



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
DEPARTAMENT INFRASTRUKTURY

KIN.411.2.3.2023

Adam Struzik
Marszałek Województwa Mazowieckiego
Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego
ul. Jagiellońska 26
03-719 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

*Zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPP-KPO.441.141.2024 Komisji
Rozstrzygającej z 14 października 2024 r.*

I/23/001 – Najem, budowa i wykorzystywanie budynków biurowych przez urzędy oraz spółki skarbu państwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego w Warszawie ¹ , ul. Jagiellońska 26, 03-719 Warszawa
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Struzik, Marszałek Województwa Mazowieckiego ² , od 10 grudnia 2001 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Najem, budowa i wykorzystywanie budynków biurowych przez urzędy oraz spółki skarbu państwa
Okres objęty kontrolą	Lata 2019-2024 (do dnia zakończenia kontroli), z uwzględnieniem faktów i dowodów wykraczających poza ten okres, mających znaczenie dla badanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Departament Infrastruktury
Kontrolerzy	1. Anna Szydłarska-Konarska, starszy inspektor kp., upoważnienie do kontroli nr KIN/22/2024 z 7 lutego 2024 r. 2. Iwona Stradomska, starszy inspektor kp., upoważnienie do kontroli nr KIN/29/2024 z 14 marca 2024 r. (akta kontroli str. 1-3)

¹ Dalej: Urząd lub UMWM.

² Dalej: Marszałek.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Obowiązujące, w okresie objętym kontrolą, umowy najmu na powierzchnię biurową wykorzystywaną przez Urząd były zawierane w sposób rzetelny i zgodnie z obowiązującymi przepisami o zawieraniu i realizacji umów najmu, tj. z ustawą z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny⁵ oraz z art. 4 pkt 3 lit. i) ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁶, niemniej jedna z nich została zawarta niegospodarnie z naruszeniem art. 44 ust. 3 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁷. Stało się to wskutek nierzetelnych działań polegających na nieadekwatnym do faktycznych potrzeb zabezpieczeniu powierzchni biurowej.

W Urzędzie, w latach 2019-2024, zatrudnionych było od 1286⁸ do 1545⁹ osób. Sukcesywny wzrost zatrudnienia w jednostce samorządu terytorialnego obligował kierownictwo Urzędu do działań zmierzających do zabezpieczenia pracownikom odpowiednich warunków pracy, co zostało zrealizowane. W tym celu wykorzystywane było mienie należące do Województwa Mazowieckiego a także pozyskiwano powierzchnię biurową z rynku komercyjnego. Użytkowanie przez UMWM mienia należącego do Województwa Mazowieckiego odbywało się w sposób prawidłowy, natomiast w czterech nieruchomościach najmowanych na działalność Urzędu w Warszawie powierzchnia była zwiększana niewspółmiernie do wzrostu zatrudnienia lub nie była dopasowywana do liczby pracujących w nich osób¹⁰. NIK wskazuje przy tym, że w zapisach umów najmu (w budynkach przy ul. Brechta 3, ul. Okrzei 35) istniała możliwość zmniejszenia najmowanej powierzchni.

NIK pozytywnie ocenia starania jednostki w zakresie pozyskania większej siedziby w celu zgromadzenia pracowników w jak najmniejszej liczbie nieruchomości, a także dobór większości najmowanych biur w obrębie jednej dzielnicy ułatwiający stałą współpracę pomiędzy komórkami organizacyjnymi Urzędu. Niemniej przy tak wielokrotnie zwiększonej liczbie siedzib Urzędu, sięgającej nawet 14 lokalizacji w samej Warszawie, niezbędne było rzetelne analizowanie wykorzystywanego metrażu z uwzględnieniem wszelkich kosztów jakie pociąga za sobą najem komercyjny.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

Opis stanu faktycznego

1. Tytuły prawne nieruchomości będących do dyspozycji Urzędu

Województwo Mazowieckie, w wyniku decentralizacji zadań publicznych, przejęło od administracji rządowej zadania publiczne o charakterze regionalnym. W odniesieniu do mienia użytkowanego przez Województwo Mazowieckie zastosowanie miał przede wszystkim art. 68 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną¹¹, zgodnie z którym mienie będące we władaniu wojewódzkich sejmików samorządowych stało się z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. mieniem samorządu województwa, na którego obszarze miał siedzibę sejmik.

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Dalej Kc, Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.

⁶ Dz.U. z 2023 poz. 1605 ze zm. dalej: pzp

⁷ Dz. U. 2022 poz. 1634 ze zm. dalej: ufp

⁸ Na dzień 1 stycznia 2019 r.

⁹ Na dzień 1 stycznia 2024 r.

¹⁰ W okresie objętym kontrolą wzrost wykorzystywanej powierzchni nastąpił o 28,09%, natomiast liczba zatrudnionych wzrosła o 18,59%.

¹¹ Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm.

Ówczesny Wojewoda Warszawski porozumieniem, zawartym 31 grudnia 1992 r. z Sejmikiem Samorządowym Województwa Warszawskiego, przekazał na rzecz Sejmiku pomieszczenia przy Pl. Bankowym 3/5 oraz Alei Solidarności 81 w Warszawie, które 1 stycznia 1999 r. przejął Urząd z przeznaczeniem dla Sejmiku Województwa Mazowieckiego i Kancelarii Sejmiku sprawującej obsługę administracyjno-techniczną Sejmiku. Mienie to (pomieszczenia) nie zostało przekazane Województwu Mazowieckiemu formalnymi decyzjami właściwych organów, lecz użyzione, zgodnie z porozumieniem zawartym przez ówczesnego Wojewodę Mazowieckiego z przedstawicielami Samorządu Województwa Mazowieckiego.

Działalność Urzędu Województwa Mazowieckiego - jako wojewódzkiej samorządowej jednostki organizacyjnej działającej w formie jednostki budżetowej, przy pomocy której zarząd i Marszałek Województwa wykonywali swoje zadania i kompetencje niezastrzeżone na rzecz sejmiku i wojewódzkich samorządowych jednostek organizacyjnych – w latach 2019-2024 realizowana była w 12 do 14¹² lokalizacjach w Warszawie na łącznej powierzchni od 25 414,49 m² do 32 554,88 m² oraz w pięciu delegaturach w: Ostrołęce, Siedlcach, Płocku, Radomiu, Ciechanowie na łącznej powierzchni 2518,80 m², a od kwietnia 2019 r. ośmiu delegaturach, tj. dodatkowo w: Piasecznie, Wołominie, i Żyrardowie na łącznej powierzchni 3114,07 m².

Urząd był również właścicielem nieruchomości w Brukseli¹³ - umowa sprzedaży nr 0000015804 z 12 lipca 2006 r., gdzie pod adresem Victora Hugo 199 znajdowało się Biuro Przedstawicielskie Województwa Mazowieckiego o powierzchni ok. 300 m².
(akta kontroli str. 6-15)

Osiem nieruchomości, które były wykorzystywane na potrzeby lokalowe Urzędu, pochodziło z zasobów Województwa Mazowieckiego: użyzione Urzędowi przez wojewódzką samorządową jednostkę organizacyjną lub spółkę województwa, która decyzją Zarządu Województwa Mazowieckiego posiadała daną nieruchomość w trwałym zarządzie, w administrowaniu lub użytkowaniu. Do takich nieruchomości należały budynki w Warszawie przy ulicach: Jagiellońskiej 26, Nowy Zjazd 1, Mycielskiego 21, Floriańskiej 10, Chrobrego 29¹⁴ oraz przy ul. Kościuszki 5a w Radomiu, przy ul. Piłsudskiego 38 w Ostrołęce i budynek przy ul. Kolegialnej 19 w Płocku.

Od komercyjnego wynajmującego najmowane były powierzchnie w budynkach w Warszawie przy ul: Skoczylasa 4, Kijowskiej 10/12A, Brechta 3, Brechta 7, Al. Solidarności 61, Kłopotowskiego 5, Kłopotowskiego 22 i Okrzei 35. A także siedziby delegatur: Ciechanów, ul. Wodna 1, Siedlce, ul. Wiszniewskiego 4; Piaseczno, ul. Puławska 38; Wołomin, ul. Miła 3 oraz Żyrardów, ul. 1 Maja 17.

Część nieruchomości przy placu Bankowym 3/5 była zaś wykorzystywana dzięki porozumieniu¹⁵ o wzajemnym udostępnianiu sobie pomieszczeń zawartym pomiędzy Skarbem Państwa – Dyrektorem Generalnym Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, a Województwem Mazowieckim, w którym strony wzajemnie udostępniają sobie pomieszczenia w nieruchomościach.

