



WICEPREZES  
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI  
Wojciech Kutyla

KAP – 4114-03-01/2013

I/13/004/KAP

WYSTĄPIENIE  
POKONTROLNE

# I. Dane identyfikacyjne kontroli

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer i tytuł kontroli              | I/13/004/KAP – Prawidłowość działań dotyczących sprzedaży dotychczasowej siedziby i najmu powierzchni biurowej na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Departament Administracji Publicznej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kontrolerzy                         | 1. Janina Janek, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr 89260 z dnia 15 listopada 2013 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 1-2)<br>2. Agnieszka Klimowicz, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr 89261 z dnia 15 listopada 2013 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 3-4)                                                                                                                                                                                         |
| Jednostka kontrolowana              | Ministerstwo Spraw Zagranicznych (zwane dalej <i>MSZ</i> lub <i>Ministerstwem</i> )<br>00-580 Warszawa, Al. J. Ch. Szucha 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Pan Radosław Sikorski, Minister Spraw Zagranicznych (zwany dalej <i>Ministrem SZ</i> )<br>(dowód: akta kontroli str. 1295-1297)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Okres objęty kontrolą               | Okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 stycznia 2014 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zakres przedmiotowy kontroli        | Kontrolą zostały objęte sprawy dotyczące:<br>1) rzetelności analizy finansowej stanowiącej podstawę decyzji o sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii oraz najmu powierzchni biurowej dla nowej siedziby,<br>2) zachowania obowiązujących procedur przy sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii,<br>3) zachowania obowiązujących procedur przy najmie powierzchni biurowej dla nowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. |

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli nie kwestionuje rzetelności analiz finansowych stanowiących podstawę decyzji o sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Nie wnosi też uwag do przestrzegania procedur przy sprzedaży tej nieruchomości. 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.

NIK stwierdza jednakże, iż wiążące decyzje w sprawie najmu nowej powierzchni dla siedziby Konsulatu zostały podjęte bez rozpoznania realnych możliwości zbycia nieruchomości stanowiącej dotychczasową siedzibę Konsulatu, w rezultacie czego wystąpiła konieczność finansowania jej utrzymania oraz ponoszenia kosztów najmu nowej siedziby. W ocenie NIK, rozpoznanie możliwości zbycia nieruchomości było niezbędne, w szczególności, że na dotychczasową siedzibę w atrakcyjnej części Kolonii składa się również, wpisany na listę zabytków, budynek recepcyjny. Sprzedaż tego rodzaju nieruchomości może być utrudniona.

Przy najmie powierzchni biurowej dla nowej siedziby Konsulatu stwierdzono naruszenia przepisów zarządzenia nr 33 Ministra Spraw Zagranicznych z 11 października 2010 r.

w sprawie zasad i trybu pozyskiwania nieruchomości<sup>1</sup> (dalej: *zarządzenie nr 33*), które w szczególności polegały na:

- zatwierdzeniu przez Dyrektora Generalnego SZ Programu funkcjonalno-użytkowego, mimo niezłączenia przez Biuro Infrastruktury 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 Biuro Infrastruktury, 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*.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Rzetelność analizy finansowej dotyczącej sprzedaży siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii oraz najmu powierzchni biurowej dla nowej siedziby

Opis stanu  
faktycznego

1.1. Ogrodzona nieruchomość Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7 będąca własnością Skarbu Państwa<sup>2</sup> składa się z siedmiu obiektów, w tym czterech budynków, łączników między nimi oraz zadaszonej wiaty o łącznej powierzchni użytkowej 5 892 m<sup>2</sup>.

Kompleks obiektów stanowi:

Budynek „A” –reprezentacyjno-biurowo-mieszkalny<sup>3</sup>, o powierzchni użytkowej 2 122,51 m<sup>2</sup>. pięciokondygnacyjny (parter, dwa piętra i dwa poziomy piwnic), murowany, elewacja z cegły klinkierowej, kryty dachówką ceramiczną. Parter o powierzchni 573,81 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i 62 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> trzykondygnacyjny (parter i dwa poziomy piwnic). Parter o powierzchni 460,56 m<sup>2</sup> spełniał funkcję obsługi

<sup>1</sup> Dz. Urz. MSZ nr 4, poz. 52.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zachodniemieckie landy: Północną Nadrenię-Westfalię, Hesję, Nadrenię-Palatynat i Saarę. Na obszarze działania konsulatu mieszka ok. 800 tys. osób polskiego pochodzenia.

<sup>3</sup> Budynek zabytkowy - willa Neuerburg, zbudowana w 1925 r. w stylu angielskiego domu wiejskiego.

interesantów: sala obsługi interesantów z pięcioma okienkami obsługi i okienkiem kasy – 82 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (cztery kondygnacje naziemne). W budynku m.in. mieści się jeden lokal mieszkalny o powierzchni 68 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> stanowią sala rekreacyjna, dyżurka, wejście do urzędu.

Budynek „D” – dawna szkoła o powierzchni 242 m<sup>2</sup> dwukondygnacyjny (naziemna i piwniczna) wykorzystywany dla celów administracyjnych.

Budynek garażowo-magazynowy, parterowy o powierzchni 180,40 m<sup>2</sup>, znajdują się w nim dwa miejsca garażowe na samochody służbowe oraz magazyny mebli i wyposażenia.

Na podstawie wpisu w księgach inwentarzowych Konsulatu Generalnego RP w Kolonii<sup>4</sup> łączna wartość inwentarzowa nieruchomości stanowiącej siedzibę Konsulatu przy Lindenallee 7 wynosi 7 669 378 euro.

(dowód: akta kontroli str. 5 – 10, 60-93, 249-253-288, 350-351, 449-450, 465-489, 889-890, 1062-1067, 1470, 1472, 1475-1483)

1.2. Zatrudnienie w Konsulacie według stanu na 26 listopada 2013 r. nie zmieniło się w stosunku do stanu na 1 lipca 2012 r. i wynosiło 22,25 etatu<sup>5</sup>. 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 administracyjnych, jednego etatu telefonistki, 1,5 etatu sprzątaczk. Według wyjaśnień udzielonych w zastępstwie Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej przez Pana Janusza Biłskiego, Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego MSZ – po przeniesieniu placówki do nowej siedziby likwidacji ulegnie 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej siedziby przy Lindenallee 7 (uwzględniając powierzchnię piwnic). Biorąc pod uwagę powierzchnię biurowo-reprezentacyjną wynoszącą 2 849,48 m<sup>2</sup>, na jeden etat przypadało 128,07 m<sup>2</sup> tej powierzchni. Obsada etatowa Ambasady RP w Bonn z siedzibą w Kolonii na dzień 30 czerwca 1999 r., tj. przed przeniesieniem do Berlina, wynosiła 93 etaty.

