



WICEPREZES
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
MARIAN CICHOSZ

KGP-4101-04-01/2013

P/13/057

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/13/057 – Gospodarowanie wybranymi nieruchomościami Skarbu Państwa
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji
Kontrolerzy	1. Dominika Manicka, specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr 86875 z dnia 13 sierpnia 2013 r. 2. Rafał Pikus, gł. specjalista kp., upoważnienie do kontroli nr 86868 z dnia 1 sierpnia 2013 r. 3. Małgorzata Kornaga, st. inspektor kp., upoważnienie do kontroli nr 86866 z dnia 30 lipca 2013 r. [Dowód: akta kontroli str. 1-6]
Jednostka kontrolowana	Ministerstwo Skarbu Państwa ¹ ul. Krucza 36/Wspólna 6, 00-522 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Włodzimierz Karpiński, Minister Skarbu Państwa od dnia 24 kwietnia 2013 r. Wcześniej funkcję Ministra Skarbu Państwa pełnili: w okresie od dnia 18 listopada 2011 r. do dnia 24 kwietnia 2013 r. Pan Mikołaj Budzanowski oraz w okresie od dnia 16 listopada 2007 r. do dnia 18 listopada 2011 r. pan Aleksander Grad. [Dowód: akta kontroli str. 7-8]

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie² gospodarowanie przez Ministra Skarbu Państwa wybranymi nieruchomościami Skarbu Państwa oraz wykonywanie zadań związanych z wyposażaniem w majątek trwałe jednostek administracji publicznej.
Uzasadnienie oceny ogólnej	W ocenie Najwyższej Izby Kontroli Minister Skarbu Państwa prawidłowo i rzetelnie realizował zadania określone w <i>ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami</i>³, które przejął od 1 stycznia 2009 r. od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Minister Skarbu Państwa podejmował działania mające na celu wyposażanie jednostek administracji publicznej w ramach pozostającego w jego dyspozycji zasobu nieruchomości. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia również działania Ministra Skarbu Państwa mające na celu stworzenie ewidencji nieruchomości i jej prowadzenie zgodnie z katastrzem nieruchomości. NIK nie zgłasza zastrzeżeń do działań Ministra Skarbu Państwa związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości wykorzystywanej przez Instytut Pamięci Narodowej, a będącej własnością prywatyzowanej spółki RUCH SA.

¹ Dalej: MSP lub Ministerstwo.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. Dalej: *uogn*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja zadań związanych z wyposażaniem nowo-powstałych jednostek administracji publicznej w majątek trwały oraz zagospodarowywanie majątku po podmiotach zlikwidowanych.

Przejęcie od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Opis stanu
faktycznego

Zgodnie z art. 60 *uogn*⁴ Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji gospodarował nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa⁵ wydając decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu i jego wygaszeniu. Pozostałe czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami wyszczególnione w art. 23 *uogn*, w tym prowadzenie ewidencji nieruchomości, należało do właściwego starosty. Przejęcie zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, poprzedzono sporządzeniem uzupełnienia do oceny skutków regulacji (do ustawy zmieniającej *uogn* z dnia 1 stycznia 2009 r.⁶) poprzez określenie finansowych skutków dla budżetu państwa, wynikających z realizacji przejętych zadań oraz przeprowadzono stosowną reorganizację ówczesnego Departamentu Spółek w Upadłości, Likwidacji i Pakietów Mniejszościowych w MSP, który miał te zadania wykonywać. Protokolarne przekazanie dokumentacji pomiędzy Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji⁷ a MSP a nastąpiło 28 lutego 2009 r. Ponadto, z dnia 1 stycznia 2009 r. Minister SP przejął obowiązek prowadzenia ewidencji nieruchomości przeznaczonych na potrzeby instytucji wymienionych w art. 60a *uogn*.

[Dowód: akta kontroli str. 9-11, 18-52]

MSP nie przejęło ewidencji nieruchomości, bowiem baza danych utworzona w MSWiA nie odpowiadała wymogom art. 23 ust. 1c *uogn* (szerzej w punkcie *Prowadzenie i weryfikacja ewidencji niniejszego Wystąpienia*).

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

Zapotrzebowania jednostek organizacyjnych wymienionych w *uogn* na nieruchomości niezbędne do prowadzenia ich działalności statutowej.

Opis stanu
faktycznego

Minister Skarbu Państwa w dniu 9 kwietnia 2009 r. wystąpił do Prezydenta m.st. Warszawy o wskazanie nieruchomości, które mogłyby zostać przeznaczone na potrzeby uprawnionych instytucji, a do jednostek zgłaszających zapotrzebowanie – o informacje o nieruchomościach, wobec których Minister SP mógł ustanowić trwały zarząd. Działania w tym zakresie MSP podejmowało również w ramach przygotowywania trzyletnich planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (patrz – ppkt *Planowanie przedsięwzięć* w dalszej treści niniejszego *Wystąpienia*).

[Dowód: akta kontroli str. 14, 118-130]

⁴ W brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2008 r.

⁵ Dalej także: zasób SP.

⁶ Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1412 – art. 1.

⁷ Dalej także: MSWiA.

Zdaniem MSP⁸ zapotrzebowanie na nieruchomości może być określone tylko szacunkowo, ze względu na odmiennosć potrzeb jednostek oraz specyfikę zajmowanych budynków lub terenu. Prawie połowa⁹ jednostek określonych w art. 60a *uogn* nie posiada prawa trwałego zarządu nieruchomości, zaś część z nich dodatkowo wynajmuje powierzchnie na rynku komercyjnym (o czym w pkt 3. niniejszego *Wystąpienia*). Deficyt powierzchni biurowej w stosunku do potrzeb administracji rządowej występuje przede wszystkim na terenie Warszawy.

Decyzje o wynajmie powierzchni na rynku komercyjnym leżą w gestii dyrektorów generalnych urzędów. Minister Skarbu Państwa w dniu 17 kwietnia 2009 r. zwrócił się do nich o przekazanie informacji o powierzchniach wynajmowanych lub użytkowanych bezpłatnie przez urzędy oraz o ponoszonych z tego tytułu kosztach.

Według szacunków Departamentu Mienia Skarbu Państwa MSP¹⁰ jednostki określone w art. 60a *uogn* wynajmowały w 2009 r. ok. 132 tys. m² powierzchni za ok. 45 mln zł rocznie. Powierzchnie wynajmowane w Warszawie to ponad 66% wynajmowanej powierzchni ogółem, a związane z tym koszty stanowiły blisko 78% łącznej kwoty czynszów najmu.

Wielkości i proporcje te do 2012 r. zasadniczo się nie zmieniły, za wyjątkiem poziomu kosztów. Jednostki określone w art. 60a *uogn* użytkowały spoza zasobu SP ok. 130 tys. m² powierzchni za ok. 86 mln zł rocznie. Ponad 63% powierzchni wynajmowano w Warszawie za 68 mln zł rocznie (79% łącznej kwoty).

Jednostki organizacyjne określone w art. 60a *uogn*¹¹ zobligowane są do uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa na oddanie w najem, dzierżawę lub użyczenie nieruchomości (lub ich części) pozostających w ich trwałym zarządzie. MSP nie ma bieżących danych o skali tego zjawiska, gdyż *uogn* nie nakłada na Ministra SP obowiązku ewidencjonowania lub rejestrowania umów najmu lub użyczenia.

Zgodnie z szacunkami MSP w 2009 r., urzędy określone w art. 60a *uogn* udostępniały podmiotom trzecim ok. 388 tys. m² powierzchni, osiągając wpływy w wysokości ok. 22 mln zł.

[Dowód: akta kontroli str. 14-17, 118-130, 460, 527, 574]

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

Opis stanu
faktycznego

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd jednostek organizacyjnych wymienionych w art. 60 ust. 1 i art. 60a ust. 1 *uogn*.

Od dnia 1 stycznia 2009 r. powstały: Prokuratura Generalna¹², Biuro Rzecznika Praw Pacjenta¹³, Ministerstwo Administracji i Cyfryzacji¹⁴ oraz Biuro ds. Substancji Chemicznych¹⁵. Jednostki te nie zostały wyposażone w nieruchomości z dniem ich utworzenia i w związku z tym zgłosiły do MSP zapotrzebowanie na powierzchnię biurową.

⁸ Pismo znak DMSP-MN-557-109/13 (DMSP/4711/13) z dnia 30 sierpnia 2013 r.

⁹ Dane szczegółowe na str. 13 *Wystąpienia* pokontrolnego.

¹⁰ Dalej: DMSP.

¹¹ Z wyłączeniem Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

¹² Wydzielona z Ministerstwa Sprawiedliwości. Dalej: Prokuratura lub PG.

¹³ Z przekształcenia Biura Praw Pacjenta przy Ministrze Zdrowia, ustawą z dnia 6 listopada 2008 r. o *Rzeczniku Praw Pacjenta* (Dz. U. z 2012 r., Nr 159). Dalej także: RPP.

¹⁴ Wydzielenie z MSWiA i Ministerstwa Infrastruktury, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2011 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji (Dz. U. Nr 250, poz. 1501). Dalej: MAC.

¹⁵ Z przekształcenia Biura ds. Substancji i Preparatów Chemicznych.

