



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Krakowie**

Kraków, dnia lutego 2011 r.

**Pani
Halina Kurtyka
Zastępca Dyrektora Oddziału ds.
Zarządzania Rejonem Dworców
Kolejowych PKP S.A.
w Krakowie
Rondo Mogiłskie 1
31-516 Kraków**

P/10/063
LKR – 4101-21-02/2010

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1701 ze zm.), zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie przeprowadziła w PKP S.A. Oddział Dworce Kolejowe, Rejon Dworców Kolejowych w Krakowie (RDK) kontrolę w zakresie wykorzystania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne niezwiązane z prowadzeniem transportu kolejowego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym przez Panią Dyrektor w dniu 3 stycznia 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przesyła Pani Dyrektor niniejsze wystąpienie pokontrolne.

NIK ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzenia nieprawidłowości, wykonywanie przez RDK zadań w kontrolowanym obszarze. Podstawę do powyższej oceny ogólnej stanowią oceny jednostkowe badanych zagadnień:

1. NIK pozytywnie ocenia działania RDK związane z wyłanianiem kontrahentów do zagospodarowania powierzchni czynnych dworców kolejowych niewykorzystywanych do

obsługi pasażerów. W badanym okresie RDK przeprowadziła jeden przetarg ofertowy nieograniczony, zakończony podpisaniem umowy o najem terenu przed dworcem kolejowym w Jarosławiu z przeznaczeniem na parking i drogę dojazdową. Przetarg ten został przeprowadzony zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 11 września 2009 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez PKP S.A. przetargów i rokowań na zbycie aktywów trwałych (Dz. U. Nr 1555, poz. 231 ze zm.). Podstawą do określenia ceny za ww. najem terenu był aktualny operat szacunkowy.

2. Rejon Dworców Kolejowych w zawartych umowach najmu i dzierżawy zbędnych nieruchomości zabezpieczył ekonomiczne i prawne interesy PKP S.A. Kontrola wykazała, że transakcje zagospodarowania nieruchomości w dwunastu badanych przez NIK umowach najmu powierzchni użytkowych czynnych dworców kolejowych i gruntów przyległych, spełniały wymogi formalne, a ceny transakcyjne odpowiadały cenom zawartym w operatach szacunkowych i cenom ustalonym na rynku lokalnym. Zmiany warunków umowy były dokonywane poprzez sporządzanie stosownych aneksów i odpowiadały wymaganym warunkom. Przeprowadzone w trakcie kontroli oględziny wynajętych powierzchni w budynku dworcowym w Krakowie wykazały, że były one użytkowane przez najemców zgodnie z warunkami umownymi.
3. Izba negatywnie ocenia niski stopień zagospodarowania na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem działalności w zakresie transportu kolejowego, powierzchni 11 czynnych dworców kolejowych. W 2009 r. zagospodarowano na cele komercyjne 5.362 m², tj. tylko 39,6% powierzchni budynków dworcowych przeznaczonych do wynajęcia komercyjnego, a w 2010 r. 4.616 m², tj. 35,5 % takiej powierzchni. Ustalonymi w trakcie kontroli przyczynami było niekorzystne położenie lokali w budynkach dworcowych, zmniejszenie ruchu pasażerskiego oraz prowadzone remonty dworców, które skutkowały wyłączeniem z eksploatacji remontowanej części obiektów. W ocenie NIK, podejmowany przez RDK zespół działań w celu pozyskania najemców nie był w pełni skuteczny, a wymienione wyżej przyczyny tylko w części uzasadniają niski poziom wynajętych powierzchni na cele komercyjne. NIK nie stwierdziła sporządzenia szczegółowej analizy możliwości zagospodarowania zbędnych powierzchni, a także opracowania planu zamierzeń w tym zakresie. Działania w tym względzie, w ocenie Izby, stają się tym bardziej uzasadnione z gospodarczego punktu widzenia, że w IV kwartale 2010 r. Rejon zwiększył wielokrotnie liczbę administrowanych dworców, co istotnie zmienia poprzednie warunki zarządzania wolnymi powierzchniami.

4. Na podstawie Uchwały nr 821 Zarządu PKP S.A. z dnia 25 października 2010 r. Rejon Dworców Kolejowych do dnia 15 grudnia 2010 r. przejął 100 obiektów dworcowych nie obejmując jednocześnie pełnej dokumentacji dotyczącej tych obiektów. Brak równoczesnego objęcia dokumentacji tych obiektów w wymienionym terminie Izba ocenia negatywnie. Wraz z przejęciem tych obiektów nie zostały wprowadzone odpowiednie zmiany w Regulaminie organizacyjnym PKP S.A. Oddział Dworce Kolejowe w zakresie przydziału czynności pracownikom oraz nie zapewniono odpowiedniej obsady kadrowej, zabezpieczającej administrowanie przejętymi obiektami.
5. Negatywnie należy ocenić zakres aktualizacji operatów szacunkowych zarządzanych przez RDK 11 dworców kolejowych. Kontrola wykazała, że w przypadku 3 dworców kolejowych operaty szacunkowe były nieaktualne, w tym w przypadku 2 dworców w Lublinie i Rzeszowie aktualizacja taka zostanie dopiero zlecona do wykonania”.
6. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych uchybień, stan uregulowania praw własności zarządzanych nieruchomości wchodzących w skład 11 czynnych dworców kolejowych. Na 20 działek będących w zarządzaniu RDK 18 posiadało uregulowany stan prawny, w tym 11 działek w ewidencji środków trwałych RDK i 7 działek w ewidencji Oddziału Gospodarki Nieruchomościami (OGN). Działki te posiadały założone księgi wieczyste uwzględniające aktualny stan prawny. Do zakończenia kontroli NIK nie został uregulowany stan prawny 2 działek w Krakowie-Płaszowie, zarządzanych przez RDK, a będących nadal w ewidencji środków trwałych OGN. NIK stwierdziła jednak, że trwały prace nad uregulowaniem ich stanu prawnego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie wnosi o:

1. Zagospodarowanie administrowanych nieruchomości na cele komercyjne, w części zbędnej dla prowadzenia działalności w zakresie transportu kolejowego.
2. Rozważenie potrzeby opracowania szczegółowej analizy wykorzystania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne i przygotowania planu realizacji takiego wykorzystania.
3. Pozyskanie z OGN w Krakowie dokumentacji 100 dworców kolejowych, przejętych w IV kwartale 2010 r.
4. Dokończenie prac nad aktualizacją operatów szacunkowych oraz uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości dworca kolejowego Kraków-Płaszów.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się o przedstawienie przez Panią Dyrektor, w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz 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 Pani prawo zgłoszenia na piśmie, do Dyrektora Delegatury NIK w Krakowie, 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.