



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach

LKA – 4113-004-01/2014  
D/14/505

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Katowicach  
ul. Powstańców 29, 40-039 Katowice  
T +48 32 784 42 00, F +48 32 784 42 30  
[lka@nik.gov.pl](mailto:lka@nik.gov.pl)

# I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	D/14/505 – Gospodarka finansowa Lasów Państwowych
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach
Kontroler	Artur Warzocha, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 92430 z dnia 12 grudnia 2014.  [Dowód: akta kontroli str. 1-2]
Jednostka kontrolowana	Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Opole <sup>1</sup> (REGON: 530613130)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zdzisław Dzwonnik, Nadleśniczy <sup>2</sup>  [Dowód: akta kontroli str. 3-4]

# II. Ocena kontrolowanej działalności

## Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie<sup>3</sup> działalność kontrolowanej jednostki w zakresie przygotowania i przeprowadzenia modernizacji siedziby Nadleśnictwa.

## Uzasadnienie oceny ogólnej

Formułując ocenę pozytywną NIK uwzględniła w szczególności:

- dokonanie analizy opłacalności remontu siedziby Nadleśnictwa przed wystąpieniem do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach o zgodę na modernizację;
- zachowanie trybu konkurencyjnego przy wyborze wykonawcy robót budowlanych;
- realizację inwestycji zgodnie z założonym planem, w sposób oszczędny i przy zachowaniu zasady gospodarności;
- prawidłowe ujęcie w księgach rachunkowych wydatków w ramach inwestycji.

<sup>1</sup> Zwane dalej: *Nadleśnictwem*

<sup>2</sup> Zwany dalej: *Nadleśniczym*.

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. W latach 2011-2013 Nadleśnictwo zrealizowało 34 zadania remontowe<sup>4</sup> ponosząc nakłady w kwocie 886,0 tys. zł netto (całość pokryta ze środków własnych) oraz 24 zadania inwestycyjne<sup>5</sup> ponosząc nakłady w kwocie 3 685,6 tys. zł netto (w tym: środki własne 3 065,6 tys. zł, środki europejskie 620,0 tys. zł). Łącznie, nakłady na powyższe cele wyniosły 4 571,6 tys. zł netto (w tym: środki własne 3 951,6 tys. zł, środki europejskie 620,0 tys. zł).

[Dowód: akta kontroli str. 250-253]

2. W ramach ww. zadań zmodernizowano siedzibę Nadleśnictwa, w tym: budynek administracyjny, budynek magazynowo-biurowy i budynek garażowy. Szczegółowy zakres robót podano w dalszej części niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Uzasadnieniem podjęcia modernizacji, wg wyjaśnień Nadleśniczego, były m. in.:

- konieczność rozwiązania problemów termoizolacji budynku administracyjnego<sup>6</sup>;
- duża liczba pracowników w niektórych pomieszczeniach biurowych, szczególnie obsługujących interesantów;
- konieczna poprawa warunków pracy pracowników Nadleśnictwa, wymagana szczególnie w dobie wzrastających obciążeń pracą związanych ze zwiększaniem się zadań gospodarczych i kolejnych reorganizacji (między innymi wcześniejsze połączenie z Nadleśnictwem Krasiejów), brak wydzielonego pomieszczenia dla pracowników terenowych<sup>7</sup>;
- nieprzystosowanie budynku administracyjnego dla osób niepełnosprawnych, w tym dzieci i młodzieży korzystających z oferty edukacyjnej;
- zwiększenie bezpieczeństwa obiektu poprzez wyprowadzenie instalacji gazowych z budynku administracyjnego<sup>8</sup> oraz montaż instalacji kontroli dostępu i monitoringu wizyjnego;
- likwidacja pomieszczeń mieszkalnych<sup>9</sup> zlokalizowanych w budynku administracyjnym i ich adaptacja na potrzeby biurowe;
- zapewnienie możliwości funkcjonowania obiektu w przypadku przerwy w dostawach energii elektrycznej – montaż agregatu prądotwórczego,
- konieczność poprawy funkcjonowania instalacji odprowadzających wody opadowe z otoczenia budynku administracyjnego i obiektów towarzyszących (odnotowane przypadki zalewania pomieszczeń magazynowych).