1. Prokurator Generalny wystąpił do Ministra Skarbu Państwa z prośbą o pozyskanie siedziby (o powierzchni ok. 8 tys. m²). MSP zaproponowało PG przyłączenie się do wspólnej z innymi urzędami administracji rządowej procedury wynajęcia powierzchni biurowych na warszawskim rynku komercyjnym. PG nie skorzystała jednak z tej propozycji, ze względu na specyficzne wymagania w zakresie bezpieczeństwa.

MSP zaproponowało rozważenie możliwości budowy przez PG nowego obiektu na gruncie należącym do zasobów SP, co umożliwiłoby spełnienie wszystkich warunków technicznych oraz pozwoliło na uniknięcie kosztów dostosowania obiektu wynajmowanego. MSP wskazało w tym celu nieruchomość o powierzchni 10,2 ha w Warszawie, przy ul. Raławickiej 132. Nieruchomość ta nie spełniła jednak oczekiwań PG. Ostatecznie ustanowiono trwały zarząd w stosunku do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krasińskiego, o powierzchni gruntu 1 378 m² i powierzchni użytkowej budynku 3 692 m², którą przekazało Ministerstwo Sprawiedliwości. PG dodatkowo wynajmuje 14 130 m² powierzchni biurowej i pomocniczej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej.

2. Rzecznik Praw Pacjenta zgłosił zapotrzebowanie na ok. 1 000-1 500 m² powierzchni biurowej w Warszawie. RPP wynajmuje na rynku komercyjnym ok. 840 m² powierzchni użytkowej w Warszawie, przy Al. Zjednoczenia (727 m²) oraz przy ul. Skalmierskiej (114 m²).
3. Na rzecz Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji Minister SP ustanowił trwały zarząd w stosunku do nieruchomości w Warszawie przy ul. Królewskiej, o powierzchni gruntu 3 194 m² i powierzchni budynku ok. 11 000 m². Nieruchomość pozyskano do zasobu Skarbu Państwa po rozwiązaniu umowy z dnia 13 sierpnia 1996 r. o odpłatne z niej korzystanie przez Biuro Projektów Budownictwa Ogólnego BUDOPOL SA.
4. Biuro ds. Substancji Chemicznych wynajmuje na rynku komercyjnym w Łodzi ok. 1 100 m² powierzchni użytkowej.

Według wyjaśnień Dyrektora DMSP¹⁶ brak możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb PG oraz przekazania nieruchomości w trwały zarząd dla RPP i Biura ds. Substancji Chemicznych wynika z braku w zasobie nieruchomości SP odpowiednich obiektów oraz z braku środków budżetowych na zakup lub budowę nowych siedzib.

Zdaniem NIK wynajmowanie powierzchni niezbędnej na statutowe cele jednostek określonych w art. 60 ust. 1 i 60a ust. 1 *uogn* powinno mieć wyłącznie charakter doraźny. Przemawia za tym wysokość stawek czynszu – według szacunków NIK – ok. 10 letni okres wynajmowania nieruchomości na rynku komercyjnym, generuje koszty porównywalne do zakupu siedziby.

W okresie objętym kontrolą¹⁷ nie została zlikwidowana żadna jednostka organizacyjna wymieniona w art. 60 ust. 1 i art. 60a ust. 1 *uogn*.

Utworzenie nowych jednostek organizacyjnych, tj. Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, MAiC oraz Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej¹⁸ nastąpiło w drodze przekształcenia MSWiA oraz Ministerstwa Infrastruktury¹⁹. Rada

¹⁶ Pismo znak DMSP-MN-557-109/13 (DMSP/4983/13) z dnia 16 września 2013 r.

¹⁷ Tj. 1 stycznia 2009 r. – 31 grudnia 2013 r.

¹⁸ Następnie rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013 r. w sprawie utworzenia Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju oraz zniesienia Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej włączono to ministerstwo i jego pracowników do Ministerstwa Rozwoju Regionalnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1390).

¹⁹ Cztery rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 listopada 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 250, poz. 1500, 1501, 1502 i 1503).

Ministrów dokonała też reorganizacji Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej, który włączono w struktury Ministerstwa Spraw Zagranicznych, a MSP zlikwidowało swoje Delegatury. Nieruchomości, które były w trwałym zarządzie przekształconych jednostek są nadal wykorzystywane przez nowe urzędy.

Nieruchomości w trwałym zarządzie zlikwidowanych Delegatur MSP w Toruniu i Poznaniu zostały przekazane w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 sierpnia 2013 r. Minister SP, po rozpatrzeniu wniosków jednostek określonych w art. 60a ust. 1 *uogn*, sprawujących trwały zarząd nieruchomościami SP, wydał zgodnie z art. 43 ust. 3 *uogn*, 723 decyzje w sprawie wyrażenia zgody na wynajem, dzierżawę lub użyczenie części nieruchomości innym podmiotom. W pięciu przypadkach zostały wydane decyzje odmowne.

Wnioskodawcy występowali o wyrażenie zgody na wynajem części nieruchomości głównie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej – stołówki, bufetu lub kiosku albo o zgodę na użyczenie części nieruchomości innym jednostkom administracji rządowej. Przedmiotem wynajmu są również zbędne części nieruchomości oraz fragmenty gruntu przeznaczone dla infrastruktury przesyłowej.

[Dowód: akta kontroli: str. 134-211, 355-359]

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

Wydawanie decyzji o ustanowieniu i wygaśnięciu trwałego zarządu.

Opis stanu
faktycznego

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 31 sierpnia 2013 r. Minister SP wydał:

- 130 decyzji w sprawie ustanowienia trwałego zarządu;
- 145 decyzji w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu, na podstawie art. 46 *uogn*;
- 110 decyzji w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu, na podstawie art. 47 *uogn*;
- 54 inne decyzje, dotyczące np. przekazania trwałego zarządu, umorzenia postępowania w tym zakresie, utrzymania w mocy zaskarżonych decyzji dotyczących trwałego zarządu, zmiany wcześniej wydanych decyzji bądź odmowy ich zmiany.

Skontrolowano 16 decyzji dotyczących ustanowienia trwałego zarządu oraz 15 decyzji dotyczących wygaśnięcia trwałego zarządu. Decyzje te zawierały wymagane elementy wymienione w art. 45 ust. 2 *uogn* oraz w art. 107 *ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego*²⁰.

W przypadku 11 spośród 16 decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości, zgodnie z art. 45 ust. 3 *uogn*. Pięć pozostałych nieruchomości znajdowało się już we władaniu podmiotu na rzecz którego ustanowiono trwały zarząd, w związku z czym sporządzanie protokołu nie było konieczne.

[Dowód: akta kontroli str. 342-354, 377-393]

W jednym przypadku, decyzja²¹ Ministra SP o ustanowieniu trwałego zarządu została wydana po niemal dwóch latach od daty złożenia wniosku w tej sprawie²². Według wyjaśnień Dyrektora DMSP²³ wydanie decyzji mogło nastąpić dopiero po złożeniu

²⁰ Dz. U. z 2013, poz. 267. Dalej: Kpa.

²¹ Nr 55/10 z dnia 14 grudnia 2010 r.

²² Wniosek Dyrektora Generalnego Wyższego Urzędu Górniczego²² z dnia 23 grudnia 2008 r.

²³ Pisma znak DMSP-MN-557-109/13 (DMSP/5298/13) z dnia 31 października 2013 r.

przez wnioskodawcę niezbędnych dokumentów, tj. prawidłowego wyliczenia wielkości udziału, którego dotyczył przedmiotowy wniosek.

[Dowód: akta kontroli str. 355-393]

Minister SP, może w sytuacjach określonych w art. 46 ust. 2 pkt 2) *uogn*, wygasic trwały zarząd w odniesieniu do nieruchomości, która została udostępniona na zasadach komercyjnych bez uzyskania jego zgody. Z wyjaśnień Dyrektora DMSP wynikało²⁴, że Minister SP nie ma jednak instrumentów nadzoru ani kontroli w tym zakresie. Decyzje w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd czy sposobu jej wykorzystania podlegają kontroli jedynie organowi nadzorującemu, tj. właściwemu ministrowi lub wojewodzie. Art. 46 *uogn* nie daje uprawnień Ministrowi SP do kontroli wykonywania sposobu trwałego zarządu przez jednostki organizacyjne wskazane w art. 60 ust. 1 i 60a ust. 1 *uogn*. Sposób wykonywania trwałego zarządu weryfikowano w MSP jedynie poprzez analizę informacji przekazywanych przez dyrektorów generalnych urzędów, reagując w sytuacjach wątpliwych z punktu widzenia legalności (poprzez wezwanie do uzupełnienia dokumentów lub do złożenia wyjaśnień). Jeżeli uchybienia mają charakter ogólny, stosowna informacja o niej przekazywana jest dyrektorom generalnym wszystkich zainteresowanych jednostek.

Minister Skarbu Państwa wydał dwie decyzje w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu z urzędu, w przypadkach wskazanych w art. 46 ust. 2 *uogn* (dotyczących nieruchomości Centralnego Biura Antykorupcyjnego oraz części nieruchomości Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów).

[Dowód: akta kontroli str. 134-211, 355-359]

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2013 r. do Ministra Skarbu Państwa wpłynęło 117 wniosków o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu na podstawie art. 47 ust. 1 *uogn* (gdy nieruchomość lub jej część stała się zbędna). Wnioski dotyczyły głównie zbędnych części nieruchomości, albo były kierowane w celu uregulowania kwestii prawnych w sytuacji, gdy nieruchomość lub jej część faktycznie wykorzystywana była przez jednostkę podległą. Wygaśnięcie trwałego zarządu następowało również wskutek roszczeń zgłoszonych przez byłych właścicieli nieruchomości.

