



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO.410.006.03.2017

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
Kontroler	Mirosław Babkiewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/84/2017 z dnia 15 maja 2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Wągrowiec ul. Cysterska 22, 62-100 Wągrowiec
Kierownik jednostki kontrolowanej	Przemysław Majchrzak, Wójt Gminy Wągrowiec (Wójt) (dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działania Wójta Gminy Wągrowiec w latach 2013-2016 w zakresie zadań związanych z przejęciem budynków kolejowych w celu ich przebudowy lub remontu.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Gmina, przejmując w 2013 r. na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”² (dalej: ustawa z dnia 8 września 2000 r.), nieruchomości od Polskich Kolei Państwowych S.A. (dalej: PKP S.A.), w tym budynki dworców kolejowych w Grylewie, Kobylcu i Przysieczynie, miała wcześniej określone zamiary co do ich zagospodarowania na cele zgodne z określonymi ww. przepisem (związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu przez Gminę zadań własnych w dziedzinie transportu). Do czasu kontroli NIK zamiary te nie zostały zrealizowane, jednak Gmina dysponowała aktualnymi projektami rewitalizacji przejętych obiektów, posiadała wymagane pozwolenia na ich realizację i podejmowała działania w celu pozyskania środków na ten cel. Obiekty kolejowe były do tego czasu odpowiednio zabezpieczone przez zniszczeniem lub dewastacją a w budynkach dworców, zgodnie z postanowieniami umów przejęcia, były realizowane funkcje mieszkalne. Także ograniczenie w gospodarowaniu przejętym mieniem (PKP S.A. korzystała z przywileju służebności w zakresie obsługi linii teleinformatycznej), było respektowane i nie występowały inne trudności w realizacji postanowień tych umów.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

² Dz. U. z 2000 r. nr 84 poz. 984 ze zm. Od dnia 1 stycznia 2017 r. obowiązuje ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r. poz. 680).

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły braku ksiąg obiektu budowlanego dla dwóch budynków wchodzących w skład obiektów przejętych od PKP S.A. i nieprzeprowadzania kontroli ich stanu technicznego. Kontrola przeprowadzona w Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu (jednostka organizacyjna Gminy) wykazała ponadto, że w latach 2013 (od sierpnia)–2016 (do kwietnia) obiekty przekazane tej jednostce w zarząd nie były poddawane rocznym kontrolom okresowym stanu technicznego.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wnioskowanie i proces decyzyjny dotyczący przyjęcia dworców kolejowych

Opis stanu
faktycznego

1.1. Na terenie Gminy, na dzień kontroli NIK, przy linii kolejowej nr 356 na trasie Poznań Wschód - Bydgoszcz (na odcinku Poznań Wschód-Wągrowiec-Gołańcz; dalej: linia nr 356)³, która była czynna i dostępna dla ruchu pasażerskiego, funkcjonowały trzy przystanki kolejowe przy nieczynnych budynkach dworcowych, usytuowanych w miejscowościach Grylewo, Kobylec i Przysieczyn. Były to trzy dworce, które od 2009 r. Gmina zamierzała przejąć, o które ubiegała się i które w 2013 r. otrzymała od PKP S.A. Jak wynika z wyjaśnień Dyrektora PKP S.A. Zakładu Linii Kolejowych w Poznaniu, budynki dworcowe przed przekazaniem Gminie służyły obsłudze pasażerskiej a ruch pasażerski na ww. linii będzie utrzymywany również w przyszłości⁴. Użytkowane były natomiast wszystkie lokale mieszkalne, usytuowane w budynkach tych dworców.

(dowód: akta kontroli str. 128-147-148)

1.2. W dniu 30 czerwca 2009 r. w siedzibie Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, z inicjatywy Marszałka Województwa Wielkopolskiego miało miejsce spotkanie przedstawicieli PKP S.A. z przedstawicielami jednostek samorządu terytorialnego, na których terenie znajdowało się łącznie 15 budynków dworcowych usytuowanych przy linii kolejowej nr 356. Spotkanie odbyło się w związku z przystąpieniem przez Samorząd Województwa Wielkopolskiego do programu rewitalizacji regionalnych linii kolejowych w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007-2013. Na spotkaniu przedstawiono i omówiono stan techniczny dworców. Z treści protokołu spotkania nie wynikał sposób zagospodarowania, czy konieczność zapewnienia przez gminy realizacji przez przejmowane obiekty funkcji kolejowych.

