



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

LRZ.410.005.01.2017

P/17/096

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Rzeszowie

Trzebowniko 22, 36-001 Trzebowniko

T +48 17 780 23 00, F +48 17 780 23 06

[lrz@nik.gov.pl](mailto:lrz@nik.gov.pl)



# I. Dane identyfikacyjne kontroli

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numer i tytuł kontroli              | P/17/096 <i>Przekazywanie dworców kolejowych jednostkom samorządu terytorialnego w celu ich przebudowy lub remontu.</i>                                                                                                                                                 |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie                                                                                                                                                                                                                          |
| Kontroler                           | 1. Monika Marciniak, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LRZ/58/2017 z dnia 21 kwietnia 2017 r.<br>2. Andrzej Trojanowski, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LRZ/93/2017 z dnia 7 czerwca 2017 r.<br>(dowód: akta kontroli str.1-4) |
| Jednostka kontrolowana              | Urząd Miejski w Boguchwale, ul. Doktora Tkaczowa 134, 36-040 Boguchwała <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                    |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Wiesław Dronka - Burmistrz Gminy Boguchwała <sup>2</sup><br>(dowód: akta kontroli str.5-6)                                                                                                                                                                              |

## II. Ocena kontrolowanej działalności

### Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości<sup>3</sup> działalność kontrolowanej jednostki w zakresie dotyczącym przejęcia, utrzymania oraz planów zagospodarowania budynku dworca kolejowego w Boguchwale (znajdującego się na działce nr 696/16)<sup>4</sup> w objętym kontrolą okresie 2013-2016.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

Ocenę powyższą uzasadniają oceny cząstkowe poszczególnych obszarów dotyczących wnioskowania i procesu decyzyjnego w sprawie przejęcia dworca, warunków jego przejęcia i zagospodarowania oraz ewidencji i zakładanych efektów, jak również szczegółowe ustalenia kontroli, w tym stwierdzone nieprawidłowości.

Gmina rzetelnie zidentyfikowała potrzeby i możliwości przejęcia budynku dworca. Zamiar ten został zgłoszony PKP S.A. już w 2009 r. W 2012 r. Gmina nie zdecydowała się na zakup, by już w 2013 r. uzyskać propozycję i zrealizować nieodpłatne przejęcie dworca. W związku z nabyciem oceniono ówczesny stan tego budynku oraz uzyskano istotną dokumentację. W kolejnym roku po przejęciu dworca, Gmina uzyskała prawo własności gruntu, na którym jest on położony.

Po przejęciu dworzec wraz z działką został prawidłowo (za wyjątkiem stwierdzonych nieprawidłowości) przyjęty do ewidencji księgowej gminy. Zapewniony został administrator obiektu. Uzyskane w latach 2013-2016 dochody znacznie przewyższyły koszty poniesione na nabycie i utrzymanie dworca w tym okresie.

<sup>1</sup> W dalszej treści zwany Urzędem.

<sup>2</sup> W dalszej treści: Burmistrz.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Działka nr 696/16 położona w Boguchwale, obręb Boguchwała o pow. 0,3308 ha, (dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr RZ1Z/00106586/3, a następnie przeniesiona do księgi wieczystej prowadzonej przez ten sąd nr RZ1Z/0019379/8), zabudowana obiektami, w tym nieczynnego dworca kolejowego w Boguchwale, opisanymi w dalszej części wystąpienia pokontrolnego – dalej także jako: **działka 696/16**.

Nieprawidłowości dotyczyły głównie braku wszystkich wymaganych kontroli okresowych za lata 2013 i 2014, przewidzianych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>5</sup> oraz sposobu ujęcia przejętego majątku w ewidencji księgowej. Nie miały one jednak negatywnego wpływu na stan dworca i sposób jego zagospodarowania, które po przejęciu przez Gminę nie uległy istotnej zmianie.

W okresie objętym kontrolą budynek dworca nie został zagospodarowany na cele określone umową o jego przekazaniu oraz w stanowiącym podstawę tego przekazania art. 39 ust 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”<sup>6</sup>. Gmina opracowała jednak realne założenia w tym zakresie oraz ogłosiła w 2017 r. przetarg na przebudowę dworca, który ma zostać wykorzystany do stworzenia do 2018 r. centrum przesiadkowego. Jest to przewidziane przy wsparciu środków unijnych, w ramach kompleksowego projektu, zakładającego rozbudowę transportu publicznego. Najwyższa Izba Kontroli zauważa jednak, że w przypadku nieuzyskania dofinansowania dla tego projektu, Gmina powinna w inny sposób zapewnić osiągnięcie celu, do którego zobowiązała się wobec PKP S.A.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Wnioskowanie i proces decyzyjny w sprawie przejęcia dworca kolejowego.

Opis stanu  
faktycznego

1.1. Przez Gminę przebiega linia kolejowa nr 106 Rzeszów Główny – Jasło; czynna, niezelektryfikowana, przystosowana do prowadzenia ruchu pasażerskiego i towarowego. Na linii tej w latach 2013-2016 prowadzony był<sup>7</sup> (i nadal jest) ruch pociągów pasażerskich. Przy tej linii, na terenie Gminy budynki, służące niegdyś obsłudze pasażerów, położone są w Boguchwale (stacja) i w miejscowości Zarzecze (przystanek pasażerski *Wisłoczanka*)<sup>8</sup>. Obiekty te są nieczynne, obsługa pasażerów odbywa się w pociągach. Przed przekazaniem na rzecz Gminy, budynek dworca w Boguchwale objęty był umowami najmu, w tym 3 lokali mieszkalnych.

(dowód: akta kontroli str.9-17)

1.2. Proces ubiegania się przez Gminę o przejęcie dworca w Boguchwale rozpoczął się w 2009 r. W dniu 7 kwietnia 2009 r. Burmistrz wystąpił do PKP S.A. - Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie<sup>9</sup> z propozycją rozważenia nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy działki 696/16 wraz z budynkiem zabytkowej stacji<sup>10</sup>. Nie wskazał przy tym podstawy prawnej tego przekazania. Propozycja ta związana była z wcześniejszą korespondencją z OGN w sprawie uregulowania problemu, jakim były nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym, wykorzystywane jako drogi gminne (dojazdowe do osiedli mieszkaniowych)<sup>11</sup>. W dniu 11 maja 2009 r. Urząd otrzymał stanowisko OGN, iż odpowiedź w sprawie nieodpłatnego przejęcia dworca zostanie udzielona w terminie późniejszym, w związku z toczącym się postępowaniem wyjaśniającym.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 680, dalej zwana *ustawą o restrukturyzacji*. Od dnia 1 stycznia 2017 r. ustawa ta nosi tytuł: *o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”*.

<sup>7</sup> Czasowe zawieszanie linii w latach 2013-2016 następowało na czas remontu – w tym czasie uruchamiana była komunikacja zastępcza.

<sup>8</sup> Objęty był umowami najmu, a w dniu 20 grudnia 2013 r. został przekazany (sprzedaż budynku wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu) – na rzecz osób fizycznych.

<sup>9</sup> Dalej: OGN.

