej w regulaminie procedury zbycia; Opinii nie wolno zamawiać u pośrednika, któremu powierzono organizację i prowadzenie przetargu, ani u podmiotu z nim powiązanego. Podmiotowi sporządzającemu opinię, można natomiast powierzyć pełnienie nadzoru nad pośrednikiem;
- ♦ dokonuje, na podstawie dokumentów, o których mowa w pkt 1, analizy zasad zbywania nieruchomości na rynku miejscowym z uwzględnieniem obowiązków wynikających z prawa właściwego oraz z prawa polskiego;
- ♦ zleca wykonanie wyceny nieruchomości.

Następnie ww. dokumenty, kierownik placówki zagranicznej przekazuje dyrektorowi komórki organizacyjnej MSZ właściwej w sprawach infrastruktury. Dyrektor komórki organizacyjnej ds. infrastruktury, uzgadnia wniosek o zatwierdzenie trybu zbycia nieruchomości z kierownikiem właściwej placówki zagranicznej oraz z komórką organizacyjną MSZ właściwą w sprawach protokołu dyplomatycznego oraz sprawach prawnych. Jeżeli szacunkowa wartość nieruchomości przekracza równowartość 1 000 000 euro, wniosek, przed złożeniem do DG SZ, podlega zaopiniowaniu przez pełnomocnika Ministra SZ do spraw kontroli zarządczej i procedur antykorupcyjnych. Następnie dyrektor komórki organizacyjnej ds. infrastruktury występuje z wnioskiem o zatwierdzenie trybu zbycia nieruchomości do DG SZ (wzór wniosku określa załącznik nr 2 do Regulaminu). Do wniosku załącza się:

- ♦ ww. dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2;
- ♦ wycenę nieruchomości sporządzoną przez niezależny podmiot, uwzględniającą także spodziewany dochód z najmu nieruchomości w perspektywie najbliższych 10 lat;
- ♦ analizę potrzeb inwestycyjnych oraz budżetowych MSZ wskazującą na propozycję alokacji środków uzyskanych ze zbycia praw do nieruchomości albo możliwość uzyskania oszczędności w wydatkach budżetowych.

Proponowany tryb zbycia nieruchomości również może przewidywać powierzenie całości lub części organizacji i prowadzenia przetargu osobie fizycznej lub prawnej posiadającej odpowiednie uprawnienia, doświadczenie, ubezpieczenie i rekomendacje, która wykonywać będzie określone zadania przewidziane w Regulaminie.

Zgodnie z § 6 Regulaminu z 2013 r., podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości jest przetarg, z zastrzeżeniem § 25, który ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przepis ten przewiduje odmienne formy przetargu niż zarządzenie nr 24 z 2010 r., tj.:

- ♦ przetarg pisemny nieograniczony,
- ♦ przetarg pisemny ograniczony,
- ♦ przetarg ustny nieograniczony,
- ♦ przetarg ustny ograniczony.

Przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. O formie przetargu decyduje DG SZ, zatwierdzając wniosek.

Zasady ogólne wyceny nieruchomości

Zgodnie z § 7 Regulaminu z 2013 r., wycena nieruchomości dokonywana jest przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatu szacunkowego lub w innej formie dopuszczonej przez prawo właściwe i stosowanej powszechnie w państwie przyjmującym. Cena wywoławcza nieruchomości w pierwszym przetargu nie może być niższa niż jej aktualna wartość wynikająca z wyceny. Paragraf 8 Regulaminu z 2013 r. stanowi, że zbycie nieruchomości w pierwszym przetargu nie może nastąpić za cenę niższą niż cena wywoławcza. W przypadku nie wyłonienia nabywcy w pierwszym przetargu, zbycie może nastąpić w drodze kolejnego przetargu z zastosowaniem ceny wywoławczej nie niższej niż 75 % ceny wywoławczej z poprzedniego przetargu. Nie dotyczy to przypadku unieważnienia pierwszego przetargu. Jeśli w pierwszym przetargu nie wyłoniono nabywcy, kierownik placówki zagranicznej każdorazowo proponuje cenę wywoławczą nieruchomości mającą mieć zastosowanie w kolejnym przetargu i przekazuje do zaopiniowania dyrektorowi komórki organizacyjnej MSZ właściwej w sprawach infrastruktury, który przekazuje ją wraz ze swoją opinią DG SZ w celu podjęcia ostatecznej decyzji o wysokości ceny wywoławczej.

Analogiczne regulacje przewidywały przepisy §§ 6 i 7 zarządzenia nr 24 z 2010 r.

Pełnomocnictwa

W myśl § 9 Regulaminu z 2013 r., po akceptacji przez Ministra SZ wniosku o uznanie nieruchomości za zbędną oraz o sposobie jej zagospodarowania, o którym mowa w § 4 ust. 2, Minister występuje do ministra Skarbu Państwa z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości wraz z projektem pełnomocnictwa dla DG SZ do zbycia prawa własności albo użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych lub lokali stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych MSZ.

Minister Skarbu Państwa, w porozumieniu z Ministrem SZ, każdorazowo upoważnia DG SZ, w formie aktu notarialnego, do zbycia prawa własności albo użytkowania wieczystego, ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych lub lokali, stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych MSZ (§ 2 ust. 1 Regulaminu z 2013 r.). DG SZ w zakresie określonym w pełnomocnictwie może upoważnić osoby fizyczne do działania w swoim imieniu w sprawach związanych ze zbyciem przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności (§ 9 ust. 2 Regulaminu z 2013 r.).

