



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Poznaniu

LPO.410.006.02.2017
P/17/096

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Poznaniu
ul. Dożynkowa 9H, 61-662 Poznań
T +48 61 655 62 00, F +48 61 655 62 01
lpo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/17/096 – Przekazywanie dworców kolejowych jednostkom samorządu terytorialnego w celu ich przebudowy lub remontu
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu
Kontrolerzy	1. Zbigniew Truszkowski, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/60/2017 z dnia 10.04.2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Piotr Kręt, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/83/2017 z dnia 15.05.2017r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta i Gminy Skoki (dalej: Gmina lub Urząd), ul. Ciastowicza 11, 62-085 Skoki
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tadeusz Antoni Kłos, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki (dalej: Burmistrz) (dowód: akta kontroli str. 6-7)

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania podjęte przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki w zakresie zadań związanych z przejęciem budynków dworców kolejowych w celu ich przebudowy lub remontu w latach 2013 - 2016.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Gmina, przejmując budynki dworców kolejowych, przeprowadziła negocjacje z PKP PLK, w wyniku czego uzyskała dodatkowe grunty tzw. „pasów technicznych, położonych pomiędzy linią kolejową a drogą wojewódzką nr 196”, na których ma zamiar wybudować ścieżki pieszo – rowerowe, które w znacznym stopniu zwiększą bezpieczeństwo mieszkańców Gminy. Dworce zostały przejęte przez Gminę na podstawie umów przeniesienia własności poprzedzonych protokołami zdawczo-odbiorczymi. Prawidłowo, na podstawie wyceny uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego, dokonano wpisów przejętych obiektów dworcowych do ewidencji środków trwałych Gminy. Dla przedmiotowych inwestycji wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły: braku zabezpieczenia części budynku dworcowego i otoczenia budynku gospodarczego obiektu w Roszkowie przed nieuprawnionym dostęp osób postronnych oraz prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, przejętych budynków dworcowych w Skokach, Sławie Wlkp. i Roszkowie. Badane dzienników obiektów dworcowych wykazało, że nie zawierały one wpisów dotyczących przeprowadzonych kontroli okresowych budynków, osoby

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen częściowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

upoważnionej do dokonywania wpisów a także, w pięciu przypadkach², wpisu właściciela obiektu budowlanego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wnioskowanie i proces decyzyjny przyjęcia dworców kolejowych

Opis stanu
faktycznego

1.1. Według stanu na 14 kwietnia 2017 r. na terenie Gminy istniały trzy linie kolejowe: nr 356 Poznań Wschód-Wągrowiec, nr 377 Gniezno Winiary-Sława Wlkp. nr 385 Janowiec Wlkp.-Skoki. Przy zmodernizowanej trasie kolejowej nr 356 Poznań Wschód - Wągrowiec funkcjonowały trzy dworce kolejowe, w: Sławie Wlkp., Skokach i Roszkowie. Przed przekazaniem ww. obiektów Gminie w 2013 r., budynek dworca w Sławie Wlkp. był wyłączony z obsługi ruchu kolejowego. Na parterze przeznaczonym na cele komercyjne, znajdował się bar. Na górnej kondygnacji znajdowały się dwa lokale mieszkalne. W budynku dworca w Skokach była kasa biletowa i poczekalnia dla podróżnych. Część powierzchni na parterze przeznaczono na cele komercyjne. Ponadto w budynku znajdowały się trzy lokale mieszkalne. Budynek dworca w Roszkowie, przed przekazaniem Gminie został wyłączony z obsługi ruchu kolejowego i całkowicie opróżniony. Przy linii kolejowej nr 377 Gniezno Winiary-Sława Wlkp. (zamkniętej dla ruchu osobowego, na której od 2007 r. przywrócono ruch towarowy do obsługi Bazy Paliw nr 4 w Rejowcu³) funkcjonował budynek dworcowy na stacji Stawiany. Budynek był częściowo użytkowany. Piętro wraz z jednym pomieszczeniem na parterze wykorzystywano na cele mieszkalne. Pozostałe pomieszczenia na parterze zostały opróżnione i nie były wykorzystane. Ostanія z linii kolejowych przebiegających przez tereny Gminy Skoki, linia nr 385 Janowiec Wlkp.-Skoki była wyłączona z użytkowania. Wzdłuż tej linii na terenie Gminy nie było dworców kolejowych.