Ponadto Nadleśniczy w złożonych wyjaśnieniach podał: *Istotnym problemem była również konieczność uzyskania w najbliższej perspektywie dodatkowej powierzchni dla realizacji celów edukacji przyrodniczo-leśnej młodzieży. Sprawa ta wymaga jednak szerszego komentarza. W chwili obecnej Nadleśnictwo Opole jest dość istotnym ośrodkiem edukacji, a podstawowym obiektem umożliwiającym prowadzenie zajęć przez cały rok, jest Izba Leśna, obiekt powstały na bazie zaadaptowanej wiaty magazynowej. Na skutek zaszłości, obiekt ten jest częściowo zlokalizowany na gruntach przeznaczonych pod budownictwo drogowe*

<sup>4</sup> W tym zadania dot. remontów: dróg leśnych (w tym przepustów), zabudowy potoków, budynków leśniczówek i mieszkalnych, ogrodzenia, wiaty.

<sup>5</sup> W tym zadania z zakresu: modernizacji siedziby Nadleśnictwa, małej retencji górskiej, budowy i modernizacji dróg leśnych, budowa wiat, modernizacji leśniczówki i budynku mieszkalnego.

<sup>6</sup> Stropów kondygnacji górnej (przeciekanie, nadmierne przegrzewanie się pomieszczeń latem i silne wychładzanie zimą, związany z tym niekorzystny mikroklimat pracy)

<sup>7</sup> Specyfiką Nadleśnictwa jest zatrudnianie 50% pracowników terenowej Służby Leśnej, która dysponuje pomieszczeniami biurowymi w kancelariach leśnictw, jednak okresowo musi wykonywać prace biurowe również w siedzibie nadleśnictwa

<sup>8</sup> W tym zużycie techniczne dotychczas używanego kotła gazowego.

<sup>9</sup> W budynku administracyjnym przed modernizacją zlokalizowane było mieszkanie wynajmowane osobie obcej – co nastąpiło na skutek procesu prywatyzacji wykonawstwa prac leśnych w Lasach Państwowych.

*i stanowiących własność miasta Opola. Oznacza to, iż w przypadku uruchomienia inwestycji, z dnia na dzień możemy stanąć przed koniecznością wyłączenia obiektu z użytkowania. Dlatego należało również uwzględnić tego rodzaju potrzeby przy planowaniu ewentualnej przebudowy.*

[Dowód: akta kontroli str. 244-246]

Modernizacja budynku administracyjnego, budynku magazynowo – biurowego oraz budynku garażowego była poprzedzona:

- sporządzeniem przez uprawnionego geologa w czerwcu 2011 r. ekspertyzy geotechnicznej, dotyczącej warunków gruntowo-wodnych dla rozbudowy budynku administracyjnego. Jak wyjaśnił Nadleśniczy: *w trakcie prowadzenia rozeznania technicznych możliwości przebudowy biurowca, zlecono badanie nośności gruntu (...). Z wykonanej ekspertyzy wynikało, iż budynek jest zlokalizowany na gruncie usypowym, a obecne obciążenia bryły budynku już przekraczają możliwości nośne fundamentów. Sytuacja ta występowała od zakończenia rozbudowy budynku w pierwszej połowie lat 80-tych, kiedy to na potrzeby ówczesnego Ośrodka Remontowo Budowlanego Lasów Państwowych przebudowano budynek, zdejmując naczółkowy dach kryty dachówką i wznosząc drugą kondygnację nakrytą płaskim stropem betonowym;*
- sporządzeniem przez rzeczoznawcę budowlanego w czerwcu 2011 r. ekspertyzy technicznej budynku administracyjnego z uwzględnieniem możliwości jego przyszłej nadbudowy o jedną kondygnację; wg zapisów tej ekspertyzy warunek nośności nie był spełniony, a nośność ław fundamentowych bez nadbudowy przekroczona o około 11%;
- analizami opłacalności remontu sporządzonymi w oparciu o założenia zawarte w „Informatorze w sprawie realizacji inwestycji i remontów budowlanych” wprowadzonym Decyzją Nr 127 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 4 września 2001 r., wg których remont był opłacalny w przyjętym pozostałym okresie użytkowania 30 lat, przy wyliczonym poziomie zniszczenia budynku administracyjnego - 36,4% i magazynowo-biurowego - 5,05% oraz przyjętym do wyliczeń koszcie odtworzenia 1 m<sup>2</sup> odpowiednio: 3 887 zł i 2 720,90 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 5-18,19-37,38-89, 242-249]

Modernizacja budynku administracyjnego polegała, m. in. na wzmocnieniu i osuszeniu ław fundamentowych, przebudowie części pomieszczeń w piwnicach, przebudowie dwóch pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby biurowe na I piętrze, nadbudowie II piętra (poddasze) z pokojami gościnnymi i salą konferencyjno-ekspozycyjną, zamontowaniu systemu wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła w całym budynku, wykonaniu windy i nowego dachu na całym budynku.

Modernizacja budynku magazynowo-biurowego obejmowała, m.in. przebudowę wjazdów do piwnic z wykonaniem instalacji odwodnienia i montaż dwóch bram garażowych.

Modernizacja budynku garażowego polegała na przebudowie dwóch boksów garażowych z adaptacją dla potrzeb agregatu prądotwórczego i kotłowni gazowej.

Wniosek Nadleśnictwa o modernizację budynku magazynowo-biurowego i garażowego argumentowano koniecznością zmiany systemu grzewczego pomieszczeń biurowych w budynku administracyjnym, magazynu oraz archiwum Nadleśnictwa z ogrzewania elektrycznego na gazowe, wykonanie przyłącza gazowego do budynku administracyjnego, modernizacją instalacji elektrycznej, modernizacją wjazdów do piwnic budynku magazynowo-biurowego.

[Dowód: akta kontroli str. 20, 164-194, 207-241]

Zgodę na przeprowadzenie modernizacji wyraził Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach w dniu 23 września 2011 r. oraz 21 listopada 2011 r., po uprzednim złożeniu wniosku wraz z załącznikami przez Nadleśnictwo.

[Dowód: akta kontroli str. 5, 19]

Przed realizacją ww. robót modernizacyjnych Nadleśnictwo dokonało oceny możliwości budowy nowej siedziby lub przeprowadzenia modernizacji dotychczas zajmowanego obiektu.

Rozważano budowę nowej siedziby lecz jak wyjaśnił Nadleśniczy, przeciwko tej koncepcji były:

- wysokie koszty w stosunku do kosztów remontu, bez perspektywy ich skompensowania wpływami ze sprzedaży starej siedziby;
- brak miejsca w obecnej lokalizacji, w pobliżu istniejącego budynku administracyjnego;
- w związku z brakiem miejsca w obecnej lokalizacji, perspektywa oderwania nowej siedziby od istniejącego zaplecza technicznego (w tym od infrastruktury edukacyjnej);
- brak własnych uzbrojonych lub łatwych do uzbrojenia terenów w innych lokalizacjach;
- spodziewany wysoki koszt pozyskania odpowiedniej uzbrojonej działki;
- problem dalszego losu starego biurowca (brak możliwości korzystnej sprzedaży budynku kwalifikującego się do poważnego remontu lub rozbiórki);
- wychłodzona koniunktura na rynku nieruchomości, szczególnie tak nietypowych i dużych obiektów.

Przeciwko remontowi budynku administracyjnego, wg wyjaśnień Nadleśniczego, było duże ryzyko zawsze związane z remontem starego obiektu, trudności z określeniem niezbędnego zakresu prac oraz brak lokum zastępczego na czas remontu, w przypadku braku możliwości użytkowania obiektu w trakcie prowadzenia prac, natomiast przesłankami uzasadniającymi ten wariant były:

- przewidywane koszty, znacznie niższe od kosztów budowy nowej siedziby;
- niezwykle korzystna lokalizacja gwarantująca dogodny dojazd do siedziby jednostki z zewnątrz, jak i do zarządzanych kompleksów leśnych na wszystkich czterech kompleksach;
- duża infrastruktura towarzysząca (magazyny zaadaptowane na pomieszczenia biurowe, wiata magazynowa zaadaptowana na potrzeby edukacji przyrodniczo-leśnej), która znalazłaby się poza siedzibą jednostki w przypadku budowy nowej siedziby;
- tradycje siedziby Nadleśnictwa sięgające drugiej połowy XIX wieku<sup>10</sup>.

Dowód: akta kontroli str. 242-249]

**3.** Decyzjami nr 506/12 i 507/12 z dnia 27 sierpnia 2012 r. Prezydent Miasta Opole zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, obejmujących przebudowę budynku administracyjnego ze zmianą sposobu użytkowania części mieszkalnej na biurową wraz z dobudową szybu dźwigowego oraz przebudowę dwóch boksów garażowych z adaptacją dla potrzeb agregatu prądotwórczego i kotłowni gazowej.

[Dowód: akta kontroli str. 90-94]

---

<sup>10</sup> Budynek nie był wpisany do rejestru zabytków.

Powiatowy Inspektor Nadzoru budowlanego decyzją nr 131/13 z 25 lipca 2013 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie inwestycji zrealizowanej w oparciu o ww. pozwolenia.

[Dowód: akta kontroli str.195-206]

4. Nadleśnictwo udzieliło zamówienia publicznego na roboty budowlane w zakresie modernizacji siedziby<sup>11</sup> w dniu 10 kwietnia 2012 r., na kwotę 1 978,1 tys. zł netto (2 433,1 tys. zł brutto), wykonawcy wybranemu w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>12</sup>, który złożył najkorzystniejszą ofertę niepodlegającą odrzuceniu.

W wyniku analizy postępowania o udzielenie zamówienia na roboty budowlane wszczętego 8 grudnia 2011 r. ustalono m.in., że:

- powołano komisję przetargową, której członkowie (jak również inne osoby wykonujące czynności w postępowaniu) podpisali oświadczenia o bezstronności;
- ustalono wartość przedmiotu zamówienia na podstawie kosztorysów inwestorskich, sporządzonych nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed wszczęciem postępowania;
- przekazano ogłoszenia o zamówieniu i ogłoszenia o udzieleniu zamówienia do publikacji w Biuletynie Zamówień Publicznych oraz zamieszczono je na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w siedzibie Nadleśnictwa;
- w ogłoszeniach i SIWZ ujęto elementy określone w ustawie Pzp;
- wybrano najkorzystniejszą ofertę, zgodnie z przyjętymi kryteriami, w przypadku zamówienia na roboty budowlane zastosowano kryterium ceny (90%) oraz kryterium długości gwarancji (10%);
- zawarto umowę, która była zgodna z wzorem załączonym do SIWZ oraz ze złożoną ofertą.

[Dowód: akta kontroli str. 95-107]

5. Inwestycja przeprowadzona w ramach modernizacji siedziby Nadleśnictwa spełniała standardy określone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych dla budynków biurowych<sup>13</sup>, w tym dotyczące m.in.:

- funkcji reprezentacyjnej obiektu pod względem funkcjonalnym i estetycznym,
- zlokalizowania w budynku sali konferencyjnej,
- zlokalizowaniu w budynku pokoi gościnnych z sanitariatami i aneksem kuchennym,
- zastosowania stolarki okiennej drewnianej,
- zastosowania w pomieszczeniach biurowych podłóg drewnopochodnych, a w sanitariatach i korytarzach – płytek terakotowych,

[Dowód: akta kontroli str. 207-241,254-259]

Nakłady inwestycyjne w zakresie modernizacji budynku administracyjnego Nadleśnictwa (łącznie powierzchnia użytkowa 1 241 m<sup>2</sup>), obejmującej przebudowę zarówno istniejącej części obiektu<sup>14</sup> jak również nadbudowę II piętra o powierzchni 315 m<sup>2</sup>, montaż dźwigu osobowego i wykonanie nowego dachu, wyniosły 1 761,7 tys. zł<sup>15</sup> netto.

[Dowód: akta kontroli str. 250-253, 266-269, 270-273, 275]

---

<sup>11</sup> Zakres umowy obejmował: wykonanie dokumentacji budowlanej, realizację robót budowlanych polegających na modernizacji budynków: administracyjnego, magazynowo-biurowego wraz z remontem nawierzchni i odwodnienia podjazdów do piwnicy tego budynku oraz garażowego (przebudowę boksów garażowych dla potrzeb kotłowni i agregatu prądotwórczego).

<sup>12</sup> Dz. U. z 2013 poz. 907, ze zm., zwanej dalej ustawą Pzp.

<sup>13</sup> Decyzja nr 127 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 4 września 2001 r., w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych nowelizacji „Informatora w sprawie realizacji inwestycji i remontów budowlanych” (GL-7183/15/2001).

<sup>14</sup> Szczegółowo zakres modernizacji przedstawiono w pkt 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

<sup>15</sup> Kwota ta uwzględnia nakłady poniesione na roboty budowlane w kwocie 1 624,0 tys. zł netto oraz koszty sporządzenia dokumentacji i nadzoru inwestorskiego.

6. Realizacja inwestycji została przeprowadzona zgodnie z założeniami i dokumentacją projektowo-techniczną. Przeprowadzone oględziny potwierdziły zrealizowanie przez inwestora wszystkich wymienionych zadań zgodnie z założeniami, ujętymi w SIWZ.

[Dowód: akta kontroli str. 108-194, 207-243]

7. Nakłady na realizację inwestycji polegającej na modernizacji siedziby Nadleśnictwa, obejmujące m.in. wydatki na dokumentację budowlaną, wartość robót budowlano-montażowych, wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru inwestorskiego, zostały ujęte w księgach rachunkowych zgodnie z polityką rachunkowości<sup>16</sup>.

[Dowód: akta kontroli str. 260-265]

Zwiększenie wartości budynku administracyjnego Nadleśnictwa (nr inwentarzowy 105/044) przyjęto na stan środków trwałych 27 września 2013 r. dokumentem OT 84/13 w kwocie 1 730,8 tys. zł i 29 listopada 2013 r. OT 128/13 w kwocie 30,9 tys. zł. Zakres modernizacji tego budynku opisano w pkt 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

[Dowód: akta kontroli str. 271-278]

Zwiększenie wartości budynku magazynowo-biurowego<sup>17</sup> Nadleśnictwa, dla którego zakres modernizacji opisano w pkt 2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przyjęto na stan środków trwałych 27 września 2013 r. w kwocie 120,8 tys. zł (OT 85/13)<sup>18</sup>.

Łącznie, wartość przyjętych środków trwałych w ramach modernizacji siedziby Nadleśnictwa wyniosła 2 136,87 tys. zł<sup>19</sup>.

[Dowód: akta kontroli str. 271-278]

## IV. 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 z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>20</sup> 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 Delegatury NIK w Katowicach.

Katowice, dnia 27 stycznia 2015 r.

Kontroler nadzorujący  
Mariusz Krynke  
Główny specjalista k. p.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Katowicach

<sup>16</sup> Zarządzenie Nr 15 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 24 stycznia 2013 r. sprawie Zasad (polityki) rachunkowości Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

<sup>17</sup> W budynku magazynowo-biurowym zlokalizowany był magazyn oraz pomieszczenia biurowo-magazynowe.

<sup>18</sup> Zwiększenia wartości tego środka trwałego (nr inwent. 104/045) dokonano dokumentami OT 97/13 z 30 września 2013 r. kwota 1,0 tys. zł oraz 132/13 z 29 listopada 2013 r. kwota 3,4 tys. zł.

<sup>19</sup> Kwota ta obejmuje nakłady na modernizację budynku administracyjnego, zakup mebli do biur i pokoi gościnnych, modernizację budynku magazynowo-biurowego i wykonanie sieci deszczowej przy tym budynku, modernizację budynku garażowego z przeznaczeniem na kotłownię, zakup pieców gazowych i agregatu prądowłórczego.

<sup>20</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 82, ze zm., zwanej dalej ustawą o NIK

