



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Katowicach**

Tekst ujednolicony

Katowice, dnia 23 marca 2011 r.

**Pani
Małgorzata Kosek
Dyrektor
PKP SA Oddziału
Gospodarowania Nieruchomościami
w Katowicach**

LKA-4101-30-01/2010/P/10/063

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach przeprowadziła kontrolę działalności PKP SA Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach² w zakresie wykorzystania, w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 września 2010 r., nieruchomości kolejowych na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 17 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Pani Dyrektor niniejsze wystąpienie pokontrolne.

I. Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie w zakresie skontrolowanym w niniejszej kontroli:

1. Niski poziom zagospodarowania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne, niezwiązanych z prowadzeniem działalności w zakresie transportu kolejowego, który miał miejsce, mimo zintensyfikowania działań w tym zakresie przez Oddział na przestrzeni analizowanych lat, wyrazem czego było m.in. zwiększenie liczby zawartych z kontrahentami umów na zagospodarowanie tych nieruchomości w drodze sprzedaży,

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701, ze zm., zwanej dalej „ustawą o NIK”

² Zwanym dalej „Oddziałem”

najmu lub dzierżawy. Liczba tych umów wzrosła z 2 581 w 2008 r. do 3 159 w 2009 r. i do 3 538 za 9 miesięcy 2010 r.

Stwierdzono jednak, że w Oddziale, na koniec września 2010 r., nie było zagospodarowanych na cele komercyjne ponad 87,0 % z 12,17 tys. zbędnych działek gruntowych; 93,8 % z 2,76 tys. budowli oraz obiektów inżynierii lądowej obiektów przeznaczonych do takiego zagospodarowania; 73,7 % z 1,57 tys. budynków (z wyłączeniem dworców) oraz 38,6 % z 57 wyłączonych z eksploatacji dworców kolejowych. W zarządzie Oddziału pozostawało nadal 4 877 lokali mieszkalnych, ponad 10-krotnie więcej niż sprzedano lokali w tym okresie. Na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem działalności w zakresie transportu kolejowego, w 2010 r. wykorzystywano powierzchnie jedynie w 42 czynnych dworcach kolejowych (25,1 % zarządzanych), a zagospodarowana w ten sposób powierzchnia stanowiła 8,5 % przewidywanej do takiego zagospodarowania. Zjawisku temu towarzyszyło ponad 4. krotne zmniejszenie (na przestrzeni lat 2008-2010) wykorzystania powierzchni czynnych dworców (z 8,8 tys. m² do 1,90 tys. m²) przez przewoźników kolejowych na cele komercyjne, związane ze sprzedażą biletów i obsługą pasażerów.

2. Uzyskiwanie przez Oddział ujemnych wyników z gospodarowania nieruchomościami kolejowymi przeznaczonymi na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego. Osiągane przez Oddział przychody z tego tytułu, wynoszące odpowiednio: 39.011,2 tys. zł w 2009 r. i 29.963,9 tys. zł w okresie 9. miesięcy 2010 r. (stanowiące 99,6 % i 97,3 % planowanych), nie pokrywały ponoszonych kosztów, konsekwencją czego były straty, wynoszące odpowiednio 23.508,10 tys. zł oraz 12.873,20 tys. zł. Straty te powstawały głównie z tytułu gospodarowania nieruchomościami gruntowymi, budynkami i budowlami (wynosiły odpowiednio: 20.500,2 tys. zł i 12.245,9 tys. zł) oraz z tytułu gospodarowania powierzchniami nieczynnych i czynnych dworców kolejowych, przeznaczonymi do komercyjnego wykorzystania. Notowane w tym ostatnim przypadku dysproporcje w poziomie uzyskiwanych przychodów i ponoszonych kosztów (2 - 3-krotnie wyższych od przychodów) spowodowały straty, wynoszące w 2009 r. 2.336,5 tys. zł, a w okresie 9 m-cy 2010 r. 1.513,5 tys. zł. W gospodarce mieszkaniowej Oddział zanotował 671,4 tys. zł strat w 2009 r. oraz 886,1 tys. zł zysku w 2010 r. (do września).