(dowód: akta kontroli str. 491, 495, 496-497, 501, 597-606)

Nadmienić należy, że 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 konsularnych<sup>6</sup> Konsulat osiągnął dochody budżetowe w wysokości 404,0 tys. euro, (1 748,1 tys. zł). W 2010 r. za wykonanie 19 739 czynności konsularnych dochody wyniosły 447,0 tys. euro (1 785,5 tys. zł). W 2011 r. wykonano 23 021 czynności konsularnych, a zrealizowane dochody wyniosły 763,0 tys. euro (3 143,6 tys. zł). W 2012 r. wykonano 27 955 czynności konsularnych, dochody zrealizowano w kwocie 957,8 tys. euro (4 008,5 tys. zł). W 2013 r. (do 31

<sup>4</sup> W grupie 00 – Grunty wpisano działkę budowlaną obejmującą pole 51 przy Lindenallee 7 składającą się z ośmiu działek o łącznej powierzchni 8 890 m<sup>2</sup> i łącznej wartości inwentarzowej 1 278 230 euro oraz w grupie 01 – Budynki i lokale - znajdujące się na tych działkach cztery budynki stanowiące siedzibę Ambasady i Konsulatu oraz wiatę garażową o łącznej wartości 6 391 148 euro.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Płatne czynności paszportowe, czynności wizowe, czynności prawne i inne.

października) zrealizowano 18 960 czynności konsularnych, a dochody z tego tytułu stanowiły kwotę 864,9 tys. euro (4 023,5 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 596, 622-720, 728, 749, 775, 813, 854)

1.3. W związku z sukcesywną redukcją zatrudnienia i przewidywanym stanem docelowym 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.

1) Z przedstawionej do kontroli dokumentacji wynika, że w marcu 2011 r. ówczesna Konsul Generalna w Kolonii Jolanta Róża Kozłowska, 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.

Reasumując powyższe opracowania<sup>7</sup> 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)<sup>8</sup>.*

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;

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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 J. Czubińskiego, dyrektorów: Biura Spraw Osobowych Ilony Węglowskiej, Biura Analiz i Zarządzania Informacją Ł. Lutostańskiego, Departamentu Dyplomacji Publicznej i Kulturalnej A. Piątkowskiej, Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego Z. Kuchciaka, Biura Infrastruktury D. Żebrowskiego, Departamentu Polityki Europejskiej A. Harazima, Departamentu Współpracy z Polonią M. Szymańskiego.

- g) zagospodarowanie części terenu C (wyłączonej z części urzędowej Konsulatu) zamiast sprzedaży. Na terenie 3 360 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) lub 430,0 tys. euro (dla budynku o powierzchni 3 000 m<sup>2</sup>).

(dowód: akta kontroli str. 500, 934-987, 1026, 1543-1545)

- 2) Oceny obiektów Konsulatu Generalnego RP w Kolonii na podstawie wizji lokalnej na tle analizy i materiałów przesłanych przez byłą Konsul Generalną Jolantę Różę Kozłowską dokonał pracownik Biura Infrastruktury MSZ, specjalista [...] 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, 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 Pan [...] przewidział wieloletni proces realizacji tych zamierzeń od dwóch do czterech lat. Reasumując 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 m<sup>2</sup> – powinno być wystarczające.*

(dowód: akta kontroli str. 914- 933)

- 3) W notatce zaakceptowanej przez Ministra SZ w dniu 10 stycznia 2012 r. sporządzonej przez Dyrektora Departamentu Konsularnego<sup>11</sup> w sprawie restrukturyzacji Konsulatu Generalnego RP w Kolonii<sup>12</sup> podano, że stan etatowy Urzędu Konsularnego w Kolonii

<sup>9</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>10</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>11</sup> Z 5 stycznia 2012 r.

<sup>12</sup> 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

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. Budynki te znacznie przewyższają potrzeby lokalowe Konsulatu oraz generują znaczące koszty związane z ich utrzymaniem, modernizacją i konserwacją. 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). Podobna 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 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.<sup>13</sup>. 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 Biura Infrastruktury Dariusz Żebrowski 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 Biura Infrastruktury, nie będą miały wpływu na realizację przyjętego projektu.

W opinii Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego wyrażonej w piśmie z 23 stycznia 2012 r. skierowanym do dyrektora Departamentu Konsularnego – w celu realizacji bieżących działań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa placówce zasadnym jest utrzymanie portiera (Etat Krajowy Kierowany).

(dowód: akta kontroli str. 601-602, 607-615, 1534-1542)

- 4) Przygotowanie strategii lokalizacyjnej dla siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii MSZ zleciło specjalistycznej firmie DTZ Company<sup>14</sup>. Z firmą tą została zawarta umowa w Warszawie w dniu 30 lipca 2012 r.<sup>15</sup> Przedmiotem zamówienia była finansowa analiza porównawcza na potrzeby zmian lokalizacji siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii. Zgodnie z przedstawioną dokumentacją 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 z wykorzystaniem m.in. informacji, 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

---

Generalnego RP w Kolonii Jolanty Róży Kozłowskiej, mające na celu przygotowanie koncepcji restrukturyzacji Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

<sup>13</sup> 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 Polską – 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.

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Z ramienia MSZ umowę podpisał Tomasz Łukaszuk, Dyrektor Biura Infrastruktury działający w imieniu Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej.

DTZ Company podano, że budynki są generalnie w dobrym stanie technicznym, ale będą potrzebować unowocześnienia za pewien czas dla dostosowania do lokalnych przepisów i 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. 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 zależać od wysokości współczynnika zabudowy powierzchni, przyjętego do analizy w wysokości 0,7<sup>16</sup>. 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 ilością biur. Siedziba ma doskonałą dostępność samochodem i publicznym transportem. Znajduje się około 800 m od autostrady A 4 i 500 m od stacji 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 ma wiele sensu, 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 przez pozycję finansową, jakkolwiek tylko niewiele lepszą niż wariant III. 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, a ilość petentów będzie niezależna od właściciela i sąsiadów. 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 opcja lokalizacji siedziby musi być podjęta w oparciu o wszystkie cele strategiczne Konsulatu, a nie tylko o zasady rządzące nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 60-93, 903-913)

<sup>16</sup> Na jeden metr kwadratowy powierzchni, zabudowa wyniesie 0,7 metra kwadratowego.



- 5) Według przedstawionego kontrolerom opracowania pt. *Siedziba KG RP w Kolonii* w perspektywie 10 lat w MSZ oszacowano, że zatrudnienie i koszty osobowe według poszczególnych wariantów będą się kształtować następująco:

| Perspektywa 10 lat           | Zachowanie starej siedziby – wariant I | Wynajem powierzchni biurowej – wariant II | Utrzymanie części starej siedziby – wariant III |
|------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Liczba etatów                | 26,75                                  | 20,5                                      | 24                                              |
| Koszty osobowe <sup>17</sup> | 7 625,1 tys. euro                      | 6 232,0 tys. euro                         | 7 216,1 tys. euro                               |

Posługując się powyższą kalkulacją, przy wyborze wariantu II w okresie dziesięciu lat zakładano wystąpienie oszczędności kosztów osobowych w wysokości 984,1 tys. euro w porównaniu z wariantem III i w wysokości 1 393,1 tys. euro w porównaniu z wariantem I.

(dowód: akta kontroli str. 891-902, 887-888)

- 6) W Notatce dla Ministra SZ Radosława Sikorskiego (z 24 sierpnia 2012 r.) w sprawie *Zagospodarowania nieruchomości Konsulatu Generalnego w Kolonii*<sup>18</sup>, proponowane warianty dotyczące nieruchomości przedstawiono w sposób następujący<sup>19</sup>:

*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, w świetle redukcji łącznie z 34,75 etatów (wg danych na 31.12.2011 r.) do obecnego poziomu 20,5 etatu wymagają zwiększenia stanu etatowego i choć sprowadzone do podstawowego minimum generują wymóg zwiększenia ich do poziomu 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,*

*Wariant III: pozostawienie działki (ok. 3239 m<sup>2</sup>) w części zabudowanej budynkiem zabytkowym i pawilonem obsługi klientów konsularnych, rozdzielanie infrastruktury wspólnej budynków oraz remont budynku zabytkowego i pawilonu obsługi, sprzedaż pozostałej części działki (ok. 5660 m<sup>2</sup>) 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 ilości 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, pomimo zmniejszenia ich z 12 627 tys. euro (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*

<sup>17</sup> Wynagrodzenia dewizowe, wynagrodzenia zlotowe, koszty administracyjne, w tym materiały i wyposażenie mieszkań pracowników, koszty leczenia, czynsze za mieszkania.