Obowiązujące przed 6 czerwca 2013 r. zarządzenie nr 24 z 2010 r. nie przewidywało uzyskania zgody i pełnomocnictwa Ministra Skarbu Państwa do zbycia nieruchomości. Zgodnie z § 8 zarządzenia nr 24 z 2010 r., jeżeli prawo właściwe przewidywało konieczność wystawienia pełnomocnictwa dla kierownika placówki zagranicznej do zbycia prawa, wówczas właściwym do wystawienia takiego pełnomocnictwa był Minister Spraw Zagranicznych.

Organizacja przetargu

Zgodnie z § 10 Regulaminu z 2013 r., jeśli nie zostało to powierzone pośrednikowi, organizacja i prowadzenie przetargu zgodnie z zatwierdzonym wnioskiem w sprawie trybu zbycia nieruchomości, jest prowadzona przez kierownika placówki zagranicznej, działającego w uzgodnieniu z dyrektorem komórki organizacyjnej MSZ ds. infrastruktury, lub w szczególnie uzasadnionych przypadkach przez dyrektora komórki organizacyjnej MSZ ds. infrastruktury.

Stosownie do § 13 Regulaminu z 2013 r. organizator przetargu obowiązany jest do:

- ♦ opracowania ogłoszenia o przetargu;
- ♦ publikacji ogłoszenia o przetargu oraz podania go do publicznej wiadomości;
- ♦ udzielania informacji dotyczących przedmiotu przetargu;
- ♦ zapewnienia pomieszczenia do przeprowadzenia przetargu;
- ♦ uzgodnienia terminu i miejsca przetargu z komórką organizacyjną MSZ właściwą w sprawach infrastruktury;
- ♦ zawiadamiania komisji przetargowej o terminie i miejscu przetargu, dokonanego w formie pisemnej wraz z załączeniem kserokopii ogłoszenia o przetargu;
- ♦ podejmowania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży;
- ♦ przechowywania pełnej dokumentacji związanej ze zbyciem nieruchomości.

Pracownicy MSZ i placówki zagranicznej wykonujący czynności w postępowaniu przetargowym obowiązani są złożyć oświadczenie według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do Regulaminu z 2013 r. (§ 12 Regulaminu z 2013 r.).

Treść ogłoszenia o przetargu reguluje § 14 ust. 1 Regulaminu z 2013 r.

Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się, stosownie do specyfiki państwa na terytorium którego położona jest nieruchomość:

- 1) na stronie internetowej placówki zagranicznej;
- 2) na stronie internetowej MSZ;
- 3) w widocznym miejscu w siedzibie placówki zagranicznej;
- 4) w nie mniej niż dwóch mediach miejscowych lub międzynarodowych, jeżeli jest to uzasadnione ekonomicznie;
- 5) w innych miejscach przyjętych zwyczajowo do umieszczania ogłoszeń;
- 6) jeżeli przeprowadzenie przetargu zlecono organizatorowi przetargu – również w lokalu i na stronie internetowej organizatora przetargu;
- 7) w internetowych serwisach dotyczących rynku nieruchomości oraz zamieszczających oferty sprzedaży nieruchomości.

Informację o przetargu przesyła się także do placówek dyplomatycznych innych państw mających siedziby w państwie przyjmującym, do miejscowego protokołu dyplomatycznego, oraz do wybranych lokalnych i międzynarodowych pośredników w obrocie nieruchomościami.

W myśl § 10 ust. 2 Regulaminu z 2013 r., przetarg powinien odbyć się w terminie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 70 dni od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu, z wyjątkiem przypadków zbycia nieruchomości o dużej wartości. W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 5 000 000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu. W przypadku nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 1 000 000 euro, ogłoszenie zamieszcza się co najmniej dwukrotnie (§ 15 ust. 3 Regulaminu z 2013 r.).

Zgodnie z § 16 Regulaminu z 2013 r., warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie wadium w wysokości określonej przez organizatora w przedziale od 2 % do 5% ceny wywoławczej sprzedawanej nieruchomości.

Zgodnie z § 17 Regulaminu z 2013 r., z wyjątkiem przypadku kiedy prowadzenie przetargu powierza się pośrednikowi, czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wykonuje komisja przetargowa. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 3 do 6 osób, powołuje DG SZ na wniosek dyrektora komórki organizacyjnej ds. infrastruktury, spośród pracowników MSZ lub placówki zagranicznej, dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu. W skład komisji przetargowej powołuje się od jednej do dwóch osób wskazanych przez dyrektora komórki organizacyjnej ds. infrastruktury, od jednej do dwóch osób wskazanych przez kierownika placówki zagranicznej oraz jedną osobę wskazaną przez dyrektora komórki organizacyjnej MSZ właściwej w sprawach prawnych. W przypadku nieruchomości, których cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 1 000 000 euro w skład komisji przetargowej powołuje się także jedną osobę wskazaną przez pełnomocnika Ministra SZ do spraw kontroli zarządczej i procedur antykorupcyjnych. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania.

Złożenie jednej ważnej oferty wystarcza do rozstrzygnięcia przetargu.

Wynik przetargu zatwierdzany jest przez organizatora przetargu, tj. kierownika placówki zagranicznej lub dyrektora komórki organizacyjnej MSZ ds. infrastruktury, o których mowa w § 10 ust. 1 Regulaminu z 2013 r.