Na uzyskiwane w tym okresie wyniki ekonomiczne niekorzystnie rzutowało m.in. niezrealizowanie planowanej sprzedaży 42 nieruchomości kolejowych. Spośród 45 podjętych przez Oddział postępowań, dotyczących zbycia składników majątkowych,

sfinalizowano 17³, w tym 12 nieruchomości gruntowych, 3 budynki i 2 mieszkania. Z tego tytułu uzyskano przychody w łącznej kwocie 33.195,36 tys. zł, niższe od uzyskanych w 2008 r. (52.833,4 tys. zł) z tytułu sprzedaży 15 składników majątku (2 nieruchomości gruntowych, 2 budynków, 1 mieszkania oraz 10 budowli i obiektów inżynierii lądowej). Niepełną realizację planów sprzedaży składników majątkowych w latach 2009-2010 wyjaśniano przede wszystkim brakiem zainteresowania postępowaniami ze strony oferentów.

3. Ograniczony zakres i skuteczność działań podejmowanych w Oddziale w zakresie zagospodarowania oraz utrzymania i zabezpieczenia 11 zabudowanych nieruchomości, w tym 2 dworców, poddanych oględzinom w toku kontroli NIK. Oględziny te wykazały m.in., że:
- spośród 9 obiektów, wykazanych kontroli NIK jako pustostany⁴, 3 w całości zagospodarowano⁵, 2 wykorzystano częściowo⁶, a 1 obiekt⁷ częściowo zajął, bez tytułu prawnego, były najemca od 2005 r., wskutek tego nie było dostępu do znajdujących się w nim pomieszczeń. Pozostałych 3 obiektów⁸ nie wykorzystywano. Ujęcie, jako pustostanów, zagospodarowanych w całości budynków w Mysłowicach-Wesołej i w Bytomiu wyjaśniano błędami powstałymi przy przetwarzaniu danych posiadanej przez Oddział ewidencji obiektów, a budynku w Sosnowcu niezakończeniem prowadzonej inwestycji przebudowy obiektu na archiwum kolejowe,
 - na 6 obiektach (lub w ich bezpośrednim otoczeniu) nie było ogłoszeń o przeznaczeniu ich do sprzedaży, najmu lub dzierżawy. W złożonych w tej sprawie wyjaśnieniach, jako przyczynę, podawano niszczenie wywieszanych ogłoszeń przez osoby trzecie lub na skutek oddziaływania warunków atmosferycznych,
 - w 3 obiektach, które mogły być zagospodarowane w drodze sprzedaży lub wynajęcia, nie podjęto decyzji o sposobie ich zagospodarowania oraz skutecznych działań w tym zakresie. W złożonych wyjaśnieniach uzasadniano to nieatrakcyjnym położeniem budynku ekspedycji w Chorzowie, w sąsiedztwie czynnych torów kolejowych oraz nieuregulowaniem stanu prawnego budynku biurowego w Mysłowicach i budynku stacji Katowice-Murcki. Wskutek tego budynek w Mysłowicach (znajdujący się w centrum

³ Podpisując umowy sprzedaży, z których 2 dotyczyły zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

⁴ Przedstawiony kontroli NIK wykaz obejmował 1424 pustostanów.

⁵ Budynek stacji Mysłowice Wesoła, budynek biurowy w Sosnowcu przy ul. Niepodległości i budynek biurowy wchodzący w skład kompleksu byłej lokomotywni kolei wąskotorowych w Bytomiu przy ul. Brzezińskiej 27.

⁶ Budynki stacji Katowice Murcki i stacji Zabrze Mikulczyce wykorzystywane częściowo na mieszkania.

⁷ Budynek biurowy w Mysłowicach przy ul. Katowickiej.

⁸ Budynek biurowy w Dąbrowie Górniczej, budynek ekspedycji w Chorzowie i budynek socjalno-bytowy w Rudzie Śląskiej.

miasta, posiadający dogodny dojazd wraz z parkingiem) oraz budynek w Chorzowie (wyposażony w media, do którego prowadziła droga dojazdowa) nie przynosiły żadnych przychodów, a budynek stacji Katowice-Murcki, w którym na cele mieszkaniowe wykorzystywano 120 m² jego powierzchni, generował przychody ponad 2-krotnie niższe od kosztów jego utrzymania,

- niedostateczne utrzymywanie i zabezpieczenie 5 obiektów, pogarszające ich stan techniczny m.in. wskutek dewastacji. Dotyczyło to części pomieszczeń budynków stacji Katowice-Murcki i Zabrze-Mikulczyce oraz budynku socjalno-bytowego w Rudzie Śląskiej, a także:

- budynku biurowego w Dąbrowie Górniczej, którego od pożaru w 2000 r. nie remontowano. Nieogrodzony obiekt nie miał m.in. dachu i stropów, a dostęp do niego w trakcie oględzin zabezpieczono jedynie taśmą ostrzegawczą,
- budynku dworca kolejowego w Rudzie Śląskiej-Chebziu, którego, po opuszczeniu pomieszczeń kas biletowych przez poprzedniego użytkownika, od 1 stycznia 2010 r. nie zabezpieczono, co skutkowało dewastacją, negatywnie postrzeganą w odbiorze społecznym, w związku z niedawnym remontem tego obiektu.

4. Niezrealizowanie ustalonych planów likwidacji majątku zbędnego (budynków, budowli i obiektów inżynierskich), co miało zmniejszyć koszty ich utrzymania, w tym z tytułu podatków. Z zaplanowanych do likwidacji 26 obiektów i budowli w 2009 r. i 36 w 2010 r. zlikwidowano odpowiednio: 8 (30,8 %) oraz 23 (63,9 %). W złożonych wyjaśnieniach tłumaczono to przede wszystkim wydłużeniem okresów dokonywania uzgodnień, przygotowania dokumentacji projektowej i uzyskiwania pozwoleń na rozbiórkę obiektów. Ponadto w tych latach w Oddziale zlikwidowano odpowiednio 9 i 5 obiektów nieujętych w planach. Łączna w tym okresie zlikwidowano obiekty i budowle za 1 598,2 tys. zł.

5. Wzrost przeterminowanych należności kontrahentów z tytułu wynajmu i dzierżawy nieruchomości przeznaczonych na cele komercyjne oraz nieprzestrzeganie w Oddziale ustalonych procedur prowadzenia postępowań windykacyjnych wobec dłużników.

Należności te wzrosły z 18.074,2 tys. zł w 2008 r. do 21.286,9 tys. zł na koniec 2009 r. (o 17,8 %) i do 20 573,6 tys. zł na koniec września 2010 r. (13,8 %) Przy wzroście tych należności ogółem o 13,8 %, należności przeterminowane z tytułu bieżącej działalności Oddziału (tj. przeterminowane o 31 - 360 dni) wzrosły blisko trzykrotnie z 1 580,7 tys. zł do 4 681,8 tys. zł (296 %). W złożonych wyjaśnieniach wskazywano, że w należnościach

tych znajdowały się należności (długi) przejęte po likwidowanych zakładach, co do których Oddział planuje podjąć kroki w celu ich windykowania.

Szczegółowa analiza postępowań, dotyczących windykacji 20 należności, wykazała, że w 16 przypadkach (80 %) w Oddziale nie przestrzegano postanowień instrukcji „Zasady windykacji należności Spółki „Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna”⁹. W ocenie NIK, konsekwencją nieprzestrzegania tych zasad były opóźnienia w egzekwowaniu należności, a także zmniejszenie skuteczności ich windykacji. Stwierdzono m.in., że:

- w 13 przypadkach pracownicy nie sporządzili notatek służbowych z rozmów telefonicznych z dłużnikami, a w 3 dalszych ich sporządzenie nastąpiło z opóźnieniem od 20 do 50 dni, w stosunku do wymaganego terminu (21 dni od daty wymagalności należności),
- w 11 postępowaniach nie wysłano do dłużników monitów w sprawie należności, a w 5 kolejnych monity wysłano z opóźnieniem od 76 do 498 dni, w stosunku do wymaganego terminu (28 dni od daty wymagalności należności),
- w 13 postępowaniach nie wysłano do dłużników upomnień w sprawie uregulowania należności (termin wymagany 45 dni od daty wymagalności należności),
- w 11 monitach, skierowanych do 9 dłużników, nie wyszczególniono niezapłaconych należności (daty wystawienia i numeru faktury), a w 4 również zapisów przypominających termin i kwotę kolejnej płatności,
- w 12 postępowaniach wezwania dłużników o zapłatę należności wysłano 13 - 545 dni po wymaganym terminie,
- w 14 skierowanych do dłużników wezwaniach, w tym 7 przedsądowych, nie ujęto wymagalnych należności, wynikających z 15 faktur wystawionych na kwotę 20 477,46 zł, co tłumaczono brakiem w Wydziale Windykacji bieżących informacji o wymagalnych należnościach, z uwagi na otrzymywanie takich informacji po 15. dniu następnego miesiąca,
- w 9 postępowaniach, mimo braku zapłaty należności, nie podjęto dalszych czynności windykacyjnych wobec dłużników. W 4 z tych przypadków dłużnicy ostatecznie zapłacili należności 132 - 363 dni po terminie wymagalności, a w pozostałych 5 wnioski o skierowanie windykacji na drogę sądową sporządzano i przesyłano do kancelarii prawniczej z opóźnieniem od 91 do ponad 2000 dni, od wymaganego terminu,