<sup>18</sup> Podpisanej przez Zastępcę Dyrektora Biura Infrastruktury Roberta Filipczaka i Zastępcę Dyrektora Departamentu Konsularnego Grzegorza Michalskiego, paraflowanej przez Zastępcę Dyrektora Generalnego SZ Mirosława Gajewskiego.

<sup>19</sup> 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.

dodatkowego personelu na Placówce w okresie przygotowania i prowadzenia inwestycji, a także po jej zakończeniu w celu zapewnienia prawidłowego zarządzania nieruchomością;

- b. Przy wariantcie III niezbędne byłoby też całkowite dedykowanie 1-2 specjalistów z BI<sup>20</sup> do koordynacji przedsięwzięcia, co byłoby bardzo trudne z uwagi na ilość zadań prowadzonych przez BI. Bez uwzględnienia dodatkowych kosztów osobowych wynikających z punktów a, b, (prowadzenie inwestycji + 2 osoby z BI do koordynacji) w wymiarze tylko stałych etatów generują one wydatki (w perspektywie 10 lat) ponad 7 236 tys. Euro;
- c. 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 oraz generują znaczny wzrost kosztów osobowych w przypadku realizacji wariantu III, a 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.

(dowód: akta kontroli str. 106-108)

1.4. Minister Spraw Zagranicznych Radosław Sikorski w dniu 30 sierpnia 2012 r. zaakceptował wariant II, tj. sprzedaż całej nieruchomości wraz z budynkami i przeniesienie siedziby do lokalu wynajętego w nowoczesnym biurówcu.

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 Spraw Zagranicznych Radosława Sikorskiego i Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej Mirosława Gajewskiego.

(dowód: akta kontroli str. 121-124, 119-120, 289-291)

1.5. Koszty sprzedaży starej siedziby przy Lindenallee 7.

Łączne wydatki poniesione przez MSZ i Konsulat do końca 2013 r. związane ze sprzedażą dotychczasowej siedziby 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 Deutsche Bewertungsgesellschaft für Immobilien mbH (dalej firma DBI),  
(dowód: akta kontroli str. 1041-1061)
- 1,5 tys. euro – koszt aktualizacji wyceny nieruchomości na dzień 11 czerwca 2013 r., sporządzonej przez firmę DBI,  
(dowód: akta kontroli str. 1034-1035, 1037-1040)
- 12,0 tys. euro – opłata za wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości na dzień 8 marca 2013 r. przez firmę Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH (dalej firma Greif & Contzen),  
(dowód: akta kontroli str. 1034, 1036, 1381-1384)
- 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,  
(dowód: akta kontroli str. 1068-1069, 1077-1088, 1376-1377)
- 6,2 tys. euro – łączny koszt ogłoszeń prasowych,

<sup>20</sup> Biuro Infrastruktury MSZ.

(dowód: akta kontroli str. 1096-1105)

- 38,6 tys. złotych (co stanowi 9,2 tys. euro brutto<sup>21</sup>) – 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.

(dowód: akta kontroli str. 94-105, 498, 1024, 1656-1657)

#### 1.6. Koszty najmu nowej siedziby.

Zgodnie z podpisaną przez Konsulat Generalny RP w Kolonii w marcu 2013 r. umową, przedmiotem najmu jest powierzchnia biurowa wynosząca 968,50 m<sup>2</sup> na okres 10 lat. Okres najmu kończy się 30 września 2023 r. Podczas okresu najmu zwykle wypowiedzenie umowy jest wykluczone. W przypadku przedterminowego zakończenia stosunku 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. Umowa nie zawiera natomiast kar umownych dla Najemcy w przypadku jej rozwiązania z ważnych przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

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

- 1) Powierzchnia biurowa na parterze 968,5 m<sup>2</sup> 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, 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 m<sup>2</sup> 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 kosztów recepcji = 359,98 euro.

(dowód: akta kontroli str. 499, 1161-1252)

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.

(dowód: akta kontroli str.: 914- 987, 1161-1252)

Z ustaleń kontroli wynika, że obok ww. kosztów najmu nowej siedziby wynikających z umowy najmu, poniesione zostały przez Konsulat do końca grudnia 2013 r. wydatki adaptacyjne w łącznej kwocie 452 076,25 euro<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> Wg kursu średniego NBP z dnia 23 lipca 2012 r.

<sup>22</sup> Tj.: Meble 120,1 tys. euro; System Zabezpieczenia Technicznego 112,7 tys. euro; Śluga bezpieczeństwa 58,2 tys. euro; Centrala telefoniczna 31,2 tys. euro; Wyłożenie podłogi w sali interesantów płytami kamiennymi 17,9 tys. euro; Wynagrodzenie dla Kancelarii Odyniec & Kollegen za obsługę prawną negocjacji umowy najmu z właścicielem obiektu Im MediaPark 5 14,7 tys. euro; Projekt aranżacji 13,1 tys. euro; Tapicerowanie ścian 13,3 tys. euro; Folie, identyfikacja wizualna 12,7 tys. euro; Oświetlenie 12,5 tys. euro; Prace elektryczne, montaż lamp 7,6 tys. euro; Serwery 6,1 tys. euro; Koszty przeprowadzki 6,2 tys. euro; donice 5,0 tys. euro; Prace instalacyjne 4,2 tys. euro; Obrazy 4,1 tys. euro; Telewizory 3,1 tys. euro; Logotyp 2,4 tys. euro; Drobne elementy wyposażenia 2,1 tys. euro; Tablice informacyjne 1,7 tys. euro; Maszty, flagi 1,1 tys. euro; Prace ślusarskie 0,9 tys. euro; Prace malarskie 1,0 tys. euro; Chipy do drzwi zewnętrznych 0,1 tys. euro; Wывóz 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).

(dowód: akta kontroli str. 498-499, 988-1024, 1025, 1106-1160, 1282-1293, 1355-1375, 1474, 1487-1488)

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

(dowód: akta kontroli str. 1147-1148, 1171, 1244-1245)

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

Łączne koszty najmu, eksploatacji, kaucji w ciągu 10 lat i adaptacji nowej siedziby do potrzeb Konsulatu wyniosą około 5 050,9 tys. euro<sup>23</sup>, tj. średnio około 505,1 tys. euro na 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).

[dowód: akta kontroli str. 1161-1252]

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

- W wykonanej przez firmę DTZ Company analizie porównawczej z lipca 2012 r. koszty najmu i eksploatacji w ciągu 10 lat oraz adaptacji nowej siedziby zakładano w łącznej kwocie 3 895,3 tys. euro, tj. o 1 155,6 tys. euro mniejszej niż wynosi przedstawiony wyżej 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). Średnie roczne koszty utrzymania dotychczasowej siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7 w okresie 11 lat (2012 – 2022) zakładano w wysokości 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 na jeden rok<sup>24</sup>. 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

<sup>23</sup> 4 486,6 tys. euro + 112,2 tys. euro + 452,1 tys. euro.

<sup>24</sup> Zgodnie z przedstawionym kontrolerom zestawieniem - 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.

