



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Poznaniu

LPO.410.006.05.2017
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 1 czerwca 2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu, ul. Janowiecka 98a, 62-100 Wągrowiec (dalej: GZGKiM lub Zakład)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Hermaszczuk, Dyrektor Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu (dalej: Dyrektor Zakładu) ¹ (dowód: akta kontroli str. 32-49a)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości², działalność Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Wągrowcu w zakresie gospodarowania przekazanymi przez Gminę Wągrowiec (dalej: Gmina) w 2013 r. lokalami mieszkalnymi w budynkach nieczynnych dworców kolejowych, otrzymanych przez Gminę w 2013 r. od PKP S.A. na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”³. Zakład prowadził książki obiektu budowlanego dla budynków dworcowych, zlecał wykonywanie pięcioletniej i rocznej (od kwietnia 2016 r.) okresowej kontroli ich stanu technicznego oraz, w ramach bieżącego utrzymania, wykonywał drobne remonty, naprawy i usuwał awarie. Zadania z ww. zakresu były realizowane w stopniu adekwatnym do stanu technicznego tych obiektów, przewidzianych do ich kompleksowej modernizacji, której rozpoczęcie Gmina zaplanowała na 2018 r. w ramach rewitalizacji. Zakład wykazywał dodatni wynik finansowy w zakresie gospodarowania powierzonym mu majątkiem.

¹ Od 01 sierpnia 2016 r. do 31 maja czerwca 2017 r. - pełniącego obowiązki Dyrektora GZGKiM na czas zastępstwa. Poprzednio byli: Jacek Sachar - od 26 marca 2012 r. do 26 sierpnia 2013 r. - Kierownikiem GZGKiM, od 27 sierpnia 2013 r. do 15 maja 2016 r. - p.o. Dyrektora GZGKiM i Jolanta Maciejewska (od 16 maja 2016 r. do 31 lipca 2016 r. - p.o. Dyrektora GZGKiM).

² 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.

³ 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).

Nieprawidłowość dotyczyła nieprzeprowadzenia w latach 2013 (od sierpnia) - 2016 (do kwietnia) rocznych przeglądów okresowych stanu technicznego budynków.

Opis stanu
faktycznego

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Wnioskowanie i proces decyzyjny przyjęcia dworców kolejowych

1.1. GZGKiM został utworzony na podstawie uchwały nr VII/46/94 Rady Gminy Wągrowiec (dalej: Rada) z dnia 30 grudnia 1994 r. ws. utworzenia Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu (zmienionej uchwałą nr XXVII/95/09 Rady z dnia 12 czerwca 2009 r.), jako jednostka organizacyjna Gminy. Do zadań Zakładu⁴ należało m.in: administrowanie i prowadzenie gospodarki gminnym zasobem mieszkaniowym, w tym: zawieranie umów najmu, dzierżawy, użyczenia; wykonywanie bieżących napraw, konserwacji, remontów, adaptacji i budowy substancji mieszkaniowej; pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych, w tym pomocowych środków UE, z przeznaczeniem na budowę, rozbudowę, modernizację i remont infrastruktury komunalnej; utrzymywanie i bezpieczne użytkowanie obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵, realizacja zadań w zakresie utrzymania gminnych gruntów, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej a także prowadzenie windykacji należności wynikających z zawartych przez GZGKiM umów.

(dowód: akta kontroli str. 3-54)

1.2. Wszystkie zabudowania dworcowe wchodzące w skład trzech nieczynnych dworców w Grylewie, Kobyłcu i Przysieczynie (w tym: budynki dworców, w których usytuowane były lokale mieszkalne) znajdowały się przy linii nr 356 na trasie Poznań Wschód - Bydgoszcz (na odcinku Poznań Wschód-Wągrowiec-Gołańcz, dalej: linia nr 356)⁶, która była czynna i dostępna dla ruchu pasażerskiego (przy nieczynnych dworcach funkcjonowały przystanki kolejowe PKP S.A.). Zakład nie uczestniczył w przejęciu przez Gminę Wągrowiec, w 2013 r. nieruchomości od PKP S.A.

(dowód: akta kontroli str. 70, 133)

2. Warunki przejęcia budynków dworców kolejowych

2.1. GZGKiM przejął w dniu 10 października 2013 r. w administrowanie od Wójta Gminy Wągrowiec (dalej: Wójt) lokale mieszkalne usytuowane w budynkach nieczynnych dworców kolejowych⁷ w Grylewie, Kobyłcu i Przysieczynie, wchodzących w skład obiektów przejętych przez Gminę od PKP S.A. Do obowiązków Zakładu należało zawarcie umów najmu z dotychczasowymi mieszkańcami, a także: pobieranie i egzekwowanie od nich ustalonych przez Gminę

⁴ W myśl postanowień statutu przyjętego uchwałą nr XV/106/2011 Rady z dnia 29 listopada 2011 r. ws. uchwalenia Statutu Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu. Statut był zmieniany uchwałami Rady nr XXXVIII/317/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r. i nr XXXVII/273/2017 z dnia 22 lutego 2017 r.