⁹ zwanej dalej „Instrukcją windykacji należności”

- w przypadku 2 dłużników wezwanie i monit wysłano na nieaktualne adresy, pomimo że pół roku wcześniej poinformowali oni Oddział o zmianach adresu. Wyjaśniano to m.in. nieuwagą pracownika i brakiem w Wydziale Windykacji Należności aktualnych danych adresowych,
- w jednym przypadku zawyżono kwotę wierzytelności o 4 739,46 zł (o spłatę dokonaną przez dłużnika na rachunek bankowy Oddziału 30 grudnia 2009 r.), zgłoszonej 15 stycznia 2010 r. do sądu prowadzącego postępowanie upadłościowe dłużnika. Zgłoszoną wierzytelność błędnie zakwalifikowano do kategorii III i IV, zamiast do kategorii IV i V,
- brak działań w zakresie windykacji drugiej raty kaucji zabezpieczającej (kwoty 4.287,69 zł), określonej w umowie najmu z dnia 23 kwietnia 2007 r., którą powinien wnieść najemca do 15 maja 2007 r. Z powodu niewywiązywania się w okresie następnym najemcy z obowiązku zapłaty czynszu rozwiązano z nim umowę z dniem 15 maja 2008 r., jednak fizyczny zwrot przedmiotu najmu nastąpił dopiero ponad 2 lata później. Wskutek tego należności Oddziału na koniec września 2010 r. wzrosły do 199.433,28 zł.

W złożonych wyjaśnieniach naruszanie przez pracowników Wydziału Windykacji Należności postanowień obowiązującej instrukcji windykacji należności tłumaczono głównie dużą liczbą obsługiwanych przez nich jednocześnie spraw oraz dużą liczbą zadań do wykonania.

W kontekście zabezpieczenia interesów ekonomicznych spółki PKP SA, NIK ocenia negatywnie także wielomiesięczne opóźnienia w wystawianiu w Oddziale not odszkodowawczych, określających zobowiązania podmiotów korzystających z nieruchomości komercyjnych bezumownie. Stwierdzono m.in., że:

- 4 noty odszkodowawcze, na łączną kwotę 107.552,92 zł, z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (przez 3 podmioty), wystawiono po upływie 4 - 12 miesięcy od dat rozpoczęcia okresów objętych notami,
- właścicielowi stacji transformatorowej w Pawłowicach opłaty za bezumowne korzystanie z działki (o pow. 8.217 m²) za okres od 1 stycznia 2004 r. do 13 lipca 2009 r.¹⁰ naliczono w kwietniu 2008 r. (za lata 2004 - 2007 r.) oraz w grudniu 2008 r. (za rok 2008). Stwierdzono, że podmiot ten również w dwóch innych przypadkach korzystał przez okres ponad 1,5 roku bezumownie z majątku PKP SA, a Oddział, do czasu kontroli NIK, nie skierował tych spraw na drogę sądową,

¹⁰ (kiedy to przedmiotową działkę sprzedano ww. spółce)

- w dniu 31 grudnia 2009 r. wystawiono notę odszkodowawczą na kwotę 11.770,56 zł za bezumowne korzystanie przez podmiot z nieruchomości w roku 2009, zawyżając ją o 1 961,76 zł, gdyż już 10 miesięcy wcześniej obciążono ten podmiot opłatami za bezumowne korzystanie z nieruchomości w styczniu i lutym 2009 r. W konsekwencji zawyżono salda należności w księgach rachunkowych Oddziału. Powyższą nieprawidłowość, skorygowaną w czasie kontroli NIK, Zastępca Dyrektora Oddziału wyjaśnił pomyłką pracownika.