Na posiedzeniu Zarządu Województwa Mazowieckiego w dniu 26 maja 2020 r., przedstawiona została informacja dotycząca ewentualnego najmu nieruchomości

¹² W 2019 i w 2020 r. – 13; w 2021 r. – 14, w 2022 r. – 13; w 2023 – 13; w 2024 r. – 12.

¹³ O wartości 2 521 345,41 zł – stan na 24.02.2024 r.

¹⁴ Budynek został przekazany w trwały zarząd Urzędowi Marszałkowskiemu Województwa Mazowieckiego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego decyzją nr 24/06 z dnia 12 września 2006 r., z przeznaczeniem utworzenia biura i pomieszczeń archiwalnych do przechowywania dokumentów Urzędu. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego umową nr 315/OR/AG-I/W/13/MN z dnia 7 stycznia 2014 r. na administrowanie nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. B. Chrobrego 29 przekazał administrowanie nieruchomością Mazowieckiemu Zarządowi Nieruchomości w Warszawie.

¹⁵ Porozumienie nr 47/UMWM/04/2021/OR/AG-IMK/UP z 28 kwietnia 2021 r.

przeznaczonej na siedzibę Urzędu. Hines Polska Sp. z o.o. (wynajmujący) oferowała wówczas ok. 23 888 m² powierzchni biurowej w budynku przy ul. Przyokopowej 33 w Warszawie. Okres najmu miał wynosić 10 lat, z możliwością przejmowania w późniejszym czasie dodatkowej powierzchni w tej nieruchomości¹⁶. Zarząd Województwa, z uwagi na pandemię COVID-19, podczas której ograniczenie funkcjonowania podmiotów gospodarczych wpływało na wysokość dochodów Samorządu Województwa, a tym samym na jego kondycję finansową, postanowił o niepozyskaniu ww. lokalu przeznaczonego na siedzibę władz Województwa Mazowieckiego i jego jednostek organizacyjnych. Jednocześnie uznając za zasadne przedłużenie umów najmu nieruchomości dotychczas zajmowanych przez Urząd.

(akta kontroli str. 1452-1721)

W latach 2019-2022 Marszałek Województwa Mazowieckiego zwracał się do Prezydenta Miasta st. Warszawy z prośbą o przekazanie na rzecz Województwa Mazowieckiego m.in.¹⁷ nieruchomości położonej przy al. Zielenieckiej/ul. Targowej/ul. Zamoyskiego oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. Nr 9/4 w obrębie 3-01-01, na budowę siedziby władz województwa i podległych jednostek. W odpowiedzi Prezydent m.st. Warszawy poinformował o podjęciu decyzji o zadysponowaniu tejże nieruchomości na inny cel¹⁸.

(akta kontroli str. 1964-1965)

W dniu 27 kwietnia 2021 r. została opracowana, na zlecenie Centrum Administracyjnego Mazovia Sp. z o.o. – poprzedniego właściciela budynku przy ul. Jagiellońskiej 26 ekspertyza techniczna dotycząca konieczności naprawy sufitów podwieszanych w siedzibie Urzędu na ul. Jagiellońskiej 26, w wyniku czego Zarządowi przedstawiona została propozycja zmiany lokalizacji urzędu w jednej z czterech nieruchomości wybranych z rynku komercyjnego.

(akta kontroli str. 1469-1471)

Kolejne informacje dla Zarządu z 9 maja 2022 i 5 lipca 2022 r., podpisane przez skarbnika, Dyrektora Urzędu oraz zastępcę dyrektora departamentu organizacji ds. zakupów wspólnych dotyczyły czterech proponowanych nieruchomości, dla których została wykonana kalkulacja obejmująca najem w różnych okresach oraz wybór najdogodniejszej lokalizacji, za którą uznano budynek przy ulicy Marszałkowskiej 89¹⁹, o łącznej powierzchni ok. 15 tys. m². Ze względu na ostateczną proponowaną cenę i okres najmu Zarząd nie podjął jednak decyzji o podpisaniu umowy.

(akta kontroli str. 1474-1517)

W dniu 3 sierpnia 2022 r. przedstawiciel dotychczasowego właściciela nieruchomości przy ul. Brechta 3 i Skoczylas 4 złożył ofertę sprzedaży najmowanych przez Urząd ww. nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 10 tys. m² za kwotę ok. 100 mln zł. Na

¹⁶ Koszty najmu budynku, liczone wg kursu euro na poziomie 4,50 zł obejmujące: czynsz, eksploatację, 200 miejsc parkingowych oraz sprzątanie miały miesięcznie wynosić 3,6 mln zł, rocznie 42,4 mln. Wszystkie inne nieruchomości w ówczesnym czasie generowały koszty, czynszu i eksploatacji, w wysokości 1,8 mln zł miesięcznie, 21,3 mln rocznie. – Dane z informacji dot. pozyskania nieruchomości przeznaczonej na siedzibę władz Samorządu Województwa Mazowieckiego z 25.05.2020 r..

¹⁷ Urząd chciał pozyskać nieruchomość pod budowę siedziby władz województwa i podległych jednostek od władz M. st. Warszawy również w następujących rejonach: ulic Puławskiej, Pejzażowej i Bukowińskiej (dz. Ew. 7/18 i 15/3 w obrębie 1-02-30 – jednak do działek tych zostały Prezydentowi zgłoszone roszczenia. W rejonie ulic: Pejzażowej, Bukowińskiej i al. Wilanowskiej oznaczonych jako działki ew. nr 10/1, 10/7, 10/8, 10/17, 10/19, 10/33, 10/34, 10/32, 10/21, 24/3, 19/1, 19/2 w obrębie 1-02-35 – do których również (do części) zostały zgłoszone roszczenia. Kolejna nieruchomość, o której pozyskanie wnioskował Urząd dotyczyła działki nr 9/18 w obrębie 6-01-03 w dzielnicy Wola przy u. Towarowej 30, która – na dzień 30 stycznia 2020 r. – była przedmiotem dwóch postępowań sądowych.

¹⁸ Odpowiedź z datą 30.01.2020, na kolejne pismo z Urzędu Marszałkowskiego z 2022 r. nie otrzymano odpowiedzi.

¹⁹ W przypadku tej lokalizacji dokonano także porównania kosztów długookresowego najmu z kosztami ewentualnego zakupu.

posiedzeniu 9 marca 2023 r. Zarząd Województwa Mazowieckiego wyraził kierunkową zgodę na ich nabycie. Po zapoznaniu się z przygotowywanymi przez Sekretarza Województwa informacjami w zakresie warunków zakupu/najmu nieruchomości oraz biorąc pod uwagę opinię Skarbnika Województwa, który nie rekomendował zakupu nieruchomości w systemie ratalnym, ponieważ taki zakup stanowiłby zobowiązanie zaliczane do długu publicznego oraz wskazywałby na konieczność zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie powstałego deficytu i spłatę długu, Zarząd Województwa na posiedzeniu 13 marca 2023 r. odstąpił od zakupu nieruchomości i zdecydował o przedłużeniu dotychczasowych umów najmu.

(akta kontroli str. 1542-1553)

W celu poprawy sytuacji lokalowej wojewódzkich jednostek organizacyjnych, w tym również Urzędu Marszałkowskiego Zarząd Województwa podjął decyzje o rozpoczęciu realizacji następujących zadań inwestycyjnych polegających na budowie: w maju 2019 r. Centrum Administracyjnego w Ciechanowie²⁰ dla potrzeb Delegatury Urzędu oraz innych jednostek, w październiku 2019 r. Archiwum Województwa Mazowieckiego²¹ w Piasecznie (budynek archiwalno-biurowo-magazynowy) oraz w maju 2021 r. siedziby dla Sejmiku Województwa Mazowieckiego, Kancelarii Sejmiku (komórki organizacyjnej Urzędu), Agencji Rozwoju Mazowsza oraz Mazowieckiego Samorządowego Centrum Doskonalenia Nauczycieli wojewódzkich jednostek organizacyjnych, wojewódzkich osób prawnych, a także spółek, w których Województwo Mazowieckie posiada udziały lub akcje²² na ul. Świętojerskiej 9 w Warszawie.