<sup>10</sup> Burmistrz wskazał także, że budynek wymaga natychmiastowego remontu, a niezagospodarowana część budynku stacji zostanie wykorzystana na statutową działalność samorządową.

<sup>11</sup> Były to m.in. ul. Kolejowa i jej przedłużenie (działki 696/13, 696/15, 696/27 i 696/24), ul. Boczna Techniczna (działka 696/9) oraz Partyzantów (działki 696/20, 696/21 i 696/22).

Pismem z dnia 28 grudnia 2011 r. OGN (w nawiązaniu do ustaleń ze spotkania z 21 listopada 2011r.) poinformował o możliwościach zbycia na rzecz Gminy wskazanych w tym piśmie nieruchomości. W przypadku m.in. działki 696/16 wraz z dworcem OGN wskazał tryb odpłatny<sup>12</sup>. W odpowiedzi Urzędu wyrażono zainteresowanie Gminy tą propozycją, z zastrzeżeniem, że decyzja wymaga uchwały Rady Miejskiej. Zwrócono się także o przekazanie dokumentów określających wartość nieruchomości. OGN nawiązując do tej korespondencji, poinformował pismem z dnia 26 stycznia 2012 r. m.in., że procedura zbycia jest na etapie uzgodnień ze spółkami grupy PKP.

(dowód: akta kontroli str. 18-33)

W dniu 12 lipca 2012 r. Komisja Inwentaryzacji Mienia Gminy Rolnictwa i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej, po zapoznaniu się z propozycją odpłatnego nabycia nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca w Boguchwale negatywnie odniosła się do nabycia tej nieruchomości za cenę określoną w wycenie (około 800 tys. zł). W związku z powyższym, propozycja odpłatnego nabycia tej nieruchomości nie była wówczas przedmiotem obrad Rady Miejskiej. Rada wyraziła natomiast zgodę<sup>13</sup> na nabycie od PKP S.A – nieodpłatne<sup>14</sup> i odpłatne<sup>15</sup> – działek stanowiących drogi<sup>16</sup>.

Dokumentacja Urzędu nie zawiera korespondencji w sprawie przejęcia dworca z okresu pomiędzy wyrażeniem zgody na nabycie ww. dróg (12 lipca 2012 r.), a (opisaną poniżej w pkt 1.3.) zgodą na nabycie działki 696/16 (26 lutego 2013 r.)

(dowód: akta kontroli str. 18-24,34-47)

**1.3. Uchwałą z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie nabycia na rzecz Gminy Boguchwała nieruchomości położonych w Boguchwale,** Rada Miejska wyraziła zgodę<sup>17</sup> na nieodpłatne nabycie zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - działki 696/16 i własności znajdujących się na niej budowli oraz na ustanowienie (opisanych w uchwale), nieodpłatnych i bezterminowych służebności gruntowych oraz służebności przesylu. W uzasadnieniu uchwały wskazano m.in, że nabycie działki 696/16 jest kontynuacją procesu regulowania własności nieruchomości w Boguchwale, propozycja PKP S.A. z 2012 r. dotyczyła odpłatnego nabycia działki, a w wyniku negocjacji pojawiła się możliwość nabycia nieodpłatnego, pod warunkiem ustanowienia służebności.

Projekt uchwały został przyjęty do porządku obrad na sesji Rady z dnia 26 lutego 2013 r. Radnym przedstawiono wówczas m.in, że:

- w 2012 r. Rada nie zdecydowała się na nabycie ze względu na wysoką cenę, po czym nastąpiły negocjacje i uzgodnienia oraz zmiana stanowiska PKP S.A.;
- przekazanie jest nieodpłatne, przy czym Gmina poniesie koszty aktu notarialnego oraz ustanowi nieodpłatną służebność dla urządzeń do obsługi linii kolejowej;
- nieruchomość jest obciążona trzema mieszkaniami z najemcami.

Przewodniczący Rady na pytanie, czy planuje się utrzymać budynek dworca oraz o zamierzenia odnośnie mieszkań uzyskał odpowiedź, że lokale będą stanowić mienie gminy (nie wskazano ich dalszego przeznaczenia), a budynek: *będzie częściowo pełnił funkcję dworca*. Komisja Inwentaryzacji Mienia Gminy, Rolnictwa

<sup>12</sup> Przewidziany w § 29 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2009 r. w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną przetargów oraz rokowań na zbycie aktywów trwałych (Dz. U. Nr 155 poz. 1231).

<sup>13</sup> Uchwała nr XXV/277/2012 z dnia 12 lipca 2012 r.

<sup>14</sup> W trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki o nr 696/9, 696/13, 696/17, 696/20 i 696/21 oraz 696/25 o wartości rynkowej 525,5 tys. zł netto

<sup>15</sup> W trybie § 29 ust. 2 przywołanego rozporządzenia z 11 września 2009 r.: prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki o nr 696/8, 696/10, 696/11 696/12, 696/19, 696/22 oraz 1060 za ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego cenę nie wyższą niż 54 tys. zł oraz VAT.

<sup>16</sup> W związku z tym działka 696/16 nie była przedmiotem protokołu negocjacji warunków transakcji z 6 sierpnia 2012 r. dotyczącego działek zajętych pod drogi i utwardzenia drogowe.

<sup>17</sup> Uchwała nr XXXIV/404/2013, przyjęta jednogłośnie, przy obecności podczas głosowania 14 z 15 radnych.

i Ochrony Środowiska przedstawiła pozytywną opinię w sprawie projektu uchwały. Podczas posiedzenia tej Komisji z dnia 26 lutego 2013 r. jej członkowie otrzymali informacje o opisanych wyżej proponowanych warunkach przejęcia.

W ww. uchwale Rady, jej uzasadnieniu oraz protokole z sesji nie zapisano innych informacji dotyczących celu zagospodarowania przejmowanego budynku dworca.

(dowód: akta kontroli str. 48-62)

W dniu 13 marca 2013 r. Gmina została ponownie poinformowana przez OGN<sup>18</sup> o możliwości zgłoszenia propozycji przejęcia dworca wraz z planowanym sposobem jego zagospodarowania, przy czym już wcześniej (27 lutego 2013 r.) OGN przekazał protokoły uzgodnień dotyczące tej nieruchomości. Urząd odesłał podpisany protokół w dniu 14 marca 2013 r. W dniu 17 kwietnia 2013 r. został spisany kolejny (skorygowany) protokół uzgodnień, dotyczący tej nieruchomości, w którym zapisano:

- nieodpłatne przekazanie w trybie art. 39 ust. 3 *ustawy o restrukturyzacji* dotyczy prawa użytkowania wieczystego działki 696/16 oraz prawa własności znajdujących się na nim budynków i budowli,
- na nieruchomości tej znajdują się:
  - a. obiekty budowlane – budynek stacyjny, wiata peronowa, posadzka pod wiatą, ogrodzenie żelbetowe, zbiornik naziemny na śmieci oraz studnia,
  - b. budowle – drewniany budynek gospodarczy nietrwale związany z gruntem, chodnik z płyt betonowych, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne:
    - w całości podlegające przekazaniu na rzecz Gminy oraz
  - c. 4 szt. lamp oświetleniowych, niepodlegające przekazaniu;
- budynek dworca częściowo objęty jest 3 umowami najmu lokali mieszkalnych, a Gmina wchodzi z dniem nabycia w prawa i obowiązki wynajmującego;
- Gmina oświadczyła, że ww. nieruchomość zostanie przeznaczona na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu jej zadań własnych w dziedzinie transportu, a w przypadku jej wykorzystania na inne cele, zobowiązała się do zwrotu tej nieruchomości na rzecz PKP, jak również, że nabywszy prawo własności budynku dworca zachowa jego funkcję w zakresie wykorzystania części powierzchni jako poczekalni dla podróżnych korzystających z transportu drogowego i kolejowego oraz wskazała, że ustanowi (opisane w tym protokole) nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe i przesylu.

