



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji

KGP.411.2.1.2023

Andrzej Cząstkiewicz
Dyrektor Generalny Oddziału Warszawa
PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa
ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej
w Najwyższej Izbie Kontroli z dnia 13 czerwca 2024 r.
(znak: KPK-KPO.441.44.2024)

*I/23/002 – Prawidłowość realizacji zbywania Prawa wieczystego użytkowania nieruchomości
gruntowych przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa*

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa, ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Cząstkiewicz, Dyrektor Generalny PGE Dystrybucja Oddział Warszawa od 5 kwietnia 2023 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnili: 1. Sylwester Szczesnowicz, PGE Dystrybucja Oddział Warszawa w okresie od 15 lipca 2020 r. do 4 kwietnia 2023 r. 2. Konrad Tuliński, PGE Dystrybucja Oddział Warszawa w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 4 marca 2020 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja przez PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział Warszawa procesu zbywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do 31 października 2023 r. z uwzględnieniem faktów spoza tego okresu, mających istotne znaczenie dla kontrolowanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontrolerzy	1. Katarzyna Budnikowska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KGP/68/2023 z 24 listopada 2023 r. 2. Agnieszka Siwczyk, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr KGP/67/2023 z 23 listopada 2023 r.

(akta kontroli str.: 1-4, 14)

¹ Dalej: PGE Dystrybucja

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli⁴ negatywnie ocenia proces zbywania praw wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych realizowany przez PGE Dystrybucja.

W czterech poddanych szczegółowej analizie postępowaniach przetargowych obejmujących zbycie prawa wieczystego użytkowania zabudowanych lub niezabudowanych nieruchomości gruntowych stwierdzono nieprawidłowości w zakresie stosowania *Procedury zbywania nieruchomości*. Zgromadzona w toku prowadzonych postępowań dokumentacja nie była kompletna lub została nieprawidłowo sporządzona. W szczególności: we wszystkich analizowanych sprawach nie sporządzano protokołów z przeprowadzonych czynności; w trzech postępowaniach brakowało oświadczeń członków Komisji przetargowej o zachowaniu w poufności wszelkich informacji i materiałów związanych z pracami w Komisji oraz oświadczeń o braku przesłanek do wyłączenia z udziału w postępowaniu na zbycie nieruchomości; w dwóch postępowaniach wystąpiły nieprawidłowości związane z okresem obowiązywania oferty; w jednym przypadku informacja o rozstrzygnięciu postępowania została przekazana prawie cztery miesiące po terminie określonym w wewnętrznych procedurach PGE Dystrybucja.

W jednym procesie sprzedaży nieruchomości zidentyfikowano sytuację wystąpienia konfliktu interesów. Pracownica PGE Dystrybucja zaangażowana w proces sprzedaży nieruchomości była w związku małżeńskim z właścicielem podmiotu, który nabył nieruchomość. Analiza pod kątem ryzyka powstania konfliktu interesów, została przeprowadzona w Spółce dopiero *ex post* w wyniku złożonego przez osobę trzecią zawiadomienia.

Jednocześnie stwierdzono brak mechanizmów nadzoru w zakresie realizacji umów najmu nieruchomości, a w szczególności z zakresu weryfikacji opłacalności gospodarczej. PGE Dystrybucja podejmowała działania zmierzające do renegocjacji umów najmu, ale były one nieskuteczne.

NIK ocenia jako prawidłowe działania podejmowane przez PGE Dystrybucja związane z formalno-prawnym przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży, a także podejmowane przez Komisję przetargową czynności weryfikacji złożonych ofert pod kątem wypełnienia określonych w przetargach kryteriów udziału.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

Opis stanu faktycznego

1. Procedury wewnętrzne

PGE Dystrybucja w latach 2019-2023 zbywała nieruchomości objęte prawem użytkowania wieczystego na podstawie *Procedury zbywania nieruchomości*⁵. *Procedura* przewidywała trzy tryby zbywania nieruchomości tj.: przetarg pisemny nieograniczony, przetarg ustny nieograniczony oraz negocjacje. Jednocześnie w punkcie 2.1.4 *Procedury zbywania nieruchomości* przewidziano, że Zarząd PGE Dystrybucja S.A. w Lublinie⁶ może zdecydować o odstąpieniu od jej stosowania lub o odstąpieniu od stosowania poszczególnych jej postanowień. Dyrektorowi Generalnemu Oddziału Spółki przysługiwało tożsame uprawnienie w zakresie

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dalej: NIK.

⁵ W badanym okresie obowiązywały trzy wersje *Procedury zbywania nieruchomości*: PROC 30047A obowiązująca od 13 lipca 2017 r., PROC 30047B obowiązująca od 18 października 2019 r., oraz PROC 30047C obowiązująca od 31 października 2022 r., dalej: *Procedura zbywania nieruchomości*.

⁶ PGE Dystrybucja S.A. w Lublinie, dalej: Spółka.

udzielonego pełnomocnictwa i w takiej sytuacji do dokumentacji dotyczącej zbycia nieruchomości należało dołączyć uzasadnienie odstąpienia od stosowania *Procedury* lub jej poszczególnych postanowień. W szczególności odstąpienie od stosowania *Procedury* lub stosowania poszczególnych jej zapisów mogło mieć miejsce w przypadku zbycia nieruchomości bądź ich części na rzecz właścicieli/użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, inwestorów wnioskujących o usunięcie kolizji, jeśli zbycie związane było z przebudową urządzeń jednostek samorządu terytorialnego.

Za stosowanie *Procedury zbywania nieruchomości* w PGE Dystrybucja odpowiedzialny był Wydział Zarządzania Nieruchomościami. Koordynację spraw z ramienia Spółki oraz nadzór nad prawidłowością jej stosowania sprawuje Biuro Zarządzania Nieruchomościami przy wsparciu Departamentu Organizacyjno-Prawnego.

Zgodnie z *Procedurą zbywania nieruchomości* sprzedaż prawa własności, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości PGE Dystrybucja, bądź udziału w tych prawach było podstawowym i najbardziej pożądanym sposobem zbywania nieruchomości. *Procedura* określała ogólne zasady kwalifikowania, przygotowania do zbycia, zbywania (w tym zasady szacowania wartości nieruchomości, ustalenie ceny wywoławczej, szczegółowy przebieg procesu zbycia odrębnie do zastosowanych trybów, zasady wnoszenia wadium oraz komunikacji z oferentami), obowiązki sprawozdawcze oraz wzory dokumentów i oświadczeń.

(akta kontroli str.: 1224-1225)

W 2022 r. przeprowadzono audyt regulacji dotyczących zbycia nieruchomości w spółkach grupy kapitałowej PGE, w tym w PGE Dystrybucja S.A. W wyniku prowadzonych prac zidentyfikowano zagadnienia wymagające zmiany i ujednolicenia na poziomie grupy kapitałowej, przy kolejnej aktualizacji *Procedur zbycia nieruchomości*. Zidentyfikowano zmiany w 32 z 44 obszarów poddanych analizie, które przyczyniły się do zmiany procedur wewnętrznych. Zmiany zostały wprowadzone do *Procedury zbywania nieruchomości* obowiązującej od 31 października 2022 r.

(akta kontroli str.: 1097-1104, 1071)

W Spółce przyjęto procedury antykorupcyjne,⁷ które miały na celu:

- a. określenie kluczowych działań realizowanych w Spółce w celu przeciwdziałania korupcji oraz unikania konfliktu interesów,
- b. określenie zasad, uprawnień i odpowiedzialności w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz unikania konfliktu interesów,
- c. określenie zasad wręczania i przyjmowania upominków biznesowych i innych korzyści,
- d. stałego podnoszenia świadomości pracowników oraz innych osób w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz konfliktu interesów.

Procedura Antykorupcyjna stanowiła uszczegółowienie zapisów obowiązującego we wszystkich spółkach grupy kapitałowej PGE Kodeksu etyki⁸, w szczególności zasady „Nie tolerujemy korupcji oraz nieuczciwych zachowań”. Do stosowania procedury byli zobligowani pracownicy spółki oraz pracownicy zatrudnieni na innych warunkach, niż umowa o pracę.