(akta kontroli str. 1554-1721)

2. Zapotrzebowanie na stanowiska pracy i zajmowaną przez nie powierzchnię biurową

Analizy poziomu zatrudnienia w odniesieniu do zadań realizowanych przez Urząd przeprowadzane były przez Wydział Kadr, który raz w roku przekazywał pismo do departamentów/kancelarii/delegatur w sprawie zapotrzebowania na etaty na kolejny rok. Odpowiedzi - uwzględniające liczbę potrzebnych etatów wraz z uzasadnieniem - adresowane były do Sekretarza Województwa – Dyrektora Urzędu, który decydował o liczbie przyznawanych etatów. Na jego decyzje wpływały takie czynniki jak: wskazanie niezbędnych do realizacji dodatkowych/nowych zadań w kolejnym roku budżetowym, obowiązek zapewnienia ciągłości realizacji zadań, jak również zwiększenie czasochłonności dotychczasowych czynności. Od 2019 do początku 2024 r. zatrudnienie w Urzędzie w Warszawie wzrosło o 227 osób²³ (o 18,6%), tj. do 1448 osób. Pracownicy Urzędu w obrębie Warszawy wykonywali swoje obowiązki na łącznej powierzchni biurowo-socjalno-magazynowej wynoszącej od 25 414,49 m² w 2019 r. do 32 554,88 m² z początkiem 2024 r.

(akta kontroli str. 6-20)

Równocześnie pion Administracyjno-Gospodarczy Departamentu Organizacji we współpracy z dyrektorami poszczególnych komórek organizacyjnych Urzędu analizowali rozmieszczenie komórek organizacyjnych i zatrudnionych w nich

²⁰ Zadanie pn. Budowa Centrum Administracyjnego w Ciechanowie na potrzeby jednostek organizacyjnych Województwa mazowieckiego oraz Powiatu Ciechanowskiego, na dzień 8 maja 2024 r. było na etapie realizacji - zamawiający dokonał wyboru wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego.

²¹ Powierzchnie przeznaczone do przechowywania dokumentacji archiwalnej wytworzonej przez Województwo Mazowieckie i wojewódzkie samorządowe jednostki organizacyjne, w tym Delegaturę Urzędu, na dzień 8 maja 2024 r. było na etapie wyboru wykonawców.

²² Zadanie na etapie projektowania. Liderem zadania oraz inwestorem w rozumieniu Prawa budowlanego jest Sąd Apelacyjny w Warszawie. Wykonawca opracował projekt budowlany, który w imieniu inwestora został złożony do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na terenie wpisanym do rejestru zabytków.

²³ Z uwzględnieniem Delegatur o 259 osób.

pracowników. Weryfikacja zgłoszonego zapotrzebowania następowała na podstawie planów budynków oraz wizji lokalnej rozmieszczenia poszczególnych komórek. Decyzje dotyczące rozmieszczenia komórek organizacyjnych i pracowników Urzędu w zajmowanych pomieszczeniach biurowych podejmowali przedstawiciele różnych komórek Urzędu (w tym planujących i przygotowujących ewentualną przeprowadzkę oraz zmieniających dotychczasową lokalizację lub przyjmujących nową powierzchnię biurową do wykorzystania) oraz osoby nadzorujące działania podejmowane w tym zakresie. Nie były natomiast wskazane konkretne osoby, które w zakresach swoich obowiązków miałyby określone czynności związane z zabezpieczaniem powierzchni biurowej dla nowo zatrudnionych pracowników.

(akta kontroli str. 1826-1845 i 1866-1914 i 2253-2254)

W okresie objętym kontrolą Delegatury Urzędu nie zwiększały zajmowanej powierzchni, natomiast komórki organizacyjne Urzędu ulokowane w Warszawie zanotowały wzrost dysponowanej całkowitej powierzchni (biurowo-socjalno-magazynowej) o 7140,39 m², tj. o 28,1%²⁴.

Pisemne analizy zapotrzebowania na powierzchnię biurową przyjmowały postać informacji dla Zarządu Województwa, w których poszczególne Departamenty wnioskowały o powiększenie powierzchni biurowej związanej z koniecznością zwiększenia zatrudnienia. Dopiero wówczas określonym etatom w danych komórkach organizacyjnych przypisywano potrzebę konkretnej powierzchni. W okresie objętym kontrolą taką informację przekazano jeden raz – 8 lipca 2022 r. - w piśmie do Zarządu Województwa Mazowieckiego w sprawie konieczności zmiany siedziby Zarządu oraz przeniesienia części Departamentów Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego w Warszawie do nowej lokalizacji. W piśmie tym odniesiono się m.in. do kwestii dotyczącej braku możliwości utworzenia nowych stanowisk pracy w departamentach. W sumie w celu utworzenia 26²⁵ nowych stanowisk pracy wyrażono potrzebę pozyskania dodatkowej powierzchni na ok. 600 m².

(akta kontroli str. 1511-1514)

Ostatecznie na dzień 1 stycznia 2023 r., w stosunku do początku 2022 r. stan liczbowy pracowników w Warszawie zwiększył się o 13 osób, a powierzchnia, którą dysponował Urząd, w tym samym czasie, została zwiększona o 1882,34 m². W 2020 r. w stosunku do 2019 r. w Urzędzie pracowało o 47 osób więcej, a powierzchnia została zwiększona o 470,86 m². Na dzień 1 stycznia 2021 r. stan liczbowy pracowników (w stosunku do 1 stycznia 2020 r.) zwiększył się o 38 osób, a powierzchnia wzrosła o 1693,06 m². Na dzień 1 stycznia 2024 r. w stosunku do 1 stycznia 2023 r. nastąpił wzrost zatrudnienia o 106 osób, a powierzchnia, którą dysponował Urząd zwiększyła się o 2057,02 m².

Analiza składów osobowych poszczególnych komórek organizacyjnych w odniesieniu do zajmowanego metrażu w kilkunastu²⁶ lokalizacjach w Warszawie wykazała m.in., że pod adresem Brechta 3 - 1 stycznia 2019 r. na powierzchni biurowej 3342,65 m² pracowało 216 osób, 1 stycznia 2024 r. w zmniejszonym składzie osobowym - na 178 osób - przypadała większa powierzchnia biurowa - 3466,93 m². Na ul. Kłopotowskiego 5, na niezmienną przez okres kontroli powierzchnię biurową 2651,35 m² pracowało

²⁴ Na dzień 1.01.2019 r. powierzchnia wykorzystywana przez Urząd w Warszawie wynosiła w sumie 25414,49 m², a 1.01.2024 r. – 32554,88 m².

²⁵ Dla Departamentów: Polityki Ekologicznej (...) – 9 etatów, Gospodarowania Odpadami, Emisji i Pozwoleń Zintegrowanych – 4 etaty (w budynku ww. Departamentów – ul. Kłopotowskiego 5 brakowało możliwości stworzenia dodatkowych 13 stanowisk pracy i zachodziła potrzeba pozyskania dodatkowej powierzchni ok. 200 m²), Zdrowia i Polityki Społecznej – 9 etatów (na Jagiellońskiej 26 brak możliwości stworzenia dodatkowego miejsca dla 9 stanowisk pracy i pozyskanie dodatkowej pow. ok. 150 m²), Nadzoru Właścielskiego i Inwestycji – 4 etaty.

²⁶ W 2019 i w 2020 r. – 13; w 2021 r. – 14, w 2022 r. – 13; w 2023 – 13; w 2024 r. – 12.

od 124 do 160 pracowników²⁷. Analogicznie, pod adresem Okrzei 35 na stałej powierzchni biurowo-socjalnej 1247,83 m² liczba pracujących w tym miejscu w latach 2019-2024 wahała się od 62 do 105 osób²⁸. Na ulicy Brechta 7, w okresie od 13 sierpnia 2021 r. do końca kwietnia 2022 r. na powierzchni 967,26 m², rozlokowanej na trzech piętrach²⁹ budynku pracowało 14 osób. Zagadnienie szerzej opisano w dalszej części wystąpienia pokontrolnego, w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 6-15 i 19-20)

Ponadto, wykaz liczbowy pracowników, w poszczególnych latach objętych kontrolą, zajmujących poszczególne lokalizacje Urzędu wskazywał, że na ul. Brechta 3 na dzień 1 stycznia 2019 r. pracowało 216 osób, na dzień 1 stycznia 2024 r. – pracowało w tej siedzibie o 38 osób mniej (tj. 178 osób), mimo że powierzchnia pracy biurowej z przeznaczeniem do pracy stałej zwiększyła się o 124,28³⁰ m² (tj. do 3466,93 m²). Podobnie na ul. Okrzei 35 - 1 stycznia 2019 r. - wykazano 93 pracowników, a 1 stycznia 2021 r. o 31 mniej (tj. 62 osoby). W przypadku obu lokalizacji zapisy w umowach najmu przewidywały możliwość redukcji najmowanej powierzchni. W umowie dot. ul. Brechta 3 - nr 281/OR/AG-I/W/14/MN z 31 października 2014 r. Urząd Marszałkowski zastrzegł sobie prawo do zmniejszenia zakresu najmowanej powierzchni bez podania przyczyny maksymalnie do 30% w stosunku do powierzchni pierwotnie określonej z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Natomiast w umowie dotyczącej najmu przy ul. Okrzei 35 - nr 304/OR/AG-I/W/14/MN z 31 grudnia 2014 r. - najemca miał prawo do rezygnacji z wynajmu jednego piętra budynku będącego przedmiotem najmu, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W pozostałych umowach nie uwzględniono podobnej możliwości. W okresie objętym kontrolą Urząd nie skorzystał z możliwości zmniejszenia powierzchni najmu.