(dowód: akta kontroli str.63-82)

1.4. Z przedstawionej w pkt 1.2. i 1.3. dokumentacji wynika, że utrudnieniem w procesie przejęcia dworca w Boguchwale była długotrwałość procedur w ramach PKP S.A. oraz jej dążenie w pierwszej kolejności do odpłatnego przekazania mienia. W złożonym wyjaśnieniu Burmistrz pozytywnie ocenił współpracę z PKP w zakresie procedury przejęcia dworca.

(dowód: akta kontroli str.18-84)

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.

<sup>18</sup> Pismo OGN z dnia 8 marca 2013 r.

## 2. Warunki przejęcia budynków dworca kolejowego

2.1. Aktem notarialnym z dnia 19 lipca 2013 r. została zawarta pomiędzy PKP S.A. a Gminą, w trybie art. 39 ust. 3 *ustawy o restrukturyzacji*, umowa nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu - działki 696/16 z prawem własności zabudowań na tej działce, stanowiących odrębny przedmiot własności<sup>19</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 85-103)

2.2. W ww. akcie notarialnym wartość przedmiotu umowy strony określiły na 810.400 zł<sup>20</sup>. W treści aktu wskazano, że przekazanie odbywa się w trybie art. 39 ust. 3 *ustawy o restrukturyzacji*, bez wyszczególniania celów, o których mowa w tym przepisie. W przypadku gdyby nabyta umową działka nie została przeznaczona na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu, Gmina zobowiązała się do zwrotu tej nieruchomości na rzecz PKP S.A. W umowie przekazania nie zostały określone terminy: przeznaczania działki 696/16 wraz z obiektami na wskazany cel, jak również jej ewentualnego zwrotu. Gmina oświadczyła, że budynek dworca zachowa swoje funkcje w zakresie wykorzystania części jego powierzchni jako poczekalni dla podróżnych korzystających z transportu drogowego i kolejowego w Boguchwale<sup>21</sup>. Gmina ustanowiła na prawie użytkowania wieczystego nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności gruntowe<sup>22</sup> oraz przesylu<sup>23</sup>, szczegółowo opisane w tym akcie.

(dowód: akta kontroli str. 85-103)

2.3. Na dzień przejęcia budynku dworca, PKP S.A. nie posiadała względem Gminy zaległości podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości. Wobec tego, nie było podstaw do zastosowania trybu rozliczeń, przewidzianego w art. 66 § 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa*<sup>24</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 104-107)

2.4. Odbioru budynku dworca ze strony Gminy dokonała komisja powołana przez Burmistrza zarządzeniem z dnia 4 lipca 2013 r. Przed przejęciem od PKP S.A., członkowie komisji dokonali oględzin budynku, ustalając jego ówczesny stan. W dniu 2 sierpnia 2013 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy przekazania – pomiędzy Gminą a PKP S.A. – budynku dworca kolejowego w Boguchwale wraz z wyposażeniem i obiektami towarzyszącymi, działką 696/16, dokumentacją techniczną i kluczami do pomieszczeń. Dokonano również odczytu liczników za zużyte media (energia elektryczna i woda). W protokole nie zawarto informacji odnośnie sprawdzenia stanu plomb na licznikach energii elektrycznej i wodomierzu.

(dowód: akta kontroli str. 108, 111-114)

Strona przekazująca nie przedłożyła, a co zostało odnotowane w ww. protokole:

- umowy z dnia 28 września 2001 r. zawartej na czas nieokreślony z TK Telekom sp. z o.o. na najem pomieszczenia technicznego o powierzchni 9m<sup>2</sup>;
- wypowiedzenia umowy z dnia 31 października 2012 r. na usługi sprzątania terenu;

<sup>19</sup> Zwana dalej także **umową przekazania** - akt notarialny rep. A nr 2296/2013. Oprócz budynku stacyjnego, wśród zabudowań działki 696/16 wskazano wiatę peronową, z posadzką, ogrodzenie żelbetowe, zbiornik naziemny na śmieci, studnię kopaną, zadaszony obiekt (komórki gospodarcze), chodnik z płyt betonowych oraz zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne, a także (niepodlegające przekazaniu) 4 szt. lamp oświetleniowych.

<sup>20</sup> Bez wyszczególniania wartości gruntu i poszczególnych obiektów.

<sup>21</sup> Zawarto również oświadczenia Gminy dotyczące wejścia w prawa i obowiązki wynajmującego lokale mieszkalne, oraz zobowiązanie do zastosowania art. 42 ust. 1 *ustawy o restrukturyzacji* w przypadku wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych z zamiarem ich przeznaczenia do sprzedaży.

<sup>22</sup> Na rzecz PKP PLK S.A.

<sup>23</sup> Na rzecz PKP PLK S.A., PKP Energetyka S.A. oraz TK Telekom Spółka z o.o.

<sup>24</sup> Dz.U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.

– wypowiedzenia umowy na usługę całodobowego pogotowia energetycznego z dnia 22 listopada 2010 r.

W odpowiedzi na wezwanie Urzędu w sprawie przekazania: wypowiedzenia umowy dotyczącej sprzątnięcia oraz umowy pogotowia energetycznego<sup>25</sup>, jak również odpowiedzi na zalecenia Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego po kontroli z 2008 r. oraz brakującej dokumentacji dotyczącej przyłącza gazowego, OGN poinformował<sup>26</sup>, że umowa pogotowia energetycznego wygasła dla obiektu dworca. Nie przekazał natomiast informacji w pozostałych sprawach. Urząd nie prowadził dalszej korespondencji w tej sprawie.

Z informacji w tej sprawie OGN przedstawionej kontrolerowi wynika, że:

- aneksem z 31 lipca 2013 r. do kompleksowej umowy dotyczącej sprzątnięcia, PKP S.A. zrezygnowała z tych usług odnośnie dworca w Boguchwale;
- umowa z TK Telekom jest umową kompleksową, podpisywaną na szczeblu centralnym, z której aneksem dokonano wyłączenia pomieszczenia w Boguchwale;
- umowa pogotowia energetycznego nie podlegała wypowiedzeniu, a przekazanie dworca w Boguchwale stanowiło podstawę do aktualizacji załącznika – wykazu obiektów objętych tą umową;
- OGN dysponuje odpowiedziami na zalecenia pokontrolne z 2008 r., dotychczas nieprzesłanymi do Gminy.