⁷ Procedura Antykorupcyjna PROC 30098/A zatwierdzona 26 listopada 2019 r., dalej: „*Procedura Antykorupcyjna*”, oraz Polityka Antykorupcyjna GK PGE REGL 00100/C z 8 kwietnia 2021 r.

⁸ Kodeks Etyki z 2017 r., Kodeks Etyki z 2021 r.

Komórkami odpowiedzialnymi za realizację postanowień procedury była komórka właściwa ds. bezpieczeństwa, której zadaniem było zapewnienie spójności i kompletności działań zapobiegających możliwości wystąpienia korupcji i ograniczających ewentualne skutki jej wystąpienia, natomiast komórka właściwa ds. Compliance w Spółce miała zapewniać realizację zadań, związanych z identyfikacją aktów prawnych, ryzyk dotyczących nadużyć lub korupcji, wsparcia prowadzenia szkoleń i komunikacji w zakresie przeciwdziałania korupcji oraz zapewnienia działania systemu zgłaszania przypadków korupcji lub ich podejrzenia. *Procedura Antykorupcyjna* obligowała wszystkich pracowników do unikania konfliktu interesów. W celu unikania konfliktu interesów Spółka wprowadziła następujący sposób postępowania:

- a. odbieranie oświadczeń o braku konfliktu interesów w PGE Dystrybucja S.A. i zobowiązanie do zgłoszenia potencjalnego konfliktu interesów;
 - b. jeśli pracownik lub inna osoba znajdzie się w sytuacji konfliktu interesów lub potencjalnego konfliktu interesów, fakt ten musi zostać zgłoszony jego przełożonemu oraz jednocześnie do właściwej komórki ds. Compliance w Spółce. Wówczas przełożony wspólnie z właściwą komórką ds. Compliance w Spółce przygotowują rozwiązanie tej sytuacji, mające na celu jednoznaczne rozwiązanie konfliktu interesów,
 - c. nieujawnienie konfliktu interesów może skutkować odpowiedzialnością służbową Pracownika,
 - d. nieujawnienie konfliktu interesów może skutkować odpowiedzialnością innej osoby określonej w zawartej z nią umowie,
 - e. decyzja dotycząca zgłoszonego potencjalnego konfliktu interesów należy do przełożonego osoby w stosunku do której istnieje podejrzenie konfliktu interesów. W razie potrzeby przełożony dokonuje uzgodnienia z właściwą komórką ds. Compliance w Spółce,
 - f. przełożony podejmuje decyzje oceny stopnia ryzyka konfliktu interesów oraz jego wyeliminowanie poprzez wyłączenie pracownika z realizacji określonych zadań.
- Procedura określała zasady wręczania i przyjmowania upominków, wyłączenia się spółki z działalności i wpływów politycznych, raportowania przypadków konfliktów interesów oraz sankcje.

(akta kontroli str.: 1224-1225)

2. Koncepcja zagospodarowania nieruchomości w zakresie majątku nieprodukcyjnego

W 2018 r. w PGE Dystrybucja S.A. została wdrożona *Koncepcja zagospodarowania nieruchomości w zakresie majątku nieprodukcyjnego*⁹. Nadzór nad procesem jej realizacji powierzono Kierownikowi Biura Zarządzania Nieruchomościami w Spółce oraz zobowiązano go do raportowania jej realizacji po zakończeniu każdego z terminów wskazanych w harmonogramie wdrażania. W Koncepcji Spółka wyodrębniła łącznie 95 nieruchomości, w których nie była prowadzona działalność operacyjna. W większości były to obiekty po dawnych rejonach energetycznych i posterunkach energetycznych, które zostały przeznaczone do sprzedaży lub innej formy zagospodarowania w latach 2011-2013 w związku z realizacją *Programu Konsolidacji Rejonów i Posterunków energetycznych*. Nieruchomości wytypowano z uwzględnieniem kosztów ich utrzymania obejmujących podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste oraz koszty eksploatacyjne. Według Koncepcji w 2017 r. koszty utrzymania niewykorzystywanych nieruchomości PGE Dystrybucja S.A. wynosiły 273 tys. zł, przy przychodach na poziomie 70,2 tys. zł. W *Koncepcji*

⁹ Wypis 12/32/18 z protokołu Nr 33/III/18 Zarządu Spółki PGE Dystrybucja S.A. oraz wypis nr 12/33/18 z protokołu 33/III/18 Zarządu Spółki PGE Dystrybucja S.A., dalej: „Koncepcja”

podniesiono, że dalsze utrzymywanie obiektów niezagospodarowanych skutkować będzie ich degradacją lub rosnącymi kosztami remontów.

Ze względu na skupienie się Spółki na podstawowej działalności, scenariuszem preferowanym było zbywanie poszczególnych nieruchomości, natomiast w sytuacji gdy podejmowane próby zbycia zakończą się niepowodzeniem, planowano podjęcie prób wynajęcia nieruchomości. Dodatkowo – dla nieruchomości, które pozostawały wynajmowane/wydzierżawiane – w związku z osiąganym przychodem pokrywającym koszty eksploatacji poszczególnych obiektów rekomendowano rozważenie utrzymania umów najmu/dzierżawy w mocy na czas ich obowiązywania z założeniem zbycia nieruchomości po tym okresie.

Harmonogram realizacji *Koncepcji* przewidywał m.in.: przeprowadzenie wycen nieruchomości przeznaczonych do zbycia w terminie do 20 sierpnia 2018 r., opublikowanie ogłoszeń o przetargach na zbycie nieruchomości w prasie lokalnej lub ogólnopolskiej w terminie do 5 października 2018 r., rozstrzygnięcie przetargów do końca listopada 2018 r. oraz podpisanie umów ze wszystkimi oferentami, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty do 21 grudnia 2018 r. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym zakładano dwuletni okres realizacji procedur związanych z uregulowaniem stanu prawnego.

W *Koncepcji* ujęto dziewięć (9,5%) pozycji z nieruchomościami znajdujących się na terenie PGE Dystrybucja. Spółka zbyła osiem (w 2019 r. – sześć, w 2020 r. – jedna i w 2022 r. – jedna) nieruchomości ujętych w *Koncepcji*, natomiast jedna nie została zbyta ponieważ wymagała przeprowadzenia podziału nieruchomości i objęta była umową najmu. Wszystkie zbyte nieruchomości zostały zbyte z opóźnieniem w stosunku do harmonogramu określonego w *Koncepcji*. W przeważającej większości przypadków opóźnienia wynikały z konieczności uregulowania kwestii formalno-prawnych. W przypadku jednej pozycji, dotyczącej trzech działek w Grodzisku Mazowieckim trzykrotnie ponawiano procedury przetargowe. Postępowania przetargowe ogłoszone w 2018 r. nie zostały rozstrzygnięte z powodu braku ofert, w 2020 r. zostały unieważnione z powodu zmiany przez Spółkę koncepcji dotyczącej zagospodarowania jednej z działek, w 2021 r. unieważnione zostały z powodu braku ofert. Nieruchomości finalnie zostały zbyte w 2022 r.

PGE Dystrybucja w latach 2019-2023¹⁰ przeprowadziła 15 postępowań o zbycie nieruchomości, w tym w 2019 r. – sześć, 2020 – dwa, 2021 – pięć, a w 2022 i 2023 po jednym. Pozytywnie rozstrzygnięto 11 postępowań, natomiast dwa unieważniono z powodu braku ofert i dwa z powodu braku informacji o konieczności ustanowienia służebności.

PGE Dystrybucja zbyła w latach 2019-2023¹¹ łącznie 19 nieruchomości, które były użytkowane na podstawie prawa użytkowania wieczystego o łącznej wartości 10 506,4 tys. zł, w tym w 2019 r. – dziesięć o łącznej wartości 7 015,1 tys. zł, w 2020 r. – jedną o wartości 485,0 tys. zł, w 2021 r. – trzy o wartości łącznej 330,1 tys. zł, 2022 r. – cztery o wartości łącznej 2 146,1 tys. zł, w 2023 – jedną o wartości 530,0 tys. zł.

W trakcie badania kontrolnego potwierdzono realizację rekomendacji oraz sposobu ich realizacji ujętych w *Koncepcji*. Do wszystkich badanych nieruchomości zostały sporządzone operaty szacunkowe oraz pozyskano zgody korporacyjne pozwalające na ich zbycie. Nieruchomości zbyto z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w *Koncepcji*, o czym mowa w dalszym fragmencie wystąpienia

¹⁰ Do 31 października 2023 r.