Zgodnie z art. 47 ust. 2 *uogn* decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu powinna być wydana w terminie 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku w tej sprawie. Do 2 października 2013 r. w MSP rozpatrzono 110 wniosków, wydając decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu. Tylko w przypadku jednej decyzji²⁵ nie dochowano ustawowego terminu.

Nieruchomości uznane za nieprzydatne do zagospodarowania przez uprawnione jednostki przekazywane były do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodarują starostowie – łącznie w okresie objętym kontrolą przekazano 110 nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 914-924]

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2013 r. 19 nieruchomości położonych w Warszawie, w stosunku do których trwały zarząd uległ wygaśnięciu, zostało przekazanych do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent m.st. Warszawy. Były to głównie lokale mieszkalne o powierzchni do 60 m². Nieruchomości przekazywano na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, sporządzanych w terminach od 28 do 573 dni od daty wydania decyzji. Według wyja-

²⁴ Pisma znak DMSP-MN-557-109/13 (DMSP/4983/13) z dnia 16 września 2013 r.

²⁵ Decyzja z dnia 20 maja 2013 r. nr 28/13.

śnienie Dyrektora DMSP²⁶ przyczynami opóźnień był m.in. brak współpracy po stronie trwałych zarządców bądź uchybienia w decyzjach, wymagające ich sprostowania lub zmiany.

Osiem nieruchomości znajdujących się w Warszawie, po wygaśnięciu trwałego zarządu, Minister SP ponownie przekazał w trwały zarząd innym podmiotom.

[Dowód: akta kontroli str. 212-276, 388-451, 553-568, 575-577, 1163-1164]

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

2 Realizacja zadań związanych z bieżącym zarządzaniem nieruchomościami.

Prowadzenie i weryfikacja ewidencji.

Opis stanu
faktycznego

MSP, w celu doprowadzenia bazy danych przejętej z MSWiA do zgodności z *uogn*, w dniu 21 lipca 2010 r. podpisało umowę na rozbudowę funkcjonalności istniejącego w MSP Zintegrowanego Systemu Informatycznego o moduł dodatkowy Nieruchomości Skarbu Państwa²⁷, za 378,2 tys. zł.

[Dowód: akta kontroli str. 11-13, 50-112, 782-834]

Zmodyfikowany system umożliwia gromadzenie wszystkich danych dotyczących nieruchomości (art. 23 *uogn*), za wyjątkiem daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości²⁸, gdyż jednostkom, o których mowa w art. 60 ust. 1 i art. 60a ust. 1 *uogn* nieruchomości oddawane są w trwały zarząd nieodpłatnie²⁹.

System ZSI NSP, w ocenie NIK, umożliwia prowadzenie ewidencji nieruchomości, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1 *uogn*. System ten daje także możliwość sporządzania planu wykorzystania zasobu SP, o którym mowa w art. 23 ust.1 pkt 3 *uogn*.

Po przejęciu dokumentacji z MSWiA, w MSP podjęto działania zmierzające do weryfikacji i aktualizacji otrzymanych danych. Do jednostek wskazanych w art. 60a ust. 1 skierowano ankietę³⁰ informacyjną dotyczącą wykorzystywanych nieruchomości oraz pisma³¹ z prośbą m.in. o informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości zgłoszonych do ewidencji Ministra SP w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz o wskazanie nieruchomości, które jednostka planuje do pozyskania w trwały zarząd.

W celu ewidencjonowania zgłoszonych roszczeń do nieruchomości ujętych w ewidencji oraz toczących się w związku z tym spraw sądowych lub administracyjnych, Minister SP wystosował pisma do starostów i prezydentów miast o przekazanie stosownych danych. Informacje od 200 adresatów wprowadzono do ZSI NSP. MSP nie jest stroną postępowań dotyczących zgłoszonych roszczeń, dlatego nie jest na bieżąco informowane o ich przebiegu.

²⁶ Pismo znak DMSP-MN-557-109/13 z dnia 2 grudnia 2013 r.

²⁷ Dalej: ZSI NSP.

²⁸ Art. 23 ust. 1c pkt 5 *uogn*.

²⁹ Art. 60 ust. 2 i art. 60a ust. 3 *uogn*.

³⁰ Przy piśmie z dnia 17 kwietnia 2009 r. znak: DNIPiPM-BB-557-6/09.

³¹ W dniu 15 lipca 2009 r. znak: DNIPiPM-AJ-557-6/09.

Według stanu na 24 września 2013 r. w ewidencji Ministra Skarbu Państwa znajdowało się 778 nieruchomości o łącznej powierzchni gruntów ponad 1 114 ha i łącznej powierzchni użytkowej budynków ok. 1 935 260 m².

Po opublikowaniu przez Urząd m.st. Warszawy Wykazu nieruchomości zabudowanych objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, co do których przed Prezydentem m.st. Warszawy toczą się postępowania administracyjne o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego” (stan na 4 grudnia 2012 r.) w ewidencji prowadzone przez MSP dokonano stosownych uzupełnień w ewidencji.

[Dowód: akta kontroli str. 782-875, 1039-1040]

Planowanie przedsięwzięć.

Zamiary dotyczące nabywania albo przejmowania od starostów nieruchomości na potrzeby jednostek organizacyjnych wymienionych w art. 60a ust. 1 *uogn* oraz sprzedaży lub przekazywania starostom nieruchomości zbędnych ujęte są w trzyletnich planach wykorzystania zasobu, sporządzanych na podstawie art. 60a ust. 2 pkt 3 i art. 23 ust. 1d *uogn*.

MSP sporządziło dwa plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujące okresy: od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. oraz od 1 lipca 2013 r. do 30 czerwca 2016 r. (*Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonego na potrzeby państwowych jednostek organizacyjnych*). Zawierały one wszystkie wymagane informacje – o aktualnym stanie zasobu, niedoborach powierzchni oraz o przewidywanych kierunkach działań dla pozyskania nieruchomości dla potrzeb administracji rządowej. Minister nie planował zakupu nieruchomości na potrzeby statutowe państwowych jednostek organizacyjnych, stwierdzając, że podstawowym sposobem pozyskiwania nieruchomości jest przejmowanie ich od starostów. Wskazał także na możliwość zakupu nieruchomości lub ich budowy po uzyskaniu zgody Ministra SP.

Jednocześnie, wobec znacznego deficytu powierzchni biurowej przeznaczonej na potrzeby urzędów, w szczególności na terenie Warszawy, nie przewidywano sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości, które w danym momencie nie były zagospodarowane, planowano przekazywać starostom do zasobu SP, w celu ich wykorzystania w przyszłości. Wyjątkiem było zaplanowane zbycie nieruchomości służących działalności pozastatutowej, przede wszystkim ośrodków wypoczynkowych i wypoczynkowo-szkoleniowych (bez podania w planie przewidywanych do uzyskania kwot).

[Dowód: akta kontroli str. 453-549, 914-916]

Wycena nieruchomości.

W ramach gospodarowania nieruchomościami zasobu SP, Minister Skarbu Państwa zapewnia ich wycenę (art. 60a ust. 2 pkt 3 *uogn*). Wycena ta jest dokonywana tylko w sytuacjach wymagających ustalenia wartości nieruchomości np. przy jej sprzedaży. Jednostkom wymienionym w art. 60 ust. 1 i 60a ust. 1 *uogn* nieruchomości oddaje się w trwały zarząd nieodpłatnie, nie zachodzi więc potrzeba ustalania ich wartości.

[Dowód: akta kontroli str. 951-960]

Sprzedaż, dzierżawa, użyczenie.

W dniu 21 stycznia 2009 r. Minister SP wystąpił do dyrektorów generalnych urzędów z prośbą³² o przekazanie informacji o ośrodkach wypoczynkowych pozostających w trwałym zarządzie ich jednostek. Dane te zostały ujęte w *Planie na okres od 1 lipca*

³² Pismo znak MSP/DSULiPM/200/2009/PL.

2010 r. do 30 czerwca 2013 r., w którym m.in. sporządzono wykaz nieruchomości wykorzystywanych jako ośrodki wypoczynkowych. Określono też procedurę sprzedaży ośrodków, w stosunku do których złożony został wniosek o wygaśnięcie trwałego zarządu. Ówczasie, 12 jednostek zarządzało 28 ośrodkami. Wobec sześciu ośrodków złożono wnioski o wygaśnięcie trwałego zarządu, w celu ich sprzedaży.

MSP przeznaczyło do sprzedaży osiem nieruchomości, w tym pięć ośrodków wypoczynkowych. Sprzedano jedną nieruchomość i udziały w drugiej. Ponadto jedną nieruchomość wniesiono aportem do firmy Budexpo Sp. z o.o. w Warszawie. Pozostałych pięć nie znalazło nabywców – cztery z nich przekazano starostom do zasobu SP, a jedną oddano w trwały zarząd. W okresie objętym kontrolą, MSP nie wydierżawiało i nie użyczało nieruchomości z zasobu SP. W dniu 21 października 2013 r. nie było nieruchomości niezagospodarowanych.

MSP wynajmowało w okresie od 1 sierpnia 2009 r. do 30 czerwca 2011 r. jedną nieruchomość, uzyskując łącznie w tym okresie 350 tys. zł, bez ponoszenia kosztów wynajmu³³.

[Dowód: akta kontroli str. 113-117, 271-273, 453-517, 547-548, 864-875, 994-1001]

Inne działania.