(dowód: akta kontroli str.112-124, 272-275)

Na podstawie Zarządzenia Burmistrza z dnia 23 lipca 2013 r., po protokołarnym odbiorze działki 696/16, administrowanie tą nieruchomością z dniem 2 sierpnia 2013 r. zostało przekazane Miejskiemu Zarządowi Nieruchomości w Boguchwale. Jednostka ta<sup>27</sup> została zlikwidowana z dniem 31 lipca 2016 r. Administrowanie budynkiem dworca – w ramach wykonywania zadań w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem gminy – zostało przekazane Towarzystwu Budownictwa Społecznego w Boguchwale Spółka z o.o. (TBS).

(dowód: akta kontroli str. 112-114, 125-132)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

### 3. Zagospodarowanie przejętego dworca kolejowego

Opis stanu  
faktycznego

**3.1.** W okresie przejmowania przez Gminę, budynek dworca był nieczynny. Pomieszczenia na parterze stanowiły pustostany (informacja, kasa i poczekalnia - zdewastowane), częściowo bez szyb, zabezpieczone deskami. Na piętrze i poddaszu znajdowały się lokale mieszkalne, w tym jeden pustostan. W latach 2008-2010 PKP S.A. przeprowadziła remonty pojedynczych elementów (odnowienie elewacji budynku i wiaty peronowej, wymiana pokrycia dachu, montaż nowych drzwi wejściowych), lecz budynek nadal wymagał remontu kapitalnego. Potwierdziła to również kontrola okresowa z roku 2015.

(dowód: akta kontroli str. 13-17, 109-110, 112-114, 132-148)

Działka 696/16 nie była objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ewidencji gruntów działka opisana była jako tereny kolejowe

<sup>25</sup> Pisma z 4 i 19 września 2013 r.

<sup>26</sup> Pismo z dnia 4 października 2013 r., data wpływu do Urzędu 14 października 2013 r.

<sup>27</sup> Wówczas pod nazwą: Miejski Zarząd Dróg i Nieruchomości Komunalnych w Boguchwale (MZDiNK).

(Tk). Stan ten nie uległ zmianie do czasu kontroli. Z „terenów zamkniętych” według tej ewidencji została wyłączona przed jej przekazaniem przez PKP S.A dla Gminy. Decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 2 marca 2017 r., na działkach nr 696/16, 696/13 i 834/1, Burmistrz ustalił lokalizację inwestycji polegającej na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na pomieszczenia handlowe i usługowe wraz z wykonaniem instalacji gazowej, rozbudową sieci elektrycznej wraz z rozbudową oświetlenia, rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej, rozbudową sieci wodociągowej, przebudową przyłączy wody i kanalizacji, przebudową sieci kanalizacji deszczowej oraz zagospodarowaniem terenu – chodnikami, parkingami, dojazdami, itp. W decyzji tej ustalono m.in. rodzaj inwestycji – zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna; funkcję obiektów – usługi publiczne, infrastruktura techniczna, komunikacja. W decyzji uwzględniono w szczególności, że budynek wpisany jest do ewidencji prowadzonej przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) oraz objęty ochroną konserwatorską, a także treść postanowienia tego organu dotyczącą uzgodnienia projektu decyzji<sup>28</sup>. Dworzec został również ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

(dowód: akta kontroli str.148-160)

**3.2., 3.3.** Po przejęciu od PKP S.A. budynek dworca nie został przebudowany lub wyremontowany w celu zagospodarowania przez Gminę w sposób określony w umowie przekazania. W części budynku utrzymywana była funkcja mieszkalna; trzy lokale mieszkalne objęte zostały umowami najmu z 28 sierpnia 2013 r.<sup>29</sup>. Jedno z pomieszczeń przybudówki (o pow. około 10m<sup>2</sup>) od 2013 r. do 2016 r. Gmina wynajmowała TK Telekom spółka z o.o. na potrzeby telekomunikacji kolejowej.

(dowód: akta kontroli str. 132-133, 161-191)

W dniu 17 grudnia 2013 r. Gmina zwróciła się<sup>30</sup> do Wojewody Podkarpackiego o przekazanie przejętych od PKP S.A działek, w tym działki 696/16. Decyzją z dnia 12 marca 2014 r. Wojewoda postanowił przekazać nieodpłatnie na rzecz Gminy prawo własności działek objętych tym wnioskiem. W przypadku działki 696/16 uzasadnieniem było częściowe objęcie budynku trzema umowami najmu lokali mieszkalnych (tworzących zasób mieszkaniowy gminy), jak również to, że działka zostanie przeznaczona na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy w dziedzinie transportu. Na podstawie tej decyzji Gmina wystąpiła z wnioskiem o dokonanie wpisu prawa własności do księgi wieczystej. W dniu 6 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie dokonał wpisu własności nieruchomości gruntowej – właściciel Gmina Boguchwała.

(dowód: akta kontroli str. 192-203)

Oprócz wykonania w 2015 r. instalacji odgromowej, Gmina po przejęciu dworca nie przeprowadzała jego remontów. Prace dotyczące tej instalacji o wartości 1.107 zł brutto zlecił i protokołarnie odebrał MZDiNK.

(dowód: akta kontroli str. 132-133, 161-163, 186, 204-208)

W marcu 2017 r. opracowany został Program funkcjonalno-użytkowy budynku dworca wraz z otoczeniem. Program ten zakłada, że dokonana zostanie przebudowa, mająca na celu poprawę jakości usług transportowych, przywrócenie estetycznego wyglądu oraz poprawę stanu technicznego budynku z uwzględnieniem

<sup>28</sup> M.in. realizując inwestycję inwestor zobowiązany został do zachowania budynku dworca (bryły i wystroju architektonicznego wraz z przybudówkami, wiatą peronową, oryginalnej substancji zabytku, itd.), przy zagospodarowaniu terenu dworcowego należy uwzględnić potrzebę wyeksponowania tego budynku - jako głównej dominanty - a projekt budowlany należy uzgodnić z WKZ.

<sup>29</sup> Najemcami były osoby, którym lokale te wcześniej wynajmowała PKP S.A. Powierzchnia wynajmowanych mieszkań wynosiła 63,50 m<sup>2</sup> 55,37 m<sup>2</sup> i 59,60 m<sup>2</sup>.

<sup>30</sup> Na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.).

obowiązujących przepisów. Ponadto poprawić ma się wygląd i funkcjonalność terenu w najbliższym otoczeniu budynku.

W ramach projektu „Rozwój gospodarki niskoemisyjnej oraz poprawa mobilności mieszkańców poprzez usprawnienie zrównoważonego transportu publicznego na terenie ROF”<sup>31</sup>, zgłoszonego w dniu 30 marca 2017 r., w ramach naboru pozakonkursowego działania 5.5<sup>32</sup> Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020, przewidywane są zadania dotyczące budowy i wyposażenia węzła przesiadkowego przy stacji PKP w Boguchwale.