(dowód: akta kontroli str. 17-19, 21- 22)

1.2. Gmina Skoki nie występowała do PKP S.A. o przekazanie budynków dworcowych. Przejęcie przez Gminę budynków dworcowych w Sławie, Skokach i Roszkowie poprzedziły działania inicjowane przez Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego (dalej: Urząd Marszałkowski), zmierzające, wspólnie z PKP PLK SA, do modernizacji linii kolejowej nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz, na odcinku Poznań Wschód - Gołańcz. Przyjęty przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego, Regionalny Program Operacyjny na lata 2007-2013 przewidywał m.in.: modernizację (rewitalizację) regionalnych linii kolejowych na terenie Wielkopolski mających szczególne znaczenie dla obsługi połączeń małych miejscowości z aglomeracją poznańską. W odniesieniu do poszczególnych stacji kolejowych ww. projekt nie przewidywał rewitalizacji budynków dworcowych a jedynie rozbiórkę zbędnych obiektów kubaturowych, których właścicielem były PKP PLK S.A. Sugestie Departamentu Transportu Urzędu Marszałkowego Województwa Wielkopolskiego, że zasadne byłoby nieodpłatne przekazanie samorządom, których gminy położone są wzdłuż ww. linii, nieruchomości wraz z przylegającymi placami przydworcowymi, okazały się skuteczne, bowiem w dniu 4 lipca 2007 r. ⁴, PKP SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu (dalej: PKP S.A.) poinformował, że wystąpi do poszczególnych gmin z ofertą przekazania na ich rzecz dworców kolejowych, wraz z niezbędnym gruntem. W dniu 27 czerwca 2011 r. Oddział PKP poinformował Urząd, że jest zainteresowany

² 83% badanych KOB

³ Baza należała do Operatora Logistycznego Paliw Płynnych w Plocku

⁴ Pismo: N12Id-613-11/10/11

przekazaniem na rzecz Gminy w trybie art. 39 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”⁵ (dalej: ustawa o komercjalizacji i restrukturyzacji) nieruchomości na działkach w obrębie: Skoki, Szczodrochowo (Sława Wlkp.) i Roszkowo. W związku z brakiem potwierdzenia woli przejęcia nieruchomości dworcowych na terenie Gminy, Wicemarszałek Województwa Wielkopolskiego w dniu 11 grudnia 2012 r. zwrócił się do Burmistrza o rozpatrzenie sprawy przejęcia ww. nieruchomości i podjęcie decyzji umożliwiającej realizację dalszych procedur⁶, podkreślając, że zostaną podjęte działania zmierzające do zabezpieczenia w kolejnej perspektywie budżetowej Regionalnego Programu Operacyjnego środków na rewitalizację dworców przekazanych samorządom.

(dowód: akta kontroli str. 27-33)

Argumenty Wicemarszałka Województwa oraz interes społeczny i oczekiwania mieszkańców Gminy Skoki spowodowały, że pomimo wątpliwości związanych ze złym stanem technicznym budynków dworcowych zagrażającym podróżnym czy obciążeniem nieruchomości umowami najmu i ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebnościami), w dniu 12 listopada 2013 r. Burmistrz, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy, zawarł z Oddziałem PKP w Poznaniu działającym w imieniu PKP S.A., porozumienie w sprawie warunków nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. na rzecz Gminy Skoki. W przedmiotowym porozumieniu zapisano, że PKP S.A. zobowiązuje się nieodpłatnie w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji przekazać dworce kolejowe w Skokach, w Sławie Wlkp. oraz w Roszkowie. W protokole uzgodnień sporządzonym w dniu 17 grudnia 2013 r. wskazano prawa i obowiązki zarówno przejmującego jak i przekazującego. Nie zawarto w nim ustaleń o sposobie lub terminie późniejszego zagospodarowania przejętych obiektów dworcowych.

(dowód: akta kontroli str. 71-94)

1.3. W trakcie XXXII sesji Rady Miejskiej Gminy w Skokach (dalej: Rada Gminy) odbytej w dniu 3 grudnia 2013 r. Burmistrz wnioskował o wprowadzenie do porządku obrad projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przejęcie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa od PKP S.A. Przedstawienie wniosku, Burmistrz uzasadniał pilną potrzebą przyjęcia uchwały, ponieważ 12 listopada 2013 r. zostało zawarte porozumienie, w myśl którego Gminie Skoki mają zostać przekazane nieodpłatnie działki wraz z budynkami dworcowymi w Sławie, Skokach i Roszkowie oraz wydzielone działki wzdłuż linii kolejowej Poznań-Wągrowiec na odcinku od miejscowości Sława do południowej granicy rowu melioracyjnego w Roszkowie z przeznaczeniem na cele publiczne. Wnioskowany projekt uchwały został włączony do porządku obrad. W dyskusji nad projektem uchwały głos zabrało dwoje radnych, których interesowała koncepcja zagospodarowania przejmowanego mienia i budynku dworcowego w Roszkowie wraz z planami ścieżek pieszo - rowerowych. W odpowiedzi Burmistrz wskazał, że proces przekazywania nieruchomości będzie trwał do 2015 r. W tym czasie Stowarzyszenie Metropolia Poznań, do którego należy Gmina, zajmie się projektem dokumentacji i koncepcją zagospodarowania. Środki na te cele zostaną pozyskane z funduszy unijnych, a główną ideą projektu będzie zintegrowany system komunikacyjny, nad którym prace potrwają, co najmniej dwa lata. Burmistrz podkreślił, że tereny przylegające do stacji PKP nie zostały jeszcze wydzielone