W myśl § 10 ust. 3 i 4 Regulaminu z 2013 r., przetarg uważa się za rozstrzygnięty z chwilą podjęcia przez prowadzącego przetarg decyzji zatwierdzającej jego wyniki, chyba że w przetargu nie wpłynęła żadna oferta. Prowadzący przetarg może:

- ♦ odwołać ogłoszony przetarg jedynie z ważnych powodów, niezwłocznie podając informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości;
- ♦ zamknąć przetarg bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Zgodnie z § 18 Regulaminu z 2013 r., organizator przetargu, po zakończeniu przetargu informuje oferenta, którego oferta uznana została za najlepszą, że termin zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego lub innej formie przewidzianej w prawie właściwym zostanie ustalony po zatwierdzeniu wyników przetargu. W przypadku, gdy do zawarcia umowy sprzedaży wymagane jest współdziałanie organu administracji publicznej lub gdy przedmiot sprzedaży jest obciążony prawami osób trzecich, dopuszcza się możliwość zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.

Wyjątki od obowiązku przeprowadzenia przetargu

Zgodnie z § 25 Regulaminu z 2013 r., zbycie nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu, może nastąpić jeżeli:

- ♦ nie wyłoniono nabywcy nieruchomości w dwóch przetargach, o których mowa w § 8 ust. 2, przy czym zbycie nieruchomości może nastąpić za kwotę nie mniejszą niż 60% ceny wywoławczej w pierwszym przetargu albo
- ♦ DG SZ wyraził zgodę na odstąpienie od przetargu ze względu na potrzebę ochrony interesu Skarbu Państwa, w związku ze specyficznymi uwarunkowaniami istniejącymi w państwie przyjmującym, o ile taką możliwość przewiduje pełnomocnictwo udzielone przez Ministra Skarbu Państwa. Zbycie nieruchomości może nastąpić za kwotę nie mniejszą niż wynikającą z oszacowania jej wartości;
- ♦ w przypadku zamiany nieruchomości.

3) Przepisy wewnętrzne MSZ dotyczące pozyskiwania nieruchomości, w tym nabycia, najmu lub uzyskania innych praw do nieruchomości

Pozyskiwanie nieruchomości na potrzeby siedzib placówek zagranicznych i rezydencji kierowników przedstawicielstw dyplomatycznych reguluje zarządzenie nr 33 Ministra SZ z 11 października 2010 r. w sprawie zasad i trybu pozyskiwania nieruchomości.

Zgodnie § 2 zarządzenia nr 33 z 2010 r. przy pozyskiwaniu nieruchomości należy kierować się:

- ♦ potrzebami służby zagranicznej i zadaniami Ministerstwa;
- ♦ zasadami racjonalnego gospodarowania środkami publicznymi i uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów;
- ♦ potrzebą ochrony i budowania pozytywnego wizerunku Rzeczypospolitej Polskiej;
- ♦ wymogami bezpieczeństwa;
- ♦ względami protokolarnymi;
- ♦ potrzebą zapewnienia nieruchomościom wysokich standardów technicznych i funkcjonalnych, sprzyjających ochronie środowiska oraz potrzebami użytkowników, zwłaszcza osób niepełnosprawnych.

Za legalność, celowość, gospodarność, rzetelność i efektywność procesu pozyskiwania nieruchomości odpowiada:

- ♦ dyrektor komórki organizacyjnej właściwej w sprawach infrastruktury (całość procesu);
- ♦ dyrektorzy innych komórek organizacyjnych – w zakresie swoich zadań chyba, że złożą zastrzeżenia do protokołu rozbieżności;
- ♦ DG SZ – w zakresie podejmowanych decyzji i zatwierdzanych wniosków oraz nadzoru;
- ♦ inni uczestnicy procesu – w zakresie powierzonych im zadań.

W myśl § 5 zarządzenia nr 33 z 2010 r., wszczęcie procedury pozyskania nieruchomości na potrzeby placówki następuje na podstawie:

- ♦ decyzji Ministra SZ o ustanowieniu placówki zagranicznej,
- ♦ zatwierdzonego wniosku o zmianę dotychczasowej lokalizacji placówki lub jej części,
- ♦ polecenia Ministra SZ lub DG SZ.

Z wnioskiem w sprawie zmiany dotychczasowej lokalizacji może wystąpić:

- ♦ kierownik placówki zagranicznej;
- ♦ dyrektor komórki organizacyjnej właściwej w sprawach politycznych, nadzorującej pracę placówki zagranicznej;
- ♦ dyrektor komórki organizacyjnej właściwej w sprawach infrastruktury;
- ♦ dyrektor komórki organizacyjnej właściwej w sprawach bezpieczeństwa placówek zagranicznych;
- ♦ dyrektor komórki organizacyjnej właściwej w sprawach konsularnych;
- ♦ dyrektor komórki organizacyjnej właściwej w sprawach dyplomacji kulturalnej.