¹¹ Do 31 października 2023 r.

pokontrolnego.¹² Za realizację *Koncepcji* odpowiedzialni byli Dyrektorzy Generalni Oddziałów Spółki.

(akta kontroli str.: 11-13, 86 – 999, 1105-1113, 1068-1090, 1155-1198)

W 2022 r. w Spółce dokonywano analizy stopnia wykorzystania nieruchomości w kierunku intensyfikacji działań mających na celu obniżenia kosztów utrzymania nieruchomości w szczególności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości. Analizy przeprowadzono na potrzeby spotkania Zespołu ds. Zarządzania Nieruchomościami oraz Zespołu ds. Floty, które odbyło się 29 i 30 września 2022 r. Podejmowano na nim tematy dot. tempa zbywania nieruchomości, wykonania planu sprzedaży na rok 2022 oraz opracowania planu na 2023 r. Stwierdzono wówczas, że plan jest realizowany w stopniu niezadowalającym, a nieruchomości będące w posiadaniu Spółki trudno zbywalne.

Według stanu na 7 lutego 2024 r. PGE Dystrybucja była w posiadaniu sześciu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, w tym dwie obejmujące lokale mieszkalne oraz cztery nieruchomości wymagające dokonania podziałów geodezyjnych działek przed rozpoczęciem procesu zbycia.

(akta kontroli str.: 1007- 1104, 1142)

3. Zbywanie nieruchomości

Nieruchomości co do których PGE Dystrybucja posiadała prawo użytkowania wieczystego były zbywane na podstawie *Procedury zbywania nieruchomości* – 14 nieruchomości oraz z odstępniem od *Procedury* na podstawie pkt 2.1.4. – pięć, przy czym w trzech przypadkach wiązało się to z koniecznością usunięcia kolizji linii elektroenergetycznych, w dwóch odstępstwo zostało udzielone w uchwałach Zarządu Spółki.

(akta kontroli str.: 1224-1225)

Analizę prawidłowości prowadzonych postępowań przeprowadzono na podstawie próby czterech zbytych nieruchomości, do których Spółka posiadała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, tj., przy:

1. ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce, o powierzchni 2752 m²;
2. ul. Targowej 37a w Ostrołęce, o powierzchni 3 509,0 m²;
3. ul. Akademijnej/Politechnicznej w Jabłonie, o powierzchni 14 999,0 m²;
4. ul. Przemysłowej w Stoczku Łukowskim, o powierzchni 3 652,0 m².

Procesy zbycia powyższych nieruchomości były prowadzone na podstawie *Procedury zbywania nieruchomości*. Wartość łączna zbycia tych nieruchomości wynosiła 5 155,0 tys. zł, co stanowiło 49,1% uzyskanych przez PGE Dystrybucja łącznych przychodów ze zbycia nieruchomości w latach 2019-2023.

(akta kontroli str. 11-13, 86-999, 1073-1090, 1155-1198, 1224-1225)

W badanych postępowaniach uzyskano wszystkie niezbędne zgody korporacyjne oraz zbycie wszystkich nieruchomości zostało poprzedzone sporządzeniem operatów szacunkowych. Procesy zbywania nieruchomości były realizowane przez Komisję ds.

¹² W przeanalizowanych 3 z spośród 4 postępowań szczególnie widoczna jest duża rozpiętość czasowa jaka występuje pomiędzy datą wyboru oferenta, a datą podpisania umowy przenoszącej własność. W przypadku sprzedaży nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce było to prawie 7 miesięcy; nieruchomości przy ul. Targowej 37 w Ostrołęce prawie 4 miesiące; nieruchomości przy ul. Akademijnej/Politechnicznej w Jabłonie ponad 4 miesiące; nieruchomości przy ul. Przemysłowej w Stoczku Łukowskim ponad 2 miesiące.

zbywania nieruchomości o charakterze stałym¹³, w której skład wchodziło sześciu pracowników PGE Dystrybucja. W latach 2018-2023 operaty szacunkowe dla badanych nieruchomości sporządzano na podstawie umów zawartych z podmiotami świadczącymi usługi wyceny nieruchomości.¹⁴

(akta kontroli str.: 15-18, 86 – 999, 1073-1090, 1155-1198, 1073-1090, 1155-1198, 1226)

1) Nieruchomość przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce

PGE Dystrybucja w okresie od 2015 r. do 2019 r. czterokrotnie podejmowała próby zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce wraz z prawem własności budynków i budowli na niej posadowionych. W skład zabudowy nieruchomości wchodziły następujące budynki: dwukondygnacyjny budynek biurowy z 1927 r. o pow. 266 m² wpisany do rejestru zabytków, parterowy budynek handlowo – usługowy z 1966 r. o pow. 335 m², dwa parterowe budynki transportu i łączności o pow. 32 m² oraz o pow. 57 m² z 1973 r., dwa parterowe budynki magazynowe o pow. 56 m² z 1955 r. oraz o pow. 193 m² z 1973 r., a także parterowy budynek biurowy z 1973 r. o pow. 57 m².

PGE Dystrybucja w 2015 r. trzykrotnie wystawiała przedmiotową nieruchomość na sprzedaż, za cenę wywoławczą 1 088,9 tys. zł netto.¹⁵ Jednakże postępowania te zostały zakończone bez rozstrzygnięcia, z powodu braku ofert kupna. W związku z wprowadzeniem przez Spółkę w 2018 r. *Konceptji*, nieruchomość została ponownie wyceniona i ogłoszona do sprzedaży. Przeprowadzone w 2018 r. oraz 2019 r. wyceny, obniżyły uprzednią jej wartość o ponad 60%, szacując ją na kwotę 479,9 tys. zł netto¹⁶. W wyniku przeprowadzonego w 2019 r.¹⁷ postępowania przetargowego wpłynęła jedna oferta jej zakupu na kwotę 485,0 tys. zł netto. Oferta ta została złożona przez osobę prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą BOBOBUD, należącą do męża Kierowniczkii Wydziału Administracji i Logistyki w PGE Dystrybucja Rejonu Energetycznego Ostrołęka¹⁸, która uczestniczyła w procesie sprzedaży jako pracownik PGE Dystrybucja. Oferta zawierała wszystkie wymagane *Procedurą zbywania nieruchomości* elementy formalne. Wadium zostało wpłacone w terminie oraz we właściwej wysokości. Wobec czego Komisja przetargowa w dniu

¹³ Polecenie Nr 40/DG/GR/2357/2017 Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa z dnia 31 października 2017 r. w sprawie: powołania Komisji ds. zbywania nieruchomości, ze zmianami tj.: Polecenie Nr 25/DG/GR/RN/1039/2020 z 29 grudnia 2020 r., Poleceniem nr 4/DG/GR/164 z 11 marca 2021 r. Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa w sprawie powołania Komisji ds. zbywania nieruchomości, Polecenie Nr 4/DG/GR/6/2023 Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa z 23 lutego 2023 r. w sprawie powołania Komisji ds. zbywania nieruchomości, dalej: „Komisja”.

¹⁴ Umowa nr 985/OW/2018 z 23 lipca 2018 r. na wykonywanie w terminie 24 miesięcy operatów szacunkowych obejmujących działanie dla Spółki na rejonach energetycznych: Legionowo, Jeziorna, Pruszków, Siedlce, Mińsk Mazowiecki, Ostrołęka, Wyszaków; Umowa nr 45/OW/2019 z 15 stycznia 2019 r. na wykonanie operatów szacunkowych dla rejonów energetycznych: Wyszaków i Ostrołęka; Umowa nr 1474/OW/2019 z 27 września 2019 r. na wykonanie w terminie 24 miesięcy 11 operatów szacunkowych dla rejonów energetycznych: Pruszków, Jeziorna, Legionowo, Siedlce, Mińsk Mazowiecki, Ostrołęka, Wyszaków; Umowa nr 147/OW/2020 z 11 lutego 2020 r. na wykonanie 140 operatów szacunkowych w rejonie Pruszków, Jeziorna; Umowa o świadczenie usług w przedmiocie sporządzania operatów szacunkowych nr 136/OW/2021 z 10 marca 2021 r. na lata 2021-2023 dla rejonów energetycznych: Wyszaków i Ostrołęka.