⁵ Dz. U. z 2017 r. poz. 680, do końca 2016 r. pn. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

⁶ Pismo: DT-III.8064.10.2012 z dnia 11 grudnia 2012

geodezyjnie, ale zostaną Gminie przyznane i wzdłuż linii kolejowej od Sławy do Roszkowa planowana jest budowa ścieżki pieszo-rowerowej. Przyznał też - w złożonych wówczas wyjaśnieniach – że nie ma koncepcji zagospodarowania dworców.

Po wysłuchaniu opinii stałych komisji do projektu uchwały, Rada Gminy podjęła jednogłośnie uchwałę nr XXXII/236/2013 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przejęcie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. W uzasadnieniu do tej uchwały stwierdzono, że na mocy ww. porozumienia Gminie Skoki zostaną przekazane działki związane ze stacjami kolejowymi w Sławie Wlkp., w Skokach i w Roszkowie oraz działki wydzielone wzdłuż linii kolejowej Poznań-Wągrowiec na odcinku od miejscowości Sława Wlkp. do południowej granicy rowu melioracyjnego w Roszkowie z przeznaczeniem na cele publiczne. Podkreślono, że nabywanie nieruchomości należy do spraw majątkowych Gminy, o których decyduje Rada Gminy podejmując stosowną uchwałę, dlatego też podjęcie tej uchwały przez Radę Gminy uznano za uzasadnione.

(dowód: akta kontroli str. 62-70)

1.4. Współpraca z PKP S.A. w zakresie przekazywania budynków dworców kolejowych przebiegała prawidłowo. Nie stwierdzono utrudnień ani przeszkód proceduralnych.

(dowód: akta kontroli str. 104-107)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

2. Warunki przejęcia budynków dworców kolejowych

Opis stanu
faktycznego

2.1. Przejęcie budynków dworców kolejowych nastąpiło na podstawie aktów notarialnych⁷. Wraz z przejęciem budynku dworca o powierzchni 162m² znajdującego w Roszkowie na działce nr 57/1 (obręb 0020 Roszkowo), Gmina przejęła budynek sanitarno-gospodarczy o pow. użytkowej 26 m², budynek gospodarczy o pow. użytkowej 37 m², budynek gospodarczy o pow. użytkowej 20m² oraz budowlę: drogę ładunkową, plac zajazdowy i zbiornik bezodpływowy niebędący na ewidencji środków trwałych przekazującego. Przejmując budynek dworca w Sławie Wlkp. o pow. użytkowej 196 m², położonego na działce nr 6/1 (obręb 0024 Szczodrochowo), Gminie przekazano także budynek WC wyłączony z eksploatacji, zbiornik bezodpływowy niebędący na ewidencji środków trwałych Oddziału PKP, drogę dojazdową oraz oświetlenie terenu. Przejęcie budynku dworca w Skokach przy ul. Dworcowej 4, o pow. użytkowej 378 m² położonego na działce 463/7 (obręb 0001 Skoki) nastąpiło wraz z przejęciem budynku magazynowego o pow. 143 m², dwóch budynków gospodarczych o powierzchni odpowiednio 36 m² i 22 m² oraz innego budynku magazynowego i zbiornika bezodpływowego, niebędących na ewidencji środków trwałych przekazującego. Dodatkowo, PKP S.A. przekazała Gminie działki nr 6/4 i 6/5 (obręb 0024 Szczodrochowo) wraz z zabudową i drogą ładunkową⁸. PKP S.A. przekazała nieodpłatnie na rzecz Gminy Skoki prawo użytkowania wieczystego ww. działek objętych księgami wieczystymi⁹ wraz

⁷ Repertorium: A Nr 5042/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r., A Nr 5049/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r., A Nr 5058/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r., A Nr 478/2014 z dnia 6 lutego 2014 r.

⁸ Repertorium A Nr 5058/2013, Decyzja nr NPo14/91/2013

⁹ Odpowiednio: księgi wieczyste: nr PO1B/00056156/5, nr PO1B/00047206/5, nr PO1B/00057480/2

z własnością budynków dworcowych i innymi ww. składnikami mienia. Przekazania te nastąpiły w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji¹⁰.