Wniosek składa się, gdy występuje przynajmniej jedna z poniższych przesłanek:

- 1) nieruchomość wykorzystywana na potrzeby placówki znajduje się albo w nieodległej przyszłości znajdzie się w strefie niegwarantującej spełnienia minimalnych wymogów bezpieczeństwa;
- 2) na skutek zmian otoczenia nieruchomość znalazła się w strefie o niskich walorach użytkowych lub estetycznych;

- 3) powzięta została wiadomość, że wynajmujący nie zamierza przedłużyć obowiązywania umowy najmu na kolejny okres lub planuje wzrost opłat czynszowych w wysokości nieracjonalnej w stosunku do parametrów użytkowych nieruchomości lub możliwości finansowych placówki;
- 4) ze względu na zmiany organizacyjne lub funkcjonalne wykorzystywana nieruchomość jest za mała albo za duża i nie jest możliwa jej adaptacja albo adaptacja taka jest nieopłacalna;
- 5) ze względu na zmianę na stanowisku kierującego placówką zagraniczną rezydencja nie spełnia warunków oraz norm niezbędnych dla zakwaterowania nowego użytkownika, ze względu na jego stan rodzinny;
- 6) istnieje potrzeba częściowego lub całkowitego wyłączenia nieruchomości z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, zniszczenie w wyniku zdarzeń losowych lub planowany remont;
- 7) uzyskanie oferty pozyskania nowej nieruchomości o lepszych parametrach użytkowych bez ponoszenia nadmiernych kosztów związanych ze zbyciem dotychczas wykorzystywanej nieruchomości i adaptacji nieruchomości nowej.

Wniosek o zmianę lokalizacji wynajmowanej nieruchomości należy złożyć do DG SZ za pośrednictwem dyrektora komórki organizacyjnej ds. infrastruktury w terminie do dnia 31 marca roku poprzedzającego rozwiązanie umowy najmu, z wyjątkiem sytuacji wymagających niezwłocznego działania. Wniosek o zmianę lokalizacji zaopiniowany przez dyrektora komórki organizacyjnej właściwej w sprawach infrastruktury, w konsultacji z komórkami organizacyjnymi właściwymi ze względu na charakter wniosku, podlega zatwierdzeniu przez DG SZ.

Zgodnie z § 6 zarządzenia nr 33 z 2010 r., w przypadku zatwierdzenia wniosku o zmianę lokalizacji lub wydania polecenia, DG SZ na wniosek dyrektora komórki organizacyjnej ds. infrastruktury, ustanawia Zespół, w skład którego wchodzi dyrektorzy lub wyznaczeni przez nich pracownicy komórek organizacyjnych właściwych w sprawach: infrastruktury (jako przewodniczący); finansów; bezpieczeństwa placówek zagranicznych; osobowych; informatyki i telekomunikacji; protokołu dyplomatycznego; prawnych; politycznych, nadzorujących pracę placówki zagranicznej; konsularnych – w przypadku siedzib przeznaczonych do wykonywania funkcji konsularnych; dyplomacji kulturalnej – w przypadku siedzib instytutów polskich.

W myśl § 7 zarządzenia nr 33 z 2010 r. Zespół, sporządza program funkcjonalno-użytkowy określający wymagania w stosunku do pozyskiwanej nieruchomości. Określone wymagania powinny dotyczyć w szczególności:

- ♦ funkcji nieruchomości,
- ♦ obsady etatowej w powiązaniu z funkcjami,
- ♦ powierzchni z podziałem na poszczególne funkcje,
- ♦ warunków: bezpieczeństwa i ochrony informacji niejawnych, obsługi interesantów, infrastruktury informatycznej i łączności, lokalizacji, funkcji wizerunkowo-promocyjnej, mieszkalnych, jeżeli nieruchomość ma pełnić taką funkcję, innych zapewniających funkcjonalność.

Dla każdego z wymogów określa się wartości minimalne, podlegające bezwzględnemu spełnieniu, oraz wartości zalecane. Minimalne wymagania bezpieczeństwa dla pozyskiwanych nieruchomości określa komórka organizacyjna właściwa w sprawach bezpieczeństwa placówek, uwzględniając aktualną kategoryzację placówek zagranicznych pod względem bezpieczeństwa i na podstawie aktualnej analizy stanu bezpieczeństwa.

Zalecenia przestrzenne i funkcjonalne dla siedzib placówek zagranicznych zostały ustalone w § 7 ust. 2 zarządzenia nr 33 z 2010 r., tj.:

- ♦ prestiżowa lokalizacja;
- ♦ dostęp do sieci drogowej zapewniającej optymalną komunikację i dogodne warunki ewakuacji;
- ♦ posiadanie, co najmniej dwóch wejść, zarówno do budynku jak i na teren posesji;
- ♦ usytuowanie budynku na działce w sposób umożliwiający swobodną kontrolę terenu wokół budynku, w przypadku, gdy nieruchomość nie stanowi samodzielnego budynku, budynek powinien być wyposażony w systemy kontroli terenu wokół niego;
- ♦ zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów służbowych na terenie posesji lub garaży w budynku;
- ♦ zapewnienie warunków dla strefowania funkcji bez kolizji komunikacyjnych i dostępu.

Zgodnie z § 9 zarządzenia nr 33 z 2010 r., do programu funkcjonalno-użytkowego komórka organizacyjna ds. infrastruktury załącza szacunek przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i jej ewentualną zabudową lub adaptacją zgodnie z wymogami, o których mowa w § 7 ust. 2, oparty o udokumentowaną analizę cen na rynku miejscowym. Możliwości i źródła finansowania ww. kosztów podlegają uzgodnieniu z komórką organizacyjną właściwą w sprawach finansów. Uzgodnienie wymaga parafy głównego księgowego resortu. Program funkcjonalno-użytkowy wraz z szacunkiem przewidywanych kosztów podlega zatwierdzeniu przez DG SZ.