Dyrektor Urzędu wyjaśnił, że *przy stałym i utrzymującym się trendzie wzrostu zatrudnienia związanego z rosnącym zakresem realizowanych zadań w pełni uzasadnione było dążenie do zabezpieczenia możliwości najmu dodatkowych powierzchni biurowych, i to w lokalizacjach już zajmowanych przez departamenty Urzędu. W związku z powyższym nie było konieczności wprowadzania do umów najmu postanowień mających na celu ograniczanie przedmiotu najmu.*

(akta kontroli str.25-134 i 387-460 i 2082-2088)

W przypadku delegatur, poszukiwania lokali rozpoczynano od sprawdzenia czy tego typu powierzchnie posiadają inne jednostki województwa. Zastępca Dyrektora Departamentu Organizacji ds. Kadr i Płac wyjaśnił: *rozeznanie rynku nieruchomości w Wołominie, Żyrardowie oraz Piasecznie przeprowadzili pracownicy Urzędu na podstawie ofert dostępnych na portalach związanych nieruchomościami, (...) oraz wizytacjach w tych miastach. Wskazane (...) lokalizacje wybrane zostały przede wszystkim dlatego, że oferowane w budynkach pomieszczenia spełniały kryteria dotyczące pracy stałej. Uwzględniono również dostępność operatora telekomunikacyjnego świadczącego usługi dla pozostałych lokalizacji Urzędu w celu ich integracji.*³¹

(akta kontroli str. 1811-1814)

W UMWM nie prowadzono analiz związanych z wpływem pandemii COVID-19 na zapotrzebowanie Urzędu na powierzchnię biurową i miejsca parkingowe dla samochodów oraz nie podejmowano czynności zmierzających do renegocjacji

²⁷ W poszczególnych latach na dzień 1 stycznia: 2019 r. – w najmowanej nieruchomości pod tym adresem pracowało 148 osób, w 2020 r. – 152, w 2021 r. – 160, w 2022 r. – 150, w 2023 r. – 124, w 2024 r. – 130.

²⁸ Dane na 1 stycznia: w 2019 r. – 93 osoby; w 2020 r. – 65; 2021 – 62; 2022 – 77; 2023 – 87 i 2024 – 105.

²⁹ Piętra: II – 495,55 m², VI - 97,61 m² i VII – 374,10 m².

³⁰ Zgodnie z aneksem nr 8 z 3 lipca 2023 r.

³¹ Pismo KO-II.1710.5.2024.JW z dnia 16.04.2024 dot. ad 7 pisma IS2.

obowiązujących umów. Powyższe miało związek z faktem, że stan pandemii COVID-19 – według wyjaśnień Dyrektora Urzędu - nie wpłynął w znaczący sposób na zmniejszenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową wykorzystywaną dla potrzeb Urzędu oraz miejsca parkingowe dla samochodów.³²

(akta kontroli str. 1826-1832)

Przedstawiciele Urzędu nie dokonywali pomiarów danej nieruchomości przed przejęciem do najmu. Informacja o wielkości powierzchni była przekazywana przez kontrahentów na podstawie planów pomieszczeń z ich metrażem lub planów danego piętra budynku. Przed przystąpieniem do czynności związanych z najmem powierzchni lub przygotowaniem umowy najmu Urząd występował do przyszłego Wynajmującego z prośbą o przekazanie dokumentów dotyczących danej nieruchomości, w tym również rzutów/planów dotyczących ich wielkości.

(akta kontroli str. 1818-1819)

3. Koszty użytkowania nieruchomości

Wszystkie umowy najmu/użyczenia oraz porozumienia zawarte zostały zgodnie z art. 4 pkt 3 lit. i pzp, na podstawie którego przepisów ustawy nie stosuje się do nabywania własności i innych praw do nieruchomości. Stawki za wynajem odzwierciedlały średnie rynkowe w okresie objętym kontrolą. W okresie poszukiwania nieruchomości dla potrzeb Urzędu współpracowano z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Według stanu na 1 stycznia 2019 r. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego na terenie miasta stołecznego Warszawy posiadał 11 lokalizacji biurowych lub biurowo - magazynowych o łącznej powierzchni 23 775,28 m² przy zatrudnieniu 1221 osób.

Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego posiadał również 5 delegatur na terenie województwa mazowieckiego. Łączna powierzchnia użytkowana przez delegatury wynosiła 2518,8 m² przy zatrudnieniu 63 osób.

Na dzień 1 stycznia 2024 r. Urząd posiadał 12 lokalizacji na terenie miasta stołecznego Warszawy a ich powierzchnia wynosiła 32 554,88 m², co oznaczało zwiększenie powierzchni o 36,9% przy wzroście zatrudnienia o 18,6% (do 1448 osób). Urząd dysponował 8 delegaturami o łącznej powierzchni 3114,07 m²(³³) a liczba pracowników zatrudnionych tam wynosiła 95 osób.

Roczne koszty utrzymania wynajmowanych/użytkowanych nieruchomości wynosiły: 21 526,6 tys. zł w 2019 r., 24 149,4 tys. zł w 2020 r., 23 785,4 tys. zł w 2021 r., 23 330,8 tys. zł w 2022 r., 28 485,2 tys. zł w 2023 r. i 7 979,3 tys. zł w I kwartale 2024 r. W tym koszty najmu stanowiły: 61,6% (13 252,5 tys. zł) w 2019 r., 61,7% (15 909,7 tys. zł) w 2020 r., 58,3% (13 870 tys. zł) w 2021 r., 55,2% (12 875,9 tys. zł) w 2022 r., 56,2% (16 014,8 tys. zł) w 2023 r. i 54,8% (4 373,4 tys. zł) w I kwartale 2024 r.³⁴ kosztów utrzymania wynajmowanych/użytkowanych powierzchni.

Oplaty eksploatacyjne stanowiły odpowiednio: 33,1% (7 131 tys. zł) w 2019 r., 31,4% (7 571,1 tys. zł) w 2020 r., 35,4% (8 416,7 tys. zł) w 2021 r., 38,9% (9 071,8 tys. zł)

³² Ograniczona liczba pracowników Urzędu (uwzględniająca przewidziane w czasie pandemii obostrzenia) użytkowała zajmowaną przez Urząd powierzchnię biurową tylko w początkowej fazie pandemii (pierwsze dwa – trzy miesiące). W kolejnych okresach pandemii Urząd wprowadzał regulacje zmierzające do wykonywania zadań w dużej mierze w trybie stacjonarnym, w szczególności wprowadzono obowiązek pracy rotacyjnej oraz obowiązek świadczenia pracy w trybie stacjonarnym przez pracowników zajmujących samodzielne pomieszczenia biurowe. W kolejnych okresach pandemii trend świadczenia pracy w trybie stacjonarnym rozszerzany był wraz ograniczaniem obostrzeń dotyczących pandemii COVID-19.

³³ Z ww. powierzchni 327,25m² to powierzchnia magazynowa, techniczna.

³⁴ W 2024 r. średnia z miesięcy styczeń i luty.

w 2022 r., 36,5% (10 407,6 tys. zł) w 2023 r. i 38% (3 031,5 tys. zł) w 2024 r.³⁵ kosztów utrzymania wynajmowanych/użytkowanych powierzchni.