W złożonych w tej sprawie wyjaśnieniach stwierdzono, że w PKP SA kwestii terminowości wystawiania not odszkodowawczych za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie uregulowano w sposób formalny, natomiast postanowienia zawieranych umów „w sposób jednoznaczny nie przesądzają, że nota powinna być wystawiona”, a jedynie stwarzają taką możliwość.

II. Najwyższa Izba Kontroli, w okresie objętym kontrolą, ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień:

1. Działania Oddziału dotyczące 8 przeanalizowanych postępowań przetargowych na sprzedaż nieruchomości, zakończonych zawarciem stosownych umów. Postępowania te – poza niżej przedstawionymi przypadkami – przeprowadzono zgodnie z ustalonymi procedurami. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:
 - przeprowadzenia 2 przetargów, dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych¹¹, przed upływem 21 dni od daty opublikowania ogłoszenia o nich, z naruszeniem przepisów § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 13 lutego 2007 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przetargów na sprzedaż składników aktywów trwałych przez spółkę powstałą w wyniku komercjalizacji¹². NIK nie podziela złożonych w tej sprawie wyjaśnień, że niezachowanie ww. terminu wynikało z wytycznych Centrali PKP SA, ujętych w piśmie z 29 marca 2007 r., gdyż treść przedmiotowego pisma nie sugerowała by dzień opublikowania ogłoszeń w prasie uwzględniać w 21-dniowym terminie wynikającym z ww. przepisów,
 - ujęcia w ogłoszeniach 5 postępowań zapisów o konieczności uzgadniania przez zainteresowanych nabywców terminów oględzin obiektów z pracownikami rejonu administrującego nieruchomościami, podczas gdy przepisy § 4 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia Rady Ministrów z 13 lutego 2007 r. nakładają obowiązek podania

¹¹ Zabudowane stacjami transformatorowymi działki o pow. 437 m² w Świętochłowicach i o pow. 8.217 m² w Pawłowicach.

¹² Dz. U. Nr 27, poz. 177 ze zm.

w ogłoszeniach informacji o terminie i miejscu, w którym można obejrzeć sprzedawane składniki majątkowe.

Analiza przedmiotowych 8 postępowań wykazała ponadto okoliczności i fakty, które - zdaniem NIK - mogły wpływać na zmniejszenie zainteresowania nabywców ogłaszanymi przetargami oraz podważać wiarygodność kupiecką Oddziału. Stwierdzono m.in., że:

- z przetargu na zbycie nieruchomości zabudowanej w Rybniku (ul. Obrońców Rybnika), z przyczyn formalnych, wykluczono dwóch z czterech zainteresowanych nabywców. Wykluczenie jednego¹³ nastąpiło, gdyż nie okazał komisji przetargowej dowodu wpłaty wadium, przy czym komisja posiadała wiedzę o wniesieniu wadium przez wszystkich nabywców. Z kolei wykluczenia drugiego nabywcy - obecnego na przetargu - dokonano, gdyż złożone kopie zaświadczeń NIP i Regon nie były przez niego potwierdzone za zgodność z oryginałem. NIK, uwzględniając, że mimo dopuszczenia do przetargu tylko dwóch nabywców, wylicytowana cena nieruchomości przekroczyła 3. krotnie wartość oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego, zwraca uwagę, że zwiększenie liczby licytantów jest czynnikiem działającym na korzyść organizatora przetargu,
- w 3 postępowaniach przetargowych, przeprowadzonych w 2009 r., ustalając warunki uczestnictwa nabywców, żądano m.in.: w formie oryginalnych dokumentów, uwierzytelnionych kopii lub oświadczeń informacji, czy: nabywca nie jest skazany za określone przestępstwa, nie wszczęto przeciwko niemu postępowań likwidacyjnych lub upadłościowych, nie jest dłużnikiem PKP SA, nie posiada zaległości wobec ZUS i urzędu skarbowego. Z kolei każdą z osób fizycznych, nie prowadzących działalności gospodarczej, w celu uczestniczenia w przetargu zobowiązano do okazania komisji przetargowej dwóch dowodów tożsamości. Zdaniem NIK, tak sformułowany katalog wymogów był zbyt obszerny, tym bardziej że wymagano od nabywców wpłaty wadium (wynoszącego 10 % ceny wywoławczej) oraz zapłaty pozostałej części ceny sprzedaży przed notarialnym zawarciem umowy sprzedaży. W związku z tym kondycja finansowa przyszłego nabywcy i brak zaległości publicznoprawnych były dla Oddziału obojętne.

