



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy**

Bydgoszcz, dniastycznia 2011 r.

P/10/063

LBY – 4101 – 17 – 01/2010

**Sz.P.
Tomasz Czabański
Dyrektor
PKP S.A. Oddziału Gospodarowania
Nieruchomościami
w Gdańsku**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy skontrolowała PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku, zwany w dalszej treści „OGN” lub „Oddziałem”.

Kontrolą objęto wykorzystanie nieruchomości kolejowych na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego zarządzanych przez OGN w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2010 r.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole podpisanym 31 grudnia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania OGN w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

Podstawę do powyższej oceny ogólnej stanowią oceny jednostkowe badanych zagadnień, wynikające z następujących ustaleń dokonanych w toku kontroli:

¹ Dz. U. z 2007 r., nr 231, poz. 1701, ze zm.

A. 1. NIK pozytywnie ocenia działania OGN w zakresie zagospodarowania nieruchomości niezwiązanych z ruchem kolejowym. Na dzień 30.09.2010 r. zagospodarowano w drodze sprzedaży, najmu lub dzierżawy oraz w inny sposób:

- 1009 spośród 5874 (17,2 %) działek gruntowych niezabudowanych o łącznej powierzchni 252,9983 ha (5% pow. ogółem działek gruntowych),
- 3874 spośród 6976 (55,5%) budynków (z wyłączeniem dworców) o łącznej powierzchni 256,9 tys. m² (55,4% pow. ogółem budynków),
- 205 spośród 242 (84,7 %) wyłączonych z eksploatacji dworców kolejowych o łącznej pow. 32,7 tys. m² (46.8% pow. ogółem wyłączonych z eksploatacji dworców),
- 5803 spośród 7898 (73,5%) budowli oraz innych obiektów inżynierii lądowej.

Podczas kontroli nie ujawniono przypadków przeznaczenia na cele komercyjne nieruchomości niezbędnych do właściwego funkcjonowania i rozwoju transportu kolejowego. Struktura organizacyjna i kadrowa OGN była dostosowana do realizacji zadań w zakresie zagospodarowania nieruchomości kolejowych.

2. Pozytywnie oceniono sposób zabezpieczenia interesów PKP S.A. w umowach sprzedaży, najmu i dzierżawy zbędnych nieruchomości kolejowych. Kontrolą objęto 14 (w tym 10 aktów notarialnych dotyczących sprzedaży) spośród 2487 umów zawartych przez OGN w badanym okresie na zagospodarowanie nieruchomości. Ustalono, że podpisanie badanych 10 aktów notarialnych zostało poprzedzone przeprowadzeniem odpowiedniego postępowania oraz wydaniem stosownego zezwolenia przez zarząd PKP S.A. lub Ministra Infrastruktury. Nie stwierdzono przypadków zawarcia umowy naruszającej interes PKP S.A. z powodu zbyt niskiej ceny oraz dokonywania nieuzasadnionej zmiany w drodze aneksu niezgodnego z rozstrzygnięciami umowy. Skontrolowano sposób zagospodarowania nieruchomości w przypadku 4 badanych umów dotyczących najmu lub dzierżawy i nie stwierdzono przypadków użytkowania nieruchomości przez wynajmującego w sposób inny niż wskazany w umowie.

NIK nie wnosi uwag do prawidłowości wyłaniania przez OGN kontrahentów do zagospodarowania zbędnych nieruchomości kolejowych. Kontrola 12 spośród 61 skutecznych postępowań przetargowych przeprowadzonych w latach 2009 – 2010 nie wykazała przypadków nieprzestrzegania przepisów prawa ustalających sposób wyłaniania kontrahentów do zagospodarowania nieruchomości. Wszystkie badane przetargi były zorganizowane w sposób rzetelny, a ceny transakcyjne zostały ustalone w oparciu o operaty

szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę. Ogłoszenia o postępowaniach zostały umieszczone na stronach internetowych oraz w ogólnodostępnej prasie codziennej.