Pozostałe opłaty (w szczególności media) stanowiły odpowiednio: 5,3% (1 143 tys. zł) w 2019 r., 6,9% (1 668,6 tys. zł) w 2020 r., 6,4% (1 498,6 tys. zł) w 2021 r., 5,9% (1 383 tys. zł) w 2022 r., 7,3% (2 062,8 tys. zł) w 2023 r. i 7,2% (574,3 tys. zł) w 2024 r.³⁶ kosztów utrzymania wynajmowanych/użytkowanych powierzchni.

Łączne wydatki z tytułu najmu/użyczenia nieruchomości wykorzystywanych na siedziby Urzędu za rok 2023 w stosunku do roku 2019 wzrosły o 32,3% przy inflacji w tym okresie na poziomie 41,68%.

W zakresie poszczególnych lat ustalono, że w roku 2020 nastąpił wzrost wydatków z tytułu najmu w stosunku do roku 2019 o 12,2%. Wzrost ten związany był między innymi ze zwiększeniem liczby delegatur. W latach 2021 i 2022 nastąpił spadek wydatków z tytułu najmu, rok do roku, odpowiednio o 1,5% oraz o 1,9%. W roku 2023 w stosunku do roku 2022 nastąpił wzrost wydatków z tytułu najmu o 22,1%. Koszty najmu/użyczenia wzrosły o 24,4%, koszty opłat eksploatacyjnych wzrosły o 14,7% a wydatki na pozostałe opłaty (tj. media, parking, garaż) wzrosły o 49,1%. Wpływ na wzrost wydatków z tytułu utrzymania wynajmowanych/użytkowanych nieruchomości miał w szczególności wzrost cen energii elektrycznej, gazu oraz kosztów pracy (ochrona budynku i sprzątanie).

(dowód: akta kontroli str. 6-15)

3.1. Nieruchomości wykorzystywane przez Urząd na terenie Warszawy

Pięć nieruchomości, które były wykorzystywane na potrzeby lokalowe Urzędu, pochodziło z zasobów Województwa Mazowieckiego: użyczone Urzędowi przez wojewódzką samorządową jednostkę organizacyjną lub spółkę województwa, która decyzją Zarządu Województwa Mazowieckiego posiadała daną nieruchomość w trwałym zarządzie, w administrowaniu lub użytkowaniu. Do takich nieruchomości należały budynki w Warszawie przy ulicach: Jagiellońskiej 26⁽³⁷⁾, Nowy Zjazd 1⁽³⁸⁾, Mycielskiego 21⁽³⁹⁾, Floriańskiej 10⁽⁴⁰⁾, Chrobrego 29⁽⁴¹⁾. Jedna była wykorzystywana na zasadzie wzajemnego udostępniania - plac Bankowy 3/5⁽⁴²⁾.

Pozostałe lokalizacje na terenie Warszawy wykorzystywane były na podstawie umów najmu. Najem z wynajmującym z rynku komercyjnego obowiązywał na podstawie umów czasowych, zawartych według zasad zgodnych z przepisami o zawieraniu i realizacji umów najmu, tj. z Kc i były dobierane na zasadzie możliwie najbliższego

³⁵ W 2024 r. średnia z miesięcy styczeń i luty.

³⁶ W 2024 r. średnia z miesięcy styczeń i luty.

³⁷ Umowa obowiązywała od 28 lutego 2007 r. 8 września 2021 r. zawarto porozumienie z Mazowieckim Zarządem Nieruchomości w Warszawie nr W/UMWM-UU/POR/OR/5931/2021 na czas nieokreślony.

³⁸ Porozumienie nr MZN/4/VIII/ND/BK/21 nr W/UMWM-UU/POR/OR/5864/2021 zawarte 20 sierpnia 2021 r. z Mazowieckim Zarządem Nieruchomości w Warszawie, Ostatni aneks – nr 3 – przedłużał porozumienie do 31.12.2027. Przy tym samym adresie Urząd korzystał z magazynu: umowa nr 243/UMWM/06/2018/OR/AG-I/KE zawarta 2 lipca 2018 r. w Warszawie z Mazowieckim Zarządem Nieruchomości.

³⁹ Umowa nr 280/OR/AG-I/W/12/MN z 13.07.2012 r. zawarta z Mazowieckim Zarządem Nieruchomości w Warszawie dot. użyczenia pomieszczeń – 770,81 m². Aneks nr 11 z 30.12.2022 r. kończył umowę użyczenia z dniem 31 grudnia 2023 r.

⁴⁰ Umowa nr 259/OR/AG-I/W/12/MN z 25 stycznia 2012 r. zawarta z Mazowieckim Zarządem Nieruchomości obowiązywała do 31 grudnia 2021 r.

⁴¹ Budynek został przekazany w trwały zarząd Urzędowi Marszałkowskiemu Województwa Mazowieckiego przez Zarząd Województwa Mazowieckiego decyzją nr 24/06 z dnia 12 września 2006 r., z przeznaczeniem utworzenia biura i pomieszczeń archiwalnych do przechowywania dokumentów Urzędu. Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego umową nr 315/OR/AG-I/W/13/MN z dnia 7 stycznia 2014 r. na administrowanie nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. B. Chrobrego 29 przekazał administrowanie nieruchomością Mazowieckiemu Zarządowi Nieruchomości w Warszawie.

⁴² Porozumienie nr 47/UMWM/04/2021/OR/AG-I/MK/UP z 28 kwietnia 2021 r. zawarte ze Skarbem Państwa – Dyrektorem Generalnym Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, w którym strony wzajemnie udostępniają sobie pomieszczenia w nieruchomościach

sąsiedztwa. Dotyczyło to następujących lokalizacji przy ulicach: Brechta 3⁽⁴³⁾, Skoczylasa 4⁽⁴⁴⁾, Kijowskiej 10/12a⁴⁵, Kłopotowskiego 5⁽⁴⁶⁾, Okrzei 35⁽⁴⁷⁾, al. Solidarności 61⁽⁴⁸⁾, Kłopotowskiego 22⁽⁴⁹⁾, Brechta 7⁽⁵⁰⁾.

(akta kontroli str. 25-865 i 1190-1296 i 1305-1449)

W 2019 r. łączne koszty najmu powierzchni biurowych lokalizacji warszawskich wynosiły 20 504,8 tys. zł, zaś w 2023 r. wzrosły do 26 913,4 tys. zł, tj. o 31,2%, przy wzroście inflacji w latach 2019-2023 o 41,68%. Wpływ na wzrost wydatków z tytułu najmu powierzchni miał w szczególności wzrost cen energii elektrycznej, gazu oraz kosztów pracy (ochrona budynku i sprząatanie).

Koszty czynszu lokalizacji warszawskich stanowiły: 62,2% (12 749 tys. zł) w 2019 r., 62% (14 183 tys. zł) w 2020 r., 58,5% (13 157,6 tys. zł) w 2021 r., 55,7% (12 140,1 tys. zł) w 2022 r., 56,4% (15 190,8 tys. zł) w 2023 r. i 55,7% (4 167,5 tys. zł) w I kwartale 2024 r. kosztów utrzymania użytkowanych/wynajmowanych powierzchni.

Oplaty eksploatacyjne stanowiły odpowiednio: 32,6% (6 676 tys. zł) w 2019 r., 31% (7 087,6 tys. zł) w 2020 r., 35,2% (7 910,9 tys. zł) w 2021 r., 39% (8 507,7 tys. zł) w 2022 r., 36,4% (9 793,6 tys. zł) w 2023 r. i 37,3% (2 794 tys. zł) w I kwartale 2024 r. kosztów utrzymania użytkowanych/wynajmowanych powierzchni.

Pozostałe opłaty (w szczególności media) stanowiły odpowiednio: 5,2% (1 079,8 tys. zł) w 2019 r., 7% (1 602,6 tys. zł) w 2020 r., 6,3% (1 412 tys. zł) w 2021 r., 5,3% (1 146,9 tys. zł) w 2022 r., 7,2% (1 929 tys. zł) w 2023 r. i 7% (520,1 tys. zł) w I kwartale 2024 r. kosztów utrzymania użytkowanych/wynajmowanych powierzchni.

(akta kontroli str. 1973-1981)

Budynki wykorzystywane przez Urząd na siedzibę w Warszawie znajdowały się w strefie płatnego parkowania, w miejscach dobrze skomunikowanych, z dogodnym dojazdem środkami komunikacji publicznej oraz dostępem do miejskiej infrastruktury parkingowej, co zapewniało dostępność komunikacyjną poszczególnych lokalizacji Urzędu zarówno dla pracowników, jak i dla interesantów. Dlatego też miejsca parkingowe użytkowane przez Urząd nie były przeznaczone dla interesantów.