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 mniejszą niż szacunki z 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 76, 490, 493, 502-590)

- Przy wyborze wariantu siedziby Konsulatu nie brano pod uwagę oszczędności wynikających z posiadania własnych lokali mieszkalnych w dotychczasowej siedzibie przy Lindenallee 7 (75 m<sup>2</sup>, 62 m<sup>2</sup>, 67,5 m<sup>2</sup>)<sup>25</sup>. Udostępnienie pracownikom własnych lokali mieszkalnych powoduje zmniejszenie kosztów najmu mieszkań, co w skali 10 lat dla trzech mieszkań daje oszczędności w zapłacie czynszu w kwocie około 239,3 tys. euro<sup>26</sup>. Nie brano również pod uwagę oszczędności wynikających z posiadania, w dotychczasowej siedzibie, dziewięciu pokoi gościnnych i możliwości zakwaterowania w tych pokojach delegatów w czasie podróży 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. euro<sup>27</sup>.

W sprawie wykorzystania mieszkań i pokoi gościnnych znajdujących się na terenie nieruchomości przy Lindenallee 7, Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski 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 zagranicznych. *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 m<sup>2</sup> w stosunku do łącznej użytkowej 5 666 m<sup>2</sup>.* Powyższe wyjaśnienia Dyrektora Generalnego SZ nie zmieniają faktu, że dane dotyczące własnych zasobów mieszkaniowych nie zostały uwzględnione w kalkulacji.

[dowód: akta kontroli str. 490-491, 493-495, 591-592, 594-595, 1070, 1459-1469]

- 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 zaparkowania samochodu w tym budynku lub na

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> NIK dokonała kalkulacji na podstawie kosztów najmu mieszkania o powierzchni 76 m<sup>2</sup> 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).

<sup>27</sup> 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 m<sup>2</sup>. Pozostałe cztery lokale gościnne o powierzchni od 9 do 27 m<sup>2</sup> (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. 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) zmienionego 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.

jednym z kilku parkingów miejskich w promieniu 500 metrów od budynku. Koszt jednej godziny postoju wynosi 1,5 euro.

- W nowej wynajętej siedzibie nie ma stałych pomieszczeń recepcyjnych. Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jan Sobczak wyjaśnił, że: *Na cele recepcyjne, poza godzinami pracy urzędu, może zostać wykorzystany liczący ok. 100 m<sup>2</sup> 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.*  
(dowód: akta kontroli str. 500-501, 1033, 1471, 1473)

2. Przy założeniu, że za nieruchomość stanowiącą dotychczasową siedzibę Konsulatu przy Lindenallee 7 zostanie 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 wystarczą na 14 lat najmu<sup>28</sup>. Jednakże 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 mniejszą niż ustalona w przetargu cena minimalna (7 mln euro). Dodatkowo oferent nie wpłacił wymaganego wadium. Oferta została odrzucona. Tak więc na dzień zakończenia kontroli<sup>29</sup> nieznane były informacje kiedy i za jaką cenę będzie sprzedana nieruchomość przy Lindenallee 7. Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski nie odpowiedział bowiem na pytania kontrolerów dotyczących dalszych zamierzeń MSZ odnośnie dotychczasowej siedziby Konsulatu przy Lindenallee 7, działań jakie zostały podjęte w tym kierunku oraz jaką kwotę przewiduje się uzyskać ze sprzedaży tej nieruchomości.

Zakładając, że realną kwotą jaką można uzyskać z tytułu sprzedaży dotychczasowej siedziby przy Lindenallee 7 będzie kwota 5 000,0 tys. euro – przychody ze sprzedaży wystarczą na prawie 10 lat najmu nowej siedziby<sup>30</sup>. Przepis § 25 ust. 1 pkt 1 *Regulaminu z 2013 r.* przewiduje zbycie nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu jeżeli nie wyłoniono nabywcy nieruchomości w dwóch przetargach za kwotę nie mniejszą niż 60 % ceny wywoławczej niż w pierwszym przetargu. Wówczas cena wywoławcza wynosiłaby 4 200 tys. euro, tzn. przychód ze sprzedaży wystarczyłby na około 8 lat najmu nowej siedziby<sup>31</sup>.

Przedstawiając powyższe warianty możliwości 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.

(dowód: akta kontroli str. 490-491, 494, 594-595, 1070, 1459-1469)

<sup>28</sup> 7 000,0 tys. euro podzielone przez 505,1 tys. euro.

<sup>29</sup> 31 stycznia 2014 r.

<sup>30</sup> 5 000,0 tys. euro podzielone przez 505,1 tys. euro.

<sup>31</sup> 4 200,0 tys. euro podzielone przez 505,1 tys. euro.

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Wynajęcie nowej powierzchni biurowej na siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii na 10 lat bez możliwości zwykłego odstąpienia od umowy, w sytuacji gdy nieznana była realna możliwość sprzedaży starej siedziby. W rezultacie, wobec niesprzedania dotychczasowej siedziby, wystąpiła konieczność finansowania jej utrzymania oraz ponoszenia kosztów najmu nowej siedziby. Tak więc nie osiągnięty został wyznaczony przez MSZ cel wyzbycia się nieruchomości, której, jak określono, *dalsze utrzymywanie jest nieuzasadnione ze względów zarówno ekonomicznych jak i funkcjonalnych*. Z ustaleń kontroli wynika, że działania w sprawie sprzedaży nieruchomości przy Lindenallee 7 zostały podjęte po podpisaniu umowy najmu powierzchni biurowej pod nową siedzibę. Wniosek w sprawie trybu zbycia nieruchomości został zatwierdzony przez Dyrektora Generalnego SZ 24 lipca 2013 r. We wrześniu i październiku 2013 r. ukazały się ogłoszenia o przetargu na sprzedaż tej nieruchomości, otwarcie ofert nastąpiło 4 grudnia 2013 r. w sytuacji gdy działania w sprawie najmu nowej powierzchni biurowej podejmowane były w 2012 r. i zakończyły się podpisaniem umowy najmu już 21 marca 2013 r., tj. osiem miesięcy przed terminem otwarcia ofert zakupu starej siedziby.

Wyjaśniając powody nierozpoznania realnych możliwości sprzedaży starej siedziby, Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski podał, że obowiązujący sposób zbywania nieruchomości uregulowany *zarządzeniem nr 7 z 2013 r. Ministra Spraw Zagranicznych* 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 zauważa, że regulacje dotyczące sprzedaży nieruchomości będących we władaniu placówek zagranicznych MSZ zostały ustanowione przez Ministra Spraw Zagranicznych. Zasady sprzedaży regulują bowiem przepisy Regulaminu 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 (dalej: *Regulamin z 2013 r.*) wprowadzonym przywołanym wyżej *Zarządzeniem Nr 7 z 2013 r. Ministra Spraw Zagranicznych*. NIK nie kwestionuje uregulowań wewnętrznych MSZ dotyczących zasad sprzedaży nieruchomości, ale nie widzi też przeszkód prawnych uniemożliwiających zebranie opinii na rynku nieruchomości na temat realnej możliwości jej zbycia. W ocenie NIK, rozpoznanie możliwości sprzedaży dotychczasowej siedziby należało uzyskać w firmach specjalizujących się w obrocie nieruchomościami. Rozpoznanie takie należało dokonywać równolegle z rozpoznaniem możliwości najmu nowej powierzchni biurowej. Skutkiem braku rozeznania możliwości zbytu dotychczasowej siedziby z budżetu państwa pokrywane są koszty utrzymania dwóch siedzib.