¹⁵ Zgodnie z operatem szacunkowym z 2 grudnia 2014 r. wartość nieruchomości wynosiła 1 078 965 zł netto, a stan nieruchomości oceniono w zależności od budynku jako „do remontu”, „przeciętny”, „stan techniczny ogólnie przeciętny są elementy wymagające remontu i elementy w stanie dobrym”.

¹⁶ W celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2019 roku na zlecenie Urzędu Miasta Ostrołęki został sporządzony operat szacunkowy dla nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce. W przedmiotowym operacie rzeczoznawca majątkowy wycenił prawo własności dla ww. nieruchomości w wysokości 518 200 zł.

¹⁷ Ogłoszenie PGE Dystrybucja przetargu pisemnego nieograniczonego na zbycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2100/1 o pow. 2752 m² położonej przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce z dnia 17 grudnia 2019 r., znak sprawy 6/19/GR/RN, dalej: „Ogłoszenie dot. sprzedaży Mazowieckiej”.

¹⁸ Dalej: „Kierowniczka”.

10 stycznia 2020 r. uznała, że oferta spełnia warunki udziału w postępowaniu i zarekomendowała sprzedaż tej nieruchomości na rzecz oferenta. Umowa sprzedaży została podpisana w dniu 8 lipca 2020 r.¹⁹

Kierowniczka Wydziału Administracji w PGE Dystrybucja Rejon Energetyczny Ostrołęka była zaangażowana w proces sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z pkt V ogłoszenia dotyczącego sprzedaży nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 6 jej rola polegała na ustalaniu terminu okazywania tej nieruchomości z potencjalnym jej nabywcą, a także na umożliwianiu przeprowadzenia oględzin. W zakres jej obowiązków wchodziło m.in. prowadzenie działalności związanej z utrzymaniem i ochroną obiektów budowlanych w tym opracowywanie planów ich przeglądów i remontów. W związku z czym posiadała szczegółową wiedzę dotyczącą stanu technicznego przedmiotowej nieruchomości. W ocenie NIK udział w czynnościach związanych ze sprzedażą nieruchomości osoby powiązanej z oferentem oraz finalnie nabywcy tej nieruchomości rodzi podejrzenie działania w warunkach konfliktu interesów. Wobec czego w zaistniałym stanie faktycznym Kierowniczka Wydziału Administracji w PGE Dystrybucja Rejon Energetyczny Ostrołęka powinna zgodnie z pkt 6.3 lit. c *Procedury Antykorupcyjnej* w PGE Dystrybucja SA nr 30098/A zgłosić bezpośredniemu przełożonemu oraz jednocześnie właściwej komórce ds. Compliance wolę udziału jej męża w postępowaniu przetargowym. Podmioty te wspólnie powinny przygotować rozwiązanie tej sytuacji, mające na celu jednoznaczne rozstrzygnięcie potencjalnego konfliktu interesów lub konfliktu interesów. Kierowniczka zeznała, że przekazała w formie ustnej ówczesnemu Dyrektorowi PGE Dystrybucja Rejonu Energetycznego Ostrołęka informacje o planowanym udziale jej męża w postępowaniu przetargowym, nie zgłosiła jednak tej informacji do właściwej komórki ds. Compliance, ale w jej ocenie wiele komórek związanych z przetargiem i sprzedażą tej nieruchomości miało tą wiedzę²⁰ (*dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości*).

W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej ww. postępowania przetargowego stwierdzono, że w dokumentacji brakuje oświadczeń członków Komisji przetargowej o zachowaniu w poufności wszelkich informacji i materiałów związanych z pracami w Komisji, oraz oświadczeń o braku przesłanek do wyłączenia z udziału w postępowaniu na zbycie nieruchomości. Obowiązek sporządzenia ww. oświadczeń wynikał z pkt 6.2.7 w związku z pkt 6.2.6 oraz pkt 6.2.15 *Procedury zbywania nieruchomości* (*dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości*).

Ponadto stwierdzono, że PGE Dystrybucja nie sporządzała protokołów z poszczególnych czynności dokonanych w postępowaniu na zbycie nieruchomości, w tym okazania przedmiotowej nieruchomości, których obowiązek wynikał z pkt 6.10.5 *Procedury zbywania nieruchomości* i które powinny być zaakceptowane przez członków Komisji przetargowej (*dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości*).

PGE Dystrybucja nie uzyskała zgody oferenta na wydłużenie terminu związania ofertą w myśl pkt X.3. ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z jego brzmieniem „Zbywca zastrzega sobie prawo przedłużenia terminu związania z Ofertą za zgodą Oferenta”. PGE Dystrybucja pismami z dnia 6 marca 2020 r. oraz 5 maja 2020 r. w formie jednostronnego oświadczenia poinformowała o wydłużeniu terminu związania ofertą, nie oczekując w myśl zawartej w pismach treści zgody ze strony oferenta (*dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości*).

¹⁹ Akt notarialny Rep. Nr 1886/2020 zawarty pomiędzy PGE Dystrybucja Spółka akcyjna reprezentowana na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez osobę pełniącą funkcję Zastępcy Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja, a osobą prowadzącą jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą BOBOBUD i jego żoną, pracownicą PGE Dystrybucja.

²⁰ Protokół z przesłuchania świadka z dnia 20 grudnia 2023 r.

Lokal przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce znajdujący się w zabytkowym budynku biurowym (całe piętro, pow. 200 m²) składający się z 9 pomieszczeń oraz toalety w trakcie prowadzonego w 2019 r. postępowania przetargowego był wynajmowany przez NOT²¹, z którym PGE Dystrybucja podpisała umowę najmu 6 stycznia 1998 r. Ze strony PGE Dystrybucja umowę podpisywał ówczesny Dyrektor Rejonu Energetycznego Ostrołęka, będący jednocześnie członkiem organów NOT. Ponadto, za zgodą udzieloną przez tą samą osobę NOT podnajmował od 2002 r. pomieszczenia: podmiotowi prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą [...] ²² oraz od 2004 r. [...]. ²³ Zastępca Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja wyjaśnił, że nie posiada informacji, ani żadnych dokumentów świadczących o podnajmie przedmiotowej nieruchomości ²⁴ pomimo, że szyldy podnajemców przez wiele lat znajdowały się na frontowej ścianie podnajmowanego budynku. Zdjęcia budynku wraz z szyldami każdorazowo były załączane do operatów szacunkowych tej nieruchomości.

Zgodnie z § 4 pkt 2 umowy najmu, wszelkie koszty eksploatacyjne z wyjątkiem opłat za energię elektryczną ponosiła PGE Dystrybucja. Wobec czego w opinii NIK powstało ryzyko, że PGE Dystrybucja mogła ponosić dodatkowe koszty związane z użytkowaniem pomieszczeń przez podnajemców. Zastępca Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja wyjaśnił, że nie jest w stanie określić czy wyżej wymienione podmioty generowały dodatkowe koszty. ²⁵

W okresie od 2015 r. do 2019 r. PGE Dystrybucja z tytułu najmu oraz dzierżawy osiągnęła przychód w wysokości 163,2 tys. zł. Pomimo zawartych umów, PGE Dystrybucja ponosiła straty związane z utrzymaniem tej nieruchomości, które w latach 2015 r. - 2019 r. wyniosły łącznie 155,9 tys. zł. Najwyższą pozycję kosztów stanowił koszt elektrycznego ogrzewania, który ponosiła PGE Dystrybucja i który we wskazanych powyżej latach wyniósł 222,9 tys. zł. Pozostałe ponoszone koszty dotyczyły należności publicznoprawnych w wysokości 96,1 tys. zł. Pomimo rosnących kosztów utrzymania nieruchomości PGE Dystrybucja przez prawie cztery lata (od 2016 r. do grudnia 2019 r.) nie podjęła ponownej próby sprzedaży nieruchomości, nie podejmowała również w tym okresie żadnych działań celem pozyskania dodatkowych najemców. Natomiast, próby renegotjacji umowy z NOT zakończyły się niepowodzeniem z nieznanych obecnie Zastępcy Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja powodów. ²⁶ Nieruchomość nie została ogłoszona do sprzedaży również w 2018 r. pomimo, że takie zalecenie wynikało z pkt 5 *Koncepcji* dotyczącej harmonogramu wdrożenia rekomendacji. Zgodnie z nim publikacja ogłoszenia o zbyciu nieruchomości we właściwej prasie powinna zostać zrealizowana do 5 października 2018 r. (*dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości*).