2. Prawidłowe zabezpieczenie interesów PKP SA w zawieranych umowach sprzedaży i najmu nieruchomości. Analiza podpisanych 8 umów sprzedaży i 4 umów najmu

¹³ Dotychczasowego najemcy (od 2 maja 2006 r.), który w okresie od czerwca 2006 r. do listopada 2008 r. opłacając czynsz zgłaszał do Oddziału wnioski (rozpatrywane negatywnie) o zgodę na przeprowadzenie remontu kapitalnego obiektu, gdyż jego zły stan techniczny uniemożliwiał prowadzenie działalności handlowej. Najemca na podstawie udzielonej mu w tej sprawie przez Oddział odpowiedzi, w latach 2006-2008 bezskutecznie wnioskował również o wykup nieruchomości, otrzymując m.in. informacje, że sprawa sprzedaży nieruchomości pozostaje bez biegu oraz, że przygotowanie nieruchomości do sprzedaży nie stanowi priorytetu gdyż przychód ze sprzedaży nie daje wymiernych korzyści PKP SA.

nieruchomości wykazała, że zawarto je z zachowaniem zasad wynikających z regulacji wewnętrznych PKP SA, na warunkach wynikających z przeprowadzonych przetargów lub negocjacji. Ponadto, umowy najmu zawierały zapisy zabezpieczające windykację należności w postaci obowiązku wnoszenia kaucji i naliczania odsetek ustawowych w przypadku nieterminowej zapłaty należności za najem. Umowy zawierały również postanowienia dające możliwość ich rozwiązania bez wypowiedzenia w przypadku opóźnienia przez najemcę zapłaty czynszu i opłat za dwa pełne okresy rozliczeniowe.

W powyższym zakresie NIK ocenia negatywnie stwierdzone przypadki nieegzekwowania w Oddziale postanowień zawieranych umów najmu, mających zabezpieczać interesy PKP SA, tj. nierozwiązywania tych umów bez wypowiedzenia z dłużnikami, po bezskutecznym upływie 60 dni od daty wymagalności należności czynszowych. NIK ocenia negatywnie również stwierdzone przypadki dopuszczania do bezumownego korzystania z nieruchomości przez byłych ich najemców, gdyż sytuacje takie generowały dodatkowe obciążenia finansowe Oddziału, m.in. z tytułu naliczania i odprowadzania podatku VAT, a także powstawanie wysokich¹⁴ należności trudno ściągalnych. I tak np.:

- z analizy 13 spraw, dotyczących zalegania najemców z zapłatą należności ponad 60 dni, wynika, że w 8 nie rozwiązano umów najmu, a w 3 dalszych umowy te rozwiązano z opóźnieniem od 5 do 21 miesięcy, w stosunku do możliwości (terminu) wynikających z ich postanowień. Przeterminowane należności Oddziału, powstałe za okres kontynuowania tych umów¹⁵ do 30 września 2010 r. lub do dnia ich rozwiązania, wyniosły ogółem 283 666,93 zł (bez uwzględniania kosztów windykacji),
- w sytuacji zwłoki w zapłacie czynszu przez najemcę budynku dworca w Woźnikach, przekraczającej 60 dni (np. w odniesieniu do 10 należności z lat 2007-2008), nie rozwiązano, zawartej 2 października 2006 r., umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W skierowanym do najemcy piśmie z 19 marca 2010 r., rozwiązanie ww. umowy Oddział uzależnił od zwrócenia przedmiotu umowy, co do grudnia 2010 r. nie nastąpiło. W konsekwencji wierzytelności Oddziału, wynoszące 17 759,29 zł na koniec 2009 r., wzrosły do 27 020,49 zł (bez kosztów windykacji) na 30 września 2010 r. Dopiero w toku kontroli NIK podjęto, na podstawie art. 687 Kodeksu cywilnego, działania w celu rozwiązania umowy ze skutkiem na 31 stycznia 2011 r. W złożonych w tej sprawie

¹⁴ W przypadkach bezumownego korzystania przez podmiot z nieruchomości należności naliczano stosując podwyższoną stawkę miesięczną.