(dowód: akta kontroli str. 109-170)

2.2. W umowach przenoszących własność, cel zagospodarowania budynków dworców, zapisany jako realizacja zadań własnych Gminy, był zgodny z postanowieniami przepisów prawnych stanowiących podstawę przekazania mienia PKP S.A. W aktach notarialnych nie zawarto postanowień o możliwości późniejszego przeznaczenia części budynków na pomieszczenia związane z obsługą ruchu kolejowego. W umowach przenoszących prawo własności budynków nie określono terminu ich zagospodarowania ani sankcji z powodu niezagospodarowania budynków zgodnie z celami wskazanymi w umowach.

(dowód: akta kontroli str. 109-170)

2.3. W dniu przekazywania budynków dworców kolejowych (20 grudnia 2013 r. i 6 lutego 2014 r.¹¹), PKP S.A. nie posiadała zobowiązań, (w tym zaległości) na koncie podatkowym Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 177-185, 384-412)

2.4. Po podpisaniu umowy przenoszącej prawo własności budynków dworcowych, pomiędzy PKP S.A. a Gminą spisano dwa protokoły zdawczo-odbiorcze, w których podano stany odczytanego komisyjnie wodomierza głównego i dwóch liczników energii elektrycznej w budynku dworca w Skokach.

(dowód: akta kontroli str. 104-107)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

3. Zagospodarowanie przejętych dworców kolejowych

Opis stanu
faktycznego

3.1. W dniu przejęcia przez Gminę budynków dworców, jeden z nich, w Roszkowie, wraz z przynależnymi składnikami mienia, był wyłączony z eksploatacji. Budynki dworcowe w Skokach i Sławie Wlkp. były użytkowane.

(dowód: akta kontroli str. 21-22)

Po przejęciu budynków dworców kolejowych Gmina wykonała jedynie niezbędne remonty bieżące i naprawy awaryjne, związane z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa użytkownikom budynków. Były to głównie prace polegające na usunięciu nagromadzonych w opuszczonych pomieszczeniach odpadów, zabezpieczenie otworów okiennych i wejść, usunięcie potłuczonych szyb itp. Grunty, na których usytuowane były budynki dworców kolejowych zostały wyłączone z „terenów zamkniętych”¹².

(dowód: akta kontroli str. 34-47)

Dla terenów, na których znajdowały się budynki dworców nie opracowano planów zagospodarowania przestrzennego. Wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla dworców w Skokach, Roszkowie i Sławie¹³. Budynki

¹⁰ Decyzja nr NPo14/90/2013 dla nieruchomości w Roszkowie, decyzja nr NPo14/9/2013 dla nieruchomości w Sławie Wlkp. i decyzja nr NPo14/07/2014 dla nieruchomości w Skokach

¹¹ Daty przekazania przez PKP budynków kolejno w: Roszkowie i Sławie Wlkp. oraz w Skokach

¹² Decyzja nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r., Decyzja nr 23 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 15 października 2015 r.

¹³ Odpowiednio: decyzja nr 6/15 z dnia 20 maja 2015 r., decyzja nr 7/15 z dnia 20 maja 2015 r. i decyzja nr 8/15 z dnia 20 maja 2015 r.

dworców wraz z budynkami pomocniczymi jako tzw. zespoły dworców kolejowych, zostały wpisane do gminnej ewidencji zabytków i były objęte opieką konserwatorską, co powodowało utrudnienia w procesie inwestycyjnym Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 257-267, 323-329)

3.2. Realizując cel określony w umowach przenoszących własność na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o komercjalizacji i restrukturyzacji, Gmina uzyskiwała decyzje udzielające pozwoleń na przebudowę i rozbudowę budynków dworca w: Skokach, Sławie i Roszkowie, wraz z budową: wiat rowerowych, parkingów i zjazdów¹⁴.

W aktach notarialnych ustanowiono nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, służebności przesylu¹⁵ dla spółek PKP S.A., na przejętych działkach. Gmina wykonywała niefinansowe zobowiązania wobec PKP S.A. ujęte w umowach przenoszących własność oraz w protokołach uzgodnień sporządzonych przed podpisaniem umów związane z ustanowionymi prawami służebności na gruntach lub budynkach dla spółek PKP S.A.

W celu uzyskania środków na rewitalizację przejętych od PKP S.A. dworców kolejowych w Roszkowie, Skokach i Sławie Wlkp., Gmina w dniu 19 listopada 2013 r. złożyła wniosek do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w ramach WRPO na lata 2007-2013 na zadanie pn: „Dokumentacja techniczna na rewitalizację dworców i terenów przydworcowych wzdłuż linii kolejowej nr 356-Gmina Skoki”. W dniu 17 marca 2014 r. podpisano umowę o dofinansowanie ww. projektu. W dniu 6 czerwca 2016 r. został złożony wniosek do Stowarzyszenia Metropolia Poznań w ramach WRPO na lata 2014-2020 (ZIT), o dofinansowanie projektu pn.: „Budowa zintegrowanego punktu przesiadkowego w Skokach”. W dniu 29 grudnia 2016 r. została podpisana umowa na ww. dofinansowanie. W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego został wyłoniony wykonawca robót budowlanych. Wartość zadania wynosi 3.253.456,43 zł (dotacja 2.765.437,96 zł.). W dniu 6 grudnia 2016 r. złożono do Stowarzyszenia Metropolia Poznań w ramach WRPO na lata 2014-2020 (ZIT), wniosek o dofinansowanie projektu pn.: „Budowa zintegrowanych punktów przesiadkowych w Sławie Wlkp. i Roszkowie”.