Umowa najmu zawarta z NOT jako jedyna z zawartych przez PGE Dystrybucja umów najmu wyposażała najemcę w prawo pierwokupu obejmujące pierwszeństwo nabycia sprzedawanego przez PGE Dystrybucja obiektu, w którym zlokalizowane były wynajmowany przez NOT lokal. Wyrażona przez NOT pismem z dnia 22 stycznia 2020 r. wola nabycia przedmiotowej nieruchomości nie została zaakceptowana przez PGE Dystrybucja. Pismem z dnia 14 lutego 2020 r. PGE Dystrybucja poinformowała, że oświadczenie woli skorzystania z prawa pierwokupu jest nieskuteczne, gdyż zostało złożone w niewłaściwie prawnie określonej formie. Zgodnie z art. 597 §2

²¹ Uprzednie nazwy: Rada Wojewódzka Naczelnej Organizacji Technicznej w Ostrołęce; Federacja Stowarzyszeń Naukowo – Technicznych NOT Rada Regionalna, dalej: „NOT”.

²² Treść wyłączono na podstawie art. 5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2022 poz.902)

²³ Jak w przypisie 22.

²⁴ Wyjaśnienia PGE Dystrybucja z dnia 31 stycznia 2024 r.

²⁵ Wyjaśnienia PGE Dystrybucja z dnia 31 stycznia 2024 r.

²⁶ Wyjaśnienia z dnia 31 stycznia 2024 r.

kodeksu cywilnego²⁷ powinno zostać sporządzone w formie aktu notarialnego. Co więcej jak wskazano, w zaistniałym przypadku PGE Dystrybucja nie uznaje zgłoszonego roszczenia ponieważ §12 umowy najmu stanowi o prawie pierwokupu obiektu, w którym znajdują się lokale, a ten nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu ponieważ jego własność może być przeniesiona wyłącznie z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości na której obiekt jest posadowiony. Wyrażona w piśmie opinia pozbawiająca NOT prawa do skorzystania z prawa pierwokupu pozostaje w sprzeczności z zawartą w ogłoszeniu na zbycie nieruchomości o przetargu z dnia 18 września 2015 r. informacją o prawie pierwokupu obiektu przysługującemu NOT. Świadczy to o nieprzejrzystości sformułowanych zapisów umowy oraz wprowadzaniu niepewności, co do faktycznych ograniczeń prawnych dotyczących sprzedawanych nieruchomości. Z jednej strony informacja o prawie pierwokupu zamieszczona w ogłoszeniu z 2015 r. mogła mieć wpływ na brak zainteresowania zakupem przedmiotowej nieruchomości, z drugiej strony mogła błędnie utwierdzać dotychczasowego najemcę o skuteczności zastosowanego w umowie prawa pierwokupu i bezsporności ewentualnego roszczenia.²⁸ Wyrażona jednak przez PGE Dystrybucja opinia, że zdefiniowany w umowie najmu obiekt nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu znajduje uzasadnienie w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

(akta kontroli str.: 11-13, 32-36, 44-48, 56-84, 86-495, 1006-1024, 1062--1090, 1151-1152, 1136, 1224-1225, 1227)

2) Nieruchomość przy ul. Targowej 37 w Ostrołęce

Ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym na zbycie prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej zabudowanej o numerze ewidencyjnym 40164/5 zlokalizowanej w Ostrołęce, przy ul. Targowej 37, o powierzchni 2509,0 m² zostało opublikowane 5 października 2018 r. Przedmiotem zbycia była działka położona w północnowschodniej części miasta, przy skrzyżowaniu ul. Oświatowej i ul. Targowej z dostępem do drogi publicznej, dobrze skomunikowana z centrum miasta. Działka znajdowała się przy działkach z zabudową użytkową i terenach niezabudowanych, ogrodzona, częściowo utwardzona, zabudowana kompleksem budynków stanowiących uprzednio jedność gospodarczą, natomiast wg stanu na 10 sierpnia 2018 r. znajdowały się na niej naniesienia w złym stanie technicznym, nie nadające się do remontu. Wartość nieruchomości wg stanu na 17 sierpnia 2018 r. oszacowano na kwotę 153,4 tys. zł, przy czym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów oszacowano na kwotę 245,0 tys. zł. Korekta wartości szacunkowej wynikała ze stanu technicznego budynków. Wartość ta została obniżona o koszty rozbiórki naniesień oszacowane na kwotę 91,5 tys. zł. Nieruchomość była wynajmowana do października 2017 r. PGE Dystrybucja poniosła łączne koszty utrzymania nieruchomości w wysokości 48,9 tys. zł za lata 2014-2019, natomiast uzyskane przychody wynosiły łącznie 52,2 tys. zł. Od listopada 2017 r. nieruchomość nie generowała przychodów.

Cena wywoławcza została ustalona na kwotę 155,4 tys. zł netto. Wadium ustalono w wysokości 16,0 tys. zł.

Otwarcie ofert nastąpiło 30 października 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła do PGE Dystrybucja jedna oferta Zakładu Usługowo-Handlowego „Kablomex” spełniająca warunki postawione w ogłoszeniu. Zaproponowana przez oferenta cena nabycia wynosiła 160 tys. zł netto. Wadium zostało wpłacone w terminie i wysokości wskazanej w warunkach udziału w postępowaniu. Protokół z otwarcia ofert sporządzono 30 października 2018 r. W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej ww.

²⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 poz. 1610), dalej: KC.

²⁸ Pismo NOT z dnia 5 stycznia 2024 r.

postępowania przetargowego stwierdzono, że w dokumentacji brakuje oświadczenia o braku przesłanek do wyłączenia z udziału w postępowaniu na zbycie nieruchomości oraz deklaracji poufności członków komisji ds. zbywania nieruchomości, których obowiązek sporządzenia wynikał z pkt 6.2.7 w związku z pkt 6.2.6 oraz pkt 6.2.15 Procedury zbywania nieruchomości²⁹ (dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości). Ponadto stwierdzono, że PGE Dystrybucja nie sporządzała protokołów z okazania przedmiotowej nieruchomości do czego zobowiązywał ją pkt 6.10.5 Procedury zbywania nieruchomości³⁰ (dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości).

Informacja o rozstrzygnięciu przetargu została skierowana do oferenta dopiero 20 lutego 2019 r., tj. prawie 4 miesiące od dnia zamknięcia przetargu co było niezgodne z pkt 6.3.19 Procedury zbywania nieruchomości. Nakładał on na Komisję obowiązek zawiadomienia na piśmie oferentów o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym, niż 14 dni od dnia jego zamknięcia, rozumianego jako podpisanie protokołu z otwarcia ofert. Ponadto, informacja ta została przekazana w warunkach braku związania ofertą. PGE Dystrybucja zaniechała pozyskania od oferenta zgody na wydłużenie terminu związania pomimo, że na podstawie pkt VIII. ogłoszenia o wszczęciu postępowania ofertowego, termin związania ofertą wynosił 60 dni i jego bieg rozpoczynał się wraz z upływem terminu składania ofert. W związku z czym termin związania ofertą upłynął w grudniu 2018 r. (dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości).

Uchwałą Nr 23/III/2019 Zarządu PGE Dystrybucja S.A. z 2 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 606/II/2015 z 23 września 2015 r. dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Zarząd Spółki wyraził zgodę na zbycie działki o numerze 40164/5 o powierzchni 2 509 m² za kwotę nie niższą niż 160 tys. zł.

Umowa³¹ zbycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Targowej 37 w Ostrołęce została zawarta 28 lutego 2019 r., przekazanie nieruchomości nastąpiło 5 marca 2019 r. Płatność w wysokości 144 tys. zł została wniesiona 26 lutego 2019 r., a wadium przeksięgowano tytułem zapłaty za nieruchomość. Zgodnie z Koncepcją podpisanie umów zbycia nieruchomości planowano zrealizować w terminie do 21 grudnia 2018 r. Opóźnienie w stosunku do pierwotnych założeń wynikało z konieczności uzyskania zgód korporacyjnych, zaświadczeń oraz wypisów z ewidencji gruntów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego.

