



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Rzeszowie

LRZ.411.010.01.2016
R/16/008

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	R/16/008 – Przejęcie i zagospodarowanie budynków dworców kolejowych przez Gminę Ustrzyki Dolne
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Rzeszowie
Kontroler	Roman Chrząszcz – główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr LRZ/150/2016 z dnia 19 grudnia 2016 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Ustrzykach Dolnych (dalej: Urząd), adres: ul. Mikołaja Kopernika 1, 38-700 Ustrzyki Dolne
Kierownik jednostki kontrolowanej	Bartosz Romowicz – Burmistrz Ustrzyk Dolnych od dnia 8 grudnia 2014 r. Burmistrzem poprzedniej kadencji (2010-2014) był Henryk Sułuja (dowód: akta kontroli str. 3-4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia, że Gmina Ustrzyki Dolne (dalej: Gmina), w okresie objętym kontrolą¹, prawidłowo zagospodarowała budynek dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych, natomiast mimo upływu ponad 3 lat od przejęcia, budynek dworca kolejowego w Krościenku, w praktyce nie jest użytkowany².

Uzasadnienie oceny ogólnej

Gmina Ustrzyki Dolne, nabyła nieodpłatnie od Polskich Kolei Państwowych S.A. (dalej: PKP S.A.) budynki: dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych i dworca kolejowego w Krościenku. Obydwie nieruchomości zostały przejęte z przeznaczeniem na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu. W przejętym budynku dworca w Ustrzykach Dolnych zorganizowano poczekalnię i toalety dla podróżnych komunikacji autobusowej, tj. tę część budynku zagospodarowano zgodnie z celem określonym w umowie. Pozostałe pomieszczenia tego dworca zostały zaadaptowane na biura dla Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej oraz wydierżawione podmiotom zewnętrznym, co NIK ocenia jako działanie prawidłowe. Z tytułu dzierżawy tych pomieszczeń, Gmina w latach 2013-2016 uzyskała dochody budżetowe w łącznej kwocie 120.251,35 zł.

W kontrolowanym zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na tym, że do czasu niniejszej kontroli (styczeń 2017 r.), tj. po upływie ponad 3 lat od nabycia, Gmina nie zagospodarowała budynku dworca kolejowego w Krościenku. Budynek

¹ Okres objęty kontrolą obejmował lata 2013-2016 z uwzględnieniem działań i zdarzeń wcześniejszych i późniejszych, o ile miały wpływ na realizację zadań w latach objętych kontrolą lub wówczas wystąpiły ich efekty.

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. W niniejszym wystąpieniu zastosowano ocenę opisową.

ten w trakcie niniejszej kontroli był w złym stanie technicznym i nie był użytkowany. W latach 2013 – 2016 koszty utrzymania tego obiektu wynosiły 19.234 zł i dotyczyły przede wszystkim naliczonego podatku od nieruchomości, a także zużytej energii elektrycznej i ubezpieczenia.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

Opis stanu
faktycznego

W 2013 r. Gmina Ustrzyki Dolne przejęła od Skarbu Państwa PKP S.A. dwa dworce kolejowe tj. dworzec w Ustrzykach Dolnych i dworzec w Krościenku. Obydwa dworce usytuowane były przy trasie kolejowej Zagórz – Chyrów (Ukraina), a ich przejęcie było nieodpłatne. W obydwu przypadkach Gmina nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz prawo własności obiektów budowlanych, w tym budynków dworców usytuowanych na tych gruntach.

1. Proces decyzyjny przejęcia dworców

Zgoda Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych na nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy od PKP S.A., prawa własności dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych, została wyrażona uchwałą nr XXIII/195/12 z dnia 26 czerwca 2012 r. Projekt tej uchwały w dniu 21 czerwca 2012 r. pozytywnie zaopiniowała Komisja ds. Ochrony Środowiska, Nadzoru Architektonicznego i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych.

Zgoda Rady Miejskiej na nieodpłatne nabycie prawa własności dworca kolejowego w Krościenku została wyrażona uchwałą nr XXXVII/334/13 z dnia 27 września 2013 r. Projekt tej uchwały pozytywnie zaopiniowały: Komisja ds. Rodziny, Opieki Społecznej i Spraw Mieszkaniowych oraz Komisja Ochrony Środowiska, Nadzoru Architektonicznego i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych odpowiednio w dniach: 24 i 25 września 2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 5-19)

Uchwały Rady Miejskiej dotyczące wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie prawa własności dworców kolejowych w Ustrzykach Dolnych i w Krościenku zostały podjęte jednogłośnie. Z protokołów obrad z sesji Rady wynika, iż przed głosowaniem Radni zostali zapoznani z opiniami ww. Komisji dotyczącymi przedmiotowych uchwał. W protokołach nie zapisano, czy przed podjęciem ww. uchwał prowadzona była dyskusja w tej sprawie. W szczególności nie zapisano, czy radni podejmując przedmiotowe uchwały posiadali wiedzę, do jakich celów Gmina w przyszłości będzie wykorzystywać przyjmowane od PKP S.A. budynki dworców kolejowych. Niemniej jednak, w protokole z obrad sesji odbytej w dniu 27 września 2013 r., w wolnych wnioskach zapisano, iż jeden z Radnych podziękował za sprawne i szybkie przekazanie budynku po byłym dworcu w Krościenku, który zostanie przeznaczony na lokale socjalne.

(dowód: akta kontroli str. 5-19)

Pani Alicja Kisielewicz – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu, w sprawie ww. uchwał wyjaśniła m.in., że podczas obrad na Sesji omawiane są projekty uchwał i w razie wątpliwości Radnych, udzielane są odpowiedzi i wyjaśnienia. Projekty uchwał dotyczące przejęcia nieruchomości dworców PKP w Ustrzykach Dolnych i w Krościenku były omawiane na posiedzeniu Rady. Ze względu na upływ czasu, nie jestem w stanie stwierdzić, czy była podjęta dyskusja na temat przejęcia ww. nieruchomości.

Kierownik Wydziału wyjaśniła, iż w trakcie przyjmowania ww. dworców kolejowych Gmina chciała rozwiązać problem poczekalni dla osób podróżujących komunikacją

autobusową. Budynek dworca PKP w Ustrzykach Dolnych usytuowany był w bezpośrednim sąsiedztwie dworca autobusowego, który nie posiadał poczekalni dla podróżnych. Z chwilą zawieszenia funkcjonowania linii PKP podróżni nie posiadali schronienia oczekując na przejazd autobusem. Często, szczególnie w porach zimowych, korzystali ze schronienia w pobliskich sklepach. Celem przejęcia dworca w Ustrzykach Dolnych było zapewnienie miejsca poczekalni i WC dla podróżnych, w tym także dla młodzieży dojeżdżającej do szkół z okolicznych miejscowości.

Odnośnie dworca kolejowego w Krościenku Kierownik Wydziału wyjaśniła, że przejęcie tego dworca miało na celu realizację zadań własnych gminy w dziedzinie transportu, tj. w budynku głównym miała funkcjonować poczekalnia dla podróżnych wyjeżdżających i przyjeżdżających z Ukrainy. W budynku PKP na piętrze, przed przejęciem go przez Gminę, istniały lokale mieszkalne z których korzystali pracownicy PKP, a także budynek ten posiadał odrębną klatkę schodową prowadzącą do tych lokali. Jednakże układ budynku przy samych torach kolejowych wykluczył możliwość urządzenia w nich stałych lokali mieszkalnych z uwagi na bezpieczeństwo. Ponadto Kierownik wskazała, że w 2013 r. wg obowiązującego wtedy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przejęte działki od PKP S.A. leżały w terenie zamkniętym. Aby móc rozpocząć inwestycje istniała konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina przystąpiła do opracowania planu w 2014 r. w którym błędnie (w wyniku niedopatrzeń) na nieruchomości tej dopuszczono realizację celu mieszkaniowego w całości lub części budynku. Dokonując analizy zapisów aktu notarialnego i zapisów planu zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono iż zapisy planu były niezgodne z celem przejęcia nieruchomości i w dniu 12 sierpnia 2016 r. Rada Miejska w Ustrzykach Dolnych podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krościenko – Dworzec”, w którym zamierzeniem jest przeznaczenie terenu pod cele transportowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Obecnie plan jest w trakcie opracowania.

(dowód: akta kontroli str. 20-27)

2. Wnioskowanie o przyjęcie dworców

W sprawach zamiaru nieodpłatnego przejęcia budynku dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych, w okresie od 31 października 2008 r. do 7 stycznia 2011 r. Burmistrz kilkakrotnie występował do PKP S.A. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie (dalej: PKP S.A. OGN). W uzasadnieniu wniosku wskazywano, iż obiekt ten będzie wykorzystywany do wypełniania przez Gminę Ustrzyki Dolne zadań o charakterze użyteczności publicznej. We wnioskach Burmistrz wskazywał na pogarszający się stan techniczny budynku i dalszą jego dewastację. W przypadku nabycia budynku, Gmina zapewniała doprowadzenie budynku dworca oraz przyległego do niego terenu, do należytego stanu poprzez wykonanie niezbędnych remontów, zgodnie z założeniami opracowanego projektu zagospodarowania terenu. Miało to również wpłynąć na poprawę estetyki miasta. W pismach kierowanych do PKP S.A. Burmistrz informował, że w przypadku wznowienia ruchu kolejowego na trasie Zagórz – Chyrów, zagwarantuje udostępnienie pomieszczeń służących do funkcjonowania dworca kolejowego i obsługi pasażerów. W odpowiedzi na wnioski Burmistrza, PKP S.A. OGN informował, iż nie posiada możliwości przekazania nieodpłatnie dworca na rzecz Gminy, a w zamian zaproponowano Gminie dzierżawę przedmiotowego budynku.

Pismem z dnia 22 maja 2012 r. PKP S.A. OGN przekazał Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych projekt protokołu uzgodnień dotyczący nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy budynku dworca kolejowego i dwóch działek gruntowych, celem jego

akceptacji. Ostatecznie protokół uzgodnień został podpisany przez PKP S.A. i Gminę w dniu 13 lipca 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 28-57)

W sprawie przejęcia dworca kolejowego w miejscowości Krościenko, Burmistrz Ustrzyk Dolnych pismem z dnia 15 lutego 2010 r. zwrócił się do PKP S.A. OGN z wnioskiem o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy tego budynku, wskazując iż zostaną w nim urządzone lokalne socjalne. W aktach sprawy brak odpowiedzi PKP S.A. na powyższy wniosek Gminy. Pismem z dnia 23 stycznia 2013 r. PKP S.A. OGN przekazał Burmistrzowi Ustrzyk Dolnych, jako Przewodniczącemu Związku Gmin Bieszczadzkiej Pogranicza, listę dworców kolejowych, które będą podlegać sprzedaży lub przekazaniu, zgodnie z harmonogramem obejmującym lata 2013-2015. Pismem z dnia 21 lutego 2013 r. Burmistrz wystąpił do PKP S.A. OGN o nieodpłatne przekazanie na własność Gminy dworca kolejowego w Krościenku. W odpowiedzi na powyższy wniosek PKP S.A. OGN pismem z dnia 12 marca 2013 r. poinformował, iż przedmiotowa nieruchomość przygotowana jest do sprzedaży komercyjnej w drodze przetargu nieograniczonego, a w przypadku niedojścia jej do skutku PKP S.A. podejmie odpowiednie kroki w celu przekazania tego budynku właściwej jednostce samorządu terytorialnego. Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r. PKP S.A. OGN poinformował Gminę, iż na jej terenie posiada nieczynny dworzec kolejowy w Krościenku, który zamierza zbyć odpłatnie. Ponadto PKP S.A. poinformowała, iż sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy może nastąpić w trybie bezprzetargowym lub na podstawie przeprowadzonych rokowań. W odpowiedzi na powyższe pismo Burmistrz wskazał, iż Gmina nie jest zainteresowana odpłatnym nabyciem tej nieruchomości, natomiast ponawia wnioski o jej nieodpłatne przejęcie. W dniu 4 listopada 2013 r. pomiędzy Gminą a PKP S.A. spisano protokół uzgodnień nieodpłatnego przekazania budynku dworca i innych obiektów przyległych oraz dwóch działek gruntowych w Krościenku.

(dowód: akta kontroli str. 76-104)

3. Podstawa prawna i warunki przejęcia budynków dworców

Umowy w formie aktów notarialnych, dotyczące nieodpłatnego przekazania prawa własności budynków dworców kolejowych w Ustrzykach Dolnych i Krościenku zostały sporządzone odpowiednio w dniach 8 stycznia 2013 r. i 5 listopada 2013 r. W obydwu przypadkach przejęcie nastąpiło w oparciu o przepis art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe"³. Przepis ten stanowi, że mienie PKP S.A. może być przekazane nieodpłatnie, w drodze umowy, na własność jednostkom samorządu terytorialnego, na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych tych jednostek w dziedzinie transportu.

W dniach zawierania umów przenoszących prawo własności budynków dworców kolejowych w Ustrzykach Dolnych i Krościenku, PKP S.A. nie posiadała zaległości podatkowych w stosunku do Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 111-152)

Wraz z budynkiem dworca w Ustrzykach Dolnych, przekazano nieodpłatnie na rzecz Gminy prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa stanowiącej działki ewidencyjne nr 1313/1 i nr 1751/11 o łącznej powierzchni 0,2542 ha (na których usytuowany był dworzec) oraz prawo własności budowli i obiektów budowlanych usytuowanych na tych działkach, tj. 3 wiaty

³ Dz. U. z 2014 r. poz. 1160 ze zm.

przystankowe, drogę oraz nawierzchnię utwardzoną kostką brukową i asfaltem. Wartość przekazanych nieruchomości w Ustrzykach Dolnych wg operatu szacunkowego wynosiła 725.667 zł. W umowie wskazano, iż przekazane nieruchomości zostaną przeznaczone na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu. Gmina stwierdziła, iż nabywając prawo własności budynku dworca, zachowa jego funkcję w zakresie wykorzystania części jego powierzchni jako poczekalni wraz z dostępem do sanitariatów dla podróżnych, korzystających z transportu drogowego i kolejowego. W przypadku przywrócenia połączenia kolejowego na linii Zagórz – Chyrów, Gmina zobowiązała się do udostępnienia dla potrzeb PKP S.A. lub jej spółek zależnych, wszelkich niezbędnych pomieszczeń do prawidłowego funkcjonowania budynku dworca. Na prawie wieczystego użytkowania przejętych gruntów, Gmina ustanowiła na rzecz PKP Energetyka S.A. i TK Telekom sp. z o.o. w Warszawie nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu, polegającą na prawie pozostawienia w gruncie kabli i urządzeń oraz na prawie wstępu na te nieruchomości celem wykonania robót związanych z konserwacją i usuwaniem awarii.

(dowód: akta kontroli str. 111-126)

W Krościenku wraz z budynkiem dworca, przekazano nieodpłatnie na rzecz Gminy prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa stanowiących działki ewidencyjne nr 112/7 i nr 112/8 o łącznej powierzchni 1,0977 ha (na których usytuowany był dworzec) oraz prawo własności budowli i obiektów budowlanych usytuowanych na tych działkach, w tym m.in.: budynek wieży ciśnień, budynek toalet, sieć wodociągową, zbiorniki bezodpływowe, studnię, urządzenia oświetlenia zewnętrznego, drogę wewnętrzną. Wartość przekazanych nieruchomości w Krościenku wg operatu szacunkowego wynosiła 314.852 zł. W umowie wskazano, iż przekazane nieruchomości zostaną przeznaczone na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu. Równocześnie z celami transportowymi Gmina, na podstawie umowy, była uprawniona do realizacji przy wykorzystaniu przekazanego jej mienia, również innych celów wynikających z jej zadań własnych. W umowie wskazano, iż w przypadku ustania użytkowania w celu, jaki był podstawą nieodpłatnego przekazania, Gmina zobowiązuje się do zwrotu nabytych praw na rzecz PKP S.A. Na prawie wieczystego użytkowania przejętych gruntów, Gmina ustanowiła na rzecz PKP Energetyka S.A., PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. i TK Telekom sp. z o.o. w Warszawie nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność przesyłu, polegającą na prawie pozostawienia w gruncie kabli i urządzeń oraz na prawie wstępu na te nieruchomości, celem wykonania robót związanych z konserwacją i usuwaniem awarii. Gmina zobowiązała się do zachowania w budynku dworca nastawni o powierzchni 55,4 m² oraz ustanowienia nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności gruntowej, polegającej na prawie dostępu i bezpiecznego korzystania z pomieszczenia, w którym znajduje się nastawnia na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika działki. Gmina zobowiązała się do wykonania na własny koszt koniecznych prac mających na celu dostosowanie do obowiązujących i zmienionych w przyszłości przepisów, w tym m.in. w zakresie ochrony środowiska, ochrony p.poż. itp., jeżeli takie prace będą wynikały z negatywnego oddziaływania na znajdujące się w sąsiedztwie linii kolejowej nieruchomości. Gmina nie zobowiązała się do zachowania w przyjmowanym budynku funkcji dworca tj. zapewnienia pomieszczeń poczekalni, kas biletowych i innych związanych z obsługą podróżnych, w przypadku reaktywacji linii kolejowej.

(dowód: akta kontroli str. 127-150)

Pani Alicja Kisielewicz – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego Urzędu, w sprawie podstawy prawnej przejęcia ww. budynków dworców wyjaśniła, że Gmina z uwagi na ograniczone środki budżetowe była zainteresowana jedynie nieodpłatnym przejęciem tych nieruchomości. Nadto w obu przypadkach przyjmowanych nieruchomości Gmina miała w zamiarze realizację celów związanych z wykorzystaniem nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu.

(dowód: akta kontroli str. 232-233)

Budynek dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych, w dniu nabycia oraz w trakcie niniejszej kontroli, był ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, lecz nie był wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Podkarpackiego. Budynek dworca w Krościenku, w dniu nabycia oraz w trakcie niniejszej kontroli, nie został wpisany do ww. Ewidencji i Rejestru.

(dowód: akta kontroli str. 234-244)

Po podpisaniu umów przekazania ww. nieruchomości, PKP S.A. OGN przekazał Gminie książki obiektów, protokoły z kontroli rocznych obiektów, protokoły z okresowych kontroli 5-cio letniej stanu sprawności technicznej, protokoły z badania instalacji elektrycznej, protokoły z badania instalacji odgromowej itp.

(dowód: akta kontroli str. 66, 107-108)

4. Zagospodarowanie dworców – realizacja warunków przejęcia

4.1. Budynek dworca w Ustrzykach Dolnych, 24 stycznia 2013 r. został przekazany, na czas nieokreślony Zarządowi Gospodarki Mieszkaniowej w Ustrzykach Dolnych (ZGM) – jednostce budżetowej Gminy. W budynku tym zostały przeprowadzone drobne prace remontowe polegające na: renowacji murów fundamentowych, malowaniu ścian i sufitów, licowaniu ścian płytkami, montażu krat okiennych, montażu drzwi aluminiowych oraz wyposażeniu poczekalni w ławki. Wartość szacunkowa zamówienia wg kosztorysu inwestorskiego wynosiła 35.382 zł netto, co stanowiło 8.802,37 euro. Wybór wykonawcy zamówienia został dokonany przez ZGM w trybie przetargu nieograniczonego przeprowadzonego wg zasad określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych*⁴ (dalej: ustawa *Pzp*). Ogłoszenie o przetargu zostało opublikowane w Biuletynie Zamówień Publicznych i na tablicy ogłoszeń w dniu 21 lutego 2013 r. Treść ogłoszenia oraz termin jego publikacji spełniały wymogi art. 41 i art. 43 ust. 1 ustawy *Pzp*. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) opracowana do tego postępowania zawierała informacje wymagane art. 36 ust. 1 ww. ustawy. Termin do składania ofert wyznaczono do dnia 11 marca 2013 r., a termin realizacji zamówienia określono na dzień 24 kwietnia 2013 r. Kryterium oceny ofert stanowiła cena – waga 100%. Do przetargu wpłynęło 3 oferty, których ceny brutto wykonania zamówienia wynosiły od 23.877,73 zł do 43.487,79 zł. Oferta z najniższą ceną została odrzucona na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 2 ustawy *Pzp*., z uwagi iż oferent nie sporządził załącznika nr 5 do SIWZ, a także w kosztorysie ofertowym pozycja nr 16 dotycząca renowacji murów fundamentowych była niezgodna z załączonym do SIWZ przedmiarem robót – pominięto wycenę właściwej pozycji, a w jej miejsce wstawiano powtórnie wycenę pozycji nr 20. Na wykonawcę zamówienia wybrano ofertę firmy, która zaoferowała wykonanie zamówienia za kwotę 41.559,22 zł brutto. W dniu 25 marca 2013 r. została zawarta umowa na wykonanie zamówienia, na warunkach określonych w przetargu. W dniu 26 kwietnia 2013 r. dokonano odbioru

⁴ Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.

wykonanych robót. W protokole odbioru wskazano, iż roboty zrealizowano w terminie do 24 kwietnia 2013 r., tj. zgodnie z umową.

Powyższe roboty budowlane nie wymagały ich uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

(dowód: akta kontroli str. 63, 153-204, 269)

Oględziny przeprowadzone w trakcie niniejszej kontroli wykazały, że budynek stacji kolejowej w Ustrzykach Dolnych był w dobrym stanie technicznym i był użytkowany. Posiadał 3 kondygnacje, tj. piwnicę pod ½ budynku, parter i piętro. W piwnicy budynku znajdowały się: warsztat konserwatorów ZGM oraz pomieszczenia gospodarczo-magazynowe. Na parterze budynku znajdowała się poczekalnia dla podróżnych komunikacji autobusowej (pomieszczenie ok. 31 m²) wyposażona w ławki dla podróżnych w ilości 22 miejsc. Pomieszczenie to posiadało 3 wejścia: 1 od frontu budynku (od przystanków autobusowych) i 2 od strony peronów. Na parterze budynku oprócz poczekalni zlokalizowane były szalety z dwoma oddzielnymi wejściami z zewnątrz od strony peronów, kancelaria adwokacka, serwerownia ZUS, pomieszczenie Telekomunikacji, szatnia dla pracowników ZGM, sklep z narzędziami, korytarz i klatka schodowa. Na piętrze budynku znajdowały się biura ZGM – 5 pomieszczeń, biuro ZUS, kancelaria adwokacka, klub seniora „Radość Życia”, łazienki, korytarz i klatka schodowa. Pomieszczenia budynku, w tym poczekalnia dla podróżnych i szalety, były ogrzewane.

(dowód: akta kontroli str. 205-231)

Najwyższa Izba Kontroli stwierdza, iż powyższy sposób zagospodarowania budynku dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych spełnia wymogi art. 39 ust. 3 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”. Część budynku tj. pomieszczenie poczekalni oraz szalety wykorzystane zostały na zadania Gminy w zakresie transportu i służą podróżnym korzystającym z komunikacji autobusowej. Pozostałe pomieszczenia tego budynku, z uwagi na liczbę podróżnych i brak konieczności wykorzystywania ich do zadań w zakresie transportu, zostały zagospodarowane wg innych potrzeb Gminy.

Budynek dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych ujęty został w ewidencji księgowej środków trwałych ZGM wg wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i wskazanej w akcie notarialnym.

(dowód: akta kontroli str. 252-257)

4.2. Budynek dworca kolejowego w Krościenku oraz budynki towarzyszące (budynek wieży ciśnień i budynek szaleł) od dnia nabycia, nie zostały zagospodarowane przez Gminę i są one wyłączone z użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 22, 205- 231, 287)

Oględziny przeprowadzone w trakcie niniejszej kontroli wykazały, że budynki te są nieużytkowane i znajdują się w złym stanie technicznym. Na ścianach występują liczne pęknięcia i zacieki oraz ubytki tynków. Obiekty te nie były ogrzewane. Budynek dworca posiada stolarkę okienną i drzwiową, której stan techniczny jest zły. Ze względu, iż niektóre wejścia do budynku zostały trwale zabezpieczone przed dostępem osób trzecich (deskami drewnianymi) oględziny wewnątrz budynku ograniczono tylko do pomieszczenia byłej poczekalni, której stan techniczny był zły (na ścianach zacieki, liczne ubytki i pęknięcia).

(dowód: akta kontroli str. 205-231)

Budynek dworca kolejowego oraz budynki wieży ciśnień i szalek ujęte zostały w ewidencji środków trwałych Urzędu wg wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i wskazanej w akcie notarialnym.

(dowód: akta kontroli str. 245-267)

5. Finansowanie i rozliczenie kosztów związanych z przejęciem i zagospodarowaniem dworców

Koszty nabycia dworców kolejowych w Ustrzykach Dolnych i Krościenku wraz z obiektami towarzyszącymi, wynosiły odpowiednio: 5.938,40 zł i 5.136,20 zł i dotyczyły sporządzenia aktów notarialnych, ich odpisów i opłat sądowych.

Koszty utrzymania ww. obiektów w latach 2013 – 2016 przedstawiały się następująco:

- dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych – 275.134 zł. Z uwagi na fakt, iż budynek ten został przekazany ZGM, koszty te ponoszone były przez tę jednostkę organizacyjną i dotyczyły one przede wszystkim: ogrzewania, sprzątnia, remontów, zużytej energii elektrycznej, zużytej wody i odprowadzania ścieków, środków czystości, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia itp.
- dworca kolejowego w Krościenku – 19.234 zł i dotyczyły one: naliczonego podatku od nieruchomości, zużytej energii elektrycznej i ubezpieczenia⁵.

Koszty nabycia i koszty utrzymania tych obiektów sfinansowane zostały środkami własnymi Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 270-278)

6. Efekty przejęcia dworców oraz zagospodarowania ich budynków

Nieruchomości przejęte miały atrakcyjną lokalizację – były usytuowane w centralnych częściach miejscowości i posiadały dobry dojazd.

W budynku dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych zorganizowano poczekalnię dla podróżnych komunikacji autobusowej oraz szalety, a budynek ten był usytuowany w miejscu głównego węzła komunikacyjnego tej miejscowości. Pozostałą część pomieszczeń tego budynku zagospodarowano na pomieszczenia biurowe ZGM lub wydierżawiono na działalność komercyjną. Z tytułu tej dzierżawy Gmina osiągnęła następujące dochody netto: w 2013 r. – 17.984,66 zł, w 2014 r. – 32.893,94 zł, w 2015 r. – 34.020,43 zł i w 2016 r. – 35.352,32 zł. Razem dochody netto z dzierżawy wynosiły 120.251,35 zł.

(dowód: akta kontroli str. 274-284)

7. Książki obiektów i kontrole okresowe

Dla budynków dworca kolejowego w Ustrzykach Dolnych i w Krościenku oraz budynków towarzyszących na bieżąco prowadzone były książki obiektów budowlanych. Ostatnie zapisy w książkach dotyczyły kontroli przeprowadzonych w tych obiektach w 2016 r.

W budynku dworca w Ustrzykach Dolnych przeprowadzane były kontrole okresowe wymagane art. 62 ust 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁶. Kontrola pięcioletnia przeprowadzona została w 2013 r., natomiast kontrole roczne przeprowadzano w poszczególnych latach okresu objętego kontrolą.

⁵ Największą pozycję kosztów utrzymania budynku stanowił podatek od nieruchomości w kwocie 17.458 zł, który jednocześnie stanowił dochód budżetu Gminy Ustrzyki Dolne.

⁶ Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.

W budynkach dworca, wieży ciśnień i szalet w Krościenku kontrolę pięcioletnią przeprowadzono w 18 sierpnia 2016 r., z tym że kontrola ta nie obejmowała pełnego zakresu określonego w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy *Prawo budowlane*. Kontrolą objęto tylko stan techniczno-użytkowy obiektów tj. stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcyjno-budowlanych: fundamentów, izolacji, ścian nośnych i działowych, konstrukcji dachu, pokrycia dachowego, stolarki drzwiowej i okiennej itp.). Kontrolą nie objęto badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji. W okresie objętym kontrolą, w obiektach tych przeprowadzone zostały kontrole roczne, za wyjątkiem roku 2014.

(dowód: akta kontroli str. 285-286)

Burmistrz Ustrzyk Dolnych wyjaśnił, że przyjęte w 2013 r. od PKP S.A. budynki dworca, wieży ciśnień i szaletów w Krościenku nie były użytkowane. Okresowe przeglądy stanu technicznego budynków nieużytkowanych są nieobowiązkowe, stąd też brak protokołów z okresowego przeglądu mediów tj. instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej i instalacji wod-kan i c.o.

Burmistrz wskazał, iż przeprowadzone przeglądy obiektów kubaturowych są raczej monitorowaniem ich pod względem zabezpieczenia przed ewentualną dewastacją.

(dowód: akta kontroli str. 287)

8. Kontrole i monitorowanie warunków przejęcia i zagospodarowania budynków dworców kolejowych

W przedmiocie przejęcia i zagospodarowania przez Gminę budynków dworców kolejowych nie były prowadzone kontrole zewnętrzne i wewnętrzne.

PKP S.A. nie występowała do Burmistrza Ustrzyk Dolnych, z zapytaniem jak przekazane obiekty zostały zagospodarowane i jak są wykorzystywane przez Gminę.

(dowód: akta kontroli str. 288-289)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki, w przedstawianym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na tym, że przez okres ponad 3 lat od dnia przejęcia budynku dworca kolejowego w Krościenku i obiektów towarzyszących, nie zostały one zagospodarowane przez Gminę. Koszty nabycia i utrzymania tych budynków do czasu niniejszej kontroli NIK, wynosiły 24.370,20 zł⁷. Obiekty te były w złym stanie technicznym i nie były użytkowane. Działanie takie było niezgodne z warunkami nabycia mienia od PKP S.A., określonymi w umowach. Wskazano w nich, iż Gmina nabyła ww. obiekty w trybie art. 39 ust. 3 ustawy *o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe"*, tj. na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu. Ponadto Izba wskazuje, że w § 8 umów przeniesienia prawa własności, Gmina zobowiązała się do zwrotu na rzecz PKP S.A. nabytych praw, w przypadku ustania użytkowania w celu jaki był podstawą nieodpłatnego przekazania. W umowie jednak nie określono terminu zagospodarowania nieruchomości, ani terminu ewentualnego ich zwrotu na rzecz PKP S.A.

W ocenie NIK, przejęcie budynku dworca kolejowego i obiektów towarzyszących w Krościenku, było działaniem niegospodarnym. Gmina poniosła koszty związane

⁷ Koszty sporządzenia aktów notarialnych – 5.136,20 zł, koszty związane z utrzymaniem – 19.234 zł

z nabyciem i utrzymaniem tych budynków, lecz z nich nie korzystała. Obiekty te były wyłączone z użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 21-23, 127-150, 205-231, 287)

Burmistrz Ustrzyk Dolnych w sprawie budynku dworca w Krościenku, wyjaśnił m.in. że 12 sierpnia 2016 r. Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krościenko – Dworzec”, w którym zamierzeniem jest przeznaczenie przedmiotowego terenu pod cele transportowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W 2013 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krościenko 3”, w którym przejęte działki leżały w terenie zamkniętym. Nowy plan jest w trakcie opracowania z umownym terminem wykonania do 8 września 2017 r. Przejęcie budynku dworca PKP w Krościenku miało na celu realizację zadań własnych gminy w zakresie transportu, co nowo opracowany plan uwzględnia z ponownym uruchomieniem i zaadaptowaniem poczekalni do obowiązujących standardów, czy to do obsługi sezonowego szynowego ruchu turystycznego „dreżyny”, czy też w przypadku przywrócenia regularnych połączeń kolejowych.

Burmistrz wskazał, iż obecnie Gmina nie posiada środków finansowych na wykonanie remontu przejętych budynków w Krościenku. Według Burmistrza, szacunkowy koszt wymiany pokryć dachowych, przemurowania kominów i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej budynku dworca i obiektów towarzyszących, stanowi kwotę nie mniejszą niż 400 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 268-269)

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o *Najwyższej Izbie Kontroli*⁸, wnosi o:

- podjęcie działań mających na celu przeanalizowanie – w szczególności w świetle zobowiązań wynikających z umowy przenoszącej prawo własności dworca oraz aktualnej sytuacji finansowej Gminy – faktycznych i prawnych możliwości wykorzystania dworca w Krościenku

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o *NIK*, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury *NIK* w 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 wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

⁸ Dz. U. z 2015 r., poz. 1096 ze zm.

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.

Trzebowniko, dnia lutego 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Rzeszowie

Kontroler
Roman Chrząszcz
główny specjalista k.p.

Dyrektor
Wiesław Motyka

.....
podpis

.....
Podpis