Urząd Marszałkowski w latach 2023 i 2024 najmował od Zarządu Dróg Miejskich 8 miejsc parkingowych a ich roczny koszt wynajęcia wynosił 144 tys. zł.

⁴³ Umowa najmu Nr 281/OR/AG-I/W/14/MN z 31 października 2014 r. zawarta ze spółką Nieruchomości Warszawskie Aneks nr 8 z 31 lipca 2023 r. zmieniony został termin obowiązywania umowy do 30 czerwca 2028 r.

⁴⁴ Umowa najmu nr 282/OR/AG-I/W/14/MN z 3 listopada 2014 r., zawarta ze spółką Nieruchomości Warszawskie z Warszawy, Aneks nr 16 z 31 lipca 2023 r. zmieniony został termin obowiązywania umowy do 30 czerwca 2028 r.

⁴⁵ Umowa najmu nr 245/UMWM/06/2017/OR/AG-I/KE z 12 czerwca 2017 r. z TK TELEKOM Sp. z o.o., na czas nieokreślony. Kolejna umowa najmu nr W/UMWM-UU/UM/OR/4533/2023 z 16 czerwca 2023 r. pomiędzy TK TELEKOM Sp. z o.o. a Województwem Mazowieckim na wynajem pomieszczeń biurowych o łącznej powierzchni użytkowej 100,66 m² zawarta została na 60 miesięcy.

⁴⁶ Umowa najmu nr 305/OR/AG-I/W/14/MN z 15 stycznia 2015 r. z Przedsiębiorstwem Hotelarsko-Turystycznym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Umowę zawarto na 3 lata. Aneksami przedłużono okres umowy do 31 grudnia 2028 r.

⁴⁷ Umowa najmu nr 304/OR/AG-I/W/14/MN z 31 grudnia 2014 r. z Przedsiębiorstwem Hotelarsko-Turystycznym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Termin obowiązywania umowy zmieniano aneksami, ostatni nr 10 z 12 grudnia 2023 r. przedłużył najem do 31 grudnia 2028 r.

⁴⁸ Umowa najmu nr 303/OR/AG-I/W/14/MN z 20 stycznia 2015 r. z Przedsiębiorstwem Hotelarsko-Turystycznym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Aneksami zmieniano termin obowiązywania umowy oraz powierzchnię najmu. Ostatni aneks nr 10 z 12 grudnia 2023 r. przedłużył obowiązywanie umowy do 31 grudnia 2028 r.

⁴⁹ Umowa najmu nr 246/UMWM/07/2019 z 9 września 2019 r. z firmą Nasza Symfonia Sp. z o.o. Umowa została zawarta na 36 miesięcy aneksem nr 2 (z 26.11.2021 r.) przedłużono umowę najmu do 31 grudnia 2023 r. a aneksem nr 3 (z 7.06.2023 r.) do 31 grudnia 2024 r.

⁵⁰ Umowa najmu Nr W/UMWM-UU/UM/OR/5742/2021 zawarta 13 sierpnia 2021 r. w Warszawie z Unikoff 3 Sp. z o.o. Umowa została zawarta na 5 lat.

Dodatkowo w lokalizacjach Urzędu w ramach zawartych umów najmu/użyczenia Urząd dysponował - w latach 2019-2020 - 104 miejscami parkingowymi, których koszt najmu był wliczony w koszty umowy dla nieruchomości lub były one użyczane nieodpłatnie. Od roku 2021 liczba miejsc parkingowych ulegała sukcesywnemu zwiększaniu, w związku z wynajęciem na siedzibę Urzędu nowej lokalizacji przy ulicy Brechta 7. W lokalizacji przy ulicy Brechta 7 koszty miejsc parkingowych nie były wliczone w koszty umowy dla tej nieruchomości⁵¹. Na koniec roku 2021 Urząd posiadał 114 miejsc parkingowych, na koniec roku 2022 – 135, na koniec roku 2023 i na koniec I kwartału roku 2024 - 158 miejsc parkingowych. Roczny koszt wynajęcia miejsc parkingowych wynosił: w roku 2021 – 4,9 tys. zł, w roku 2022 – 56 tys. zł a w roku 2023 – 148,9 tys. zł. Wzrost powyższy wynikał z faktu, że w okresie obowiązywania umowy najmu lokalizacji przy ulicy Brechta 7 następowało zwiększenie liczby miejsc wynajmowanych w tej lokalizacji.

Miejsca postojowe udostępniane w nieruchomościach zajmowanych przez Urząd były przeznaczane dla pracowników posiadających podpisane umowy na korzystanie z samochodów prywatnych do celów służbowych.⁵² Przychody z tytułu użytkowania miejsc parkingowych przez pracowników wyniosły: w roku 2020 – 275 tys. zł, w roku 2021 – 290 tys. zł, w roku 2022 – 321,8 tys. zł, w roku 2023 – 374,4 tys. zł, w I kwartale 2024 r. – 93,7 tys. zł. W roku 2019 nie była prowadzona ewidencja miejsc przeznaczonych dla pracowników.

(akta kontroli str. 1850-1865)

3.2. Nieruchomości wykorzystywane przez Delegatury Urzędu

Podobnie jak na terenie Warszawy, siedziby delegatur były wykorzystywane na podstawie umów użyczeń w przypadku nieruchomości należących do Województwa, dotyczyło to siedzib w: Radomiu⁵³, przy ul. Kościuszki 5a, Płocku⁵⁴ przy ul. Kolegialnej 19, Ciechanowie⁵⁵ przy ul. Wodnej 1. Na podstawie porozumienia w przypadku korzystania z pomieszczeń będących w trwałym zarządzie Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości: w Ostrołęce⁵⁶ przy ul. Piłsudskiego 38. Na podstawie umów najmu UMWM zajmował lokalizacje w Siedlcach⁵⁷, ul. Wiszniewskiego 4, w Piasecznie⁵⁸, ul. Puławska 38, w Żyrardowie⁵⁹, ul. 1 Maja 17 i w Wołominie⁶⁰ na ul. Miłej 3.

⁵¹ Koszt jednego miejsca zgodnie z umową wynosił 200 zł plus VAT.

⁵² W roku 2020 na 104 miejsca parkingowe będące w użytkowaniu Urzędu 74 było przeznaczonych dla pracowników, w roku 2021 na 114 miejsca parkingowe będące w użytkowaniu Urzędu 79 było przeznaczonych dla pracowników, w roku 2022 na 135 miejsca parkingowe będące w użytkowaniu Urzędu 92 było przeznaczonych dla pracowników, w roku 2023 na 158 miejsca parkingowe będące w użytkowaniu Urzędu 110 było przeznaczonych dla pracowników, w I kwartale roku 2024 na 158 miejsca parkingowe będące w użytkowaniu Urzędu 110 było przeznaczonych dla pracowników.

⁵³ Umowa użyczenia nr 316/OR/AG-I/W/12/MN z 31 grudnia 2012 r. z Mazowieckim Samorządowym Centrum Doskonalenia Nauczycieli, Umowa zawarta została na okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r. Zgodnie z aneksem nr 12 (z 29.12.2023 r.) umowa została przedłużona do 31 grudnia 2026 r.

⁵⁴ Umowa użyczenia nr 65/A/2013/P (MWOMP)/289/OR/AG-I/W/13/MN (UMWM) z dnia 16 października 2013 r. z Mazowieckim Wojewódzkim Ośrodkiem Medycyny Pracy. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

⁵⁵ Umowa użyczenia nr OA.343/138/06 z 1 września 2006 r. z Gminą Miejską Ciechanów. Aneksem nr 6 (z 16 sierpnia 2022 r.) umowa została przedłużona do 30 czerwca 2024 r.

⁵⁶ Porozumienie w sprawie korzystania z pomieszczeń biurowych zawarte 9 maja 2011 r. z Mazowieckim Zarządem Nieruchomości w Warszawie. Ostatni aneks nr 15 z dnia 29 lipca 2023 r. przedłużył ważność umowy do dnia 31 grudnia 2024 r.

⁵⁷ Umowa najmu zawarta 25.05.2009 r. ważna do 31.12.2010 r. z Instytucją Filmową Max-Film S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jagiellońskiej 26. Umowa, zgodnie z aneksem 14 z 29 grudnia 2023 r. obowiązuje do 31 grudnia 2026 r.