W związku z realizacją *Projektu transportowego* Gmina ogłosiła w dniu 28 kwietnia 2017 r. przetarg nieograniczony na przebudowę (formuła „zaprojektuj i wybuduj”) budynku dworca wraz z otoczeniem. Prace mają polegać na przebudowie tego budynku i placu przydworcowego, montażu wiat przystankowych, utworzeniu strefy parkingowej w systemie *Park&Ride* oraz *Bike&Ride* oraz zagospodarowaniu terenu celem uruchomienia węzła przesiadkowego przy stacji kolejowej w Boguchwale na trasie istniejącej i planowanych linii komunikacji miejskiej. Zakończenie robót budowlanych planowane jest na październik 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 150-151, 177-181, 209-212)

**3.4.** W trakcie kontroli budynek dworca nie był wykorzystywany na potrzeby obsługi podróżnych. Potwierdziły to oględziny przeprowadzone w dniu 7 lipca 2017 r. Wykorzystywana jest część mieszkaniowa tego budynku (tj. część parteru, I i II piętro-poddasze), stanowiąca około 70% jego powierzchni<sup>33</sup>. Pozostała część budynku pozostaje zamknięta i niezagospodarowana.

Teren dworca jest ogólnie dostępny, skomunikowany (możliwość dojazdu i dojścia)<sup>34</sup> oraz połączony z peronem wyremontowanego i użytkowanego przez PKP przystanku osobowego Boguchwała. W przypadku niekorzystnych warunków atmosferycznych możliwe jest schronienie się pasażerów pod wiatą dworca.

Pomieszczenia części niezagospodarowanej dworca były zamknięte, zabezpieczone przed wejściem osób trzecich, a okna przed zniszczeniem. Wyjątek stanowiło jedno z pomieszczeń (dawnej toalety), do którego drzwi zabezpieczające w trakcie oględzin były wyrwane i jedynie przyłożone do wejścia. Umożliwiało to dostęp do środka tego pomieszczenia. Nieporządek w środku wskazywał, że z pomieszczenia tego korzystały osoby nieuprawnione. W trakcie oględzin drzwi zostały przybite, lecz konstrukcja wejścia i tych drzwi nie zapewnia trwałego zabezpieczenia przed dostępem.

Ogólny stan budynku jest dostateczny, a jednocześnie potwierdzający potrzebę całłościowego remontu. W najlepszym stanie jest dach budynku oraz drzwi do części mieszkaniowej. W dobrym stanie rury spustowe, przy czym w jednym miejscu (na wiacie dworcowej) uszkodzone (przerwane). Na ścianach, gzymsach i stropie wiaty występowały ubytki. Stolarka okienna w części mieszkaniowej w różnym stanie: od dobrego i bardzo dobrego (po wymianie), do wymagającego wymiany. W jednym z okien części mieszkaniowej brak części szyb (zewnątrznych).

Otoczenie dworca utrzymane w porządku, trawa wykoszona. Estetyka dworca i najbliższego otoczenia zadowalająca. Ogólnie dobre wrażenie obniżały (oprócz

<sup>31</sup> Projekt Związku Gmin „Podkarpacka Komunikacja Samochodowa” (partner wiodący) oraz 9 gmin, w tym gminy Boguchwała. Data realizacji projektu według wniosku o dofinansowanie: rozpoczęcie 15 maja 2017 r., zakończenie 31 grudnia 2018 r. - dalej: *Projekt transportowy*.

<sup>32</sup> Pn. Niskoemisyjny transport miejski – Zintegrowane Inwestycje Terytorialne Regionalnego Programu Operacyjnego. Planowany termin rozstrzygnięcia tego naboru - lipiec 2017 r.

<sup>33</sup> Mieszkania, pomieszczenia przynależne, klatka schodowa.

<sup>34</sup> Komunikacja poprzez ul. Kolejową, przy dworcu znajduje się przystanek autobusowy. Zamontowane są także dwa stojaki rowerowe.

ww. ubytków) zniszczony napis *BOGUCHWAŁA* od strony peronu oraz pojedyncze, niewielkie napisy i rysunki na zachodniej i południowej elewacji<sup>35</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 164-176)

W wyjaśnieniu w sprawie realizacji celu określonego umową przekazania, Burmistrz wskazał m.in., że funkcja dworca nie została zmieniona, prowadzone są bieżące prace, Gmina czyni starania zmierzające do gruntownej poprawy funkcjonalności dworca i otoczenia, w tym ostatnio ogłoszono przetarg w ramach *Projektu transportowego*, a cele zostaną osiągnięte po jego zrealizowaniu.

(dowód: akta kontroli str. 209-212)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

1. Aktualny, ogólny stan budynku dworca i obiektów towarzyszących, który można ocenić jako dostateczny, potwierdza, że obiekt wraz z otoczeniem wymaga przeprowadzenia remontu generalnego. W trakcie oględzin stanu ogólnego dworca nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia lub powstania znacznej szkody w mieniu. Problemem jest natomiast potrzeba takiego zabezpieczenia jednego z pomieszczeń, aby osoby nieupoważnione nie mogły tam przebywać i go zaśmiecać oraz dewastować. Estetykę dworca obniżają (oprócz wrażenia wynikającego z jego ogólnego, aktualnego stanu) także napisy i rysunki na elewacji.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że do czasu planowej przebudowy dworca obiekt ten powinien pozostać odpowiednio zabezpieczony, także przed chuligańskimi wybrykami.

2. Wprawdzie w okresie objętym kontrolą i do jej czasu Gmina nie zagospodarowała jeszcze przejętego dworca w sposób przewidziany umową przekazania, tj. na cel określony w art. 39 ust. 3 *ustawy o restrukturyzacji*, lecz Gmina opracowała (zdaniem Najwyższej Izby Kontroli realne), założenia osiągnięcia tego celu.

3. Najwyższa Izba Kontroli zwraca jednak uwagę, że do czasu kontroli nie zostało jeszcze przyznane dofinansowanie dla *Projektu transportowego*, w ramach którego zaplanowana jest przebudowa dworca. Zatem nie jest przesądzona realizacja tej inwestycji. W przypadku nieuzyskania dofinansowania w ramach tego projektu, Gmina powinna opracować i wdrożyć alternatywny plan realizacji celu zapisanego w umowie przekazania. Zgodnie z tą umową, Gmina zobowiązała się bowiem do zwrotu tej nieruchomości w przypadku nieprzeznaczenia jej na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi w dziedzinie transportu. Od czasu przekazania dworca upłynęły już cztery lata. Wprawdzie *ustawa o restrukturyzacji* i umowa przekazania nie wyznaczały żadnego terminu osiągnięcia tego celu, lecz oddalanie go w czasie oznacza również niezrealizowanie istotnego elementu tej umowy, jakim jest zachowanie funkcji poczekalni dla podróżnych. Potrzebę w tym zakresie uwypukla przeprowadzony przez PKP remont przystanku kolejowego w Boguchwale.

Ocena częściowa

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

<sup>35</sup> Napisy te i rysunki były jednak znacznie mniejsze i mniej widoczne, niż te które pojawiały się w roku 2016, a o których usunięcie wnioskowała PKP PLK S.A. – szczegółowy opis w pkt 4.6 wystąpienia pokontrolnego.

## 4. Ewidencja przejętego dworca kolejowego oraz efekty przejęcia tego obiektu.

Opis stanu  
faktycznego

4.1. Przy przekazaniu dworca Gmina otrzymała od PKP S.A. książkę obiektu budowlanego – budynku stacyjnego<sup>36</sup> oraz protokoły kontroli okresowych („rocznych” i „pięcioletnich”), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego.