Ustalono, że w OGN na lata 2009 – 2010, pomimo, że nie sporządzano rocznych planów audytu wewnętrznego, to jednak przeprowadzono w okresie 1.01.2008 do 30.09.2010 r. 80 kontroli dotyczących zagospodarowania nieruchomości kolejowych, w których po stwierdzeniu nieprawidłowości wydawano odpowiednie wnioski pokontrolne, a następnie nadzorowano ich realizację.

3. NIK pozytywnie ocenia podejmowanie przez OGN wszelkich dostępnych przepisami prawa działań windykacyjnych w stosunku do dłużników, którzy nie regulowali należności ze sprzedaży, najmu lub dzierżawy nieruchomości kolejowych. Analiza 19 z 20 przypadków najdłuższego w dniach niespłacenia należności oraz największych kwotowo niespłaconych należności wykazała, iż w OGN podejmowano szereg czynności zmierzających do odzyskania należności takich jak: wysyłanie do dłużników wezwań do zapłaty, składanie pozwów do właściwego sądu, podpisywanie umów z podmiotami zajmującymi się windykacją należności, składanie do sądów wniosków o wyjawienie majątku dłużnika, bądź o nadanie klauzuli wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika, a w przypadku upadłości dłużnika zgłaszanie należności na listę wierzytelności oraz powtarzane w przypadku bezskuteczności postępowania egzekucyjnego składanie do komornika wniosków o wszczęcie egzekucji. Pomimo podejmowania szeregu działań windykacyjnych kwota należności z tytułu zagospodarowania nieruchomości przez podmioty spoza grupy PKP na dzień 30.09.2010 r. wynosiła 42.422,06 tys. zł, z czego 31.418,99 tys. zł było przeterminowanych powyżej 360 dni.

NIK zwraca uwagę, iż w przypadku należności OGN (według oddziału na kwotę 132,6 tys. zł) z tytułu najmu nieruchomości położonej w Toruniu spółce PHU Import-Export „Concorde” sp. z o.o., wobec najemcy nie podejmowano od 2 lat żadnych czynności windykacyjnych. Powodem tego były przedłużające się „negocjacje” ze spółką m.in. w zakresie rozliczenia nakładów koniecznych i użytkowych, na remont i adaptację przedmiotu najmu poniesionych przez najemcę. Zdaniem NIK dalsze przedłużające się ustalenia w tym zakresie mogą skutkować dopuszczeniem do przedawnienia części należności.

4. Pozytywnie oceniono zagospodarowanie przez OGN zbędnych nieruchomości kolejowych w drodze przekazania jednostkom samorządu terytorialnego. Poprzez przekazanie 86,64 nieruchomości OGN w latach 2008 – 2010 (do 30.09.) uregulowano kwotę 14.087,5 tys. zł

tytułem zaległości podatkowych w trybie art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa². Roczny koszt utrzymania przekazanych nieruchomości wynosił 473,95 tys. zł.

5. NIK pozytywnie ocenia działania OGN zmierzające do likwidacji majątku zbędnego. W latach 2008 – 2010 (do 30.09.) zlikwidowano 547 budynków oraz obiektów inżynierii lądowej, co stanowiło 114,7% planu. Wartość zlikwidowanych nieruchomości wynosiła 3.437,6 tys. zł.