(dowód: akta kontroli str. 1459-1465, 1506-1510)

Ocena częściowa

NIK negatywnie ocenia ponoszenie kosztów utrzymania dwóch siedzib Konsulatu, co wynikało z nierozpoznania możliwości zbycia dotychczasowej nieruchomości, zanim wynajęto powierzchnię biurową pod jego nową siedzibę.

## 2. Zachowanie procedury przy sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii

Opis stanu faktycznego

2.1. Podejmując działania zmierzające do zbycia nieruchomości przy Lindenallee 7 w Kolonii dotrzymano warunków określonych w *Regulaminie z 2013 r.* wprowadzonym zarządzeniem nr 7 z 2013 r.<sup>32</sup> zaakceptowanym przez Ministra Skarbu i obowiązującym od 6 czerwca 2013 r. oraz wcześniej obowiązującym zarządzeniem nr 24 z 2010 r.<sup>33</sup>. Z ustaleń kontroli wynika, że:

Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jan Sobczak, zgodnie z § 4 ust. 1 *zarządzenia nr 24 z 2010 r.*, w dniu 4 czerwca 2013 r. uzyskał od kancelarii adwokackiej Rechtsanwälté Odyniec & Kollegen opinię dotyczącą uwarunkowań prawa właściwego w odniesieniu do planowanej procedury zbycia nieruchomości. Opinia została przedstawiona dyrektorowi Biura Infrastruktury 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 zasad polskich przepisów.

Zgodnie z § 5 ust. 2 w związku z § 5 ust. 1 pkt. 1 i 2 *Regulaminu z 2013 r.*, Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jan Sobczak w dniu 28 czerwca 2013 r. przekazał dyrektorowi Biura Infrastruktury MSZ informację miejscowego protokołu dyplomatycznego o braku ograniczeń przy sprzedaży nieruchomości z przeznaczeniem na misje dyplomatyczne i konsularne oraz analizę zasad zbywania nieruchomości na rynku miejscowym z uwzględnieniem obowiązków wynikających z prawa właściwego oraz z prawa polskiego.

(dowód: akta kontroli str. 106-113, 114-124, 226-227, 230-248, 1071-1075, 1534-1535) Dyrektor Biura Infrastruktury MSZ Tomasz Łukaszuk, 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, stosownie do § 5 ust. 6 i 7 tego Regulaminu z Kierownikiem Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Janem Sobczakiem, Dyrektorem Biura Dyrektora Generalnego Januszem Bilskim, Dyrektorem Protokołu Dyplomatycznego Krzysztofem Krajewskim oraz z Pełnomocnikiem Ministra SZ do Spraw Kontroli Zarządczej i Procedur Antykorupcyjnych Maciejem Wnukiem. Zgodnie z § 5 ust. 5 *Regulaminu z 2013 r.*, do wniosku zostały dołączone opinie miejscowego protokołu dyplomatycznego oraz podmiotu miejscowego wyspecjalizowanego w obrocie nieruchomościami dotyczące uwarunkowań prawa właściwego w odniesieniu do planowanej procedury zbycia, analiza dokonana przez placówkę zagraniczną dotyczącą zasad zbywania nieruchomości na rynku miejscowym z uwzględnieniem obowiązków wynikających z prawa właściwego oraz prawa polskiego, analiza potrzeb inwestycyjnych oraz budżetowych MSZ wskazująca na propozycję alokacji środków uzyskanych ze zbycia praw do nieruchomości oraz wycena nieruchomości bez wyceny dochodu z najmu. Dyrektor Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszuk wyjaśnił, że do wniosku nie została załączona wycena nieruchomości uwzględniająca spodziewany dochód z najmu nieruchomości w perspektywie najbliższych 10 lat, o której mowa w § 5 ust. 5 pkt. 2 *Regulaminu z 2013 r.* z następujących przyczyn: *wynajmowanie pomieszczeń placówki dyplomatycznej podmiotom zewnętrznym na zasadach rynkowych stanowi naruszenie zapisów Konwencji Wiedeńskiej o stosunkach dyplomatycznych z 18 kwietnia 1961 r. W związku z tym takie działania byłyby niezgodne*

<sup>32</sup> 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 zarządzeniem Nr 7 Ministra Spraw Zagranicznych z 6 czerwca 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.

<sup>33</sup> Zarządzenie Nr 24 Ministra Spraw Zagranicznych 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. Dz. Urz. MSZ Nr 4, poz. 44.



z prawem. W przypadku nielicznych delegacji służbowych udających się do Kolonii dochód byłby symboliczny.

Proponowany we wniosku tryb zbycia nieruchomości przewidywał powierzenie części organizacji i prowadzenia przetargu kancelarii prawnej MEYER-KÖRING, która posiadała odpowiednie uprawnienia, doświadczenie w sprzedaży nieruchomości dyplomatycznych i ubezpieczenie.

Wniosek w sprawie trybu zbycia nieruchomości przewidywał powierzenie istotnych czynności dla rozstrzygnięcia przetargu Komisji Przetargowej, o której mowa w § 17 *Regulaminu z 2013 r.*

Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski zatwierdzając w dniu 24 lipca 2013 r. wniosek w sprawie trybu zbycia nieruchomości podjął decyzję o zbyciu nieruchomości stanowiącej dotychczasową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego. Powyższe było zgodne z postanowieniami § 6 *Regulaminu z 2013 r.*

(dowód: akta kontroli str. 125-175, 203-229, 305-316)

## 2.2. Wycena nieruchomości.

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

- część A – działka o powierzchni 3 230 m<sup>2</sup> z budynkiem zabytkowym,
- część B – działka o powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> z budynkiem urzędu,
- część C – działka o powierzchni 3 360 m<sup>2</sup> 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. Konsulat Generalny RP w Kolonii za wykonanie umowy, 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, zapłacił firmie DBI wynagrodzenie w wysokości 8,1 tys. euro.

(dowód: akta kontroli str. 959-987, 1029-1033, 1041-1061)

W dniu 4 czerwca 2013 r. Konsulat Generalny RP w Kolonii zawarł z firmą DBI umowę na sprawdzenie i aktualizację wyceny nieruchomości gruntowej przy Lindenallee 7<sup>34</sup>. 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 Generalny RP w Kolonii zapłacił wykonawcy aktualizacji wynagrodzenie w wysokości 1,5 tys. euro.

(dowód: akta kontroli str. 182-202, 1029-1040, 1489-1505)

Ponadto w marcu 2013 r. Konsulat Generalny RP w Kolonii zlecił firmie Greif & Contzen, sporządzenie operatu szacunkowego wartości rynkowej działki zabudowanej zespołem budynków przy Lindenallee 7 w Kolonii. 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 Generalny RP w Kolonii zapłacił ustalone w umowie wynagrodzenie w wysokości 12 tys. euro.

(dowód: akta kontroli str. 125-181, 1029-1034, 1036, 1381-1384)

Dyrektor Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszuk wyjaśnił, że sporządzenie operatu szacunkowego zlecono dwóm firmom w celu uzyskania możliwie najbardziej wiarygodnej wyceny nieruchomości.

<sup>34</sup> § 7 ust. 4 ww. 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.

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.