Minister Skarbu Państwa, mając na uwadze przypadki nieujmowania wartości gruntów w ewidencji księgowej jednostek administracji, wystosował w dniu 29 maja 2012 r. prośbę³⁴ do kierowników i dyrektorów generalnych państwowych jednostek organizacyjnych o dostosowanie ewidencji bilansowej do wymogów prawa w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych im w trwały zarząd lub użytkowanie.

MSP, na podstawie przeprowadzonych analiz, uznało za ekonomicznie nieuzasadnione zlecanie podmiotom zewnętrznym zadań z zakresu zarządzania nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd instytucjom państwowym. Oszacowano bowiem, że koszty zarządu wzrosłyby o ok. 40% (z ok. 2 590 tys. zł do ok. 3 557 tys. zł³⁵), a ponadto żadna z firm działających na ówczesnym rynku nieruchomości nie świadczyła pełnego zakresu oczekiwanych usług.

[Dowód: akta kontroli str. 959-960, 1005-1020]

Ustalone
nieprawidłowości

1. Kontrola prawidłowości ujęcia w ZSI NSP informacji zgromadzonych w aktach 21 wybranych losowo nieruchomości wykazała, że dane trzech spośród nich nie zostały w pełni lub prawidłowo wykazane w systemie, pomimo że w aktach znajdowały się niezbędne informacje. W wyniku przeoczenia nie wprowadzono do ewidencji numeru lokalu (stanowiącego odrębną nieruchomość), informacji o ujęciu nieruchomości w rejestrze zabytków oraz wprowadzono niewłaściwy numer księgi wieczystej. Zapisy te zostały odpowiednio skorygowane jeszcze w trakcie kontroli NIK.
2. Wbrew postanowieniom art. 23 ust. 1c pkt 4 *uogn*, do ZSI NSP nie wprowadzono danych o przeznaczeniu niektórych nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (*plan miejscowy*) lub w przypadku jego braku – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*studium*). Stosowne zapisy zostały wprowadzone dla sześciu nieruchomości, dla 12 wprowadzono informację o braku *planu miejscowego*, nie podając jednak ich przeznaczenia wynikającego ze *studium*, a dla trzech – nie wprowadzono danych ze względu na nieprzekazanie ich przez trwałego zarządcę. Według wyjaśnień Dyrektora DMSP³⁶,

³³ Zgodnie z zawartą umową wszystkie ciężary związane z utrzymaniem, ubezpieczeniem i bieżącą eksploatacją budynku pokrywał najemca.

³⁴ Pismo DMSP-AJ-557-55/12 (DMSP/2674/12) z dnia 29 maja 2012 r.

³⁵ Szacunkowe koszty zebrane od kilku firm świadczących usługi administrowania budynkami. Dane z 2009 r.

³⁶ Pismo znak DMSP-557-109/13 (DMSP/6785/13) z 18 grudnia 2013 r.

do ewidencji wprowadzono dane uzyskane z ankiet przekazanych przez poszczególne jednostki organizacyjne w 2009 r. Z uwagi na fakt, że ówczesnie wiele jednostek nie miało informacji dotyczących *planu miejscowego* albo *studium* lub plan ten był na etapie uchwalania, stosownych informacji nie przekazano. W trakcie niniejszej kontroli NIK, od października 2013 r., DMSP wysyłał prośby o aktualizację danych dotyczących przeznaczenia w *planie miejscowym* nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie urzędów.

3. W księgach wieczystych prowadzonych dla czterech nieruchomości wpisane były nieprecyzyjne lub nieprawidłowe dane dotyczące właściciela – wskazano np. „Skarb Państwa”, bez określenia podmiotu, który działa w jego imieniu, natomiast w kolejnych dwóch wpisano niewłaściwy (nieaktualny) podmiot reprezentujący Skarb Państwa. Z wyjaśnień Dyrektora DMSP wynika³⁷, że Minister Skarbu Państwa, w pismach z dnia 12 stycznia 2010 r., skierowanych do dyrektorów generalnych zwracał się m.in. z prośbą o *podjęcie działań celem ujawnienia prawidłowych danych*. Z chwilą gdy decyzja Ministra SP w sprawie ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości staje się ostateczna, Minister zawiadamia starostę albo prezydenta miasta i przekazuje mu egzemplarz decyzji w celu ujawnienia powyższego faktu w ewidencji gruntów i budynków, a jednostka organizacyjna, na rzecz której ustanowiony został trwały zarząd, powinna wystąpić z wnioskiem o dokonanie zmian w księdze wieczystej danej nieruchomości. NIK zwraca jednak uwagę, że zgodnie z art. 60a ust. 2 pkt 11, *uogn*, to Minister SP składa wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

[Dowód: akta kontroli str. 835-875]

Uwagi dotyczące
badanej działalności

1. Przedmiotem sporu interpretacyjnego pomiędzy Ministrem SP i Prezydentem m.st. Warszawy była kwestia ustalenia organu właściwego do prowadzenia ewidencji nieruchomości przeznaczonych na potrzeby jednostek określonych w art. 60 ust. 1 *uogn*. Jednolite stanowisko w tej sprawie, które podzieliła NIK, przedstawiły MSP, Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej oraz Kancelaria Prezesa Rady Ministrów. Zgodnie z tym stanowiskiem, kompetencje Ministra SP w zakresie nieruchomości SP przeznaczonych na potrzeby statutowe jednostek określonych w art. 60 ust. 1 *uogn* stanowią zamknięty katalog (art. 60 ust. 2, 3 i 4). Do kompetencji tych nie należy prowadzenie ewidencji tych nieruchomości – jest to obowiązek starosty.

Powierzenie Ministrowi SP gospodarowania, w określonym, niepodlegającym rozszerzeniu zakresie, nieruchomościami SP na potrzeby jednostek wymienionych w art. 60 ust. 1 *uogn* ma charakter wyjątku od zasady, że nieruchomościami gospodarują starostowie. Zdaniem NIK, nie ma jednak uzasadnienia rozdzielenie kompetencji pomiędzy Ministra SP i starostę, według kryterium przeznaczenia nieruchomości na potrzeby jednostek wymienionych odpowiednio – w art. 60 ust. 1 i 60a ust. 1. Rozdzielenie tych kompetencji wprowadzić mogło przyczynić się do poprawy gospodarowania zasobem nieruchomości, lecz skutkowało powstaniem rozbieżnych interpretacji.

[Dowód: akta kontroli: str. 876-911]

2. W związku z wystąpieniem Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych³⁸, o przydzielenie nieruchomości na potrzeby Biura GIODO, Minister SP zauważył, że GIODO nie jest organem wymienionym w art. 60 ust. 1 *uogn* ani nie mieści się w zbiorze podmiotów, o których mowa w art. 60a ust. 1 *uogn*. Powoduje to, że Mini-

³⁷ Pismo znak DMSP-557-109/13 (DMSP/6785/13) z 18 grudnia 2013 r.

³⁸ Pismo z dnia 23 sierpnia 2013 r. znak GI-230-1/13/54559.

ster SP nie jest organem właściwym do wydania decyzji w sprawie ustanowienia na rzecz GIODO trwałego zarządu nieruchomości. Minister zwrócił także uwagę, że zasadnym byłoby dokonanie zmiany przepisu art. 60 ust. *uogn* poprzez dopisanie GIODO, którego status prawny oraz umiejscowienie w strukturze urzędów jest bliższe podmiotom wymienionym w tym artykule. W podobnej sytuacji był nowoutworzony urząd Prokuratury Generalnej RP, jednakże w tym przypadku dokonano zmiany *uogn* poprzez wprowadzenie PG do katalogu podmiotów wymienionych w art. 60 ust. 1 *uogn*. NIK podziela to stanowisko.

[Dowód: akta kontroli str. 1002-1004]

Ocena częściowa

Pozytywna.

Współpraca z Prezydentem m.st. Warszawy w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Opis stanu faktycznego

Współpraca pomiędzy Ministrem SP a Prezydentem m.st. Warszawy polegała głównie na informowaniu o nieruchomościach SP znajdujących się w zasobie gospodarowanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, które mogłyby zostać przeznaczone na potrzeby jednostek administracji rządowej oraz – w razie takiej potrzeby – przekazywaniu ich do zasobu nieruchomości SP gospodarowanego przez Ministra.

DMSP współpracował bezpośrednio z Zarządem Mienia Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy. Wypracowane zostały zasady, umożliwiające dokonywanie ustaleń w trybie roboczym, np. w sprawach związanych z wizytacjami nieruchomości oraz opracowaniem protokołów zdawczo - odbiorczych.

DMSP w latach 2009-2011 występował o udzielenie przez Urząd m. st. Warszawy informacji o toczących się postępowaniach sądowych lub administracyjnych oraz o zgłoszonych roszczeniach reptrywatyzyjnych w odniesieniu do 196 wskazanych nieruchomości z zasobu gospodarowanego przez Ministra Skarbu Państwa.

Do dnia 30 listopada 2013 r. MSP otrzymało informacje o 62 działkach terenu (32% działek wskazanych przez MSP). Roszczenia zostały zgłoszone do 23 działek. W odniesieniu do pozostałych wskazanych działek Urząd nie udzielił żadnej informacji (58 nieruchomości)³⁹ lub przesłał do wiadomości MSP korespondencję wskazującą na prowadzenie weryfikacji zgłoszonych roszczeń (76 działek).