B. Niezależnie od powyższych ustaleń Najwyższa Izba Kontroli stwierdziła następujące nieprawidłowości w gospodarowaniu przez OGN nieruchomościami zbędnymi, które nie miały jednak wpływu na pozytywną ocenę ogólną kontrolowanej działalności:

1. NIK negatywnie ocenia stan zabezpieczenia i utrzymania zarządzanych przez OGN nieruchomości. Kontrolą w tym zakresie objęto dokumentację dotyczącą 10 nieczynnych budynków, które następnie poddano oględzinom w zakresie ich zabezpieczenia. Podczas kontroli ujawniono nieprawidłowości polegające na:

a) Nie wykonaniu obowiązkowych przeglądów budowlanych zarządzanych budynków co stanowi naruszenie art. 62 ust. 1 ustawy z 7.07.1994 r. Prawo budowlane³. I tak nie wykonano:

- rocznych przeglądów budowlanych 2 budynków (budynek magazynu w Gościnnie ul. Fabryczna 1 oraz budynku nastawni WR 2 w Gdańsku Wrzeszczu),
- 5-cio letniego przeglądu budynku kolejowej centrali telefonicznej położonej w Gdyni Cisowej ul. Cisowska 14.

b) Nierzetelnym prowadzeniu dokumentacji dotyczącej obiektów budowlanych. Polegało to na:

- niezakończaniu książki obiektu budowlanego (KOB) dla budynku WC położonego na terenie stacji kolejowej w Redzie ul. Gdańska 72,
- nieumieszczaniu wpisów dotyczących remontów wykonanych we wszystkich 10 założonych (KOB),
- niedokonywaniu wpisów dotyczących protokołu odbioru obiektu oraz pozwolenia na ich użytkowanie w 9 badanych KOB.

Zgodnie z § 6 pkt 3 ppkt 7 i 15 regulaminu organizacyjnego, nadzór nad przestrzeganiem przepisów Prawa budowlanego oraz nadzór nad Rejonami Administrowania i Utrzymania

² Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.

³ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Nieruchomości, stosownie do powierzonego zakresu działania, należał do Zastępcy Dyrektora Oddziału ds. technicznych.

c) Nie zabezpieczeniu przed dostępem osób niepowołanych jednego nieczynnego budynku, tj. magazynu w Gościninie (otwarte drzwi wejściowe).

2. Negatywnie oceniono skuteczność działań realizowanych przez OGN zmierzających do uregulowania praw własności nieruchomości kolejowych. Na dzień 30.09.2010 r. 2.154 nieruchomości o łącznej powierzchni 3124,2144 ha zarządzanych przez OGN nie miało uregulowanego stanu prawnego. Tylko w przypadku 943 z nich (43,8%) OGN złożył wniosek o uwłaszczenie do właściwego terytorialnie urzędu wojewódzkiego.

Nieskuteczne okazały się działania Oddziału zmierzające do odkomunalizowania 25 działek o łącznej powierzchni 4,4011 ha, usytuowanych pod istniejącymi liniami kolejowymi, które zostały przejęte przez Skarb Państwa w 1990 r. Oddział występował do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz do Wojewody Pomorskiego o zwrot ww. nieruchomości uzyskując jednak za każdym razem decyzję odmowną. Zdaniem NIK odkomunalizowanie ww. działek jest niezbędne w celu prawidłowego działania linii kolejowych zarządzanych przez PKP S.A.

Zadania związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości należały zgodnie z § 6 ust. 1 pkt. 20 do Zastępcy Dyrektora Oddziału ds. ekonomiczno finansowych.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli, wnosi o:

1. Podjęcie działań organizacyjnych zmierzających do zapewnienia skutecznego nadzoru nad właściwym:

- zabezpieczeniem i utrzymaniem zarządzanych nieruchomości,
- prowadzeniem obowiązkowej dokumentacji oraz dokonywaniem przeglądów technicznych posiadanych obiektów budowlanych.

2. Kontynuowanie działań dotyczących:

- windykacji należności pochodzących ze sprzedaży, najmu lub dzierżawy nieruchomości kolejowych zagospodarowanych na cele komercyjne,
- odkomunalizowania 25 działek usytuowanych pod czynnymi liniami kolejowymi przejętych przez Skarb Państwa w 1990 r.

3. Zintensyfikowanie działań zmierzających do uregulowania praw własności nieruchomości kolejowych.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje osobom upoważnionym prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.