(dowód: akta kontroli str. 125-175, 434-444, 1088-1095, 1444-1451, 1489-1505)

### 2.3. Pełnomocnictwa.

W dniu 31 lipca 2013 r. Minister Skarbu Państwa<sup>35</sup>, działając w porozumieniu z właściwym organem administracji rządowej – Ministrem SZ, Aktem Notarialnym Rep. A Nr 12210/2013 udzielił pełnomocnictwa Dyrektorowi Generalnemu SZ Mirosławowi Gajewskiemu m.in. do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa przy Lindenallee 7 w Kolonii w Niemczech. Na podstawie § 2 ww. pełnomocnictwa Dyrektor Generalny SZ, w dniu 28 sierpnia 2013 r. Aktem Notarialnym Rep. A Nr 13473/2013 udzielił pełnomocnictwa dalszego Janowi Sobczakowi do sprzedaży ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 125-175, 249-304)

### 2.4. Organizacja przetargu.

Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa przy Lindenallee 7 w Kolonii, był zorganizowany i prowadzony przez Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jana Sobczaka, który działał w uzgodnieniu z Dyrektorem Biura Infrastruktury Tomaszem Łukaszukiem. 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 położonej przy Lindenallee 7 w Kolonii została zawarta w dniu 12 września 2013 r.<sup>36</sup> W ramach zawartej umowy kancelaria MEYER-KÖRING świadczyła na rzecz Konsulatu Generalnego RP w Kolonii 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.

(dowód: akta kontroli str. 317-331, 1068-1069, 1076-1087, 1353-1357, 1376-1380)

Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy 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, uzgodnił termin i miejsce przetargu z Biurem Infrastruktury.

(dowód: akta kontroli str. 332-450, 1088-1095)

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, według informacji Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jana Sobczaka, ogłoszenie o przetargu na sprzedaż nieruchomości przy Lindenallee 7 w Kolonii

<sup>35</sup> 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 Biura Infrastruktury Tomasza Łukaszuka z dnia 23 lipca 2013 r.

<sup>36</sup> Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jan Sobczak podpisał umowę w dniu 6 września 2013 r., natomiast przedstawiciel kancelarii prawnej MEYER-KÖRING w dniu 12 września 2013 r.

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 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 te 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.*, który stanowi, że dla przedmiotowej nieruchomości ogłoszenie o przetargu należało zamieścić co najmniej na dwa miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu oraz co najmniej dwukrotnie (termin składania ofert ustalono na 2 grudnia 2013 r. na godz. 13.00, a ich otwarcie na 4 grudnia 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 401-402, 426, 432-445, 456-459, 1029-1033, 1096-1105, 1353-1357)

W dniu 26 września 2013 r., na podstawie § 14 ust. 5 regulaminu z 2013 r., Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii zwrócił się do Ambasady RP w Berlinie o rozesłanie noty okólnej do placówek dyplomatycznych innych państw mających swoje siedziby na terytorium Niemiec oraz do niemieckiego protokołu dyplomatycznego z informacją o zamiarze sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

(dowód: akta kontroli str. 428-433)

W § 5 regulaminu przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej przy Lindenallee 7 w Kolonii oraz w ogłoszonych warunkach postępowania przetargowego podano, że oferty będą uwzględniane jedynie po uiszczeniu przez oferenta przed terminem składania ofert wadium w wysokości 140 tys. euro, stanowiącego 2% oferty minimalnej. Ustalona wysokość wadium mieściła się w przedziale procentowym określonym w § 16 ust. 1 *Regulaminu z 2013 r.*

(dowód: akta kontroli str. 436-442, 1088-1095)

Na podstawie § 17 ust. 2 *Regulaminu z 2013 r.*, Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej decyzją nr 73 z dnia 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 Biura Infrastruktury ([...]<sup>37</sup>), dwie osoby wskazane przez Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii ([...]<sup>38</sup>), jedna osoba wskazana przez Zastępcę Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego ([...]<sup>39</sup>) oraz jedna osoba wskazana przez Pełnomocnika Ministra Spraw Zagranicznych ds. Kontroli Zarządczej i Procedur Antykorupcyjnych ([...]<sup>40</sup>). Do zadań Komisji należało:

1. otwarcie ofert w obecności oferentów i ustalenie, które z ofert są ważne, a następnie wybór oferenta, który zaoferował cenę najwyższą;
2. kontynuowanie przetargu w drodze licytacji ustnej w razie ustalenia, że kilku oferentów zaoferowało ceny, których różnica nie przekracza 5%;
3. sporządzenie protokołu z przebiegu przetargu.

<sup>37</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>38</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>39</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>40</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

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 minimalnej oraz brak wpłaty wymaganego wadium.

Prace komisji przetargowej oraz protokół z postępowania w sprawie zbycia nieruchomości, stosownie do § 17 ust. 7 *Regulaminu z 2013 r.*, zatwierdził Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jan Sobczak w dniu 4 grudnia 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 451-459)

Pracownicy MSZ i Konsulatu Generalnego RP w Kolonii wykonujący czynności w postępowaniu przetargowym, dopełnili obowiązku wynikającego z § 12 *Regulaminu z 2013 r.* składając oświadczenia uczestników postępowania według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do tego *Regulaminu z 2013 r.*

(dowód: akta kontroli str. 460-464, 1294, 1306-1316)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w zakresie zachowania określonej w Regulaminie z 2013 r. i zarządzeniu nr 24 z 2010 r. procedury sprzedaży dotychczasowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii przy Lindenallee 7 nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

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

### 3. Zachowanie procedur przy najmie powierzchni biurowej dla nowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii

Opis stanu  
faktycznego

Stosownie do § 6 ust. 1 *zarządzenia nr 33*, Dyrektor Generalny SZ Jarosław Czubiński, na wniosek Kierującego Biurem Infrastruktury Dariusza Żebrowskiego, 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 Biura Infrastruktury, Biura Finansów, Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego, Biura Spraw Osobowych, Biura Informatyki i Telekomunikacji, Protokołu Dyplomatycznego, Biura Prawnego i Zamówień Publicznych, 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 16-17 kwietnia 2012 r. delegacja z MSZ, dokonująca oceny obiektów pod kątem przydatności na przyszłą siedzibę Konsulatu, stwierdziła, że nieruchomość przy Gustav Heinemann Ufer 72 nadaje się do adaptacji na siedzibę. Na skutek braku porozumienia w negocjacjach z wynajmującym nie doszło do zawarcia umowy. W dniach 14-15 maja 2012 r. przebywająca w Kolonii delegacja MSZ w składzie: [...] <sup>41</sup> z Biura Infrastruktury oraz [...] <sup>42</sup> z Departamentu Konsularnego wraz z [...] <sup>43</sup> z Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, 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.

<sup>41</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>42</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>43</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

1000 m<sup>2</sup> z czynszem 16,5 euro/m<sup>2</sup>. Dyrektor Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszuk poinformował, że z inspekcji wybranych obiektów sporządzane były sprawozdania z delegacji służbowych, które traktowano na równi z protokołami z wizji lokalnej, o których mowa w § 11 ust. 3 *zarządzenia nr 33*.

(dowód: akta kontroli str. 106-108, 1386-1458, 1534-1538, 1556-1567, 1584-1601, 1658-1659)

W dniu 11 czerwca 2012 r. Zespół zapoznał się i zatwierdził przygotowany przez Biuro Infrastruktury 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 m<sup>2</sup>, maksymalną na 850 m<sup>2</sup> oraz wskazano, że planuje się zatrudnienie 21 osób na pobyt stały oraz obsługę do 12 petentów i 28 gości jednocześnie.

Program funkcjonalno-użytkowy został zaakceptowany przez Zastępcę Dyrektora Generalnego SZ Mirosława Gajewskiego. 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 Zastępcę Dyrektora Generalnego SZ Mirosława Gajewskiego 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, Biuro Infrastruktury oraz Departament Konsularny. Wg harmonogramu, za negocjacje umowy najmu odpowiadać miało Biuro Infrastruktury MSZ, w konsultacji z miejscową kancelarią prawną.