Stosownie do § 10 zarządzenia nr 33 z 2010 r., po zatwierdzeniu programu funkcjonalno-użytkowego Zespół sporządza harmonogram pozyskania nieruchomości, w którym określa zadania związane z pozyskaniem nieruchomości na potrzeby placówki, terminy ich realizacji i osoby lub komórki organizacyjne odpowiedzialne za ich realizację, a w szczególności:

- ♦ podmiot odpowiedzialny za przeprowadzenie rozeznania rynku i wybór wstępnych lokalizacji,
- ♦ podmiot zawierający umowę z prawnikiem lub pośrednikiem, w przypadku powierzenia im zadań.

Harmonogram zatwierdza DG SZ.

W myśl § 11 zarządzenia nr 33 z 2010 r., podmiot wskazany w harmonogramie, we współpracy z komórką organizacyjną ds. infrastruktury, przeprowadza badanie rynku miejscowego i dokonuje wstępnego wyboru nieruchomości spełniających wymogi określone w programie funkcjonalno-użytkowym. Lista nieruchomości przedstawiana jest dyrektorowi komórki organizacyjnej ds. infrastruktury, który rekomenduje DG SZ najlepsze propozycje do przeprowadzenia wizji lokalnej. W wizji lokalnej udział biorą osoby wyznaczone przez dyrektorów komórek organizacyjnych właściwych w sprawach: infrastruktury i bezpieczeństwa placówek zagranicznych, a w razie potrzeby także innych komórek i jednostek organizacyjnych zainteresowanych pozyskaniem nieruchomości. W ramach wizji lokalnej przeprowadzane są rozmowy z właścicielem nieruchomości bądź jego upoważnionym przedstawicielem, które obejmują w szczególności kwestie:

- ♦ ceny nabycia lub wysokości czynszu oraz opłat związanych z eksploatacją nieruchomości;
- ♦ stanu prawnego nieruchomości, w szczególności obciążeń nieruchomości;
- ♦ ewentualnej zabudowy lub adaptacji nieruchomości na potrzeby placówki;
- ♦ dostosowania nieruchomości do obowiązujących wymogów ochrony przeciwpożarowej;
- ♦ stanu technicznego nieruchomości;
- ♦ dostosowania nieruchomości do wymogów związanych z dostępem do niej dla osób niepełnosprawnych.

Z wizji lokalnej sporządza się protokół. W oparciu o wyniki wizji lokalnej dla każdej wizytowanej nieruchomości komórka organizacyjna ds. infrastruktury przygotowuje ocenę spełniania przez nieruchomość wymogów określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, ocenę stanu technicznego nieruchomości, kosztów niezbędnych prac adaptacyjnych lub modernizacyjnych (w przypadku nieruchomości gruntowej – kosztów zabudowy) oraz kosztów utrzymania nieruchomości. Do dokumentu dołącza się:

- ♦ ocenę spełnienia wymagań bezpieczeństwa przygotowaną przez komórkę organizacyjną właściwą w sprawach bezpieczeństwa placówek zagranicznych,
- ♦ ocenę stanu prawnego nieruchomości i wymagań dotyczących umowy zakupu lub najmu przygotowaną przez komórkę organizacyjną właściwą w sprawach prawnych lub miejscowego prawnika.

Dyrektor komórki organizacyjnej właściwej ds. infrastruktury sporządza notatkę rekomendującą wybraną nieruchomość lub kilka wybranych nieruchomości dla DG SZ, który podejmuje decyzję w sprawie wyboru nieruchomości i formy jej pozyskania. Notatka podlega parafowaniu przez głównego księgowego resortu w zakresie zgodności z planem finansowym. Załącznikiem do notatki jest protokół z przeprowadzonej wizji lokalnej.

W przypadku odrzucenia przez DG SZ rekomendowanej w notatce nieruchomości, dyrektor komórki organizacyjnej ds. infrastruktury dokonuje ponownej oceny dotychczas rozpatrywanych nieruchomości bądź powtarza procedurę wyboru nieruchomości.

Zgodnie z § 12 zarządzenia nr 33 z 2010 r., osoba wskazana w harmonogramie przygotowuje negocjacje w celu zawarcia umowy skutkującej pozyskaniem nieruchomości. Negocjacje przeprowadza się oraz wynegocjowany projekt umowy opiniuje się zgodnie z przepisami zarządzenia Nr 13 Ministra SZ z 23 kwietnia 2010 r. w sprawie umów cywilnoprawnych zawieranych na potrzeby MSZ oraz placówek zagranicznych⁵² (§ 12 ust. 2 i § 13 zarządzenia nr 33 z 2010 r.). Negocjacje mogą być przeprowadzane przez pośrednika, jeżeli było to przewidziane w harmonogramie. Negocjatorzy zobowiązani są złożyć oświadczenie według wzoru określonego w załączniku nr 1 do zarządzenia nr 33 z 2010 r.

Z przebiegu negocjacji negocjatorzy sporządzają i po podpisaniu przedkładają DG SZ protokół, który powinien zawierać:

- ♦ oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia negocjacji;
- ♦ przedmiot negocjacji;
- ♦ imiona i nazwiska negocjatorów;
- ♦ dokładne dane identyfikacyjne właściciela nieruchomości oraz osób reprezentujących go w negocjacjach, jeśli nie działa osobiście, ze wskazaniem dokumentów potwierdzających ich właściwe umocowanie do negocjacji;
- ♦ wynik negocjacji, w tym istotne postanowienia lub tekst umowy;
- ♦ inne elementy istotne z punktu widzenia przebiegu i wyniku negocjacji.