W latach 2009-2013 (do 30 września) MSP skierowało 26 wniosków do Prezydenta m.st. Warszawy o przekazanie nieruchomości w trybie art. 60a ust. 5 *uogn*, w tym dziewięć dotyczyło spraw, w których wcześniej wystąpiło MSWiA, a do 1 stycznia 2009 r. nie zostały zakończone. Do 2 grudnia 2013 r. zostały przekazane 22 nieruchomości, a w stosunku do jednej wniosek został wycofany.

[Dowód: akta kontroli str. 1049-1155]

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

³⁹ Kwestia ta objęta została czynnościami kontrolnymi, przeprowadzonymi w ramach niniejszej kontroli w Urzędzie m.st. Warszawy.

3 Działania wobec podmiotów wykorzystujących nieruchomości niebędące własnością Skarbu Państwa lub o nieuregulowanym stanie prawnym.

Działania wobec jednostek organizacyjnych wykorzystujących nieruchomości niebędące własnością Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

Według stanu na dzień 21 października 2013 r. 17 (spośród 75) jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 60a ust. 1 *uogn*, nie miało w trwałym zarządzie żadnej nieruchomości z zasobu SP, natomiast spośród 30 jednostek wymienionych w art. 60 ust. 1 *uogn* tylko 19 ma w pełni zaspokojone potrzeby, przy wykorzystaniu nieruchomości z zasobu SP.

W *Planie* na lata 2013-2016 przewidziano brak możliwości pełnego zaspokojenia zgłaszanych potrzeb, ze względu na brak w zasobach starostów i Prezydenta m.st. Warszawy nieruchomości o określonych parametrach na potrzeby administracji rządowej. Przewidywane zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię użytkową określono w *Planie* na ok. 63 tys. m², w tym na terenie Warszawy – ok. 56 tys. m².

Wśród działań podejmowanych dla złagodzenia istniejącej sytuacji Minister SP m.in. zwrócił się⁴⁰ do kierowników właściwych jednostek z prośbą o analizę celowości kontynuacji zawartych umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z podmiotami spoza sektora administracji publicznej. Przypomniał także⁴¹ o konieczności niezwłocznego zawiadamiania Ministra SP o rozwiązaniu lub wygaśnięciu powyższych umów.

[Dowód: akta kontroli str. 262, 267, 527, 925-945, 965-992, 1013-1014, 1021-1034]

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

Działania związane ze zgłoszonymi roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

Opis stanu faktycznego

W latach 2009-2013 MSP brało udział w 18 postępowaniach reprivatyzacyjnych, w tym wobec 14 nieruchomości w trybie *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy*⁴², wobec trzech na podstawie *dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*⁴³ oraz wobec jednej na podstawie art. 136 ust. 3 *uogn*⁴⁴.

W dniu 20 marca 2013 r. Minister SP zalecił jednostkom określonym w art. 60a ust. 1 *uogn*, aby wydatkowanie środków na objęcie nieruchomości było poprzedzone rozpoznaniem jej stanu prawnego, w szczególności na obszarze Warszawy. Wpis Skarbu Państwa w księdze wieczystej (a zwłaszcza decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu) nie stanowi wystarczającego potwierdzenia, iż do przedmiotowej nieruchomości nie zostały zgłoszone roszczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 569-573, 992, 1035-1038, 1159-1169]

Ustalone
nieprawidłowości

Nie stwierdzono.

Ocena częściowa

Pozytywna.

⁴⁰ Pismem znak DNIPiPM-KM-557-11/09 (DNIPiPM/172/10) z dnia 12 stycznia 2010 r.

⁴¹ W piśmie znak DMSP-MN-557-35/13 (MSP/DMSP/1539/13) z dnia 20 marca 2013 r.

⁴² Dz. U. Nr 50, poz. 279. Dalej także: dekret.

⁴³ Dz. U. Nr 3, poz. 13.

⁴⁴ Zwrot wyłączonej nieruchomości.

Realizacja porozumienia z dnia 5 października 2000 r. zawartego z RUCH SA.

Działania poprzedzające podpisanie porozumienia.

Zgodnie z opinią Departamentu Prawnego MSP z dnia 9 lipca 1999 r., mienie pozostałe po likwidacji Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej „Prasa-Książka-Ruch” powinno zostać przekazane Ministrowi Skarbu Państwa (na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej „Prasa-Książka-Ruch”⁴⁵ oraz art. 2 pkt 5 i art. 3 ust. 2 ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa⁴⁶).

Od kwietnia 1999 r. nieruchomość w Warszawie przy ul. Marszałkowskiej 3/5, należąca uprzednio do RSW, dzierżawiło⁴⁷ Gospodarstwo Pomocnicze Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. W dniu 11 sierpnia 2000 r. Komisja Likwacyjna RSW⁴⁸ ogłosiła przetarg na sprzedaż, nieruchomości Minister skutecznie zakwestionował tę decyzję⁴⁹, z uwagi na przekroczenie uprawnień przez Komisję oraz naruszenie interesu Skarbu Państwa. Komisja postanowiła przekazać tę nieruchomość (budynek przemysłowy o powierzchni 7 553 m²) Ministrowi SP, jako przeznaczoną na siedzibę Instytutu Pamięci Narodowej (dalej: IPN).

W czerwcu 2000 r. Prezes IPN zrezygnował z tej nieruchomości, wobec czego Komisja przeznaczyła ją do sprzedaży. W dniu 7 września 2000 r. Prezes IPN zmienił jednak stanowisko i zwrócił się z do KL RSW z prośbą o podtrzymanie poprzedniej decyzji, gdyż istnieje możliwość przekazania na potrzeby IPN nieruchomości położonej pomiędzy ulicami Towarową i Wronią (Towarowa 28), której właścicielem był RUCH SA⁵⁰. Warunkiem transakcji było przejęcie przez RUCH SA nieruchomości zamiennej, którą mogła być posesja przy ul. Marszałkowskiej 3/5. Komisja zadośćuczyniła tej prośbie. Plan zamiany nieruchomości przy ul. Towarowej na ekwiwalentną (tj. równą co do wartości) został także przyjęty przez RUCH SA.

W dniu 3 października 2000 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie (NWZ) RUCH SA wyraziło zgodę na dokonanie zamiany prawa własności budynków i związanego z nimi prawa użytkowania wieczystego części działki, na prawo własności nieruchomości równorzędnej wartościowo i przydatnej dla Spółki.

Departament Prawny MSP wyraził opinię o dopuszczalności nabycia przez SP praw do nieruchomości w drodze zamiany, z zastrzeżeniem przeprowadzenia przez RUCH SA podziału nieruchomości oraz sporządzenia wyceny zbywanych składników. Warunkiem zbycia nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5 było wykazanie, że nieruchomość ta stanowi własność SP oraz ustalenie, który z organów reprezentujących SP będzie właściwy do dokonania rozporządzenia tą nieruchomością.

[Dowód: akta kontroli str. 1265-1294, 1306-1379]

W dniu 5 października 2000 r. zawarto porozumienie pomiędzy RUCH SA a Skarbem Państwa, przy udziale Prezesa IPN⁵¹. Jego przedmiotem było zobowiązanie RUCH SA do zamiany części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Towarowej 28 na prawo własności nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5. Ustalono, że w przypadku różnej wartości praw, strony uzgodnią wzajemny sposób rozliczenia, przyjmując zasadę ekwiwalentności świadczeń.

⁴⁵ Dz. U. Nr 21, poz. 125 ze zm. Dalej: *ustawa o likwidacji RSW*.

⁴⁶ Ustawa z dnia 8 sierpnia 1996 r., Dz. U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

⁴⁷ Umowa z dnia 20 kwietnia 1999 r.

⁴⁸ Dalej: KL RSW lub Komisja.

⁴⁹ Unieważnienie przetargu nastąpiło na podstawie uchwały Nr 1 KL RSW z dnia 14 września 2000 r.

⁵⁰ Dalej także: Spółka.

⁵¹ Dalej: *porozumienie*.

Konsekwencją zawarcia *porozumienia* były dwa porozumienia szczegółowe zawarte pomiędzy IPN i RUCH SA:

- z dnia 5 października 2000 r., dotyczące udostępnienia IPN nieruchomości przy ul. Towarowej przed dokonaniem powyższej zamiany;
- z dnia 7 listopada 2000 r., w sprawie zasad rozliczania nakładów i wydatków poniesionych przez RUCH SA na udostępnionej nieruchomości oraz zasad rozliczania kosztów eksploatacyjnych i opłat związanych z posiadaniem nieruchomości do czasu zrealizowania *porozumienia*.

Minister SP był na bieżąco informowany o działaniach podejmowanych przez Spółkę w celu realizacji *porozumienia*. RUCH SA, w dniu 19 września 2001 r., poinformował MSP o gotowości do przeprowadzenia zamiany. Jej urzeczywistnienie mogło jednak nastąpić po zlikwidowaniu RSW i przejęciu nieruchomości przez Ministra Skarbu Państwa. Wykreślenie RSW z Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiło w dniu 5 listopada 2001 r.

W notatce skierowanej w dniu 14 listopada 2001 r. do Ministra SP Podsekretarz Stanu w MSP stwierdził, że z dokumentów przedstawionych przez KL RSW nie wynika, czy istnieją roszczenia osób trzecich do nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5 oraz wskazał, że pominięcie przez Komisję tych kwestii prawnych może wiązać się z odpowiedzialnością Ministra SP wobec osób zgłaszających roszczenia, w przypadku gdy Minister po przejęciu tych nieruchomości nimi zadysponuje; obowiązek ustalenia faktu istnienia roszczeń osób trzecich przenosi się zatem na Ministra SP.