(dowód: akta kontroli str. 1511-1525, 1539-1541, 1568-1583)

Konsulat Generalny RP w Kolonii w dniu 11 czerwca 2012 r. oraz w dniu 14 lutego 2013 r. zawarł umowy z Kancelarią adwokacką Rechtsanwältin Odyniec&Kollegen z siedzibą w Hamm<sup>44</sup>, 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 14 691,35 euro.

Dyrektor Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszuk poinformował, że w procesie negocjacji umowy najmu powierzchni biurowej Biuro Infrastruktury reprezentowali: [...] <sup>45</sup>, Zastępca Dyrektora Biura Infrastruktury Robert Filipczak oraz [...] <sup>46</sup>. *Niektóre kwestie dotyczące zapisów umowy były konsultowane w trybie roboczym (w formie e-mailowej) przez Pana Mecenas [...] <sup>47</sup> z Panem Adwokatem [...] <sup>48</sup> (Rechtsanwältin Odyniec&Kollegen), który uszczegóławiał je z wynajmującym obiekt Panem [...] <sup>49</sup>.*

<sup>44</sup> Umowy zostały zawarte przez Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii, tj. w dniu 11 czerwca 2012 r. przez Panią Jolanę Różę Kozłowską, natomiast w dniu 14 lutego 2013 r. przez Pana Jana Sobczaka.

<sup>45</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli* z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego *zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli* z 25 września 2013 r.

<sup>46</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli* z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego *zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli* z 25 września 2013 r.

<sup>47</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli* z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego *zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli* z 25 września 2013 r.

Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Jan Sobczak poinformował, że *pracownicy KG RP w Kolonii formalnie nie brali udziału w negocjacjach umowy najmu powierzchni w MediaPark 5 dla nowej siedziby Konsulatu (...).*

Cztery, spośród pięciu osób reprezentujących Biuro Infrastruktury w procesie negocjacji umowy najmu, na podstawie § 12 ust. 3 zarządzenia nr 33, złożyło oświadczenia o braku okoliczności będących podstawą do wyłączenia z negocjacji.

(dowód: akta kontroli str. 1280-1293, 1353-1375, 1511-1514, 1524-1533, 1653-1655)

W dniu 8 listopada 2012 r. Zastępca Dyrektora Biura Infrastruktury Robert Filipczak 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. 500 000 euro. Ponadto podał, że koszt najmu 968,5 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w budynku Im MediaPark 5 będzie wynosił 40 104,86 euro miesięcznie plus opłaty komunalne. W załączonej notatce rekomendującej Dyrektorowi Generalnemu ww. nieruchomość Biuro Infrastruktury wskazało, że w powyższej kwocie zawiera się m.in. czynsz w wysokości 28,72 euro/m<sup>2</sup> (27 815,32 euro za 968,5 m<sup>2</sup>) oraz podatek VAT w kwocie 6 403,30 euro.

Pomimo przekroczenia o 118,5 m<sup>2</sup> tj. o 13,9 % limitu powierzchni biurowej, określonego w Programie funkcjonalno-użytkowym (do 850 m<sup>2</sup>), Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski wyraził zgodę na najem powierzchni w budynku Im MediaPark 5 w Kolonii.

(dowód: akta kontroli str. 1515-1523, 1623-1627)

W dniach 13-14 grudnia 2012 r. przebywała w Kolonii delegacja MSZ w składzie: Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski, Dyrektor Inspektoratu Służby Zagranicznej Wiesław Tarka, Zastępca Dyrektora Departamentu Konsularnego Jarosław Łasiński, Zastępca Dyrektora Biura Infrastruktury Robert Filipczak, Zastępca Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego Piotr Nowotniak, Radca Prawny z Biura Dyrektora Generalnego Tomasz Łapiński. 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 m<sup>2</sup>. 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 wielopoziomym, monitorowanym przez 24 h, podziemnym garażem, w którym na jednym z 2500 miejsc zaparkować 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.

(dowód: akta kontroli str. 1648-1650)

Umowa najmu powierzchni biurowej w budynku Im MediaPark 5 w Kolonii została zawarta w dniu 21 marca 2013 r.<sup>50</sup> zgodnie z § 14 ust. 2 *zarządzenia nr 33* przez Kierownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Pana Jana Sobczaka. Umowa została zmieniona

<sup>48</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>49</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>50</sup> Kierownik Konsulatu Generalnego RP w Kolonii Pan Jan Sobczak (najemca) podpisał umowę w dniu 19 marca 2013 r., natomiast Wynajmujący w dniu 21 marca 2013 r.

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 wykluczone. 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 BetrKV. Miesięczny czynsz podstawowy za najem powierzchni biurowej wynosi 31,45 euro/m<sup>2</sup> (30 459,33 euro za 968,5 m<sup>2</sup>). 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.

(dowód: akta kontroli str. 1161-1252, 1470-1474, 1484-1487, 1651-1652, 1660, 1662-1664)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niepowołanie 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 Mirosław Gajewski wyjaśnił, że ze względu na liczną reprezentację misji dyplomatyczno-konsularnych na terytorium Republiki Federalnej Niemiec (Ambasada RP, Wydział Promocji Handlu i Inwestycji<sup>51</sup>, 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 [...] <sup>52</sup>, radca-minister.

Odnosząc się do powyższego wyjaśnienia Dyrektora Generalnego SZ, Najwyższa Izba Kontroli zauważa, 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.

(dowód: akta kontroli str. 1459-1465, 1568-1571)

2. Niezałączenie 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 Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszyk wyjaśnił, iż 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.

<sup>51</sup> Wydziały Promocji Handlu i Inwestycji są samodzielnymi jednostkami budżetowymi podlegającymi Ministrowi Gospodarki.

<sup>52</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 1511-1523)

Zdaniem NIK, w czerwcu 2012 r., tj. w okresie zatwierdzenia przez Zespół Programu funkcjonalno-użytkowego, określenie przewidywanych kosztów związanych z pozyskaniem nieruchomości i jej adaptacją 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 m<sup>2</sup>. 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. Tak więc, w ocenie NIK, możliwe było określenie kosztów pozyskania i adaptacji nowej siedziby poprzez najem. W ocenie NIK, posiadanie takiego szacunku jest niezbędne jako wyznacznik do szukania i wyboru najkorzystniejszego wariantu.

(dowód: akta kontroli str. 1353-1357, 1386-1443, 1584-1601)

3. Zatwierdzenie (przez Zastępcę Dyrektora Generalnego SZ Mirosława Gajewskiego) 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 zaparafowany przez głównego księgowego resortu.

Dyrektor Generalny SZ Mirosław Gajewski 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-użytkowego, 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 szacunkowego zestawienia przewidywanych kosztów adaptacji sporządzonego przez Biuro Infrastruktury na etapie opracowania Programu funkcjonalno-użytkowego, o którym pisze Dyrektor Generalny SZ w wyjaśnieniach. Ponadto, Dyrektor Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszuk w swoich wyjaśnieniach (zacytowanych przy opisie nieprawidłowości przedstawionej w pkt 2) 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, że nie zawiera, wymaganej dla szacunku przewidywanych kosztów parafy 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.