(dowód: akta kontroli str.112-114)

Od czasu przejęcia dworca prowadzono ww. książkę obiektu budowlanego oraz przeprowadzano kontrole:

1. „pięcioletnie”:

a) stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki oraz otoczenia – w 2015 r.

b) instalacji elektrycznej – w 2015 r. i 2016 r.

c) instalacji piorunochronnej – dwukrotnie w 2015 r.<sup>37</sup>

2. „roczne”:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska - w 2015 r. i 2016 r. Kontrole takie za lata 2013 i 2014 nie zostały przeprowadzone<sup>38</sup>.

b) instalacji kominowej – corocznie w latach 2014-2016<sup>39</sup>.

(dowód: akta kontroli str.132-133, 188-189, 213-223)

4.2. W związku z przejęciem działki 696/16 wraz z budynkiem dworca i pozostałymi obiektami, do ewidencji księgowej Urzędu zostały wprowadzone środki trwałe pn:

– *działka o pow. 0,3308 ha* (konto 011 10 Grunty) – kwota 192.394,90 zł, odpowiadająca wartości gruntu – prawa użytkowania wieczystego według operatu szacunkowego 186.700 zł, powiększona o koszty sporządzenia aktu notarialnego i jego odpisów (łącznie 5.694,90 zł),

– *budynek stacyjny PKP z infrastrukturą* (konto 011 01 Budynki i lokale) – kwota 623.700 zł, odpowiadająca łącznej wartości obiektów (części składowych gruntu) wymienionych w ww. operacie.

Ww. środki trwałe zostały uwzględnione podczas inwentaryzacji przeprowadzonej w 2016 r. Odpowiadało to wymogowi art. 26 ust. 3 w związku z art. 26 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>40</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 186, 224-246, 278-279)

4.3. W związku z nabyciem zabudowanej budynkiem dworca działki nr 696/16, w 2013 r. Gmina poniosła koszty w kwocie ogółem 7.074,90 zł. Składały się na to koszty: sporządzenia aktu notarialnego (5.166 zł) i jego odpisów (528,90 zł) oraz opłaty sądowe (1.380 zł). W związku z utrzymaniem tego obiektu, Gmina w latach 2013-2016 poniosła łącznie koszty w kwocie 9.541,09 zł, z tego w poszczególnych latach:

- 2013 – 1.406,33 zł; media (632,17 zł) i bieżące utrzymanie/materiały (774,16 zł),

- 2014 – 1.838,98 zł; kontrole okresowe (218,66 zł), media (1.620,32 zł),

- 2015 – 3.095,11 zł; remonty - wykonanie instalacji odgromowej (1.107 zł), kontrole okresowe (622,28 zł), media (1.288,88 zł) oraz materiały i bieżące utrzymanie (76,95 zł),

<sup>36</sup> Tom II - w protokole zdawczo-odbiorczym odnotowano brak przekazania tomu I.

<sup>37</sup> W wyniku pierwszej kontroli stwierdzono, że instalacja nie nadaje się do eksploatacji.

<sup>38</sup> W przypadku roku 2013 kontroli takiej nie przeprowadziła PKP S.A. przed przekazaniem dworca.

<sup>39</sup> Kontrola instalacji kominowej za rok 2013 została przeprowadzona przez PKP S.A. Budynek nie jest wyposażony w instalację gazową.

<sup>40</sup> Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 ze zm.

- 2016 – 3.200,67 zł; kontrole okresowe (1.746,83 zł), media (371,66 zł) oraz bieżące utrzymanie/materiały (1.082,18 zł).

Dochody związane z zagospodarowaniem przez Gminę przejętego dworca wyniosły w latach 2013-2016 ogółem 46.071,73 zł. Na kwotę tę składały się dochody z najmu pomieszczenia na potrzeby telekomunikacji kolejowej (7.448,38 zł), najmu lokali mieszkalnych (36.315,67 zł) oraz za media<sup>41</sup> (2.307,68 zł).

Gmina osiągnęła nadwyżkę dochodów nad kosztami utrzymania dworca za lata 2013-2016 w łącznej kwocie 36.530,64 zł. W poszczególnych latach było to 2.936,51 zł (2013), 12.590,34 zł (2014), 11.201,76 zł (2015) i 9.802,03 zł (2016).

(dowód: akta kontroli str.186,204-208,276)

Gmina nie ponosiła opłat z tytułu wieczystego użytkowania działki 696/16 za ten okres 2014 r., który przypadał do czasu uzyskania prawa własności tej działki. Według informacji uzyskanej w tej sprawie ze Starostwa Rzeszowskiego:

- opłat za użytkowanie wieczyste nie naliczano PKP S.A. na podstawie zwolnienia z art. 6a ustawy z dnia 27 czerwca 1997 r. o *transporcie kolejowym*<sup>42</sup>, gdyż w uzasadnieniu decyzji z 18 marca 2003 r. (przyznającej tej spółce prawo użytkowania wieczystego m.in. działki 696/16) Wojewoda Podkarpacki wskazał, że działki objęte decyzją stanowią fragment linii kolejowej 106, a obiekty i urządzenia na nich usytuowane służą do prowadzenia ruchu kolejowego;
- o zawarciu aktu notarialnego z dnia 19 lipca 2013 r. Starostwo nie miało wiedzy, gdyż dokument ten nie został mu doręczony;
- w związku z powyższym Starostwo nie miało możliwości rozważenia zasadności naliczenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: akta kontroli str.182-187, 247-252)

**4.4.** Do czasu kontroli cele określone umową przekazania działki 696/16 nie zostały osiągnięte. Zamierzenia i działania w tym zakresie przedstawiono w pkt 3.2. 3.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. Korzyścią dla lokalnej społeczności było uzyskanie prawa własności nieruchomości o wartości 810.400 zł, na bazie której ma zostać utworzone centrum przesiadkowe. Wykazane wyżej dochody za lata 2013-2016 przekroczyły o 29.455,74 zł koszty poniesione na nabycie i utrzymanie dworca.

(dowód: akta kontroli str. 85-103, 150-151,161-182, 186, 209-212,276)

**4.5.** W okresie objętym kontrolą zagadnienia związane z przejęciem i zagospodarowaniem przez Gminę dworca nie były przedmiotem kontroli zewnętrznych, wewnętrznych lub badań w ramach audytu wewnętrznego.

(dowód: akta kontroli str. 48,161-163, 209-212)

**4.6.** Do Urzędu nie wpływały skargi i wnioski dotyczące zagospodarowania dworca.

(dowód: akta kontroli str. 48, 161-163, 209-212)

Gmina otrzymała monity PKP PLK S.A. w sprawie:

- usunięcia nieczystości i wykoszenia roślinności na terenie działki, na której znajduje się budynek byłego dworca (pismo z 18 listopada 2015 r.) - w odpowiedzi MZDiNK podał, że działka została wykoszona i uporządkowana;
- usunięcia nieestetycznych napisów na budynku byłego dworca (pismo z 29 grudnia 2016 r.), w którym nawiązano do wcześniejszego pisma w tej sprawie z 26 lipca 2016 r. – w odpowiedzi Urząd przekazał, że napisy zostaną usunięte w pierwszym kwartale 2017 r. z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne. Według informacji TBS z 31 marca 2017 r., napisy te zostały zamalowane.

Pismo PKP PLK z 26 lipca 2016 r. adresowane do MZDiNK, zostało doręczone do kancelarii ogólnej Urzędu w dniu 27 lipca 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 48, 161-163, 209-212,253-263)

<sup>41</sup> Zużycie energii elektrycznej na klatkę schodowej, piwnicach i w pomieszczeniu wynajętym TK Telekom.

<sup>42</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 1727 ze zm.

4.7. Gmina nie otrzymała od PKP S.A. zapytania dotyczącego zagospodarowania przejętego dworca.

(dowód: akta kontroli str. 161-163, 209-212)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieprzeprowadzenie kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt lit. a) i b) 1 *Prawa budowlanego* za lata 2013 i 2014 r.

Przywołany przepis stanowi, że obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska.

Kontroli tych nie przeprowadził (zlecił) Urząd ani ówczesny administrator – MZDiNK.

W wyjaśnieniu w sprawie nieprzeprowadzenia tych kontroli, Zastępca Burmistrza, Jerzy Opaliński wskazał, że przyczyną było: *zamierzenie przeprowadzenia kapitalnego remontu budynku. Jednakże opóźnienie dotyczące opracowania dokumentacji spowodowało, iż w roku 2015 podjęto decyzję o jej przeprowadzeniu.*

(dowód: akta kontroli str. 220-223, 264-267)

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela argumentów zawartych w wyjaśnieniach. Zamiar przeprowadzenia remontu nie wyłączał obowiązku przeprowadzenia kontroli okresowych. Ponadto, jak wynika z ustaleń kontroli, na tym etapie (lata 2013-2015) nie było zlecenia opracowania dokumentacji dotyczącej przebudowy dworca.

(dowód: akta kontroli str. 161-163, 186)

2. W ewidencji księgowej Urzędu wszystkie obiekty (budynki i budowle) posadowione na działce 696/16 zostały ujęte jako jeden środek trwały pn. *budynek stacyjny PKP z infrastrukturą*

Wobec definicji środka trwałego, zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości – w myśl której do środków trwałych zalicza się w szczególności nieruchomości w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki – było to niezgodne z załącznikiem nr 3 *Plan kont dla jednostek i samorządowych zakładów budżetowych* – opisem do konta 011 *Środki trwałe* z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej<sup>43</sup>. Według tego opisu, na koncie 011 *Środki trwałe* (strona Wn) ujmuje się nieodpłatne przyjęcie środków trwałych, a ewidencja szczegółowa prowadzona do tego konta powinna umożliwić m.in. ustalenie wartości początkowej poszczególnych obiektów środków trwałych oraz należyte obliczenie umorzenia i amortyzacji.

(dowód: akta kontroli str. 233-238)

Według wyjaśnień w tej sprawie Doroty Witek, Skarbnika Gminy, obiekty na działce 696/16 zakwalifikowano jako jeden środek trwały ze względu na zapisy operatu szacunkowego - wartość rynkowa poszczególnych elementów składa się na jeden

<sup>43</sup> Dz.U. z 2017r., poz. 760.

środek kompletny<sup>44</sup> i zdalny do użytku<sup>45</sup>, a niektóre z elementów składowych w operacji wyceniono na 0 zł, mimo iż miały wartość. Ponadto, z uwag szczegółowych do grupy 1 – budynki i lokale Klasyfikacji Środków Trwałych wynika, że do wyposażenia budynku zalicza się wszystkie instalacje oraz jego wyposażenie, a w skład budynku zalicza się także obiekty pomocnicze<sup>46</sup>. Zatem elementy wymienione w operacji szacunkowym stanowią w całości budynek stacyjny.

(dowód: akta kontroli str. 239-242)

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela tych argumentów. W operacji szacunkowym, w którym wartość odtworzeniową części składowych gruntu określono na 623.700 zł, oprócz budynku stacyjnego o wartości 540.900 zł, wyróżniono osiem innych obiektów, z których pięć posiadało odrębne nr inwentarzowe, przy czym dla trzech z nich (wiatra peronowa, posadzką pod wiatą i ogrodzenie żelbetowe) wskazano wartość inną niż 0 zł<sup>47</sup>. Ponadto, w protokole uzgodnień z 17 kwietnia 2013 r. wyróżniono: obiekty budowlane – (budynek stacyjny, wiatra peronowa, posadzka pod wiatą, ogrodzenie żelbetowe, zbiornik naziemny na śmieci oraz studnia) oraz budowle – (drewniany budynek gospodarczy nietrwale związany z gruntem, chodnik z płyt betonowych, zbiornik bezodpływowy na nieczystości płynne). Z kolei w akcie notarialnym wymieniono środki trwałe podlegające przekazaniu.

Wobec tego, zdaniem NIK, przejmując działkę 696/16 należało przeprowadzić analizę stanu faktycznego i prawnego oraz odpowiednio zaklasyfikować poszczególne budynki i budowle – z uwzględnieniem dyspozycji obowiązującego wówczas rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie *Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT)*<sup>48</sup>.

Skutkiem ujęcia w ewidencji wszystkich składników jako jednego środka trwałego było przyjęcie jednej stawki umorzenia w wysokości 2,5 % i jej stosowanie do czasu kontroli.

(dowód: akta kontroli str.75-103, 112-114, 134-147,224-244)

**3. Nie dokonano amortyzacji bilansowej środka trwałego – prawa użytkowania wieczystego działki 696/16.**

Było to niezgodne z art. 31 ust. 2 *ustawy o rachunkowości*. Przepis ten określa, że wartość początkową środków trwałych (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 15 tej ustawy) - z wyjątkiem gruntów niesłużących wydobywaniu kopalin metodą odkrywkową - zmniejszają odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe dokonywane w celu uwzględnienia utraty ich wartości, na skutek używania lub upływu czasu.

(dowód: akta kontroli str. 233-237)

Według wyjaśnień Doroty Witek, Skarbnika Gminy, zgodnie z przyjętymi w Urzędzie zasadami rachunkowości<sup>49</sup> – załącznik nr 2 – *podstawowe środki trwałe (...) umarzane są (z wyjątkiem gruntów) według stawek amortyzacyjnych stopniowo na podstawie planu amortyzacji według stawek amortyzacyjnych ustalonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych*, i z tego powodu oraz z uwagi na treść załącznika nr 1 do ww. ustawy, nie dokonywano odpisów.

(dowód: akta kontroli str.243-246,280)

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela tych argumentów. Prawo użytkowania wieczystego podlega amortyzacji bilansowej, ponieważ nie wyłączono go z zakresu art. 31 ust. 2 *ustawy o rachunkowości*. Stawki, o których mowa w załączniku nr 1 do

<sup>44</sup>Stanowiący funkcjonalną całość, zupełny, całkowity i dający się wykorzystać samodzielnie.

<sup>45</sup> Przydatny w danej działalności, właściwy i odpowiedni do funkcji, jakie ma spełniać.

<sup>46</sup> Np. chodniki, dojazdy, podwórka, place, ogrodzenia, studnie.

<sup>47</sup> Odpowiednio 38.400 zł, 8.200 zł i 7.100 zł.

<sup>48</sup> Dz.U. Nr 242, poz. 1622.

<sup>49</sup> Zarządzenie Burmistrza z dnia 31 grudnia 2010 r. Nr 109/10.

ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych<sup>50</sup> oraz art. 16c pkt 1 tej ustawy<sup>51</sup>, dotyczą amortyzacji dla celów podatkowych, a nie bilansowych. Według § 9 przywołanego rozporządzenia z 5 lipca 2010 r. jednostki zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych mogą umarzać i amortyzować środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne jednorazowo za okres całego roku, natomiast jednostki rozliczające podatek dochodowy od osób prawnych za inne okresy niż okresy miesięczne - jednorazowo za dany okres.

Wprawdzie przepisy nie określają okresu amortyzacji i stawki dla prawa użytkowania wieczystego, ale z uwagi na długi okres obowiązywania tego prawa można przyjąć okres amortyzacji 20 lat, a jej stawkę 5 %. Przy zastosowaniu takiej stawki, wartość nienaliczonej amortyzacji prawa wieczystego użytkowania działki 696/16 (według oszacowania dokonanego przez kontrolera) wyniosła łącznie 6.413,17 zł. W tej kwocie 4.008,23 zł przypadało na okres sierpień-grudzień 2013 r., a 2.404,94 zł na okres styczeń-marzec 2014 r., tj. do czasu komunalizacji.

(dowód: akta kontroli str.233-246)

4. W książce obiektu budowlanego wystąpiły braki i pomyłki dotyczące okresu po przejęciu dworca przez Gminę.

Dotyczyło to: części II *Dane identyfikacyjne obiektu* (brak wpisów dotyczących zmiany właściciela, zarządcy, danych o księdze wieczystej, a nr działki wpisano ołówkiem), części VI *Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu* - brak wpisu dotyczącego kontroli z 2016 r.), części VII *Wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego i sprawności i wartości użytkowej całego obiektu (przeprowadzanych co 5 lat)* - wpis dotyczący rocznej kontroli przewodów kominowych dokonano w tej części, a nie w części VI<sup>52</sup>. Nie zaktualizowano również danych osoby upoważnionej do dokonania wpisów.

(dowód: akta kontroli str.213-219)

Stosownie do art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego, właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 tej ustawy, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.

Zgodnie z treścią § 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>53</sup>, książka powinna być systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

Z wyjaśnień pracownika Urzędu, który prowadził tę książkę do czasu przekazania budynku w zarząd TBS (sierpień 2016 r.) oraz Prezesa TBS wynika, że było to związane z interpretacją sposobu prowadzenia tej książki oraz zmianami zarządcy.

W trakcie kontroli brakujące wpisy w książce zostały uzupełnione.

(dowód: akta kontroli str.188,190-191,213,268)

Uwagi dotyczące  
badanej działalności

1. W Urzędzie przyjęto, że wszystkie koszty nabycia działki 696/16 wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków, tj. koszty sporządzenia aktu notarialnego i jego odpisów (łącznie 5.694,90 zł) zwiększyły wartość jedynie środka

<sup>50</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 1888 ze zm.

<sup>51</sup> Według którego amortyzacji nie podlegają grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów.

<sup>52</sup> Wystąpiła też omyłka w dacie tej kontroli (podano 26 zamiast 22 sierpnia 2016 r.).

<sup>53</sup> Dz.U. Nr 135, poz. 882. Rozporządzenie to utraciło moc z dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134), jednakże stosownie do § 7 ww. rozporządzenia, książki prowadzone przed dniem jego wejścia w życie prowadzi się na zasadach dotychczasowych, do wypełnienia tomu.

trwałego – prawa użytkowania wieczystego (z 186.700 zł do 192.394,90 zł). Nie zwiększono natomiast wartości znajdujących się na tym gruncie obiektów, przyjętych jako środek trwały pn. *budynek stacyjny PKP z infrastrukturą*. Jego wartość początkowa (623.700 zł) pozostała równa wartości nabycia.

Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli wprowadzie w przypadku nieodpłatnego nabycia zarówno przepisy powszechnie obowiązujące, jak i zarządzenie Burmistrza w sprawie zasad rachunkowości, nie nakazywały proporcjonalnego podziału kosztów nabycia i ich przypisania do wartości początkowej środków trwałych (prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz znajdujących się na nim obiektów), ale takie rozwiązanie lepiej odzwierciedlałoby wartość ekonomiczną tych składników majątku.

(dowód: akta kontroli str. 186, 224-238, 243-246)

2. Wprowadzie protokoły kontroli okresowych budynku dworca były sporządzane przez osoby uprawnione (a zatem odpowiedzialne za jakość przeprowadzonego przeglądu), ale Gmina odbierając to zadanie powinna zadbać, aby dokumentacja pokontrolna odzwierciedlała w sposób niebudzący wątpliwości zakres przeprowadzonej kontroli w odniesieniu do wymogów *Prawa budowlanego*. Tymczasem w kontroli stwierdzono, że:

a) z treści protokołu kontroli instalacji elektrycznej nie wynikało, że (jak to w załączeniu do wyjaśnień Burmistrza podał dokonujący tej kontroli) w przypadku tego budynku nie były wymagane dokonanie przeglądu uziemień instalacji i aparatów.

b) protokoły kontroli instalacji odgromowej z 2015 r. zawierały odniesienie do normy PN-55/E-5003<sup>54</sup>, która została wycofana dnia 1 marca 1973 r.

(dowód: akta kontroli str. 220-223, 264-266, 271)

3. Gmina, jako właściciel dworca, nie zareagowała na monit PKP PLK z lipca 2016 r., dotyczący nieestetycznych napisów na tym budynku. Było to związane z trwającymi wówczas zmianami organizacyjnymi (likwidacja MZDiNK – adresata tego monitu) oraz brakiem odnotowania wpływu tego pisma do Urzędu. W związku z tym, napisy te obniżały estetykę dworca jeszcze przez ponad pół roku, aż do ich usunięcia w I kwartale 2017 r. po otrzymaniu kolejnego monitu w tej sprawie.

(dowód: akta kontroli str. 253-263, 269-270)

#### Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

## 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 Kontroli<sup>55</sup>, wnosi o:

1. zapewnienie bieżącego i rzetelnego dokonywania oraz dokumentowania kontroli (przebiegów okresowych), o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*;
2. uwzględnienie w ewidencji księgowej środków trwałych, w sposób odpowiadający ich definicji z art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 23 września 1994 r. *o rachunkowości* oraz przepisów rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. *w sprawie szczególnych zasad rachunkowości (...)*.

<sup>54</sup> *Ochrona budowli od wyładowań atmosferycznych – Przepisy ogólne*.

<sup>55</sup> Dz. U. z 2017 r., poz. 524, dalej zwana ustawą o NIK.

## 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 Rzeszowie.

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.

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.

Trzebownik, dnia        lipca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Rzeszowie

Kontroler  
Andrzej Trojanowski  
główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor  
Wiesław Motyka

.....  
*Podpis*

.....  
*Podpis*