Departament Prawny MSP, w dniu 3 października 2001 r., wskazał na problem uznania organu, który formalnie może przejąć nieruchomość przy ul. Marszałkowskiej 3/5. Skoro RSW posiadała prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, to po jej zlikwidowaniu prawo to będzie przysługiwało Ministrowi SP. Zatem, na zasadzie konfuzji, prawo to wygaśnie, a nieruchomość znajdzie się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowanym przez starostę. W tej sytuacji organem reprezentującym Skarb Państwa będzie Starosta Warszawski, a nie Minister SP.

Pismem z 23 listopada 2001 r. Minister SP poinformował RUCH SA o możliwości podjęcia działań zmierzających do zawarcia umowy zamiany oraz wniósł o dokonanie aktualizacji wyceny nieruchomości. Utracone przez RUCH korzyści wynikające z braku możliwości korzystania z nieruchomości przy ul. Towarowej 28 miały być przedmiotem uzgodnień pomiędzy RUCH i IPN.

[Dowód: akta kontroli str. 1295-1305, 1380-1390]

Działania w celu zrealizowania *porozumienia*

W związku z rozbieżnościami pomiędzy RUCH SA i IPN co do wartości nieruchomości przy ul. Towarowej 28, Minister SP zalecił wyłonienie, a strony zgodnie wskazały, wykonawcę wyceny. Oszacowana wartość wyniosła 26 597,7 tys. zł⁵². Wartość nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5 przedstawiciele RUCH, IPN i MSP ustalili wspólnie na 15 423,5 tys. zł, przy czym ze względu na stwierdzone skażenie chemiczne, rekultywacja terenu wymagała nakładów trudnych do oszacowania.

MSP przedstawiło RUCH SA osiem nieruchomości, które mogłyby stanowić przedmiot dopłaty w ramach ekwiwalentnej zamiany. RUCH SA zainteresował się jedną propozycją (w Gliwicach), pozostałe zostały przez MSP wycofane z oferty, z uwagi na ich zbyt niską wartość. Wartość nieruchomości w Gliwicach oszacowano w prze-

⁵² Wycena uwzględniająca stan budynków na dzień 29 listopada 2000 r., bez uwzględnienia nakładów poniesionych po tej dacie.

dziale od 12 111,9 tys. zł do 13 869,5 tys. zł. Przeszkodą uniemożliwiającą sfinalizowanie zamiany nieruchomości przy Towarowej na powyższe dwie nieruchomości, była kwestia rozliczenia przez RUCH i IPN utraconych korzyści z tytułu użytkowania nieruchomości przy ul. Towarowej (ok. 2,5 mln zł – na dzień 30 marca 2002 r.). Sporna była także forma dokonania zwrotu przedmiotowej kwoty. Minister SP zalecił więc Prezesowi IPN dokonanie rozliczenia z RUCH SA.

W dniu 28 sierpnia 2002 r. Prezes Zarządu RUCH SA poinformował MSP o nieprzyjęciu zaproponowanych nieruchomości (ul. Marszałkowska 3/5 i w Gliwicach) z uwagi na niespełnienie warunków ekwiwalentności zamiany i stwierdził, że obydwie nie są przydatne dla Spółki. Przyjęcie propozycji, zdaniem Prezesa Zarządu RUCH SA wiązałoby się ze stratą ok. 8,6 mln zł, ponieważ nieruchomości wymagają znacznych inwestycji. Zapowiedział także wystąpienie do IPN z wypowiedzeniem porozumień łączących te podmioty oraz z żądaniem wyrównania świadczeń za okres bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. Towarowej w wysokości ok. 8,9 mln zł. Jednocześnie RUCH SA zwrócił się z prośbą o rozważenie innych rozwiązań, wskazując na nieruchomość przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie (ówczesnym właścicielem był Bumar-Waryński SA).

W konsekwencji Minister SP podjął decyzję o przekazaniu nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5 do zasobu SP gospodarowanego przez Starostę Warszawskiego, a nieruchomości w Gliwicach do zagospodarowania przez Dyrektora Delegatury MSP w Katowicach. Odrzucono propozycję RUCH dotyczącą nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza z uwagi na brak podstaw prawnych do dysponowania majątkiem innej spółki, której SP jest akcjonariuszem. Z inicjatywy MSP, Agencja Mienia Wojskowego zaproponowała jeszcze, odrzuconą jednak przez RUCH SA, nieruchomość w Nowym Dworze Mazowieckim (o pow. 8 ha).

Wobec braku perspektyw rozwiązania sprawy, Minister SP zwrócił się do Prezydenta m.st. Warszawy z prośbą o dokonanie przeglądu nieruchomości znajdujących się w zasobie przez niego gospodarowanym, pod kątem ewentualnego wskazania nieruchomości, która mogłaby stanowić przedmiot zamiany ekwiwalentny dla Spółki.

Prezydent m.st. Warszawy podjął w tej sprawie działania oraz poinformował⁵³, że w stosunku do nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5 toczy się postępowanie związane z wnioskiem byłych właścicieli o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego.

Ostatecznie RUCH SA, w dniu 26 listopada 2004 r., odstąpiła od *porozumienia* z uwagi na oddanie przez Urząd Miasta st. Warszawy nieruchomości przy ul. Marszałkowskiej 3/5 w dzierżawę oraz ze względu na prowadzenie postępowania w sprawie roszczeń. RUCH oczekiwała od Ministra SP, w terminie 30 dni, zawarcia nowego porozumienia.

[Dowód: akta kontroli str. 1391-1550]

W MSP rozpatrywano propozycje nieruchomości zamiennych z zasobu Starosty Warszawskiego. Spośród przedstawionych lokalizacji RUCH SA wstępnie zainteresował się sześcioma. Dwie spośród nich zostały jednak wykluczone.

W dniu 19 lipca 2005 r. Zarząd RUCH przyjął, że wartość rynkowa nieruchomości przy ul. Towarowej 28 wynosi 28 828,3 tys. zł⁵⁴ i przyjął koncepcję jej zamiany na cztery nieruchomości w Warszawie: przy Al. Jerozolimskich 32 o wartości 8 684

⁵³ Pismo z dnia 9 lipca 2004 r. znak GK/SP/GSP/722/M-73/BA.

⁵⁴ Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z wartością prawa własności budynków, obejmująca stan nieruchomości na dzień 29 listopada 2000 r., bez uwzględnienia nakładów dokonanych po tej dacie. Wartość oszacowana w dniu 24 stycznia 2005 r.

tys. zł, przy ul. Augustówka 11 A o wartości 3 664,3 tys. zł, ul. Marszałkowskiej 3/5 o wartości 14 097,5 tys. zł oraz ul. Nowy Świat 58 o wartości 3 732,7 tys. zł. Łączna wartość nieruchomości zamiennych wynosiła 30 178,5 tys. zł (według wycen z dnia 16 maja 2005 r.). Różnicę w wartości zamienianych nieruchomości Zarząd RUCH chciał rozliczyć poprzez wpłatę kwoty odpowiadającej różnicy wartości, pomniejszonej o koszty audytu i operatów szacunkowych. W dniu 10 maja 2006 r. NWZA RUCH wyraziło zgodę na dokonanie takiej zamiany.

Minister SP odmówił jednak przyjęcia tej propozycji ze względu na brak prawnych możliwości do zawarcia przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP. Minister wskazał ponadto, że organem reprezentującym SP w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest Prezydent m.st. Warszawy.

MSP było informowane przez RUCH m.in. o tym, że wobec dwóch nieruchomości wskazanych jako zamienne toczą się postępowania repriwatyzacyjne (Marszałkowska 3/5 i Nowy Świat 58) oraz o tym, że Urząd Miasta st. Warszawy wskazał inne nieruchomości do zamiany. Spośród propozycji Prezydenta m.st. Warszawy RUCH SA wskazał jedną (przy ul. 11 Listopada 17/19). Spółka zleciła kolejną wycenę nieruchomości użytkowanej przez IPN oraz nieruchomości zamiennej. Różnicę wartości (na korzyść RUCH SA) w kwocie 6 389 tys. zł RUCH SA chciał otrzymać w formie np. dokapitalizowania akcjami spółek SP.

[Dowód: akta kontroli str. 1551-1594]

Minister SP w odpowiedzi⁵⁵ stwierdził, że nie jest już stroną *porozumienia* i brak jest podstaw prawnych do dokapitalizowania RUCH SA akcjami spółek prawa handlowego w celu spełnienia warunku ekwiwalentności zamiany nieruchomości. Wskazał, że rolą Ministra SP jako WZA, będzie ocena stosownego wniosku Zarządu RUCH SA pod kątem ekwiwalentności zamiany. Minister SP zobowiązał Prezesa Zarządu RUCH SA do podjęcia zdecydowanych działań w celu uzyskania od Urzędu m.st. Warszawy nieruchomości o wartości porównywalnej do nieruchomości położonej przy ul. Towarowej.

[Dowód: akta kontroli str. 1595-1599]

W dniu 23 kwietnia 2007 r. Prezydent m.st. Warszawy zajął stanowisko, że realizacja roszczeń RUCH SA leży w kompetencji IPN, który mógłby wykupić nieruchomość przy ul. Towarowej ze środków własnych.