(dowód: akta kontroli str. 1459-1469, 1511-1523)

4. Niedopełnienie obowiązku opracowania Programu funkcjonalno-użytkowego określającego wymogi w stosunku do pozyskiwanej nieruchomości oraz harmonogramu



pozyskania nieruchomości i zatwierdzenia tych dokumentów przez Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej 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 Biura Infrastruktury Pan Tomasz Łukaszuk wyjaśnił, że zgodnie z pismem Dyrektora Generalnego nr JC-823-2012 z dnia 27 lutego 2012 o tytule „Aktualizacja harmonogramu działań ws. restrukturyzacji Konsulatu Generalnego RP w Kolonii”, BI przekazało Placówce wytyczne do rozpoczęcia badania rynku w celu wyszukania odpowiedniej nieruchomości i określenia kosztów jej pozyskania.

Wstępna weryfikacja ofert prowadzona była przez przedstawicieli Placówki. Delegaci BI i DK brali udział w przeglądzie wskazanych przez placówkę budynków. Propozycje nieruchomości dostarczane były przez miejscowe agencje. Z uwagi na szczególne wymogi, większość nieruchomości została odrzucona na etapie preselekcyjnym (...).

Bardzo trudno było znaleźć nieruchomość, która spełniałaby kryteria bezpieczeństwa, lokalizacji, dostępności do środków komunikacji publicznej, metrażu, możliwości potencjalnego dostosowania układu pomieszczeń i wejść do wymogów urzędu konsularnego.

W dniach 14-15 maja nieruchomość MediaPark 5 została obejrzana przez Pana arch. [...] <sup>53</sup> (BI) oraz Pana [...] <sup>54</sup> (DK) oraz pracownika Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

Ponieważ na tym etapie nie było wiadomo czy nieruchomość spełnia wymogi określone przez Biuro Bezpieczeństwa Dyplomatycznego oraz czy może zostać dostosowana do oczekiwanych funkcjonalnych i bezpieczeństwa, wizja lokalna miała charakter ogólnego przeglądu infrastrukturalnego.

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, przed czerwcem 2012 r. nie było podstaw do badania rynku i przeprowadzenia wizji lokalnej wybranych nieruchomości, bowiem 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 SZ.

(dowód: akta kontroli str. 1444-1454, 1511-1525, 1556-1571, 1583-1601)

5. Niezarekomendowanie przez dyrektora Biura Infrastruktury, po przeprowadzeniu badania rynku i dokonaniu wstępnego wyboru nieruchomości, Dyrektorowi Generalnemu Służby Zagranicznej najlepszą propozycję nieruchomości na nową siedzibę Konsulatu Generalnego RP w Kolonii do przeprowadzenia wizji lokalnej. Było to niezgodne z postanowieniami § 11 ust. 1 zarządzenia nr 33.

<sup>53</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

<sup>54</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.

Dyrektor Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszyk 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 zauważa, że w czerwcu 2012 r. kancelaria adwokacka Rechtsanwälté Odyniec & 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 Biura Infrastruktury, że do ok. 15 lipca 2012 r. nie udało się wybrać obiektu, który można byłoby zarekomendować Dyrektorowi Generalnemu Służby Zagranicznej.

(dowód: akta kontroli str. 1444-1451, 1584-1599, 1653)

6. Nieprzygotowanie przez Biuro Infrastruktury, 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 Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszyk 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 zauważa, że działania te były sprzeczne z przepisami zarządzenia nr 33.

(dowód: akta kontroli str. 1444-1451)

7. Niedopełnienie obowiązku zaparafowania przez głównego księgowego resortu notatki Biura Infrastruktury rekomendującej Dyrektorowi Generalnemu SZ wybraną nieruchomość w budynku Im MediaPark 5. Było to niezgodne z § 11 ust. 5 zarządzenia nr 33, stanowiącym, że notatka podlega parafowaniu przez głównego księgowego resortu w zakresie zgodności z planem finansowym.

Dyrektor Biura Infrastruktury Pan Tomasz Łukaszyk wyjaśnił, że notatka rekomendująca wybraną nieruchomość dla Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej nie została zaparafowana przez główną księgową resortu, ponieważ rozmowy z wynajmującym nt. ewentualnego wynajmu powierzchni biurowej nie były zakończone na tym etapie procedowania i mogły być w każdej chwili zerwane.

Ponadto dyrektor Tomasz Łukaszyk wskazał, że: W związku z uwagami Kontrolerów NIK, Biuro Infrastruktury wystąpi z wnioskiem o nowelizację zarządzenia nr 33 Ministra Spraw Zagranicznych oraz, że (...) zapis § 11 ust. 5 ww. zarządzenia jest niezgodny z zakresem kompetencyjnym głównego księgowego resortu, który nie odpowiada za plan finansowy realizowany przez dysponenta budżetu trzeciego stopnia, mającego siedzibę poza granicami kraju, tj. kierownika placówki zagranicznej odrębnej jednostki budżetowej.

NIK zauważa, że na etapie rekomendacji Dyrektorowi Generalnemu Służby Zagranicznej wybranej nieruchomości, środki finansowe na zakup, czy najem znajdują się w budżecie MSZ, nie zostały jeszcze ujęte w planie finansowym placówki. Zatem na tym etapie uzasadnione jest by akceptacja takiego wydatku była dokonywana przez głównego księgowego budżetu resortu – decyzje w zakresie zakupu, bądź najmu nieruchomości podejmowane są w MSZ.

(dowód: akta kontroli str. 1444-1451, 1623-1627)

8. Niedopełnienie obowiązku złożenia przez [...] z Biura Infrastruktury (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. Pani [...] oświadczenie o braku okoliczności będących podstawą do wyłączenia z negocjacji złożyła w dniu 20 lipca 2013 r., tj. cztery miesiące po zawarciu umowy najmu. Na oświadczeniach [...] brakuje daty ich złożenia. Ponadto [...] oświadczył jednocześnie, że nie występują i istnieją okoliczności uzasadniające jego wyłączenie z negocjacji.

(dowód: akta kontroli str. 1511-1514, 1526-1533)

9. Niesporządzenie i nieprzedłożenie 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 Biura Infrastruktury Tomasz Łukaszuk wyjaśnił, że protokół z przebiegu negocjacji został zastąpiony sprawozdaniami z delegacji członków zespołu negocjacyjnego. W ocenie Biura Infrastruktury ww. sprawozdania są równorzędne z protokołami. Pan Dyrektor Łukaszuk wyjaśnił, że 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 przez [...] 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 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

<sup>55</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.*

<sup>56</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.*

<sup>57</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.*

<sup>58</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.*

<sup>59</sup> Anonimizacja na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 *zarządzenia nr 23/2012 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 21 czerwca 2012 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznych przez Najwyższą Izbę Kontroli zmienionego zarządzeniem nr 43 Prezesa Najwyższej Izby Kontroli z 25 września 2013 r.*

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/m<sup>2</sup> (określonego w projekcie umowy z dnia 22 maja 2012 r.) do 31,45 euro/m<sup>2</sup> (ustalonego w umowie najmu zawartej w dniu 21 marca 2013 r.).

(dowód: akta kontroli str. 1511-1514, 1602-1608)

#### Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości działania zmierzające do najmu powierzchni biurowej dla nowej siedziby Konsulatu Generalnego RP w Kolonii.

## IV. Uwagi i wnioski

#### Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>60</sup>, wnosi 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.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

#### Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do Prezesa Najwyższej Izby Kontroli.

#### Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, dnia        maja 2014 r.

Wiceprezes  
Najwyższej Izby Kontroli  
Wojciech Kutyla

.....  
podpis

<sup>60</sup> Dz. U. z 2012 r., poz.82 ze zm.