Wójt w piśmie z dnia 6 sierpnia 2009 r.⁵ do PKP S.A. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu (dalej: PKP S.A. OGN) zadeklarował wolę przejęcia przez Gminę nieruchomości zabudowanych trzema dworcami kolejowymi w miejscowościach: Grylewo (wraz z niezabudowaną działką przydworcową), Kobylec i Przysieczyn⁶. Wójt nie wskazywał celu późniejszego zagospodarowania tych nieruchomości. W odpowiedzi PKP S.A. OGN poinformował Wójta w dniu 27 czerwca 2011 r., że jest zainteresowany przekazaniem ww. nieruchomości, wskazując na podstawę przekazania - art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r.

³ Dworce kolejowe w Grylewie, Kobylcu i Przysieczynie były położone na linii nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz, w tym: Przysieczyn - przystanek osobowy: km 43,838, Kobylec - ładownia przystanek osobowy: km 57,375, Grylewo - przystanek osobowy: km 62,067.

⁴ Zgodnie z załącznikiem do zarządzenia nr 1/2009 Zarządu PKP Polskich Unii Kolejowych z dnia 9 lutego 2009 roku z późniejszymi zmianami „Wykaz Linii Id- 12 (D-29)”.

⁵ Nr OSM.7220-12/09.

⁶ Dotyczyło to nieruchomości wraz z usytuowanymi na nich budynkami dworcowymi, w tym działek: nr 53/5 i 53/10 obręb Grylewo, nr 137/2 obręb Kobylec i 237/3 obręb Przysieczyn.

(dowód: akta kontroli str. 145-146, 165-166)

1.3. Rada Gminy Wągrowiec (Rada Gminy) wyraziła w dniu 24 kwietnia 2013 r. zgodę⁷ na nieodpłatne nabycie, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z 8 września 2000 r., przez Gminę od PKP S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, wraz z odrębnym od gruntu prawem własności budynków i urządzeń nieruchomości położonych na tych gruntach w miejscowościach: Grylewo, Kobylec i Przysieczyn. W uzasadnieniu do uchwały wskazano, że wyzwaniem dla Samorządu Gminy będzie przejęcie nieużytkowanych i zniszczonych pomieszczeń dworcowych, nadanie im funkcji, która będzie się wpisywać w oczekiwania i potrzeby społeczne a ich przejęcie zahamuje dewastację obiektów i pozwoli na ich adaptację. Już w latach 2010-2012 zagadnienia rewitalizacji obszarów sąsiadujących z nieruchomościami należącymi do PKP S.A. m.in. w zakresie funkcji transportowych (takich jak: budowa dróg lokalnych, ścieżek rowerowych, na potrzeby turystyki, jako węzły komunikacyjne umożliwiające dojazd mieszkańców do miejsca pracy) były zgłaszane przez mieszkańców i radnych w formie postulatów. Podobne argumenty zostały przytoczone przez Gminę we wniosku o dofinansowanie realizacji stosownych projektów.

(dowód: akta kontroli str. 128-148, 196-209, 235-250, 278-294, 325-340, 334-335, 363-417)

1.4. Współpraca Gminy z PKP S.A. w zakresie przekazywania nieruchomości kolejowych przebiegała prawidłowo, Wójt podał w wyjaśnieniu, że w zakresie objętym kontrolą NIK nie wystąpiły utrudnienia ani przeszkody.

(dowód: akta kontroli str. 334-335, 363-417)

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

2.1. Przekazanie ww. nieruchomości zostało poprzedzone sporządzeniem przez strony w dniu 15 maja 2013 r. protokołów uzgodnień. Nastąpiło ono w dniu 23 maja 2013 r. i zostało udokumentowane umowami w formie aktów notarialnych⁸, a poczynione uzgodnienia zostały uwzględnione w zawartych umowach. Gmina przejęła od PKP S.A. prawa rzeczowe do następujących nieruchomości:

- a) w Grylewie: dwie działki: nr 53/5 i 53/10 (obręb 0007 Grylewo) gruntu o łącznej powierzchni 13.796 m² i wartości 78.186 zł, z obiektami kolejowymi o łącznej wartości 139.474 m², w skład których wchodziły: budynek dworcowy (pow. użytkowa: 162 m², kubatura: 1.000 m³, wartość 127.619 zł) i budynek gospodarczy pomocniczy (pow. użytkowa: 36 m², kubatura: 142 m³, wartość: 11.855 zł), a także rampa, droga, plac i dwa przewody kanalizacyjne (obiekty bez samodzielnej wartości rynkowej),
- b) w Kobylcu: działka nr 137/2 (obręb 0008 Kobylec) gruntu o pow. 12.024 m² i wartości 56.393 zł, z obiektami kolejowymi o łącznej wartości 137.607 zł w skład których wchodziły: budynek dworcowy (pow. użytkowa: 162 m²,

⁷ Uchwała nr XXV/194/2012 z dnia 28 sierpnia 2012 r. ws. nieodpłatnego nabycia nieruchomości PKP SA została zmieniona uchwałą nr XXXV Rady z dnia 24 kwietnia 2013 r. w tej samej sprawie. Zmiana dotyczyła wskazania podstawy prawnej (art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r.).

⁸ Repertorium A: nr 1560/2013 i 1554/2013 (nieruchomości w Grylewie), nr 1548/2013 (nieruchomości w Kobylcu) i nr 1542/2013 (nieruchomości w Przysieczynie). Wszystkie umowy zawarto dnia 23 maja 2013 r.

- kubatura: 1.000 m³, wartość: 129.626 zł) i budynek gospodarczy (pow. użytkowa: 36 m², kubatura: 124 m³ i wartość: 7.981 zł), a także przewód kanalizacyjny i droga dojazdowa (bez samodzielnej wartości rynkowej),
- c) w Przysieczynie, działce nr 237/3 (obręb 0022 Przysieczyn) gruntu o pow. 25.086 m² i wartości 105.612 zł, z obiektami kolejowymi o łącznej wartości 100.388 zł, w skład których wchodziły: budynek dworcowy (pow. użytkowa: 175 m², kubatura: 1.026 m³, wartość 86.836 zł), budynek magazynowy (pow. użytkowa: 52 m², kubatura: 261 m³, wartość: 8.533 zł) i budynek gospodarczy (pow. użytkowa: 36 m², kubatura: 142 m³, wartość: 5.019 zł), a także przewód kanalizacyjny i plac (bez samodzielnej wartości rynkowej).

Przejęcie ww. nieruchomości nastąpiło na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z 8 września 2000 r. Nie zachodziły przesłanki do zastosowania innego tytułu do przeprowadzenia ww. transakcji⁹. PKP S.A. w dniu przekazywania budynków dworców kolejowych nie posiadała nieuregulowanych zobowiązań ani zaległości podatkowych w stosunku do Gminy. Przejęcie nieruchomości od PKP S.A. odbyło się w dniu 4 czerwca 2013 r., na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych.

(dowód: akta kontroli str. 178-250, 254-294, 298-340)

2.2. W protokołach uzgodnień, podpisanych przez strony w dniu 15 maja 2013 r. i w umowach z dnia 23 maja 2013 r. przejęcia przez Gminę od PKP S.A. nieruchomości kolejowych, jako podstawę prawną tych przejęć każdorazowo wskazano przepis art. 39 ust. 3 ustawy z 8 września 2000 r., warunkujący przeznaczenie przejętych nieruchomości kolejowych na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu. Do określonych w ww. dokumentach innych warunków nabycia nieruchomości należał sposób gospodarowania tymi nieruchomościami, uwzględniający obciążenia nieruchomości:

- służebnością przesyłu na rzecz PKP S.A., dotyczącą napowietrznej linii telekomunikacyjnej biegnącej wzdłuż toru kolejowego,
- koniecznością zawarcia umów najmu z dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach dworcowych i stosowania do najmu ww. lokali przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie ustawy Kodeks cywilny¹⁰, a także - w przypadku zakwalifikowania w przyszłości lokalu mieszkalnego do sprzedaży – uwzględniania prawa pierwszeństwa w jego nabyciu przez osoby spełniające warunki określone w art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 8 września 2000 r. oraz nabycia na zasadach określonych w art. 42 ust. 5 ww. ustawy.