⁵⁸ Umowa najmu nr 226/UMWM/04/2019/OR/AG-I/KE z 24 kwietnia 2019 r. zawarta z PPHU Piaseczno sp. z o.o. Aneksem nr 5 (z 13 lutego 2024 r.) - przedłużono najem do 31 grudnia 2026 r..

⁵⁹ Umowa najmu nr 218/UMWM/04/2019/OR/AG-I/KE z 10 kwietnia 2019 r. z FUH TAS Marek, Grażyna, Andżelika Frąckiewicz sp.j. Umowa zawarta na 36 miesięcy. Aneksem nr 2 (z 4 kwietnia 2023 r.) przedłużono umowę do 31 grudnia 2025 r.

⁶⁰ Umowa najmu nr 225/UMWM/04/2019/OR/AG-I/KE z 18 kwietnia 2019 r. z Edytą Kaczmarską, Mariuszem Kaczmarskim⁶⁰ 209,87 m². Aneksem nr 1 (z 19.04.2022 r.) umowa została przedłużona do 31 grudnia 2024 r.

W 2019 r. łączne koszty najmu powierzchni dla delegatur wynosiły 1 021,7 tys. zł, zaś w 2023 r. wzrosły do 1 571,8 tys. zł, tj. o 53,8%, przy wzroście inflacji w latach 2019-2023 o 41,68%.⁶¹

Wzrost kosztów najmu/użyczenia powierzchni na siedziby delegatur wynikał przede wszystkim ze wzrostu kosztów utrzymania użyczonych powierzchni w Ciechanowie. W stosunku do roku 2019 w roku 2023 koszty z tytułu użytkowania tej nieruchomości wzrosły o 150,8%. Wpływ na wzrost wydatków z tytułu najmu powierzchni miał w szczególności wzrost cen energii elektrycznej, gazu oraz kosztów pracy (ochrona budynku i sprząatanie).⁶²

Koszty najmu nieruchomości delegatur stanowiły: 49,3% (503,4 tys. zł) w 2019 r., 56,9% (726,7 tys. zł) w 2020 r., 54,6% (712,5 tys. zł) w 2021 r., 47,9% (735,9 tys. zł) w 2022 r., 52,4% (823,9 tys. zł) w 2023 r. i 41,4% (205,9 tys. zł) w I kwartale 2024 r. kosztów utrzymania użytkowanych/wynajmowanych powierzchni.

Oplaty eksploatacyjne stanowiły odpowiednio: 44,5% (455 tys. zł) w 2019 r., 37,9% (483,6 tys. zł) w 2020 r., 38,8% (505,8 tys. zł) w 2021 r., 36,7% (564,1 tys. zł) w 2022 r., 39,1% (614,1 tys. zł) w 2023 r. i 47,7% (237,6 tys. zł) w I kwartale 2024 r. kosztów utrzymania użytkowanych/wynajmowanych powierzchni.

Pozostałe opłaty (w szczególności media) stanowiły odpowiednio: 6,2% (63,3 tys. zł) w 2019 r., 5,2% (65,9 tys. zł) w 2020 r., 6,6% (86,6 tys. zł) w 2021 r., 15,4% (236,1 tys. zł) w 2022 r., 8,5% (133,8 tys. zł) w 2023 r. i 10,9% (54,3 tys. zł) w I kwartale 2024 r. kosztów utrzymania użytkowanych/wynajmowanych powierzchni.

Dla samochodów służbowych w delegaturach w Siedlcach, Ciechanowie, Płocku, Żyrardowie i Radomiu w okresie objętym kontrolą najmowane były miejsca garażowe – po 1 dla każdej lokalizacji. Roczny koszt najmu w poszczególnych latach wynosił: 2019 – 6,7 tys. zł, 2020-2021 – 11 tys. zł, 2022 – 12 tys. zł, 2023 – 14,9 tys. zł, 2024 – 15 tys. zł⁶³. W roku 2019 Delegatury użytkowały również 16 miejsc parkingowych⁶⁴ – miejsca te były Urzędowi nieodpłatnie udostępniane.

Od roku 2020 liczba miejsc parkingowych zwiększyła się do 17⁶⁵. Miejsca parkingowe były przeznaczone wyłącznie dla samochodów służbowych Urzędu. 16 miejsc było nieodpłatnie udostępnianych a jedno w Piasecznie zgodnie z umową było najmowane odpłatnie (roczny koszt najmu wynosił 3,7 tys. zł w latach 2020 – 2023, w roku 2024 wzrósł do 4,4 tys. zł). Liczba miejsc parkingowych miała tylko zabezpieczać postój samochodów służbowych.

(akta kontroli str. 6-16, 1850-1865 i 1970-1972)

Stwierdzona
nieprawidłowość

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

Sekretarz Województwa Mazowieckiego w wyniku nierzetelnie przeprowadzonych analiz wykorzystywania powierzchni biurowych Urzędu Województwa Mazowieckiego najął nieruchomość przy ul. Brechta 7 w Warszawie - 13 sierpnia 2021 r. - gdzie do 15 maja 2022 r. utrzymywał powierzchnię 967,26 m² dla 14 pracowników, 16 maja 2022 r. zwiększył najmowaną powierzchnię o 436,38 m² (do wielkości 1403,64 m²) dla kolejnych 15 pracowników (w sumie 29). Następnie w 23 czerwca 2022 r. ponownie zwiększył powierzchnię najmu o 944,97 m² (do wielkości 2348,61 m²) w tym samym

⁶¹ Roczne koszty utrzymania Delegatur wynosiły: 1 021,7 tys. zł w 2019 r., 1 276,2 tys. zł w 2020 r., 1 304,9 tys. zł w 2021 r., 1 536,1 tys. zł w 2022 r., 1 571,8 tys. zł w 2023 r. i 497,7 tys. zł w I kwartale 2024 r.

⁶² W zakresie opłat za używanie powierzchni w delegaturze Urzędu w Ciechanowie Urząd pokrywał 57,52% kosztów eksploatacyjnych a pozostała część ponosił Wojewódzki Urząd Pracy z filią w Ciechanowie

⁶³ Planowane zgodnie z zawartymi umowami.

⁶⁴ 8 – Ostrołęka, 1 – Płock, 5 – Radom, 2 – Ciechanów.

⁶⁵ 8 – Ostrołęka, 1 – Płock, 5 – Radom, 2 – Ciechanów, 1 – Piaseczno.

miesiącu przenosząc do tej lokalizacji 49 pracowników (w sumie 78). W skutek powyższego niegospodarnie wydatkował kwotę 1 562 288,32 zł brutto na najem przedmiotowej nieruchomości, co stanowiło naruszenie art. 44 ust. 3 pkt 1 upr, który zobowiązywał do dokonywania wydatków publicznych w sposób celowy i oszczędny. Dokonana przez NIK analiza wykorzystywanej powierzchni biurowej wykazała natomiast możliwość ulokowania pracowników w innych lokalizacjach zajmowanych przez Urząd.

Przez cały 2021 r. liczba zatrudnionych w Urzędzie w Warszawie wzrosła o 23 osoby. Jednocześnie analiza liczby pracowników w poszczególnych siedzibach Urzędu wykazała, że w dwóch lokalizacjach przy ul. Brechta 3 i Okrzei 35 – na dzień 1 stycznia 2021 r.⁶⁶ – zwolnionych zostało w sumie 64⁶⁷ stanowisk pracy. Mimo to 11 czerwca 2021 r. Sekretarz Województwa Dyrektor Urzędu zawarł przedwstępną umowę⁶⁸ najmu nieruchomości przy ul. Brechta 7 o łącznej powierzchni około 1200 m². Zgodnie z treścią §2 ust. 4 umowy najmu nr W/UMWM-UU/UMOR/5742/2021 zawartej 13 sierpnia 2021 r. przedmiot najmu miał zostać przekazany przez Spółkę Unikoff 3 najpóźniej do 13 sierpnia 2021 r.

NIK nie zostały przedstawione żadne kalkulacje dotyczące ówczesnego zapotrzebowania Urzędu na konkretną powierzchnię. Jako że spółka Unikoff 3 - 2 lipca 2021 r.⁶⁹ - zawarła umowę najmu części powierzchni biurowej w budynku przy ul. Bertolda Brechta 7 w Warszawie z prawem do oddania najmowanej powierzchni w podnajem bez zgody wynajmującego - zmieniła się powierzchnia pierwotnie deklarowana przez spółkę do wynajęcia. Zatem według powyższego Urząd 13 sierpnia 2021 r. pozyskał w ramach najmu, przy ul. Brechta 7, ostatecznie 967,26 m² powierzchni biurowej. Ponadto § 2 pkt 8 ww. umowy najmu stanowił: w przypadku, gdy Spółka Unikoff 3 uzyska prawo dysponowania większą częścią nieruchomości lub większą częścią budynku wynajmie Województwu, w terminach ustalonych przez Strony – jednak nie dłuższych niż 30 dni od dnia zgłoszenia Województwu przez Spółkę prawa dysponowania większą częścią Nieruchomości lub budynku, dodatkową powierzchnię biurową spełniającą kryteria pomieszczeń pracy stałej. Z możliwości tej Urząd skorzystał od maja 2022 r. do lutego 2023 r. trzykrotnie uzasadniając kolejne zwiększenia m.in. brakiem możliwości ulokowania nowych pracowników Departamentu Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich. Jednakże w planie zatrudnienia na rok 2021 tego departamentu wskazano tylko jedną osobę, a ostatecznie nie zatrudniono żadnej.

(akta kontroli str. 19-20 i 1916-1954)

Umowa obowiązywała od 13 sierpnia 2021 r., ale dopiero w październiku 2021 r. przeniesiono do nowej lokalizacji 4 pracowników z Biura Audytu Wewnętrznego (z ul. Brechta 3) oraz 10 osób z Wydziału Certyfikacji wraz z zastępcą dyrektora Wydziału Budżetu i Finansów (z ul. Jagiellońskiej 26). Następnie aneksem nr 1 z 16 maja 2022 r. zwiększono wynajmowaną powierzchnię o 436,38⁷⁰ m² i także w maju 2022 r. przeniesiono tam 15 pracowników z Departamentu Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich (z ul. Solidarności 61). Aneksem nr 2 z 23 czerwca 2022 r. zwiększono powierzchnię najmu o kolejne 944,87 m² i w tym samym miesiącu usytuowano tam 49 osób z ww. departamentu. W lipcu 2022 r. 4 pracowników Biura Audytu Wewnętrznego zostało przeniesionych z Brechta 7 na ul. Solidarności 61.

⁶⁶ Wobec liczby pracowników wykazanych w zestawieniu odnoszącym się do 1 stycznia 2019 r.

⁶⁷ Na ulicy Brechta 3 - o 33 osoby mniej, a na ul. Okrzei 35 - o 31 osób mniej.

⁶⁸ Nr B/UMWM/UU/-UM/OR/123/2021.

⁶⁹ Wcześniej zawarła umowę przedwstępną, która obligowała do zawarcia z Urzędem umowy (także przedwstępnej) - § 1 Przedwstępnej umowy najmu powierzchni biurowej w budynku przy ul. Brechta 7 nr B/UMWM-UU/UM/OR/123/2021 z 11 czerwca 2021 r.

⁷⁰ Parter 64,34 m² i I piętro 372,04 m² oraz punkt 2a zwiększający liczbę miejsc parkingowych o 21.

Aneksem nr 3 z 1 września 2022 r. zwiększono powierzchnię wynajmu o 280,02⁷¹ m² pomieszczeń biurowych oraz o 48,68 m² pomieszczeń biurowych nie spełniających kryteriów pomieszczeń pracy stałej⁷². Także we wrześniu 2022 r. z ul. Solidarności 61 przeniesiono na ul. Brechta 7 kolejne 46 osób z Departamentu Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich. W lutym 2023 r. powiększono powierzchnię biurową o 1124,87 m², ale dopiero w czerwcu 2023 r. przeniesiono tam 4 osoby z Biura Audytu Wewnętrznego (z ul. Jagiellońskiej 26), a w listopadzie 2023 r. – 22 osoby z Departamentu Edukacji Publicznej i Sportu oraz Biur Wspierania Szkolnictwa Ogólnego i Szkolnictwa Zawodowego (z ul. Brechta 3).

(akta kontroli str. 261-386 i 2293)

Odpowiedzialny za zawarcie umowy z firmą Unikoff 3 Dyrektor Urzędu wyjaśnił, że: *w 2021 r., po analizie wzrostu zatrudnienia podyktowanego zakresem realizowanych zadań, podjęto decyzję o znalezieniu dodatkowej powierzchni dla potrzeb Urzędu. Pracownicy Departamentu Organizacji odpowiedzialni za zapewnienie powierzchni lokalowej dla Urzędu wsparli się rozeznaniem rynku nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, przygotowanym przez firmę NUVALU. Otrzymane propozycje lokalowe zweryfikowano pod kątem potrzeb i oczekiwań Urzędu oraz ewentualnego ich przeznaczenia. W wyniku przedmiotowych prac podpisano umowę najmu nieruchomości w lokalizacji przy ul. B. Brechta 7 w Warszawie. Najem ten uzasadniała konieczność przeniesienia do jednej lokalizacji dyrekcji i pracowników Departamentu Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich. Budynek wcześniej wykorzystywany na potrzeby tego departamentu przestał być wydolny powierzchniowo (brak miejsca dla nowych pracowników, brak możliwości wygospodarowania pomieszczeń dostosowanych do nowej struktury wewnętrznej departamentu i powierzonych mu zadań). Szukając nieruchomości dla potrzeb ww. departamentu, istotne było znalezienie budynku w niedalekiej odległości od głównej siedziby Urzędu oraz innych lokalizacji na Pradze Północ (bezpośrednie sąsiedztwo z innymi lokalizacjami Urzędu wpływa na sprawność komunikacji i obiegu dokumentów pomiędzy poszczególnymi departamentami Urzędu).*

(akta kontroli str. 1452-1455)

Najwyższa Izba Kontroli zauważa, że analiza składów osobowych innych lokalizacji Urzędu umożliwiała rozlokowanie, zwłaszcza tymczasowe, 14 osób, a potem 15 osób, które w pierwszej kolejności zajęły lokal na ul. Brechta 7. Wobec nieznacznego zwiększenia liczby pracowników Urzędu - w 2021 r. o 23 osoby, a w 2022 r. zaledwie o 13 osób oraz faktu, że 1 marca 2022 r.⁷³ zwiększona została powierzchnia najmu sąsiedniej nieruchomości przy ul. Skoczylasa 4 - o 300,32 m² powierzchni biurowej z przeznaczeniem na pomieszczenia pracy stałej, NIK kwestionuje konieczność najmu przedmiotowej nieruchomości w okresie od 13 sierpnia 2021 r. do 30 czerwca 2022 r. Przychylając się do argumentacji Dyrektora Urzędu o konieczności podniesienia komfortu pracy w Departamencie Rozwoju Regionalnego i Funduszy Europejskich NIK zauważa, że podpisanie umowy najmu nieruchomości przy ul. Brechta 7 dopiero w lipcu 2022 r. umożliwiałoby Urzędowi zaoszczędzenie 1 562 288,32 zł brutto z tytułu: czynszu za najem pomieszczeń biurowych, zaliczek na poczet zużycia energii cieplnej, elektrycznej i zużycia wody, czynszu za miejsca parkingowe oraz opłat eksploatacyjnych obejmujących m.in. wywóz nieczystości, całodobowej ochrony budynku, konserwacji dźwigów, sprzątania, czy ubezpieczenia budynku.

⁷¹ I piętro – 147,76 m² i II piętro 93,87 m², VII piętro – 38,39 m² i VI piętro 162,19 m².

⁷² Zmieniono także treść punktu 1b na brzmienie: „...o łącznej powierzchni 944,90⁷² m².”

⁷³ Aneksem nr 15 z 1 marca 2022 r. do umowy nr 282/OR/AG-I/W/14/MN z 3 listopada 2014 r. dotyczącej najmu nieruchomości przy ulicy Skoczylasa 4.

IV. Uwagi i wnioski

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

- | | |
|---------|--|
| Wniosek | Podjęcie działań w celu gospodarnego planowania wielkości powierzchni Urzędu z uwzględnieniem faktycznych potrzeb i liczby osób zatrudnionych w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Mazowieckiego. |
| Uwagi | Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag. |

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 Infrastruktury. 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 uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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, 28 czerwca 2024 r.

Kontroler
Anna Szydlarska-Konarska
st. insp. kp.

/-/

.....
Podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Departament Infrastruktury
p.o. Dyrektor
Paweł Zambrzycki

/-/

.....
Podpis

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym
dokonał
p.o. Dyrektora Departamentu
Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli
Paweł Zambrzycki
/podpisano elektronicznie /