W związku z wszczętym procesem prywatyzacyjnym RUCH SA, Minister Skarbu Państwa dwukrotnie⁵⁶ zwracał się do Prezydenta m.st. Warszawy o spowodowanie działań, które pozwolą na skuteczne dokonanie zamiany nieruchomości. Prezydent m.st. Warszawy odnosząc się do kolejnych pism Ministra SP stwierdził, że ówczesny starosta nie był stroną *porozumienia*, które nie zostało zrealizowane ze względu na to, że wskazana w nim nieruchomość była obciążona roszczeniami przedwojennych właścicieli⁵⁷.

[Dowód: akta kontroli str. 1600-1641]

Działania w sprawie przyznania środków z rezerwy celowej budżetu państwa na wykup od RUCH SA nieruchomości przy ul. Towarowej 28.

Zgodnie z sugestią Podsekretarza Stanu w MSP, Prezes IPN wystąpił w dniu 9 sierpnia 2011 r. do Ministra Finansów o zwiększenie o 10 mln zł wydatków mająt-

⁵⁵ Pismo z 29 września 2006 r.

⁵⁶ W dniach 24 września 2009 r. i 21 maja 2010 r.

⁵⁷ W dniu 20 września 2010 r., Skarb Państwa zbył na rzecz Lurena Investments B.V. wszystkie posiadane akcje Spółki, tj. 33 438 059 akcji stanowiących 56,84% kapitału zakładowego Spółki.

kowych w projekcie budżetu IPN na 2012 r. Środki te miały być przeznaczone na pierwszą ratę należności za zakup budynku przy ul. Towarowej 28 od RUCH SA. Działania te popierał Minister SP. Według wyceny z września 2011 r., wartość rynkowa nieruchomości przy ul. Towarowej 28 wynosiła 45 797,5 tys. zł, w tym 17 357,6 tys. zł stanowiły nakłady poniesione przez IPN w okresie 11 lat na remont i adaptację budynku. Wnioskowana przez IPN kwota nie została jednak ujęta w ustawie budżetowej na 2012 r.

W związku z ponowioną przez RUCH SA ofertą sprzedaży nieruchomości przy ul. Towarowej 28⁵⁸ za cenę 30 mln zł netto, Prezes IPN w 2012 r. wystąpił do Ministra Finansów z wnioskiem o przyznanie środków z rezerw celowych w wysokości 36,9 mln zł (30 mln zł + VAT). W uzasadnieniu Prezes IPN zaznaczył, że w razie odrzucenia przez IPN oferty, RUCH SA może sprzedać nieruchomość innemu podmiotowi.

Minister Finansów – w dniu upływu ważności oferty złożonej przez RUCH SA - zwrócił⁵⁹ się do Ministra Skarbu Państwa o stanowisko w sprawie wniosku IPN.

W swoim stanowisku⁶⁰ Minister SP uznał, że na podstawie informacji i dokumentów udostępnionych przez IPN nie jest możliwe dokonanie weryfikacji wyceny i warunków oferty, a merytoryczne stanowisko może zająć wyłącznie Prezes IPN. Wskazał też, że planowana transakcja miałaby być zawarta w warunkach odbiegających od przyjmowanych za warunki rynkowe, tj. w sytuacji wymuszonego zakupu. Za nabyciem nieruchomości przemawiały bowiem przesłanki pozarynkowe.

Cena ofertowa zakupu powierzchni biurowej w atrakcyjnych lokalizacjach Warszawy, w budynkach o wysokim standardzie, kształtowała się ówczesnie na poziomie od 9 tys. zł do 11 tys. zł/m², natomiast cena miesięcznej stawki najmu na poziomie 60-90 zł/m², co w przypadku konieczności opuszczenia budynku przy ul. Towarowej 28 obciążałoby IPN kosztami rocznymi w wysokości ok. 4 mln zł. Minister Finansów nie przyznał⁶¹ IPN wnioskowanych środków, ponieważ planowany wydatek na zakup nieruchomości nie miał charakteru zobowiązania wymagalnego.

W konsekwencji IPN otrzymał w trwałą zarząd nieruchomość przy ul. Wołoskiej 7, która została nabyta przez Skarb Państwa jako niepieniężna dywidenda z części zysku Agencji Rozwoju Przemysłu SA za 2012 r. w wysokości 30 226,2 tys. zł. Nieruchomość przy ul. Wołoskiej 7, o wartości 30 222 tys. zł to odrębny lokal użytkowy (biurowy)⁶² o powierzchni 6 813 m² wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu⁶³.

NIK zwraca uwagę, iż część dywidendy ARP SA zrealizowana w formie niepieniężnej poprzez nabycie przez Skarb Państwa nieruchomości przy ul. Wołoskiej (dla potrzeb IPN) stanowiła w przybliżeniu równowartość nieruchomości przy ul. Towarowej, oferowanej do sprzedaży przez RUCH SA. Przyjęcie zatem oferty RUCH SA pozwoliłoby na zapewnienie ciągłości pracy IPN oraz ograniczyłoby koszty IPN związane ze zmianą siedziby.

[Dowód: akta kontroli str. 1217-1235, 1642-1689]

Ustalone
nieprawidłowości

1. Minister Skarbu Państwa, jako strona *porozumienia* nie dołożył należytej staranności przy typowaniu nieruchomości zamiennej za nieruchomość przy ul. Towarowej 28. W dacie podpisania *porozumienia* wobec części nieruchomości przy ul. Marszał-

⁵⁸ Pismo z dnia 20 lutego 2012 r. skierowane przez RUCH SA do IPN.

⁵⁹ Pismo znak BP9/412/09/KSS/87,127/12/2480 z dnia 14 marca 2012 r.

⁶⁰ Pismo znak DMSP-MN-557-18/12 (MSP/DMSP/1422/12) z dnia 21 marca 2012 r.

⁶¹ Pismo znak BP9/0602/09/KSS/799,815,894/12/13169 z dnia 1 października 2012 r.

⁶² IPN w nieruchomości przy ul. Towarowej 28 wynajmował łącznie 9.328,42 m².

⁶³ Udział 681300/2943983 w działkach nr 23 i 24 oraz udział 2797/32696 w działce nr 25.

kowskiej 3/5 toczyło się już postępowanie reprivatyzacyjne. MSP nie podjęło działań wyjaśniających w tej kwestii, poprzestając na informacjach otrzymanych od Komisji Likwidacyjnej RSW.

[Dowód: akta kontroli: str. 1173-1201]

2. Dopiero w 2001 r. Departament Prawny MSP wskazał na błąd polegający na niewłaściwym wskazaniu organu reprezentującego Skarb Państwa, jako właściciela nieruchomości położonej przy ul. Marszałkowskiej 3/5 po zlikwidowaniu RSW. Organem tym był Starosta Warszawski, który nie był sygnatariuszem *porozumienia*. W ocenie NIK, tak późne przedstawienie powyższego stanowiska opóźniło realizację *porozumienia* oraz włączenie do prowadzonych działań starosty. Fakt ten świadczy o nienależytym przygotowaniu *porozumienia* – kwestia określenia organu właściwego do reprezentowania Skarbu Państwa powinna zostać rozstrzygnięta przed jego podpisaniem.

[Dowód: akta kontroli str. 1367-1372]

3. Komórki organizacyjne MSP nieprawidłowo archiwizowały dokumentację związaną z realizacją *porozumienia*. Ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach⁶⁴ stanowi, że państwowe jednostki organizacyjne obowiązane są zapewnić odpowiednią ewidencję, przechowywanie oraz ochronę przed uszkodzeniem, zniszczeniem bądź utratą powstającej w nich dokumentacji, w sposób odzwierciedlający przebieg załatwiania i rozstrzygania spraw oraz nadsyłanej i składanej do nich dokumentacji (art. 6 ust. 1). Zgodnie z obowiązującymi w MSP instrukcjami kancelaryjnymi⁶⁵ akta przekazywane do archiwum zakładowego muszą być uporządkowane przez poszczególne komórki organizacyjne. Pod pojęciem uporządkowania akt rozumiano między innymi (dla akt kategorii A): ułożenie akt wewnątrz teczek sprawami w kolejności porządkowej spisu spraw danejteczki, ułożenie chronologiczne właściwych pism w obrębie danej sprawy, wyłączenie zbędnych egzemplarzy tych samych pism (wtórników), a od 2005 ponadto należało ponumerować zapisane strony w prawym górnym rogu. Dokumenty z lat 1999-2009 dotyczące realizacji *porozumienia* w większości w ogóle nie były zarchiwizowane. Zgromadzono je w trzech segregatorach, które zostały udostępnione kontrolerom NIK przez Biuro Kontroli MSP, dopiero po bezpośrednim wystąpieniu do Ministra Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 1202-1206, 12391260]

Ocena częściowa

Pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

4 Wymiana informacji o roszczeniach reprivatyzacyjnych pomiędzy podmiotami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa.

Działania w celu pozyskania bieżących informacji o składanych roszczeniach reprivatyzacyjnych wobec majątku Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

W dniu 20 marca 2013 r. dyrektorom generalnym jednostek państwowych przekazane zostało zalecenie Ministra SP odnośnie konieczności:

- niezwłocznego informowania Ministra SP o toczących się postępowaniach sądowych i administracyjnych oraz zgłoszonych roszczeniach reprivatyzacyjnych,

⁶⁴ Dz.U. z 2011 r. Nr 123, poz. 698 ze zm., dalej: *ustawa o archiwach*.