Powyższe wnioski dotyczyły budowy zintegrowanych punktów przesiadkowych w Skokach, w Sławie Wlkp. i w Roszkowie, nie obejmowały swym zakresem remontu dworców (koszt niekwalifikowany).

Wpisane do gminnej ewidencji zabytków przejętych budynków dworcowych i objęcie ich opieką konserwatorską, znacząco wpłynęło na koszty modernizacji. Łączna wartość kosztorysowa rewitalizacji dworców i terenów przydworcowych w Sławie Wlkp., Skokach i Roszkowie przekroczy 11 mln zł (dla porównania: roczny budżet Gminy Skoki na wszystkie zadania majątkowe w 2016 r. wyniósł 6,2 mln. zł). W celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju wszystkich obszarów działalności, gmina planuje rozpoczęcie kompleksowej modernizacji budynków, w oparciu o zewnętrzne źródła finansowania. W IV kwartale 2017 r. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego planuje ogłoszenie naboru wniosków na modernizację budynków dworców kolejowych. W ramach tego naboru Gmina Skoki zamierza złożyć wnioski o dofinansowanie modernizacji budynków dworcowych w Sławie Wlkp., Skokach i Roszkowie.

(dowód: akta kontroli str. 20, 34-47)

3.3. Po przejęciu ww. budynków dworców, Gmina nie dokonywała ich remontów.

(dowód: akta kontroli str. 34-47)

¹⁴ Decyzje kolejno: nr 590/15 z dnia 28 grudnia 2015 r., nr 585/15 z dnia 22 grudnia 2015 r. i nr 584/15 z dnia 22 grudnia 2015 r.

¹⁵ Repetitorium A Nr 478/2014, Repetitorium A Nr 5049/2013, Repetitorium A Nr 5058/2013

3.4. W toku kontroli przeprowadzone zostały oględziny budynków dworców kolejowych przejętych od PKP S.A.

Otynkowany budynek dworcowy w Skokach, trójbryłowy, z większą bryłą jednopiętrową (z poddaszem częściowo przeznaczonym na cele mieszkalne), posadowiony był w odległości pięciu metrów od nowo wybudowanego peronu. Elewacja była w złym stanie technicznym, z licznymi ubytkami, szczególnie w części od poziomu gruntu do wysokości parapetów okiennych. Rynny w stanie technicznym dostatecznym; przy dachu bryły parterowej rynny były niedrożne z powodu zalegania w nich zanieczyszczeń. Dach budynku pokryty był dachówkami, bez widocznych ubytków. Trwały prace rozbiórkowe dobudowanej części dworca, w której znajdowały się magazyny. W prostej linii od głównego budynku dworca, w kierunku południowym znajdował się parterowy budynek wyłączony z eksploatacji, z zabezpieczonymi otworami okiennymi i drzwiowymi. Dach budynku był w stanie technicznym dostatecznym. Rynny posiadały ubytki, nie było rur spustowych. Wcześniej był to budynek gospodarczy i ubikacje dworca. Wokół placu dworcowego trwały roboty budowlane, związane z budową zintegrowanego punktu przesiadkowego. W budynku istniała wydzielona część związana z ruchem pasażerskim (kasa biletowa i hol), zajmująca 20% powierzchni parteru budynku. Pomieszczenie, z którego korzystali pasażerowie, nie posiadało żadnego wyposażenia; było w złym stanie technicznym (zniszczona posadzka, uszkodzone okna, drzwi i parapety okienne). Farba, pokrywająca okna i drzwi była mocno złuszczone. Pozostałe pomieszczenia na parterze budynku były wynajmowane, firmie Inea S.A. i spółce Koleje Wielkopolskie. Od strony peronu, do budynku prowadziło jedno wejście dla pasażerów. Od strony ulicy do budynku prowadziły trzy wejścia; główne wejście dla pasażerów oraz dwa mniejsze prowadzące do części mieszkalnych budynku. Do trzech lokali mieszkalnych znajdujących się na piętrze budynku i części poddasza, zamieszkiwanych przez lokatorów, wchodziło się przez dwie klatki schodowe. Klatki schodowe były w złym stanie technicznym. Stwierdzono ubytki w balustradzie schodów i zniszczoną stolarkę drzwiową.