Innych ograniczeń nie ustanowiono a umowy nie zawierały żadnych postanowień dotyczących późniejszego przeznaczenia części obiektów na pomieszczenia związane z obsługą ruchu kolejowego. W protokołach zdawczo-odbiorczych potwierdzono przekazanie Gminie przez PKP S.A. książek obiektu budowlanego wraz z protokołami kontroli okresowych (bez ich wyszczególnienia lub ilościowego określenia). W żadnym z protokołów zdawczo-odbiorczych (sporządzonych w terminach określonych w umowach przenoszących prawa własności) nie określono stanów liczników mediów. Wójt podał w wyjaśnieniach, że w dniu przejmowania pomieszczeń kolejowych nie były one podłączone do żadnej z instalacji; nadal nie są one użytkowane, a lokatorzy mieszkań usytuowanych w budynkach kolejowych mają zawarte indywidualne umowy z dostawcami mediów.

⁹ Ustawa z dnia 8 września 2000 r. przewiduje kilka możliwości przejęcia przez JST mienia państwowego od PKP S.A. tj. odpłatnego przejęcia w trybie art. 18d, nabycia poza przetargiem na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 1 i 2, nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych w zamian za wygaśnięcie zaległości podatkowych na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 8 i nieodpłatnego przejęcia na podstawie art. 39 ust. 3 i 4.

¹⁰ Dz. U. z 2001 r. nr 71 poz. 733.

(dowód: akta kontroli str. 178-250, 254-294, 298-340334-335, 363-417)

Ustalono
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

3.1.-3.2. W dniu przejęcia przez Gminę nieruchomości od PKP S.A., były one w części kolejowej (w tym w Grylewie: budynek gospodarczy pomocniczy do budynku dworcowego - dawne WC; w Kobylcu: budynek gospodarczy, w Przysieczynie: budynek magazynowy i budynek gospodarczy - dawne WC) nieużytkowane i były zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Wójt podał w wyjaśnieniach, że stan techniczny tych pomieszczeń nie pozwalał na ich eksploatację, bez przeprowadzenia remontu lub modernizacji, a niektóre obiekty mogły być przeznaczone do rozbiórki.

Część mieszkaniowa każdego z budynków dworcowych była użytkowana¹¹. Wójt przekazał w 2013 r.¹² wszystkie te lokale mieszkalne w administrowanie Gminnemu Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu (dalej: GZGKiM), utworzonemu na mocy uchwały nr VII/46/94 Rady Gminy Wągrowiec z dnia 30 grudnia 1994 r. ws. utworzenia Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu¹³ i funkcjonującemu jako odrębna jednostka organizacyjna Gminy. Oprócz administrowania lokalami mieszkalnymi (rozumianego jako pobieranie i egzekwowanie należności z tytułu opłat czynszowych), do zadań GZGKiM należało bieżące utrzymanie ww. obiektów.

Gmina od kwietnia 2015 r. była w posiadaniu stosownej dokumentacji projektowej, od 2016 r. posiadała także wymagane pozwolenia na realizację projektów i zabiegała o uzyskanie środków na ten cel. Zakres planowanych robót był związany z realizacją wymogu określonego w art. 39 ust. 3 ustawy z 8 września 2000 r., w tym:

- a) w Grylewie zaprojektowano rozbudowę budynku dworca o poczekalnię, odbudowę budynku sanitariatów, budowę: wiaty przy dworcu, wiaty parkingowej, parkingów, drogi, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym a także ustawienie słupów oświetleniowych,
- b) w Kobylcu zaprojektowano rozbudowę budynku dworca o poczekalnię, odbudowę budynku sanitariatów, budowę: wiaty przy dworcu, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, parkingów, a także przebudowę drogi i ustawienie słupów oświetleniowych,

¹¹ W tym: w Grylewie: lokal mieszkalny 3-pokojowy z kuchnią, łazienką, piwnicą i pomieszczeniem gospodarczym, w Kobylcu: lokal mieszkalny 2-pokojowy z łazienką, kuchnią, piwnicą i pomieszczeniem gospodarczym oraz lokal mieszkalny 3-pokojowy z łazienką, kuchnią, piwnicą i pomieszczeniem gospodarczym, w Przysieczynie: lokal mieszkalny 3-pokojowy z kuchnią, łazienką, piwnicą i dwoma pomieszczeniami gospodarczymi.

¹² W dniu 10 października 2013 r.

¹³ Gminna jednostka organizacyjna, Do zadań GZGKiM należało m.in: administrowanie i prowadzenie gospodarki mieszkaniowej zasobem gminny i lokalami użytkowymi będącymi jego własnością, w tym: zawieranie umów najmu, dzierżawy, użyczenia; wykonywanie bieżących napraw, konserwacji, remontów, adaptacji i budowy substancji mieszkaniowej i lokali użytkowych; pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych, w tym pomocowych środków UE, z przeznaczeniem na budowę, rozbudowę, modernizację i remont infrastruktury komunalnej, w tym m.in. mieszkań komunalnych; utrzymywanie i bezpieczne użytkowanie obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami wynikającymi z Prawa budowlanego; realizacja zadań w zakresie utrzymania gminnych gruntów, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej; prowadzenie windykacji należności wynikających z zawartych przez GZGKiM umów. Do zadań GZGKiM należało prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego i zlecanie przeprowadzania kontroli stanu technicznego tych obiektów.

- c) w Przysieczynie zaprojektowano rozbudowę budynku dworca o poczekalnię, odbudowę budynku sanitariatów, budowę ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi i parkingów, a także utwardzenie terenu i ustawienie słupów oświetleniowych.

Wójt podał w wyjaśnieniach, że wynikało to z podjęcia przez Gminę działań zmierzających do rewitalizacji całego zasobu nieruchomości budynków kolejowych. W dniu przejęcia przez Gminę od PKP S.A. budynków dworców, pomieszczenia dawniej związane z ruchem kolejowym np. poczekalnie, kasy biletowe, nie pełniły już tych funkcji. Ponadto podał on, że zgodnie z ekspertyzami technicznymi (załączonymi do sporządzonych projektów budowlanych dotyczących zmiany sposobu użytkowania i przebudowy dworców i infrastruktury dworcowej wraz z zagospodarowaniem terenów), stan techniczny tych obiektów jest zły. Pomieszczenia te są wyłączone z eksploatacji (nie dostępne i nieużytkowane), Gmina nie ponosi też żadnych kosztów związanych z ich utrzymaniem. Podjęto działania zmierzające do rewitalizacji tych budynków, planowana inwestycja, polegająca na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie budynków dworców, wpłynie pozytywnie na obiekty i powstrzyma powolną degradację elementów konstrukcyjnych tych budynków i postępującą degradację niekonstrukcyjnych elementów budynków. Jak wynika z dokumentacji projektowej, przeprowadzona rewitalizacja spełni wymogi zawarte w art. 39 ust. 3 ustawy z 8 września 2000 r. Przewidywany termin zakończenia realizacji przedsięwzięcia określono na koniec 2019 r.

(dowód: akta kontroli str. 101-127, 344-416, 481, 511-616, 644)

W dniu przejęcia nieruchomości dworcowych, działki gruntowe nr 53/5 w Grylewie i nr 173/2 w Kobylcu nie stanowiły terenów zamkniętych. Regulacja w ww. zakresie w odniesieniu do pozostałych działek: nr 53/10 w Grylewie i nr 273/3 w Przysieczynie nastąpiła w dniu 6 czerwca 2013 r. na mocy decyzji nr 12 Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 6 czerwca 2013 r.

Nieruchomości przejęte od PKP S.A. na dzień ich przejęcia nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym dla potrzeb ich rewitalizacji zostały wydane odpowiednie decyzje o warunkach zabudowy¹⁴.

(dowód: akta kontroli str. 132-138, 334-335, 363-417)

3.3. Urząd do czasu kontroli NIK nie wykonywał remontów ani modernizacji obiektów przejętych od PKP S.A.

(dowód: akta kontroli str. 421-443)

3.4. Na dzień kontroli NIK, nieruchomości przejęte od PKP S.A. były w części kolejowej nieużytkowane i były zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych. Gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, w tym lokalami mieszkalnymi usytuowanymi w budynkach podworcowych przejętych przez Gminę od PKP S.A., było w gestii GZGKiM.

(dowód: akta kontroli str. 101-127, 334-417)

Ustalone
nieprawidłowości

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

¹⁴ W tym: decyzje nr IGP.6733.17.2014 BD z 12.07.2014 r. (Grylewo) nr IGP.6733.15.2014 BD z 16.06.2014 r. (Kobyllec) i nr IGP.6733.24.2014 BD z 24.10.2014 r. (Przysieczyn) o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania i przebudowie dworca i infrastruktury dworcowej wraz z zagospodarowaniem terenu na odpowiednich działkach gruntowych.

Uwaga dotycząca
badanej
działalności

NIK zauważa, że od czasu przejęcia przez Gminę przedmiotowych zabudowań dworcowych upłynęły już cztery lata a żadne z pomieszczeń podworcowych nie zostało zagospodarowane na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu przez Gminę zadań własnych w dziedzinie transportu.

NIK pozytywnie ocenia działania Pana Wójta, w wyniku których Gmina do czasu kontroli NIK, w ramach realizacji zadań dotyczących zmiany sposobu użytkowania i przebudowy dworca i infrastruktury dworcowej wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowościach: Grylewo, Kobylec i Przysieczyn, uzyskała pozwolenia na przebudowę i rozbudowę wszystkich trzech dworców.

NIK zwraca jednak uwagę na to, że zarówno dla właściwego zagospodarowania przedmiotowych dworców kolejowych, jak i ograniczenia ich postępującej degradacji technicznej, niezbędne są intensywne działania w celu uzyskania odpowiednich środków finansowych.

Ocena częściowa

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

4. Ewidencja przejętych dworców kolejowych oraz efekty przejęcia tych obiektów

Opis stanu
faktycznego

4.1. Z protokołów zdawczo-odbiorczych dotyczących obiektów przejętych od PKP S.A. wynikało, że wraz z przejęciem budynków dworców kolejowych Gmina otrzymała od PKP S.A. książki obiektu budowlanego z protokołami przeglądów okresowych. W protokołach nie podano liczby przekazanych dokumentów ani ich cech, wpisując każdorazowo cyt.: „Przekazano książki obiektów wraz z przeglądami okresowymi”. Protokoły zostały podpisane przez Wójta.

Ww. dokumentacja została przekazana przez Wójta do Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu, do którego zadań należało zarządzanie tymi obiektami (majątek GZGKiM stanowiło mienie Gminy Wągrowiec przekazane m.in. w administrowanie a GZGKiM prowadził samodzielną gospodarkę finansową na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 7 grudnia 2010 r. ws. sposobu prowadzenia gospodarki finansowej jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych¹⁵).

(dowód: akta kontroli str. 101-138, 209, 250, 294 i 340)

4.2. Przejęte od PKP S.A. nieruchomości (grunty i obiekty) zostały w dniu 14 czerwca 2013 r. wprowadzone do ewidencji księgowej Gminy i zaksięgowane na koncie 011. Ich wartość została ustalona prawidłowo i wynikała z zapisów umów dotyczących ich przejęcia. Stan budynków był stwierdzany podczas inwentaryzacji przeprowadzonych na koniec poszczególnych lat.

(dowód: akta kontroli str. 418-420)

4.3. Urząd nie ponosił wydatków związanych z adaptacją i utrzymaniem budynków dworców kolejowych. Wydatki dotyczyły wyłącznie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i rocznie wyniosły: 1.866,00 zł w 2014 r. oraz 3.151,42 zł w 2015 r. i 3.151,42 zł w 2016 r. Wysokość tych kwot odpowiadała kwotom ustalonymi przez właściwego starostę¹⁶ na podstawie art. 72 ust. 1, 3 pkt 4 i art. 77-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁷.

¹⁵ Dz. U. nr 241 poz. 1616.

¹⁶ Pisma Starosty Powiatu Wągrowieckiego nr GN.6843.56.2013.GN10 z dnia 30 października 2013 r., nr GN.6843.91.2013.GN10 z dnia 21 listopada 2013 r. oraz nr GN.6843.100.2013.GN10 i nr GN.6843.101.2013.GN10 z 29 września 2014 r.

¹⁷ Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 ze zm.

Ponadto Gmina w 2015 r. wydatkowała kwotę 227.427,00 zł na sporządzenie dokumentacji projektowej dotyczącej rewitalizacji nieruchomości, w tym: w Grylewie: 75.030,00 zł, w Kobylcu: 74.292,00 zł i w Przysieczynie: 78.105,00 zł.

Wójt podał w wyjaśnieniu, że w latach 2015-2016 tzn. po wykonaniu ww. dokumentacji, nie było naborów wniosków na dofinansowanie ww. zadań, Gmina śledzi harmonogram planowanych naborów wniosków. Pierwsze nabory są planowane w II połowie 2017 r.

Bieżące utrzymanie części mieszkalnej tych budynków i ich otoczenia, w tym wykonywanie bieżących remontów, napraw i przeglądów okresowych stanu technicznego, było w gestii GZGKiM.

(dowód: akta kontroli str. 101-127, 421-443)

4.4. Wójt podał w wyjaśnieniach, że w chwili obecnej obiekty dworcowe nie osiągnęły zaplanowanych funkcji: komunikacyjno – transportowej i wsparcia ruchu turystycznego. Ponadto podał on, cyt.: „Przejęcie dworców kolejowych było oczekiwane przez społeczność lokalną. Mieszkańcy w rozmowach widzieli potrzebę wykorzystania obiektów zarówno jako zaplecze coraz lepiej funkcjonującej linii kolejowej umożliwiając lepszy, wygodniejszy i szybszy dojazd do pracy (głównie do Poznania). Ma to olbrzymie znaczenie dla coraz większej grupy mieszkańców w związku z rozwojem osadnictwa - budownictwa mieszkaniowego w tych miejscowościach. Ponadto rekreacyjne i turystyczne walory miejscowości (zwłaszcza Kobylca i Grylewa) umożliwiają rozwój ruchu turystycznego. Rozwój rekreacyjny tych miejscowości jest widoczny zwłaszcza w okresie letnim a sprzyja temu przebudowana linia kolejowa. Infrastruktura dworcowa jednak nie dorównuje w chwili obecnej oczekiwaniom przez turystów standardom. Gmina Wągrowiec posiada dokumentacje techniczne, w których te funkcje zostały zaplanowane a na realizację robót uzyskała pozwolenia na budowę. Dopiero realizacja tych inwestycji spowoduje pełne osiągnięcie założonych celów.”

(dowód: akta kontroli str. 344-417)

4.5. - 4.7. W okresie objętym kontrolą NIK zagadnienia dotyczące nabycia i zagospodarowania budynków dworców nie stanowiły przedmiotu kontroli zewnętrznych lub wewnętrznych bądź badań audytowych. W zakresie zagospodarowania budynku dworca do Urzędu nie wpływały skargi lub monity. Od czasu przejęcia przez Gminę nieruchomości od PKP S.A. do czasu kontroli NIK, Gmina nie otrzymała od PKP S.A. pytań dotyczących sposobu zagospodarowania tych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 344-345, 363-417)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w wyżej opisanym obszarze stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W przekazanej przez PKP S.A. dokumentacji brak było dwóch książek obiektu budowlanego. Książki te dla budynku gospodarczego w Kobylcu i dla budynku magazynowego w Przysieczynie, wbrew wymogom określonym w art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁸ nie były w Urzędzie prowadzone i zostały założone dopiero w trakcie kontroli NIK (29 maja 2017 r.). Obiekty te nie były też poddawane okresowym kontrolom stanu technicznego, co stanowiło naruszenie art. 62 ust. 1 ww. ustawy. Wójt podał w wyjaśnieniach, że dla ww. obiektów Gmina nie otrzymała książek od PKP S.A. Ponadto podał on, że stan techniczny obiektów był w Urzędzie znany, a w związku ze sporządzeniem w marcu i kwietniu 2015 r. dokumentacji projektowej dotyczącej rewitalizacji wszystkich obiektów dworcowych,

¹⁸ Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.

przeprowadzono również kontrole stanu technicznego spełniające wymogi określone w art. 62 ww. ustawy i wykazały one, że budynki te, stanowiąc obiekty pomocnicze, nie zagrażają życiu i zdrowiu ludzi, nie były i nie są eksploatowane i są przeznaczone do rewitalizacji.

(dowód: akta kontroli str. 132-139, 162-164, 344-346, 363-417)

Ocena częściowa

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

IV. 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 zapewnienie przestrzegania obowiązku prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego i bieżącego przeprowadzania kontroli stanu technicznego dla wszystkich obiektów budowlanych objętych tymi wymogami.

V. 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 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 uwagi i wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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 4 lipca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Poznaniu

Kontroler
Miroslaw Babkiewicz
specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
z up. Grzegorz Malesiński
Wicedyrektor

.....
podpis

.....
podpis

¹⁹ Dz. U. z 2017 r., poz. 524.