(akta kontroli str.: 11-13, 731-819, 1073-1090, 1136, 1224-1225, 1227)

3) Nieruchomość przy ul. Akademijnej/Politechnicznej w Jabłonie

Ogłoszenie przetargu pisemnego nieograniczonego na zbycie prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1449/92, o powierzchni 14 999 m², położoną w przy ul. Akademijnej/Politechnicznej w Jabłonie nastąpiło 28 maja 2019 r. Działka znajdowała się na terenie zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów niezabudowanych, nie miała dostępu do dróg utwardzonych. Na działce znajdowała się stacja transformatorowa, była nieogrodzona i niezagospodarowana. Według stanu na dzień 17 sierpnia 2018 r. wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 1 493,2 tys. zł.

Cena wywoławcza została ustalona na kwotę 1 500,0 tys. zł netto. Wadium ustalono w kwocie 150,0 tys. zł.

Otwarcie ofert nastąpiło 19 czerwca 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy oferty spełniające warunki udziału w przetargu. Wszyscy oferenci wpłacili wadium w wymaganej kwocie na rachunek bankowy PGE Dystrybucja. Protokół z otwarcia

²⁹ PROC 30047/A.

³⁰ PROC 30047/A.

³¹ Repertorium Nr A 699/2019.

ofert sporządzono 19 czerwca 2019 r. Najkorzystniejszą ofertę złożyła firma „Mediq Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej” na kwotę 3 600,0 tys. zł.

W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej ww. postępowania przetargowego stwierdzono, że w dokumentacji brakuje oświadczenia o braku przesłanek do wyłączenia z udziału w postępowaniu na zbycie nieruchomości oraz deklaracji poufności członków komisji ds. zbywania nieruchomości, których obowiązek sporządzenia wynikał z pkt 6.2.15 *Procedury zbywania nieruchomości*³² (dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości). Ponadto stwierdzono, że PGE Dystrybucja nie sporządzała protokołów z okazania przedmiotowej nieruchomości do czego zobowiązywał ją pkt 6.10.5 *Procedury zbywania nieruchomości*³³ (dalej w sekcji stwierdzone nieprawidłowości).

Uchwałą nr 877/III/2019 Zarządu PGE Dystrybucja S.A. z 13 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały nr 143/II/2014 z dnia 25 lutego 2014 r. dotyczącej zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Zarząd Spółki wyraził zgodę na zbycie nieruchomości oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka nr 1449/92 o powierzchni 14 999,0 m² w Jabłonie za kwotę 3 600,0 tys. zł oraz wystąpił do Rady Nadzorczej o zgodę w powyższym zakresie. Uchwałą nr 119/IV/2019 z 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały na zbycie prawa własności nieruchomości o wartości netto przekraczającej 500 tys. zł, a nie większej niż 7 500,0 tys. zł Rada Nadzorcza PGE Dystrybucja S.A. wyraziła zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości.

Umowa³⁴ zbycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Akademijnej/Politechnicznej w Jabłonie została zawarta 3 października 2019 r. Przekazanie nieruchomości nastąpiło 15 października 2019 r. Płatność w wysokości 4 278,0 tys. zł brutto została wniesiona 7 sierpnia 2019 r., a wadium przeksięgowano tytułem zapłaty za nieruchomość. Zgodnie z *Koncepcją* podpisanie umów zbycia nieruchomości planowano zrealizować w terminie do 21 grudnia 2018 r. Opóźnienie w stosunku do pierwotnych założeń wynikało z konieczności uzyskania zgód korporacyjnych, zaświadczeń oraz wypisów z ewidencji gruntów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego.

PGE Dystrybucja ponosiła koszty utrzymania nieruchomości w wysokości 146,1 tys. zł, w tym w latach 2014-2018 po 27,1 tys. zł rocznie, natomiast w 2019 r. było to 10,6 tys. zł. Nieruchomość nie generowała przychodów w okresie objętym analizą.

(akta kontroli str.: 11-13, 496-730, 1224-1225)

4) Nieruchomość przy ul. Przemysłowej w Stoczku Łukowskim

Ogłoszenie przetargu pisemnego nieograniczonego na zbycie prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 723/4 o powierzchni 3 548 m² oraz działkę 723/3 o powierzchni 104 m², położonej w przy ul. Partyzantów w Stoczku Łukowskim nastąpiło 22 czerwca 2022 r. Działki znajdowały się w południowo-wschodniej części miasta, z dostępem do drogi publicznej. Działka 723/4 miała kształt czworokąta, była ogrodzona, zagospodarowana z zabudową, która stanowiła zespół budynków użytkowych; natomiast działka 723/3 miała kształt wydłużonego wielokąta dopasowanego do pełnienia funkcji drogi dojazdowej. Na działce znajdował się budynek stacji diagnostycznej.

³² PROC 30047/A.

³³ PROC 30047/A.

³⁴ Repertorium A Nr 4981/2019.

Na dzień 5 października 2020 r. wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 688,4 tys. zł.

Cena wywoławcza została ustalona na kwotę 690,4 tys. zł netto. Wadium ustalono w kwocie 70,0 tys. zł.

Otwarcie ofert nastąpiło 13 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy oferty spełniające warunki udziału w przetargu. Wszyscy oferenci wpłacili wadium w wymaganej kwocie na rachunek bankowy PGE Dystrybucja. Protokół z otwarcia ofert sporządzono 13 lipca 2022 r. Najkorzystniejszą ofertę złożyła firma Stacje Kontroli Pojazdów „Izdebscy” s.c. na kwotę 910,0 tys. zł netto.

W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej ww. postępowania przetargowego stwierdzono, że PGE Dystrybucja nie sporządzała protokołów z okazania przedmiotowej nieruchomości do czego zobowiązywał ją pkt 6.10.5 Procedury zbywania nieruchomości (dalej w sekcji *stwierdzone nieprawidłowości*). Uchwałą nr 153/IV/2021 Zarządu PGE Dystrybucja S.A. z 1 kwietnia 2021 r. w sprawie *zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości* Zarząd Spółki wyraził zgodę na zbycie nieruchomości oznaczonej w rejestrze gruntów jako działki nr 723/3 i 723/4 o łącznej powierzchni 3 652 m² w Stoczku Łukowskim za kwotę 690,4 tys. zł oraz wystąpił do Rady Nadzorczej o zgodę w powyższym zakresie. Uchwałą nr 48/IV/2021 Rady Nadzorczej PGE Dystrybucja S.A. z 7 maja 2022 r. w sprawie: *wyrażenia zgody na zbycie prawa własności nieruchomości o wartości przekraczającej 500 tys. zł, a nie przekraczającej 7 500,0 tys. zł* wyraziła zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości.

Umowa³⁵ zbycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Partyzantów w Stoczku Łukowskim została zawarta 20 września 2022 r., przekazanie nieruchomości nastąpiło 30 września 2022 r. Płatność w wysokości 840,0 tys. zł została wniesiona 15 września 2022 r., a wadium prześięgowano tytułem zapłaty za nieruchomość.

W latach 2014-2019 PGE Dystrybucja poniosła koszty utrzymania nieruchomości w wysokości łącznie 117,7 tys. zł, natomiast przychody wyniosły łącznie 145,3 tys. zł. Koszty utrzymania nieruchomości przewyższały przychody w latach 2014-2015 o kwotę 11,8 tys. zł, natomiast od 2016 r. Spółka wynajmowała nieruchomość z zyskiem łącznym za lata 2016-2019 w wysokości 39,4 tys. zł.

(akta kontroli str.: 11-13, 820-999, 1224-1225)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W PGE Dystrybucja stwierdzono brak mechanizmów nadzoru w zakresie realizacji umów najmu nieruchomości. PGE Dystrybucja nie odnotowała faktu wyrażonej dla NOT przez byłego Kierownika Rejonu Energetycznego w Ostrołęce zgody na podnajem tej nieruchomości na rzecz osób trzecich w umowie z 1998 r. oraz drugiej z 2013 r.³⁶ Umowa najmu zawarta pomiędzy PGE Dystrybucja, a NOT nie przewidywała możliwości przekazania przedmiotu najmu bez pisemnej zgody wynajmującego. W operatach szacunkowych sporządzanych na potrzeby wyceny nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce zarówno w 2015, 2018 r. jak i w 2019 r. na zdjęciach fotograficznych ujęto szylidy podmiotów, z którymi PGE Dystrybucja nie miała zawartych umów najmu. W okresie objętym kontrolą PGE Dystrybucja nie podjęła żadnych działań mających na celu wyjaśnienie sytuacji w kontekście zakazu podnajmu

³⁵ Repertorium A Nr 4448/2022.