W myśl § 14 ust. 2 zarządzenia nr 33 z 2010 r., umowę najmu nieruchomości zawiera kierownik placówki zagranicznej, dla potrzeb której pozyskiwana jest nieruchomość.

Procedurę wyboru nieruchomości powtarza się w niezbędnym zakresie w przypadku negatywnego wyniku negocjacji lub negatywnego zaopiniowania projektu umowy.

⁵² Dz. Urz. MSZ Nr 2, poz. 22.

2. Zamówienia publiczne

Placówki zagraniczne, jako jednostki budżetowe dysponujące środkami budżetowymi zobowiązane są do stosowania przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁵³ (Pzp) oraz przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie. Zgodnie z art. 67 ust. 1 pkt 10 Pzp, jeśli zamówienie jest udzielane przez placówkę zagraniczną w rozumieniu przepisów o służbie zagranicznej, a jego wartość jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 tej ustawy, może być udzielone w trybie z wolnej ręki.

Udzielanie zamówień publicznych na usługi, dostawy lub roboty budowlane w resorcie spraw zagranicznych regulowały w okresie objętym kontrolą Wytyczne dotyczące udzielania zamówień publicznych przez placówki zagraniczne oraz Zarząd Obsługi MSZ wprowadzone do stosowania zarządzeniem Nr 23 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 22 czerwca 2010 r.⁵⁴.

3. Umowy cywilno-prawne

W zarządzeniu Nr 13 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie umów cywilnoprawnych zawieranych na potrzeby Ministerstwa Spraw Zagranicznych oraz placówek zagranicznych określone zostały podstawowe wymogi jakie powinny spełniać umowy cywilnoprawne zawierane na potrzeby placówek.

⁵³ Dz. U. z 2013 r. poz. 907 ze zm.

⁵⁴ Dz. Urz. MSZ Nr 2, poz. 32.

Wydatki związane ze sprzedażą dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7 do końca 2013 r.

Łączne wydatki poniesione przez MSZ i Konsulat do końca 2013 r. związane ze sprzedażą dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7 wyniosły 51,9 tys. euro, z tego:

- 8,1 tys. euro – koszt wyceny nieruchomości na dzień 1 lutego 2011 r. przez firmę *DBI*;
- 1,5 tys. euro – koszt aktualizacji wyceny nieruchomości na dzień 11 czerwca 2013 r., sporządzonej przez firmę *DBI*;
- 12,0 tys. euro – opłata za wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości na dzień 8 marca 2013 r. przez firmę *Greif & Contzen*;
- 14,9 tys. euro – honorarium dla kancelarii prawnej MEYER-KÖRING z siedzibą w Berlinie, za świadczenie usług doradztwa prawnego i reprezentacji w zakresie przygotowania, przeprowadzenia i udziału w przetargu;
- 6,2 tys. euro – łączny koszt ogłoszeń prasowych;
- 38,6 tys. złotych (co stanowi 9,2 tys. euro brutto⁵⁵) – zakup przez Biuro Infrastruktury MSZ usługi doradczej od firmy DTZ Company na potrzeby decyzji o przeniesieniu siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii do lokalu wynajętego w budynku biurowym.

⁵⁵ Wg kursu średniego NBP z dnia 23 lipca 2012 r.

Koszty najmu nowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii w budynku Im MediaPark 5

Miesięczny całkowity czynsz najmu nowej siedziby ustalono na kwotę 37 388,65 euro, na którą składają się:

1. Powierzchnia biurowa na parterze $968,5 \text{ m}^2 \times 31,45 \text{ euro} = 30.459,33 \text{ euro}$,
Z ustaleń kontroli wynika, że wyszczególniona w załączniku nr 3 do umowy najmu kwota 1 119 tys. euro kosztów prac adaptacyjnych wynajętego pomieszczenia biurowego do potrzeb Konsulatu, wykonana i sfinansowana przez Wynajmującego, będzie płacona w comiesięcznym czynszu najmu przez cały 10 letni okres najmu. Z tego powodu miesięczny koszt najmu jednego metra kwadratowego powierzchni wynosi 31,45 euro, zamiast przedstawionego w ofercie kosztu najmu w wysokości 16,50 euro za metr kwadratowy.
2. Zaliczka na koszty eksploatacyjne $968,5 \text{ m}^2 \times 4,64 \text{ euro} = 4 493,84 \text{ euro}$,
3. Miejsca parkingowe 2 szt. $\times 90 \text{ euro} = 180,00 \text{ euro}$,
4. Koszty administracyjne (1,5% czynszu miesięcznego oraz kosztów eksploatacyjnych) $= 527,00 \text{ euro}$,
5. Zaliczka na energię elektryczną $= 1 368,50 \text{ euro}$,
6. Zaliczka kosztów recepcji $= 359,98 \text{ euro}$,

Z powyższego wynika, że koszt najmu i eksploatacji wynikający z zawartej umowy w ciągu 10 lat wyniesie 4 486,6 tys. euro, z tego:

1. Opłaty stałe: (powierzchnia biurowa + dwa miejsca parkingowe + koszty administracyjne) – 3 740,0 tys. euro,
 2. Zaliczki do rozliczenia: (koszty eksploatacji + energia elektryczna + koszty recepcji) – 746,7 tys. euro.
- Obok ww. kwoty kosztów najmu nowej siedziby wynikających z umowy najmu, poniesione zostały przez Konsulat do końca grudnia 2013 r. również następujące wydatki adaptacyjne w łącznej kwocie 452,1 tys. euro:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1) Meble | 120,1 tys. euro, |
| 2) System Zabezpieczenia Technicznego | 112,7 tys. euro ⁵⁶ , |
| 3) Śluza bezpieczeństwa | 58,2 tys. euro, |
| 4) Centrala telefoniczna | 31,2 tys. euro ⁵⁷ , |
| 5) Wyłożenie podłogi w sali interesantów płytami kamiennymi | 17,9 tys. euro, |
| 6) Wynagrodzenie dla Kancelarii Odyniec & Kollegen za obsługę prawną negocjacji umowy najmu z właścicielem obiektu Im MediaPark 5: | 14,7 tys. euro, |
| 7) Projekt aranżacji | 13,1 tys. euro, |
| 8) Tapicerowanie ścian | 13,3 tys. euro, |
| 9) Folie, identyfikacja wizualna | 12,7 tys. euro ⁵⁸ , |
| 10) Oświetlenie | 12,5 tys. euro, |
| 11) Prace elektryczne, montaż lamp | 7,6 tys. euro, |
| 12) Serwery | 6,1 tys. euro, |

⁵⁶ Kwota wynikająca z zawartej umowy.

⁵⁷ Kwota wynikająca z zawartej umowy.

⁵⁸ Kwota wynikająca z zawartej umowy.

13) Koszty przeprowadzki	6,2 tys. euro,
14) Donice	5,0 tys. euro,
15) Prace instalacyjne	4,2 tys. euro,
16) Obrazy	4,1 tys. euro,
17) Telewizory	3,1 tys. euro,
18) Logotyp	2,4 tys. euro,
19) Drobne elementy wyposażenia	2,1 tys. euro,
20) Tablice informacyjne	1,7 tys. euro,
21) Maszty, flagi	1,1 tys. euro,
22) Prace malarskie	1,0 tys. euro,
23) Chipy do drzwi zewnętrznych	0,1 tys. euro,
24) Prace ślusarskie	0,9 tys. euro,
25) Wywóz odpadów papierowych	0,1 tys. euro

Łączna kwota wydatków związanych z adaptacją wynajętej powierzchni na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, wyniosła 1 571,1 tys. euro (452,1 tys. euro + 1 119,0 tys. euro – koszty adaptacyjne sfinansowane przez Wynajmującego, rozłożone do spłaty dla Konsulatu na 10 lat w miesięcznej kwocie czynszu).

Ponadto, Konsulat Generalny RP w Kolonii, zgodnie z umową najmu, dokonał płatności kaucji w wysokości 112 165,00 euro.

Czynsz za najem powierzchni nowej siedziby Konsulatu w MediaPark 5 płacony jest od połowy sierpnia 2013 r. Przy ustalonej umową miesięcznej kwocie czynszu w kwocie 37 388,65 euro, za sierpień zapłacono połowę, tj. 18 694,33 euro.

Z powyższego wynika, że łączne koszty najmu, eksploatacji, kaucji w ciągu 10 lat i adaptacji nowej siedziby do potrzeb Konsulatu wyniosą około 5 050,9 tys. euro (4 486,6 tys. euro + 112,2 tys. euro + 452,1 tys. euro), tj. średnio około 505,1 tys. euro na jeden rok najmu.

Wykaz podstawowych aktów prawnych

1. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.).
3. Zarządzenie Nr 33 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 12 października 2011 r. w sprawie procedury nadzoru nad działalnością finansową placówek zagranicznych (Dz. Urz. MSZ Nr 9, poz. 63).
4. Zarządzenie Nr 24 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy zbywaniu prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek (Dz. Urz. MSZ Nr 4, poz. 44).
5. Zarządzenie Nr 7 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy zbywaniu przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności albo użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych do nieruchomości gruntowych, budynkowych oraz lokali stanowiących składniki majątku placówek zagranicznych Ministerstwa Spraw Zagranicznych (Dz. Urz. MSZ z 2013 r., poz. 7).
6. Zarządzenie Nr 33 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 11 października 2010 r. w sprawie zasad i trybu pozyskiwania nieruchomości (Dz. Urz. MSZ Nr 4, poz. 52).
7. Zarządzenie Nr 13 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 23 kwietnia 2010 r. w sprawie umów cywilnoprawnych zawieranych na potrzeby Ministerstwa Spraw Zagranicznych oraz placówek zagranicznych (Dz. Urz. MSZ Nr 2, poz. 22).
8. Wytyczne dotyczące udzielania zamówień publicznych przez placówki zagraniczne oraz Zarząd Obsługi MSZ wprowadzone do stosowania zarządzeniem Nr 23 Ministra Spraw Zagranicznych z dnia 22 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. MSZ Nr 2, poz. 32).

Fotografie starej i nowej siedziby Konsulatu RP w Kolonii⁵⁹

Dawna Ambasada RP, a następnie Konsulat Generalny RP Kolonia Lindenallee 7

Źródło zdjęć od nr 1 do 31: materiały kontrolne NIK.

Zdjęcie nr 1

Wejście do Konsulatu Generalnego RP



Zdjęcie nr 2

Zabytkowy budynek reprezentacyjno-biurowo-mieszkalny Konsulatu. Willa Neuerburg zbudowana w 1925 r.

⁵⁹ Fot. R. Filipczak MSZ.