(dowód: akta kontroli str. 192-198)

Piętrowy budynek dworcowy w Sławie Wlkp., zlokalizowany był w bezpośrednim sąsiedztwie nowego peronu kolejowego. Dach budynku pokryty dachówką, nie posiadał widocznych ubytków. Budynek otynkowany wymagał malowania. Rynny dachowe i pionowe rury spustowe były w dostatecznym stanie technicznym; nie było widocznych zacieków na ścianach. Stolarka okienna i drzwiowa była w stanie dostatecznym. Budynek dworcowy wyłączony był ze swojej pierwotnej funkcji, nie obsługiwano w nim ruchu pasażerskiego. Parter budynku (oprócz jednego pomieszczenia) dzierżawiony był przez przedsiębiorcę, który prowadził tam bar. Wejście do baru znajdowało się w północnej, szczytowej ścianie budynku. Na piętro budynku wchodziło się wejściem od strony jezdni. Znajdowały się tam dwa lokale mieszkalne.

(dowód: akta kontroli str. 199-209)

Budynek dworcowy w Roszkowie, trójbryłowy, z ceglana elewacją, był całkowicie wyłączony z eksploatacji. Bryła budynku (niższa) od strony północnej, zbudowana z innego rodzaju cegły, została dobudowana do istniejącego budynku głównego i stanowiła część spedycyjną dworca. Budynek dworca znajdował się w odległości dziesięciu metrów od nowego peronu kolejowego. Dach bryły głównej budynku i dach bryły budynku dobudowanego pokryte papą, były w dostatecznym stanie technicznym. Konstrukcja dachu wraz z dachówkami na trzeciej bryle budynku od strony południowej, w jego części zewnętrznej, była w bardzo złym stanie technicznym; dach ten groził zawaleniem lub obsunięciem jego zewnętrznej części.

Rynny dachowe i rury spustowe były w dostatecznym stanie technicznym, nie było widocznych zacieków na ścianach. Otwory wewnętrzne okien i drzwi zabezpieczono płytami budowlanymi. W ścianie budynku od strony drogi, na wysokości gruntu, znajdowało się niezabezpieczone (otwarte) okno piwniczne. W odległości 25 m od budynku (po jego lewej stronie, od strony peronu) znajdował się parterowy budynek z cegły, który został przejęty od PKP S.A. wraz z budynkiem dworcowym i służył kiedyś, jako toaleta publiczna i pomieszczenie gospodarcze. Budynek ten był w całkowitej ruinie. Większość otworów okiennych była zabezpieczona. Niezabezpieczono natomiast dwóch wejść do tego budynku. Dach w połowie powierzchni był całkowicie zniszczony i groził zawaleniem. Teren, na którym posadowione są obydwa budynki (wyłączone całkowicie z eksploatacji), nie był zabezpieczony. Wokół nie było żadnych tablic informacyjnych; np. zakazujących wstępu lub ostrzegających o niebezpieczeństwie. W odległości 50 m od budynku dworca, w kierunku na północ, znajdował się teren, na którym istniały w chwili przekazywania nieruchomości dworca, resztki budynku gospodarczego, (dwa niewielkie fragmenty ścian), które po przejęciu zespołu dworcowego przez Gminę, ze względów bezpieczeństwa, zostały natychmiast rozebrane.

(dowód: akta kontroli str. 186-191)

Ustalone
nieprawidłowości

W czasie oględzin obiektów dworcowych w Roszkowie, stwierdzono wystąpienie zagrożenia zdrowia i życia ludzkiego, w obrębie części budynku dworcowego oraz wokół budynku po publicznym WC z częścią gospodarczą. Polegało ono na tym, że obiekty te nie były zabezpieczone przed wstępem niepowołanych osób, zaś ich stan techniczny zagrażał bezpieczeństwu. W związku z powyższym, w dniu 11 maja 2017 r. w trybie art. 51 ust 1 i 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁶, kontroler skierował do Burmistrza Gminy pismo w celu natychmiastowego podjęcia działań zabezpieczających.

(dowód: akta kontroli str. 210)

W dniu 12 maja 2017 r., Burmistrz Gminy poinformował, że po otrzymaniu ww. informacji, podjął odpowiednie działania. Dzień wcześniej, z wykonawcą robót budowlanych, zostały przeprowadzone rozmowy w celu wykonania w trybie natychmiastowym działań zabezpieczających. W dniu 12 maja 2017 r. wykonawca przystąpił do prac budowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 211)

Oględziny sprawdzające wykonanie prac zabezpieczających zostały przeprowadzone 17 maja 2017 r. W ich wyniku stwierdzono, że bryły budynków ogrodzono metalową siatką, zawieszoną na słupkach trwale związanych z podłożem. Na ogrodzeniach umieszczone zostały tabliczki ostrzegawcze z napisem: „Uwaga roboty rozbiórkowe” oraz „Nieupoważnionym wstęp wzbroniony”.

(dowód: akta kontroli str. 186-191)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

NIK zauważa, że od czasu przejęcia przedmiotowych budynków dworców kolejowych upłynęło już ponad trzy i pół roku. Dotychczas jedynie częściowo zagospodarowany został na cele transportowe budynek dworcowy w Skokach. Budynki dworcowe w Roszkowie i Sławie Wlkp. nie zostały zagospodarowane na te cele.

NIK pozytywnie ocenia działania Pana Burmistrza, w wyniku, których Gmina uzyskała: pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynków dworca w Skokach, Sławie Wlkp. i Roszkowie, wraz z budową wiat rowerowych, parkingów i zjazdów

¹⁶ Dz. U. z 2017 r. poz. 524

oraz dofinansowanie projektu pn.: „Budowa zintegrowanego punktu przesiadkowego w Skokach a także złożyła w ramach WRPO na lata 2014-2020 (ZIT), wniosek o dofinansowanie projektu pn.: „Budowa zintegrowanych punktów przesiadkowych w Sławie Wlkp. i Roszkowie” oraz zamierza złożyć w IV kwartale 2017 r. w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego wnioski o dofinansowanie modernizacji budynków dworcowych w Sławie Wlkp., Skokach i Roszkowie. Podpisanie umowy na ww. dofinansowanie pozwoliłoby na pełne zagospodarowanie tych budynków na cele transportowe w ciągu dwóch lat.

NIK zwraca jednak uwagę na to, że zarówno dla właściwego zagospodarowania przedmiotowych dworców kolejowych, jak i ograniczenia ich postępującej degradacji technicznej, niezbędne jest zintensyfikowanie podjętych już działań.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

4. Ewidencja przejętych dworców kolejowych oraz efekty przejęcia tych obiektów

Opis stanu faktycznego

4.1. Protokołem zdawczo-odbiorczym, w dniu 7 stycznia 2014 r., PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu przekazał dokumentację dotyczącą dworców kolejowych w Sławie Wlkp., oraz Roszkowie Gminie Skoki:

- akty notarialne Rep. A nr 5049/2013, nr 5058/2013, nr 5042/2013, dotyczące prawa do użytkowania wieczystego działek gruntowych wraz z prawem własności do budynków,
- książki obiektów budowlanych dla budynków dworcowych wraz z protokołami kontroli okresowej,
- umowy najmu budynków dworcowych oraz umowę dzierżawy ogródka działkowego.

(dowód: akta kontroli str. 104-105)

Natomiast w dniu 18 lutego 2014 r., protokołem zdawczo-odbiorczym, PKP S.A. przekazała dokumenty związane z dworcem kolejowym położonym w Skokach m.in.:

- akt notarialny Rep. A nr 478 dotyczący prawa do użytkowania wieczystego działki wraz z prawem własności do budynków,
- książki obiektów budowlanych dla budynków dworcowych wraz z protokołami kontroli okresowej,
- stan liczników energetycznych.

(dowód: akta kontroli str. 106-107)

Wszystkie przekazane protokołami zdawczo-odbiorczymi książki obiektu budowlanego (łącznie sześć) m.in. budynku dworcowego w Skokach, w Sławie Wlkp. oraz w Roszkowie, a także budynków gospodarczych wraz z WC, zostały poddane badaniu.

Obiekty dworcowe w Skokach, w Sławie Wlkp. oraz w Roszkowie w okresie od momentu przejęcia od PKP S.A. zostały poddane kontrolom okresowym wynikającym z art. 62 ustawy Prawo budowlane¹⁷. W protokołach z kontroli okresowej wpisano informacje ogólne o obiekcie budowlanym, zakres kontroli, sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli oraz ustalenia po przeprowadzonej kontroli.

(dowód: akta kontroli str. 268-322, 330-383)

¹⁷ Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.

4.2. Jak wynika z protokołów uzgodnień, wartość praw rzeczowych wszystkich przejętych nieruchomości została oszacowana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W dniu 31 grudnia 2013 r., na koncie 011, zostały zaksięgowane budynki dworca kolejowego w Sławie Wlkp. oraz w Roszkowie. Budynki dworca kolejowego w Skokach zostały zaksięgowane w dniu 12 lutego 2014 r. Zaksięgowane wartości przejętych nieruchomości zgodne były z wartościami oszacowanymi przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W przeprowadzonych przez komisję inwentaryzacyjną spisach z natury wartości przejętych budynków, w latach 2013, 2014, 2015, 2016 potwierdzały wartości przejętych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 173-185, 413-434)

4.3. W latach 2014 – 2016 koszty związane z przejętymi terenami i budynkami dworców kolejowych, poniesione przez Gminę Skoki kształtowały się następująco:

- na utrzymanie czystości i porządku na gruntach przejętych od PKP S.A. w obrębie dworców kolejowych, w tym wykaszanie traw, chwastów, likwidację odrostów odpowiednio 19.133,00 zł, 9.400,00 zł i 13.615,00 zł,

- na naprawy w budynkach dworców związane z ich bieżącym utrzymaniem w tym rynien i dachu, bramy ogrodzeniowej, drzwi wejściowych, instalacji elektrycznej, komina oraz zabezpieczenie obiektu w Roszkowie odpowiednio 8.661,00 zł, 7.519,80 zł i 2.007,50 zł,

- na utrzymanie budynków dworców kolejowych, w tym: opracowanie dokumentacji technicznej na rewitalizację dworców i terenów przydworcowych w Skokach, Sławie Wlkp., i Roszkowie, inwentaryzację budowlaną, kontrole okresowe, montaż wodomierzy, energię elektryczną, ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości oraz opłatę za użytkowanie wieczyste odpowiednio 50.033,79 zł, 157.169,29 zł i 45.600,21 zł.

Natomiast dochody osiągnięte z czynszów mieszkaniowych i dzierżawnych lokali znajdujących się w budynkach dworcowych kształtowały się odpowiednio na poziomie 25.258,53 zł, 38.709,71 zł i 34.502,60 zł.

(dowód: akta kontroli str. 34-47)

4.4. Ze względu na zły stan techniczny, niezbędne jest przeprowadzenie kompleksowej modernizacji wszystkich przejętych budynków dworców. Gmina posiada stosowną dokumentację wraz z pozwoleniami na budowę tj. rewitalizację budynków dworców w Skokach, Sławie Wlkp. i Roszkowie. Po zakończeniu rewitalizacji, mieszkańcy Gminy Skoki otrzymają obiekty użyteczności publicznej przeznaczone na działalność rekreacyjną, kulturalną, oświatową i społeczną. Ponadto, przejmując budynki, Gmina Skoki wynegocjowała od PKP S.A. prawo użytkowania wieczystego dodatkowych terenów – tzw. pasów technicznych, położonych pomiędzy linią kolejową a drogą wojewódzką nr 196. Tereny te Gmina Skoki zamierza przeznaczyć na umieszczenie podziemnej infrastruktury technicznej, a następnie budowę ścieżki pieszo-rowerowej na odcinku Sława Wlkp. - Roszkowo. Budowa ścieżki poprawi bezpieczeństwo mieszkańców.

Jak wynika z wyjaśnień Burmistrza, czynnikiem wpływającym na podjęcie przez Gminę Skoki decyzji o przyjęciu budynków dworców i placów przydworcowych był wyłącznie interes społeczny mieszkańców Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 235-242)

4.5. Kwestie związane z nabyciem i zagospodarowaniem budynków dworcowych nie były dotychczas przedmiotem kontroli ani wewnętrznych badań audytowych.

(dowód: akta kontroli str. 34-47)

4.6. W okresie objętym kontrolą nie wpływały skargi lub monity związane z przejętymi dworcami kolejowymi.

(dowód: akta kontroli str. 47)

4.7. Od momentu przejęcia przez Gminę Skoki budynków dworców kolejowych Gmina nie otrzymywała od PKP S.A. pytań dotyczących ich zagospodarowania.

(dowód: akta kontroli str. 47)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Książki obiektów budowlanych dworców kolejowych nie były prowadzone na bieżąco. Brak było wpisu właściciela, zarządcy budynku, osoby upoważnionej do wpisów oraz nie dokonano wpisów o przeprowadzonych kontrolach okresowych budynków.

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁸ wpisy do książki obiektu obejmują: podstawowe dane identyfikujące obiekt: rodzaj obiektu i jego adres, właściciela, zarządcę - nazwę lub imię i nazwisko, zmianę właściciela lub zarządcy - numer i datę protokołu przejęcia obiektu, wpis o zamknięciu książki, datę jej założenia. Natomiast zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia wpisy do książki powinny być dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu.

Z wyjaśnień Burmistrza wynika, że powyższe braki powstały w wyniku przeoczenia i zostaną niezwłocznie uzupełnione.

(dowód: akta kontroli str. 235-242, 330-383)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁹, wnosi o:

- 1) uzupełnienie i bieżące prowadzenie książek obiektów budowlanych,
- 2) wzmocnienie nadzoru w zakresie stanu technicznego przejętych dworców kolejowych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

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 Delegatury NIK w Poznaniu.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

¹⁸ Dz. U. z 2003 r., poz. 1134

¹⁹ Dz. U. z 2017 r., poz. 524

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.

Poznań, dnia czerwca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Poznaniu

Kontroler
Zbigniew Truszkowski
specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
z up. Grzegorz Malesiński
wicedyrektor

.....
podpis

.....
podpis