³⁶ Wyjaśnienia PGE z dnia 8 stycznia 2024 r. oraz z dnia 31 stycznia 2024 r.

określonego w § 668 ust. 1 KC, który stanowi, że najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązками wynikającymi z umowy najmu. W efekcie braku reakcji właściciela, przedłużał się okres wynajmu nieruchomości ze stratą. PGE Dystrybucja nie podejmowała przez cztery lata kolejnych prób zbycia nieruchomości pomimo, że koszty utrzymania nieruchomości rokrocznie zwiększały się i w 2019 r. osiągnęły poziom 43,6 tys. zł. Główną pozycją kosztową wpływającą na generowane straty były koszty energii elektrycznej na potrzeby administracyjne. Pozostałe koszty stanowiły głównie podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty za usługi komunalne. W związku powyższym PGE Dystrybucja poniosła stratę w latach 2015-2019 w łącznej wysokości 155,9 tys. zł, w tym w 2019 r. – 43,6 tys. zł.

(akta kontroli str.: 54-74, 86-495, 1000-1001, 1006-1024, 1068-1072, 1224-1225)

2. PGE Dystrybucja nie zapewniła stosowania wewnętrznych regulacji dotyczących obowiązku zgłoszenia do właściwej komórki ds. Compliance w Spółce informacji o konflikcie interesów lub potencjalnym konflikcie interesów. Pracownica PGE, która była zaangażowana przez PGE Dystrybucja w proces sprzedaży nieruchomości przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce nie przekazała powyższej informacji, chociaż występował konflikt interesów w procesie sprzedaży tej nieruchomości. Pracownica PGE Dystrybucja zaangażowana w proces sprzedaży nieruchomości była w związku małżeńskim z właścicielem podmiotu, który nabył nieruchomość. Zgodnie z pkt V ogłoszenia z 2019 r. odpowiadała za ustalanie terminu okazywania tej nieruchomości. Wyznaczona jej w prowadzonym postępowaniu rola nie tylko umożliwiała jej bezpośredni kontakt z potencjalnymi oferentami, który rodził ryzyko podejmowania działań niezgodnych z interesem PGE Dystrybucja, ale także dawała możliwość pozyskania informacji o skali zainteresowania zakupem przedmiotowej nieruchomości. Informacja ta mogła mieć wpływ m.in. na szacowanie ceny zaproponowanej przez BOBOBUD w złożonej ofercie nabycia tej nieruchomości. W ocenie NIK w powyższym stanie faktycznym wzajemnie przenikały się interesy własne i służbowe, a powstały konflikt interesów powinien zostać odnotowany i przeanalizowany przez właściwą komórkę organizacyjną PGE Dystrybucja. Należy zaznaczyć, że pomimo tego, że wewnętrzne regulacje wprowadzają obowiązek przekazania informacji o konflikcie interesów oprócz przełożonego, również odpowiedniej komórce organizacyjnej w Spółce, mechanizmy antykorupcyjne w analizowanym przypadku nie odniosły założonego skutku, który powinien polegać na wyłączeniu Kierownik z udziału w przedmiotowym postępowaniu. Powszechnie uznawane są trzy rodzaje konfliktu interesów: potencjalny, rzeczywisty oraz postrzegany. W niniejszym przypadku w ocenie NIK zaistniały okoliczności powodujące powstanie rzeczywistego oraz pozornego konfliktu interesów, który może mieć również znaczenie w kontekście odbioru Spółki jako podmiotu szanującego zasady uczciwej konkurencji. Prezes Zarządu Spółki w związku z powzięciem informacji, że zona właściciela firmy, który wygrał przetarg na zakup przedmiotowej nieruchomości była zatrudniona w PGE Dystrybucja polecił przeprowadzić doraźny monitoring prawidłowości i racjonalności sprzedaży tej nieruchomości. W jego wyniku Departament Nadzoru Wewnętrznego w notatce z dnia 29 października 2020 r. stwierdził, że PGE Dystrybucja prawidłowo i racjonalnie dokonała sprzedaży nieruchomości. Wskazano ponadto, że „*należy wykluczyć możliwość wystąpienia konfliktu interesów pomiędzy nabywcą*

nieruchomości, a pracownikiem PGE Dystrybucja". W ocenie NIK wyrażona w notatce opinia nie zasługuje na akceptację. W szczególności pomija fakt udziału Kierowniczkę w postępowaniu przetargowym, poprzez wskazanie jej w ogłoszeniu jako osoby z którą należało kontaktować się w celu ustalenia terminu przeprowadzenia oględzin nieruchomości. Co więcej pomija analizę konfliktu interesów pomiędzy nią, a PGE Dystrybucja co w niniejszej transakcji wydaje się kluczowe. Stwierdza bowiem w dwóch osobnych pozycjach, że „*należy wykluczyć możliwość wystąpienia konfliktu interesów pomiędzy nabywcą nieruchomości, a pracownikiem PGE Dystrybucja S.A.*” Zgodnie z pkt 2.2.b *Procedury Antykorupcyjnej odpowiedzialnym za nadzorowanie przestrzegania przez Kierowniczkę tej procedury był jej bezpośredni przełożony – ówczesny Dyrektor Oddziału Rejonu Energetycznego Ostrołęka.*³⁷

(akta kontroli str.: 32-36, 86-495, 1129-1132, 1151-1152)

3. Żadne z czterech analizowanych postępowań przetargowych nie zawierało kompletnej dokumentacji wymaganej wewnętrznymi regulacjami Spółki oraz PGE Dystrybucja. W dokumentacji brakowało zaakceptowanych przez członków Komisji przetargowej protokołów z poszczególnych czynności dokonanych w postępowaniu na zbycie nieruchomości, których obowiązek sporządzenia wynikał z pkt 6.10.5 *Procedury zbywania nieruchomości. Procedura* nie wyszczególnia jakie konkretnie informacje powinny zostać zawarte w przedmiotowym dokumencie, jednak mając na uwadze, że regulacja ta zawarta jest w sekcji „Forma podejmowanych czynności i porozumiewania się na zbycie nieruchomości; dokumentacja na zbycie nieruchomości” należy wywieść że, w dokumencie m.in. powinno zostać odnotowane przeprowadzanie oględzin wystawionych na sprzedaż nieruchomości, czy też fakt i cel komunikowania się z potencjalnymi oferentami. W szczególności, jeżeli okazanie nieruchomości przeprowadzane jest zazwyczaj przez pracowników Oddziałów Terenowych. Dyrektor Generalny PGE Dystrybucja wyjaśnił, że czynności z okazywania nieruchomości nie były dokumentowane.³⁸ Według PGE Dystrybucja na podstawie pkt 6.10.1. *Procedury zbywania nieruchomości* Komisja przetargowa może postanowić o innej formie prowadzenia postępowania na zbycie nieruchomości zamiast formy pisemnej (w szczególności w zakresie komunikacji z Oferentami) np. z wykorzystaniem elektronicznych środków komunikacji.³⁹ W ocenie NIK niniejsze uprawnienie Komisji nie daje jej jednak podstaw do podjęcia decyzji o odstąpieniu od stosowania pkt 6.10.5. *Procedury zbywania nieruchomości*, zwłaszcza że punkt ten dotyczy dokumentacji wewnętrznej PGE Dystrybucja, informującej o podjętych przez pracowników czynnościach. Brak tych informacji uniemożliwia weryfikację potencjalnego zainteresowania przedmiotową nieruchomością, które mogą mieć znaczenie w kontekście modyfikacji przyjętych zasad postępowania przy sprzedaży nieruchomości. W myśl pkt 6.1.11 *Procedury zbywania nieruchomości* odpowiedzialnym za poprawną realizację procedur i stosowania przepisów jest Dyrektor Generalny Oddziału.

(akta kontroli str.: 86 – 1001, 1068-1090, 1155-1198, 1224-1225)

4. W trzech z spośród czterech przeanalizowanych postępowań w dokumentacji przetargowej brakowało oświadczeń członków Komisji przetargowej o zachowaniu w poufności wszelkich informacji i materiałów związanych z pracami w Komisji, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do *Procedury zbywania*

³⁷ Obecnie nie jest już zatrudniony w PGE Dystrybucja.

³⁸ Wyjaśnienia Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja z dnia 8 stycznia 2024 r.

³⁹ Wyjaśnienia Zastępcy Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja z dnia 31 stycznia 2024 r.

nieruchomości oraz oświadczeń o braku przesłanek do wyłączenia z udziału w postępowaniu na zbycie nieruchomości, którego wzór określa załącznik nr 1 do *Procedury zbywania nieruchomości*. Obowiązek sporządzenia ww. oświadczeń wynikał z pkt 6.2.7 w związku z pkt 6.2.6 oraz pkt 6.2.15 *Procedury zbywania nieruchomości*. W ocenie NIK ww. oświadczenia powinny być podpisane przez członków Komisji przetargowej najpóźniej w momencie ustalenia kręgu oferentów, tak aby na etapie wyboru ofert nie powstało ryzyko udziału w postępowaniu osoby, która zgodnie z pkt 6.2.6. *Procedury zbywania nieruchomości* podlega wyłączeniu. Dyrektor Generalny PGE Dystrybucja wyjaśnił, że ww. oświadczenia zostały sporządzone, jednak w związku z tym, że członek Komisji wyznaczony do sporządzenia dokumentacji nie jest już pracownikiem PGE Dystrybucja, mimo podjętych prób nie jest możliwe ustalenie miejsca ich zarchiwizowania. Natomiast, członkowie Komisji którzy nadal są pracownikami pamiętają fakt składania takich oświadczeń.⁴⁰ Jeden z pośród trzech pracowników nie pamiętał faktu podpisywania tych dokumentów, pozostali oświadczyli, że brakujące dokumenty zawsze były podpisywane, nie potrafili jednak określić czy składali podpis przed czy po rozstrzygnięciu przetargu. W myśl pkt 6.1.11 *Procedury zbywania nieruchomości* odpowiedzialnym za poprawną realizację procedur i stosowania przepisów jest Dyrektor Generalny Oddziału.

(akta kontroli str.: 15-18, 44-51, 86 – 1001, 1136, 1073-1090, 1155-1198, 1224-1225, 1227)

5. W dwóch spośród czterech analizowanych postępowaniach wystąpiły nieprawidłowości związane z okresem obowiązywania oferty. W przypadku postępowania na sprzedaż nieruchomości przy ul. Targowej 37 w Ostrołęce PGE Dystrybucja nie wystąpiła do oferenta zgodnie z pkt 6.9.1 *Procedury zbywania nieruchomości* oraz pkt X.3. ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości z wnioskiem o wyrażenie zgody na wydłużenie terminu związania ofertą, który upływał w dniu 30 grudnia 2018 r. W stosunku do postępowania przy ul. Mazowieckiej 6 w Ostrołęce treści pism informujących o wydłużeniu terminu związania ofertą były niezgodne z ww. przywołanymi punktami ogłoszenia, gdyż zawierały jednostronne oświadczenie o wydłużeniu terminu.⁴¹ Brakowało wniosku o wyrażenie zgody przez oferenta na wydłużenie tego terminu. Wobec powyższego z formalnego punktu widzenia nie doszło do skutecznego wydłużenia terminu związania ofertą. W efekcie proceduralnych uchybień, oferenci mieli możliwość bezkosztowego wycofania się z przeprowadzonych przez PGE Dystrybucja postępowań przetargowych, co rodziłoby również skutek w postaci poniesienia przez PGE Dystrybucja dodatkowych kosztów związanych z koniecznością ponownego przeprowadzania postępowań. W myśl pkt 6.1.11 *Procedury zbywania nieruchomości* odpowiedzialnym za poprawną realizację procedur i stosowania przepisów jest Dyrektor Generalny PGE Dystrybucja.

(akta kontroli str.: 86 – 999, 1136, 1073-1090, 1155-1198, 1224-1225, 1227)

6. Informacja o rozstrzygnięciu postępowania przetargowego dotyczącego sprzedaży nieruchomości przy ul. Targowej 37 w Ostrołęce została przekazana nabywcy prawie 4 miesiące po podpisaniu protokołu z wyboru ofert. Takie postępowanie Komisji przetargowej naruszało pkt 6.3.19 *Procedury zbywania nieruchomości* z której wynika obowiązek przekazania informacji w terminie 14

⁴⁰ Wyjaśnienia Dyrektora Generalnego PGE Dystrybucja z dnia 8 stycznia 2024 r.

⁴¹ Pisma w tym postępowaniu zawierające jednostronne oświadczenia PGE Dystrybucja o wydłużeniu terminu obowiązywania oferty zostały wysłane do oferenta 6 marca oraz 5 maja 2020 r., tj. w okresie bezpośrednio poprzedzającym wprowadzenie stanu nadzwyczajnego w kraju z uwagi na Covid-19 bądź niedługo po jego wprowadzeniu.

dni od dnia zamknięcia przetargu. W myśl pkt 6.1.11 *Procedury zbywania nieruchomości* odpowiedzialnym za poprawną realizację procedur i stosowania przepisów jest Dyrektor Generalny PGE Dystrybucja.

(akta kontroli str.: 731 -783, 1224-1225, 1227)

7. PGE Dystrybucja ponosiła koszty utrzymania niewykorzystywanych nieruchomości, które przewyższały przychody. Na podstawie nieruchomości objętych próbą stwierdzono, że koszty utrzymania tych nieruchomości w latach 2014 – 2019 wyniosły łącznie 699,7 tys. zł, natomiast przychody 426,8 tys. zł. Dwie spośród czterech nieruchomości objętych badaniem generowało koszty przewyższające przychody, natomiast jedna w badanym okresie co prawda przyniosła przychody, ale PGE Dystrybucja przestała ją wynajmować w październiku 2017 r. i od tego momentu generowała jedynie koszty do czasu jej zbycia. PGE Dystrybucja podejmowała działania mające na celu zbycie nierentownych nieruchomości, jako pozostających poza zakresem podstawowej działalności Spółki, ale podejmowała nieskuteczne działania mające na celu wyrównanie rachunku ekonomicznego, czego przykładem były niekorzystne i nieskutecznie renegocjowana umowa najmu nieruchomości przy Mazowieckiej 6 w Ostrołęce, odstąpienie od prób jej zbycia, oraz pozostawienie jako nieużytkowanej nieruchomości gruntowej w Jabłonie. Nieruchomości zabudowane Spółki były w złym stanie technicznym.

(akta kontroli str.: 11-13, 86 – 999, 1068-1090, 1155-1198, 1224-1225)

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

Wnioski

1. Wdrożenie mechanizmów kontrolnych mających na celu eliminację nieprawidłowości w procesie zbywania nieruchomości polegających na nieterminowym przekazywaniu informacji o rozstrzygnięciu postępowania, nie przekazywaniu informacji o przedłużeniu terminu związania ofertą.
2. Wdrożenie mechanizmów kontrolnych mających na celu weryfikację poprawności realizacji umów najmu nieruchomości będących w posiadaniu PGE Dystrybucja ich opłacalności gospodarczej dla PGE Dystrybucja.
3. Doprecyzowanie zapisów pkt 6.10.5 *Procedury zbywania nieruchomości* poprzez wskazanie czynności dokonanych w postępowaniu na zbycie nieruchomości z których powinien być sporządzany protokół.
4. Podjęcie skutecznych działań mających na celu identyfikowanie potencjalnego lub rzeczywistego konfliktu interesów w procesie zbywania nieruchomości lub gospodarowania nimi.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby Kontroli. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę 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, 9 lutego 2024 r.

Kontrolerzy
Katarzyna Budnikowska
Specjalista kontroli państwowej

/-/

.....
podpis

Agnieszka Siwczyk
Specjalista kontroli państwowej

/-/

.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji
p.o. Dyrektora
Maciej Maciejewski
z up. p.o. Wicedyrektora
Edyta Kosiarz

/-/

.....
podpis

Zmiany w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał:

Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji
p.o. Dyrektora Maciej Maciejewski

.....
podpis