Zdjęcie nr 3

Widok na łącznik między budynkiem zabytkowym i biurowym



Zdjęcie nr 4

Widok na budynek biurowy i mieszkalny od strony ogrodu



Zdjęcie nr 5
Widok na budynek biurowy i mieszkalny od strony ogrodu



Zdjęcie nr 6
Widok na ogród



Zdjęcie nr 7

Willa Neuerburg od strony ogrodu



Zdjęcie nr 8

Wnętrze budynku zabytkowego



Zdjęcie nr 9
Wnętrze budynku zabytkowego



Zdjęcie nr 10
Wnętrze budynku zabytkowego



Zdjęcie nr 11

Wnętrze budynku zabytkowego



Zdjęcie nr 12

Sala obsługi interesantów w łączniku między budynkiem zabytkowym i biurowym



Zdjęcie nr 13
Pomieszczenie biurowe



Zdjęcie nr 14
Pomieszczenie na poddaszu



Zdjęcie nr 15
Piwnica



Zdjęcie nr 16
Instalacje wewnątrz budynku



Zdjęcie nr 16

Pokoje hotelowe w budynku mieszkalnym



Zdjęcie nr 17

Miejsca parkingowe



Siedziba Konsulatu Generalnego w Kolonii MediaPark 5

Zdjęcie nr 18

Z prawej strony budynek, w którym mieści się Konsulat Generalny RP



Zdjęcie nr 19

Widok z zewnątrz. Na parterze pomieszczenia Konsulatu



Zdjęcie nr 20

Wejście do budynku MediaPark 5



Zdjęcie nr 21

Ogólnodostępne pomieszczenia dla odwiedzających budynek



Zdjęcie nr 22
Widok na hol



Zdjęcie nr 23
Widok na część pomieszczeń zajmowanych przez Konsulat



Zdjęcie nr 24

Widok na korytarz zajmowany przez Konsulat



Zdjęcie nr 25

Sala obsługi interesantów



Zdjęcie nr 26
Okienka przyjęć interesantów



Zdjęcie nr 27
Widok z pomieszczeń Konsulatu



Zdjęcie nr 28
Pokój biurowy



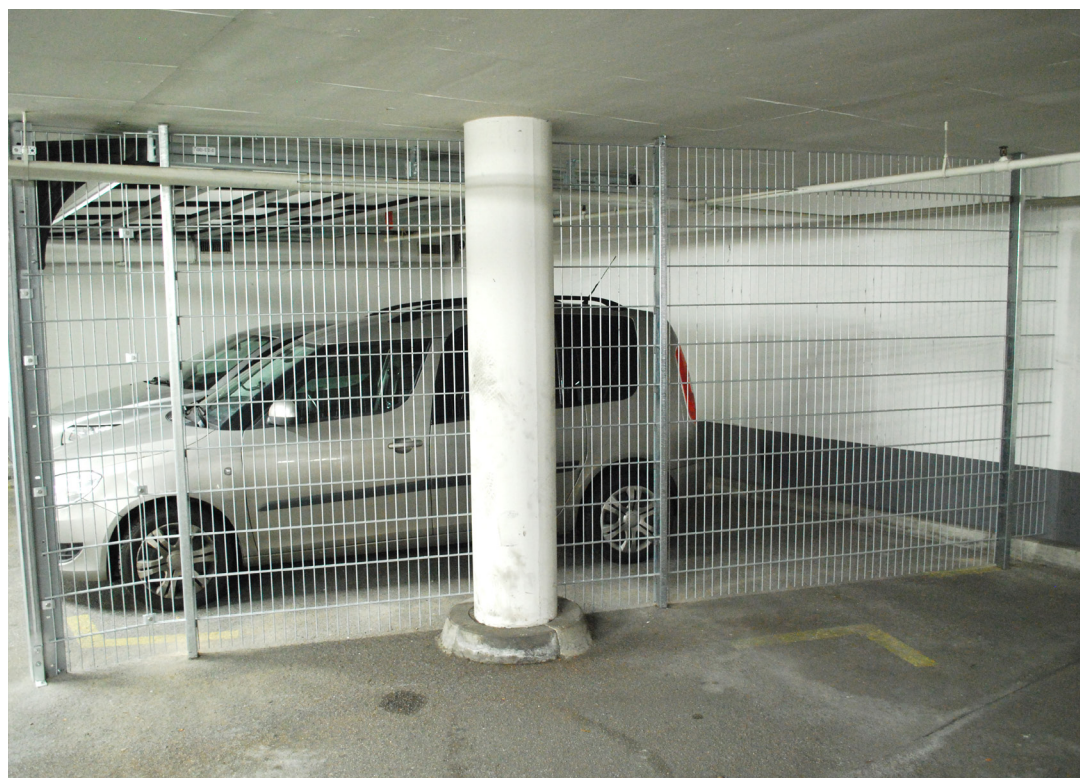
Zdjęcie nr 29
Archiwum



Zdjęcie nr 30
Sanitariat



Zdjęcie nr 31
Wynajęte miejsca postojowe w garażu podziemnym



Wykaz organów, którym przekazano Informację o wynikach kontroli

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Trybunału Konstytucyjnego
5. Rzecznik Praw Obywatelskich
6. Prezes Rady Ministrów
7. Przewodniczący Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej
8. Przewodniczący Sejmowej Komisji Łączności z Polakami za Granicą
9. Przewodniczący Sejmowej Komisji Spraw Zagranicznych
10. Przewodniczący Senackiej Komisji Spraw Emigracji i Łączności z Polakami za Granicą
11. Szef Kancelarii Prezydenta RP
12. Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
13. Szef Kancelarii Sejmu
14. Szef Kancelarii Senatu
15. Minister Spraw Zagranicznych