¹⁵ Liczonego od dnia kiedy postanowienia umów pozwalały na ich rozwiązanie bez wypowiedzenia.

wyjaśnieniach nieprawidłowość tę tłumaczono m.in. kierowaniem się zasadami współżycia społecznego i trudną sytuacją życiową dłużnika,

- w 2 przypadkach dłużnicy, odpowiednio od 1 czerwca 2003 r. do 31 grudnia 2010 r. i od 1 lutego do 31 grudnia 2010 r., korzystali bezumownie z wynajętych wcześniej nieruchomości, a wierzytelności Oddziału powstałe z tego tytułu wynosiły na 30 września 2010 r. odpowiednio: 32.959,85 zł i 2.162,45 zł.

Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Ekonomiczno-Finansowych wyjaśnił, że procedura wypowiedzania umów – przypisana postanowieniami instrukcji windykacji należności pracownikom windykującym należności – należy faktycznie do kompetencji Wydziału Marketingu. Z kolei nadzorująca Wydział Marketingu Zastępca Dyrektora ds. Handlowo-Eksploatacyjnych wyjaśniła, że w okresie objętym kontrolą nie obowiązywały sformalizowane zasady rozwiązywania umów najmu lub dzierżawy w przypadku nieuiszczania czynszu przez najemcę. NIK nie podziela tego stanowiska, mając na uwadze zapisy zawieranych umów i postanowienia obowiązującej instrukcji windykacji należności, a także zasady ekonomii, które wskazywały na potrzebę wypowiedzania umów z dłużnikami w celu niezwiększania obciążeń podatkowych. Zastępca Dyrektora Oddziału ds. Handlowo-Eksploatacyjnych wyjaśniła ponadto, że w większości przypadków Wydział Marketingu nie posiadał danych o zadłużeniu najemców, natomiast jeżeli otrzymywał w tym zakresie informacje od innych komórek Oddziału to podejmował działania zmierzające do wypowiedzenia umowy.

3. Prowadzenie w Oddziale rachunkowości operacji związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, zgodnie z zasadami oraz w oparciu o systemy informatyczne, wprowadzone przez Zarząd PKP SA na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁶. Do końca 2009 r. księgi prowadzono przy użyciu programu FK, a od 1 stycznia 2010 r. w systemie SAP, co jednak - w świetle ustaleń kontroli NIK - formalnie uregulowała dopiero uchwała Zarządu PKP SA z 15 grudnia 2010 r. Stwierdzone nieprawidłowości i uchybienia dotyczyły:
 - w 23 zbadanych fakturach, na łączną kwotę 12 064,49 zł, uregulowanych w 2010 r. przez kontrahentów z opóźnieniem, do dnia 30 września 2010 r., nie naliczono, a także nie ujęto w księgach rachunkowych oraz nie dochodzono należnych odsetek w łącznej kwocie 262,05 zł, pomimo że w 2010 r. Oddział nie odstąpił od prawa naliczania i dochodzenia odsetek od kontrahentów, a obowiązujące w tym zakresie w PKP SA postanowienia

¹⁶ Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223 ze zm,

polityki rachunkowości nakładały obowiązek bieżącego naliczania i ujmowania odsetek w księgach rachunkowych. Nienaliczanie odsetek – w związku z niewdrożeniem do 30 września 2010 r. modułu naliczania odsetek w systemie SAP - spowodowało, że w latach 2008 - 2010 (do września) obciążenia z tytułu naliczonych odsetek zmalały z 212,2 tys. zł i 241,9 tys. zł do 6,9 tys. zł, a wpływy z odsetek zmalały z odpowiednio: 69,3 i 62,7 tys. zł do 0,73 tys. zł. W 2010 r. odsetki naliczano tylko wobec niewielkiej części kontrahentów nieterminowo regulujących należności „ręcznie” przy użyciu tzw. kalkulatora odsetek. Po wdrożeniu systemu SAP, w dniu 28 stycznia 2011 r. w księgach Oddziału uwzględniono naliczone odsetki od nieterminowo uregulowanych w 2010 r. przez kontrahentów należności w kwocie 134,5 tys. zł. Dyrektor Finansowy, Członek Zarządu PKP SA, wyjaśniał, że przyczyną tej nieprawidłowości były prowadzone w 2010 r. prace wdrożeniowe w zakresie wprowadzenia systemu SAP i wniesione przez spółkę PKP SA zastrzeżenia do funkcjonowania modułu naliczania odsetek,