⁶⁵ Instrukcje wprowadzone zarządzeniami: Nr 30/org Ministra Skarbu Państwa z dnia 17 marca 1997 r.; Nr 1 Ministra Skarbu Państwa z dnia 4 stycznia 2005 r. oraz Nr 43 Ministra Skarbu Państwa z dnia 29 grudnia 2008 r. zmienione zarządzeniem nr 7 Ministra Skarbu Państwa z dnia 24 stycznia 2011 r.

- rozpoznania stanu prawnego nieruchomości przed wydatkowaniem znacznych środków na inwestycje w nieruchomość.

Zgodnie z posiadanymi przez MSP informacjami, roszczenia reprivatyzacyjne zgłoszono do 57 nieruchomości, w tym do 39 położonych na terenie Warszawy.

Zgodnie z art. 60a ust. 2 pkt 1) w zw. z art. 23 ust. 1 c *uogn*, w prowadzonej ewidencji Minister SP ujmuje informacje o zgłoszonych roszczeniach reprivatyzacyjnych, ale w przeciwieństwie do starosty nie jest organem prowadzącym tego typu postępowania. Minister SP nie posiada szczególnych uprawnień odnośnie pozyskiwania informacji o roszczeniach reprivatyzacyjnych do nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom określonym w art. 60a *uogn* oraz nie jest, co do zasady, zawiadamiany z urzędu lub traktowany jako strona w takich postępowaniach. Dyrektor Departamentu Prawnego i Procesowego MSP⁶⁶ poinformował, że ze względu na brak jednolitej praktyki starostów oraz jednoznacznego orzecznictwa co do sposobu reprezentacji SP w toczących się postępowaniach, Minister SP w sprawach, w których powziął wiadomość o toczących się postępowaniach, podejmuje działania niezbędne dla ochrony lub zabezpieczenia interesu SP (we współpracy z trwałymi zarządcami, PG bądź Biurem Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy).

W celu ujęcia w prowadzonej ewidencji informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o prowadzonych postępowaniach sądowych lub administracyjnych, MSP zwróciło⁶⁷ się do prezydentów miast oraz starostów, na których terenie zlokalizowane są nieruchomości wchodzące w skład zasobu gospodarowanego przez Ministra SP, o udzielenie informacji w tym zakresie. Pozyskane dane zostały wprowadzone do ewidencji.

Ponadto w przypadku planowanego zagospodarowania nieruchomości DMSP występuje dodatkowo do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju o udzielenie informacji odnośnie etapu postępowań toczonych przed tym organem.

[Dowód: akta kontroli str. 212-220, 323-341, 452, 569-573, 1035-1040]

Nie stwierdzono.

Pozytywna.

Ustalono
nieprawidłowości

Ocena częściowa

5 Cele utworzenia Polskiego Holdingu Nieruchomości SA oraz ich realizacja⁶⁸.

Cele utworzenia Polskiego Holdingu Nieruchomości SA.

Projekt konsolidacji spółek Skarbu Państwa sektora nieruchomościowego powstał w wyniku analiz przeprowadzonych przez MSP we współpracy z ekspertami firm doradczych⁶⁹. Projekt zakładał:

- utworzenie jednego dużego podmiotu ze spółek sektora nieruchomości, których głównym przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami lub głównymi aktywami są nieruchomości;

Opis stanu
faktycznego

⁶⁶ Pismo znak: DP-MB-023-559/13 (MSP/DP/6647/13) z dnia 19 grudnia 2013 r.

⁶⁷ Pismo znak: MNIPiPM-MN-557-5/09 (DNIPiPM/6169/09) z dnia 8 grudnia 2009 r.; DMSP-MN-557-13/12 (MSP/DMSP/4432/12) z dnia 14 września 2012 r.

⁶⁸ Szczegółowe ustalenia dotyczące kontroli prywatyzacji PHN SA zawarto w wystąpieniu pokontrolnym – pismo znak KGP – 4112-02-01/2013.

⁶⁹ Metropolitan Capital Solutions Sp. z o.o., DTZ Polska Sp. z o.o., PwC Sp. z o.o., Drzewiecki Tomaszek & Wspólnicy sp. k, Weil Gotshal & Manges.

- wprowadzenie akcji spółki na Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA⁷⁰;
- stworzenie atrakcyjnej spółki nieruchomościowej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, która nie jest deweloperem;
- zbycie posiadanych przez Skarb Państwa akcji spółki.

[Dowód: akta kontroli str. 581-591]

Projekt zrealizowano w trzech etapach.

1. Utworzenie przez Skarb Państwa nowej spółki nieruchomościowej Grupa Polski Holding Nieruchomości SA - obecnie Polski Holding Nieruchomości SA⁷¹. Zawiązano ją w dniu 25 marca 2011 r. z kapitałem zakładowym 100 tys. zł (100 tys. akcji zwykłych).
2. Dwukrotne podwyższenie kapitału zakładowego PHN SA do kwoty 43 384 tys. zł, poprzez wniesienie akcji i udziałów pięciu spółek nieruchomościowych Skarbu Państwa (Warszawski Holding Nieruchomości SA⁷², INTRACO SA, Budexpo Sp. z o.o., Dalmor SA i Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.), po uzyskaniu niezbędnych zgód Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Rady Ministrów.
3. Prywatyzację spółki PHN SA poprzez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA. W lutym 2013 r. Skarb Państwa w trybie pierwszej oferty publicznej zbył 10 846 000 akcji spółki PHN SA, tj. 25% ogólnej ich liczby.

[Dowód: akta kontroli str. 581-594, 710-756]

Realizacja założeń finansowych.

Opis stanu faktycznego

W latach 2011 - 2012 spółka koncentrowała swoją działalność na integracji i optymalizacji struktury grupy kapitałowej. Pierwsza strategia działania grupy kapitałowej PHN SA ujęta w dokumencie pn. *W drodze do Ligi Mistrzów*, została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą w dniu 16 kwietnia 2012 r. Obejmowała ona prognozy finansowe na lata 2012-2021 odnoszące się do całej grupy kapitałowej.

W roku obrotowym 2011, obejmującym okres od 25 marca do 31 grudnia 2011 r. spółka PHN SA osiągnęła zysk netto w wysokości 1 471,8 tys. zł, który Zwyczajne Walne Zgromadzenie w całości przeznaczyło na kapitał zapasowy.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za 2012 r., zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej⁷³, PHN dokonał przeliczania danych finansowych na koniec 2011 r. i wynik finansowy wyniósł (-) 403 mln zł (strata).

W dniu 26 czerwca 2013 r. ZWZ PHN SA zatwierdziło między innymi: sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2012 oraz pokrycie strat za rok obrotowy 2012 w kwocie 169 401,9 tys. zł i strat z lat ubiegłych w kwocie 403 067,5 tys. zł, z kapitału zapasowego spółki. Uchwały ZWZ były zgodne z propozycją Zarządu, uchwałami Rady Nadzorczej PHN SA oraz rekomendacją Departamentu Nadzoru Właścicielskiego MSP.

[Dowód: akta kontroli str. 581-590, 595-675, 743-74]

⁷⁰ Dalej: GPW.

⁷¹ Dalej PHN SA. lub spółka. Zmiana nazwy z dniem 16 kwietnia 2012 r.

⁷² Obecna nazwa. Dalej: WHN SA.

⁷³ Dalej: MSSF.

Egzekwowanie od PHN SA obowiązków informacyjnych wobec Ministra Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

MSP w dniu 4 maja 2011 r.⁷⁴ poinformowało spółkę PHN SA o obowiązkach informacyjnych Spółki wobec Ministerstwa. Kwartalne informacje PHN SA o stanie Spółki za okres od jej powstania do końca 2012 r., Ministerstwo otrzymywało w wymaganych terminach, nie zachodziła więc potrzeba monitorowania. Po rozpoczęciu notowań akcji Spółki na GPW, w lutym 2013 r., raporty kwartalne i półroczne o stanie spółki są publikowane na jej stronie internetowej.

Dokumenty na ZWZ Spółki, z propozycją zatwierdzenia sprawozdania za rok obrotowy 2011, Zarząd PHN SA przekazał do Ministerstwa SP z opóźnieniem 18 dni⁷⁵, co wynikało – według Zarządu Spółki – z procesu przygotowania Prospektu emisyjnego w związku z planowaną pierwszą ofertą publiczną akcji Spółki na GPW. Prace nad przygotowaniem sprawozdania finansowego za 2011 r. prowadzono równocześnie z przygotowaniem i badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2009, 2010 i 2011 według MSSF.

[Dowód: akta kontroli str. 581-594]

Ocena częściowa

Pozytywna.

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 Kontroli⁷⁶, wnosi o:

- 1) zapewnienie wprowadzania do systemu informatycznego ZSI NSP pełnych danych objętych ewidencją;
- 2) podjęcie działań zmierzających do uregulowania w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami statusu Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych;
- 3) zapewnienie należytego archiwizowania dokumentów MSP.

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 wyko-

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

⁷⁴ Pismo DNW-OG-520-2/11 (MSP/DNW/3198/11).

⁷⁵ Wymagany przez Ministerstwo SP termin złożenia dokumentów – 30 kwietnia 2012 r., PHN SA dokumenty wymagane przez Ministerstwo SP złożyło w dniu 18 maja 2012 r.

⁷⁶ Dz. U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

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 29 stycznia 2014 r.

Wiceprezes
Najwyższej Izby Kontroli
Marian Cichosz

/ - /

.....
podpis