⁵ Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.

⁶ Dworce kolejowe w Grylewie, Kobyłcu 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.

⁷ W tym: w Grylewie: lokal mieszkalny 3-pokojowy z kuchnią, łazienką, piwnicą i pomieszczeniem gospodarczym, w Kobyłcu: 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. Wójt w dniu 21 stycznia 2014 r. uzupełniająco⁷ przekazał, do GZGKiM dodatkowe pomieszczenia, w tym: w Grylewie: o pow. 47,82 m²; Kobyłcu: o pow. 27,53 m²; W Przysieczynie: o pow. 43,40 m² - znajdujące się w budynkach dworców.

opłat czynszowych, zapewnienie bezpiecznego użytkowania lokali, utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego budynków, w których lokale były usytuowane i prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla tych budynków. Wójt nałożył na GZGKiM obowiązek zawarcia umów najmu lokali z ich dotychczasowymi najemcami.

Do zadań GZGKiM należało także prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego dla innych obiektów przejętych przez Gminę od PKP S.A., w tym: w Kobylcu dla budynku gospodarczego i w Przysieczynie dla budynku magazynowego (magazyn ogólny). Ponadto, Wójt przekazał w dniu 1 czerwca 2017 r. do GZGKiM nowo założone (w dniu 25 maja 2017 r.)⁸ książki obiektu budowlanego dla budynku gospodarczego w Grylewie i dla budynku gospodarczego w Przysieczynie.

(dowód: akta kontroli str. 55, 57-59, 61-63, 66-68, 70, 99)

Ustalono
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Opis stanu
faktycznego

3. Zagospodarowanie przejętych dworców kolejowych

3.1. GZGKiM zrealizował obowiązek zawarcia z dotychczasowymi najemcami umów najmu lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach dworców kolejowych - stosowne umowy zostały zawarte z dniem 23 maja 2013 r. (tzn. z datą przejęcia ww. nieruchomości przez Gminę).

Zakład realizował od kwietnia 2016 r. do czasu kontroli NIK obowiązek prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego dla budynków dworców, w których usytuowane były ww. lokale, zlecał przeprowadzenie okresowych kontroli: pięcioletniej (w 2016 r.) i rocznych (w 2016 r. i 2017 r.) stanu technicznego tych budynków i utrzymywał je w dostatecznym stanie technicznym. Przejmując także obowiązek prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego dla pozostałych obiektów przejętych przez Gminę od PKP S.A., Zakład zlecił również przeprowadzanie⁹ pięcioletnich kontroli okresowych stanu technicznego tych obiektów.

W okresie od sierpnia 2013 r. do kwietnia 2016 r. nie zlecano przeprowadzania rocznych okresowych kontroli stanu technicznego ww. budynków.

(dowód: akta kontroli str. 104-157)

3.2. Gospodarowanie ww. obiektami, jak i pozostałymi pomieszczeniami usytuowanymi w budynkach dworców (np. poczekalnia, kasa biletowa) nie należało do zadań GZGKiM. Z ustaleń kontroli NIK wynika, że gospodarowanie tymi obiektami pozostawało w gestii Urzędu¹⁰.

(dowód: akta kontroli str. 57-77, 133)

3.3. Oględziny obiektów dworcowych przejętych przez Gminę od PKP S.A., których utrzymanie stanu technicznego należało do zadań GZGKiM, wykazały, że wszystkie zabudowania pochodziły z tego samego okresu (początek XX wieku) zostały wybudowane w tej samej technice, w podobnym stylu i z analogicznych materiałów. Wszystkie usytuowane w budynkach dworców kolejowych lokale mieszkalne były zamieszkałe. Pozostałe pomieszczenia dawnej kasy, poczekalni i pomieszczenia

⁸ W Urzędzie – przez Referat Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej.

⁹ Za wyjątkiem budynków gospodarczych w Grylewie i w Przysieczynie, kiedy to nowo założone książki obiektu budowlanego zostały przekazane do Zakładu z dniem 1 czerwca 2017 r.

¹⁰ Do Referatu Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej.

pomocnicze nie były użytkowane i zostały zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych (m. in. poprzez okratowanie lub zamurowanie okien, zamknięcie lub zablokowanie drzwi wejściowych). Ponadto:

- a) budynki dworców kolejowych były dwukondygnacyjne, częściowo podpiwniczone, fundamenty, ściany i elewacja - ceglane; stropy i dach były drewniane, pokryte dachówką ceramiczną; stolarka okienna i drzwiowa - drewniane (niektóre okna w części mieszkalnej – plastikowe). Budynki posiadały instalacje: wodno – kanalizacyjną (zbiornik bezodpływowy) i elektryczną. W budynkach w Grylewie i Kobyłcu było ogrzewanie centralne górnej kondygnacji - mieszkalnej i ogrzewanie piecowe w części kolejowej, w Przysieczynie - wyłącznie ogrzewanie piecowe. Ogólny stan techniczny poszczególnych budynków obiektów był porównywalny, stopień ich zużycia technicznego wynosił ok. 50%. Stan pokryć dachowych był dostateczny, wymagały one naprawy lub remontu. Stan rynien był dostateczny, rur spustowych - dobry. Ściany zewnętrzne były w stanie dostatecznym, występowało wymycie spoinowania cegieł, próchnienie drewnianych elementów konstrukcyjnych dachów. Stan stolarki drzwiowej i okiennej w części mieszkalnej był dostateczny, w pozostałej części był zły (wypaczenia, pęknięcia szyb).
- b) budynki gospodarcze i pomocnicze były jednokondygnacyjne, fundamenty, ściany i elewacje - ceglane, dachy drewniane były kryte dachówką ceramiczną, stolarka okienna była stalowa, wrota drewniane. Budynki nie posiadały ogrzewania. Ogólny stan techniczny budynków był zły, stopień zużycia technicznego wynosił ok. 80%. Konstrukcje dachu i pokrycia dachowe wymagały remontu, ściany zewnętrzne były w stanie dostatecznym, stolarka drzwiowa - całkowicie zużyta, wypaczona, do wymiany. Według gminnego projektu rewitalizacji terenów kolejowych, budynki te były przewidziane do rozbiórki i do odbudowy. Ściany budynków gospodarczych w Kobyłcu i Przysieczynie były oszpecone rysunkami graffiti.

(dowód: akta kontroli str. 71-77)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

Opis stanu
faktycznego

4. Ewidencja przejętych dworców kolejowych oraz efekty przejęcia tych obiektów

4.1. GZGKiM nie posiadał w ewidencji środków trwałych obiektów przejętych w 2013 r. przez Gminę od PKP S.A., obiekty te były ujęte w ewidencji środków trwałych Urzędu Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 133)

4.2. W latach 2013-2016 Zakład ponosił wydatki związane z administrowaniem przez GZGKiM lokalami mieszkalnymi usytuowanymi w budynkach nieczynnych dworców kolejowych. Wydatki te dotyczyły bieżących remontów, napraw i usuwania awarii i w badanym okresie wynosiły łącznie 13.551,60 zł, w tym:

- a) w 2013 r.: 1.645,00 zł (remont pieca kaflowego w mieszkaniu w budynku dworca w Przysieczynie),

- b) w 2014 r.: 1.490,00 zł (czyszczenie rynien i rur spustowych, podklejenie dachówek i gąsiorów, wymiana rynny, naprawa części budynku dworca dachu w Przysieczynie oraz montaż luźnych dachówek, gąsiorów, uszczelnienie przecieków przy wyłazie i antenie budynku dworca w Kobylcu),
- c) w 2015 r. 210,00 zł (obróbka blacharska, łatanie pokrycia dachowego budynku dworca w Kobylcu),
- d) w 2016 r. 10.206,60 zł (remont kominów w Grylewie).

Zakład w zbadanym okresie nie ponosił kosztów z tytułu utrzymania pozostałych obiektów przejętych przez Gminę od PKP S.A. GZGKiM, nie otrzymywał w okresie objętym kontrolą NIK środków od Gminy na zadania dotyczące gospodarowania lokalami mieszkalnymi w ww. budynkach. Roczne przychody z tytułu czynszu za wynajem ww. mieszkań wyniosły łącznie 35.351,03 zł, w tym w poszczególnych latach odpowiednio: 2.787,24 zł, 6.656,48 zł, 12.957,35 zł i 12.949,96 zł. Przyczyną wzrostu przychodów z tego tytułu od 2015 r. była podwyżka stawek czynszu, wprowadzona zarządzeniem nr 109/214 Wójta Gminy Wągrowiec z dnia 5 września 2014 r. ws. ustalenia nowych stawek czynszu za lokale mieszkalne, lokale socjalne oraz ustalenia stawek czynszu za budynki gospodarcze, garaże i lokale użytkowe¹¹.
(dowód: akta kontroli str. 78-80)

Ustalona
nieprawidłowość

Żaden z obiektów budowlanych przejętych przez Gminę od PKP S.A. i przekazanych pod nadzór do GZGKiM, nie był od 11 sierpnia 2013 r. do 3 kwietnia 2016 r. poddawany rocznym kontrolom okresowym stanu technicznego. Dyrektor podał w wyjaśnieniach, że nie był w tym czasie pracownikiem GZGKiM, obiekty te nie podlegają znaczącym zmianom techniczno-użytkowym, były w tym czasie na bieżąco utrzymywane a aktualnie są poddawane wymaganym kontrolom okresowym.

(dowód: akta kontroli str. 78, 104-157)

Ocena częściowa

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

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny 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 Kontroli¹², wnosi o zapewnienie przestrzegania obowiązku 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

¹¹ Poprzednie zarządzenie Wójta w tej sprawie obowiązywało od 20 marca 2003 r.

¹² Dz. U. z 2017 r. poz. 524.

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 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