- w 5 przypadkach zapisy księgowe nie spełniały wymogu, określonego w art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości, tj. nie zawierały zrozumiałego tekstu, skrótu lub kodu opisu operacji. W szczególności opis 3 operacji, dotyczących wpłat na łączną kwotę 3.286,03 zł, dokonanych przez dwóch dłużników, nie umożliwiał powiązania tych operacji z należnościami. Z kolei w przypadku 2 operacji, dotyczących kwot 2 226,79 zł i 67 737,10 zł, zaksięgowanych 31 sierpnia 2010 r., wprowadzono opisy „Upadłość” i „U”, pomimo że nie sformalizowano zasad opisu operacji i stosowanych w Oddziale skrótów.

4. Podejmowanie kontroli zagadnień związanych z gospodarowaniem zarządzanymi nieruchomościami, w ramach kontroli wewnętrznej i audytu. NIK, uwzględniając znaczącą skalę tych zagadnień w zakresie działalności Oddziału, zwraca uwagę na niską liczbę kontroli dotyczących stricte gospodarowania nieruchomościami. Spośród 5 kontrolerów, 4 przeprowadzało kontrole dotyczące głównie: stanu technicznego obiektów, prowadzenia ksiąg obiektów, zasadności wnioskowania prac remontowych oraz dokonywało pomiarów kontrolnych powierzchni budynków. Z kolei kontrolę zagadnień gospodarowania nieruchomościami realizował jeden kontroler, który badał również inne obszary tematyczne, wg bieżących potrzeb Oddziału. W ramach 18 kontroli przeprowadzonych przez niego, w okresie objętym kontrolą, stwierdzono, że tylko w 11 przypadkach skontrolował m.in.: sprawy bezumownego korzystania z nieruchomości przez wybrane podmioty, prawidłowość i efektywność umów zawartych z podmiotami w zakresie automatów do gier, prawidłowość ustalania stawek dzierżawy dla 1 podmiotu

i zawarcia kilku umów na dzierżawę oraz najem nieruchomości, a także zasadność 2 skarg lokatorów.

5. Przygotowanie pracowników Oddziału do realizacji obowiązków w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami, w tym podnoszenie kwalifikacji w drodze uczestnictwa w specjalistycznych szkoleniach (w których w latach 2009-2010 uczestniczyło 65 pracowników). W powyższym zakresie NIK zwraca jedynie uwagę na niekorzystne zmiany w strukturze zatrudnienia, gdyż przy zmniejszeniu w tym okresie ogólnego stanu zatrudnienia w Oddziale do 333 pracowników (o 7,5 %), liczba pracowników bezpośrednio związanych z gospodarowaniem nieruchomościami zmalała do 271 osób (o 9,7 %), a posiadających wykształcenie kierunkowe do 117 osób (o 10,0 %).
6. Przyspieszenie w latach 2009-2010 prac w zakresie regulowania stanu prawnego części składników majątkowych, przeznaczonych do zagospodarowania na cele komercyjne (w poszczególnych grupach udział składników z uregulowanym stanem prawnym wzrósł w porównaniu do roku 2008 o 2,8 - 12,0 punktów procentowych). NIK zwraca jednak uwagę, że nadal występujące braki – co wykazały m.in. wyniki przeprowadzonych w toku kontroli oględzin obiektów – ograniczały możliwości zagospodarowania składników majątkowych na cele komercyjne, zwłaszcza w drodze ich sprzedaży.

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

1. ***Podjęcie działań w celu poprawy efektywności zagospodarowania nieruchomości kolejowych, przeznaczonych na cele komercyjne.***
2. ***Egzekwowanie postanowień umów najmu i dzierżawy w zakresie zapewniającym pełne zabezpieczenie interesów PKP SA.***
3. ***Zwiększenie nadzoru nad prowadzeniem działań windykacyjnych wobec dłużników, zgodnie z ustalonymi w tym zakresie procedurami.***
4. ***Bieżące wystawianie not za bezumowne korzystanie z nieruchomości PKP SA oraz dochodzenie należności z nich wynikających.***
5. ***Zabezpieczenie administrowanych nieruchomości kolejowych przed dostępem osób trzecich.***
6. ***Uwzględnienie w zapisach księgowych prawidłowych opisów operacji.***

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Katowicach, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią Dyrektor, w terminie 15 dni od daty otrzymania

niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli 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 którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały.