



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.005.01.2017
P/17/096

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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 Szczecinie
Kontroler	Wiesław Kaszak specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/59/2017 z dnia 7 kwietnia 2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Barlinku, ul. Niepodległości 20, 74-320 Barlinek ¹ .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Dariusz Zieliński, Burmistrz Barlinka od 8 grudnia 2014 r. ² , wcześniej Zygmunt Siarkiewicz od 22 listopada 2010 r. do 7 grudnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4, 349-350)

II. Ocena kontrolowanej działalności.

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli, pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia ³ przejęcie od PKP S.A. w Warszawie ⁴ oraz wykorzystanie przez Gminę Barlinek ⁵ w latach 2013-2016 nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem byłego (nieczynnego) dworca kolejowego w Barlinku wraz z budynkami i obiektami towarzyszącymi.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Prawo własności ww. nieruchomości oraz prawo wieczystego użytkowania 5 działek gruntowych, na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu, Gmina nabyła 16 czerwca 2015 r. nieodpłatnie od PKP S.A. w trybie art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”⁶. Proces wnioskowania i przejęcia nieruchomości przeprowadzono prawidłowo. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły niezagospodarowania przejętych nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu. Działanie takie było sprzeczne z przepisami art. 39 ust. 3 ustawy. Przejęte nieruchomości, pomimo upływu 23 miesięcy od dnia ich nabycia, nadal wydierżawiano osobom trzecim na prowadzenie działalności gospodarczej niezwiązanej z realizacją ww. zadań w dziedzinie transportu. Ponadto Urząd zaniechał kontroli, wymaganej warunkami umowy dzierżawy, prawidłowości utrzymania przez dzierżawcę stanu technicznego obiektu nieczynnego dworca kolejowego w Barlinku.

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Burmistrz.

³ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

⁴ „Polskie Koleje Państwowe” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Szczęśliwiecka 62, 00-973 Warszawa, zwanej: PKP S.A.

⁵ Dalej: Gmina.

⁶ Dz.U. z 2016 r. Nr 1160 ze zm. Ustawa obowiązywała do dnia 31 grudnia 2016 r. 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), dalej: ustawa o komercjalizacji i restrukturyzacji PKP. Dalej: ustawa.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Przekazywanie Gminie dworców kolejowych.

1.1. Wnioskowanie i proces decyzyjny przyjęcia dworców kolejowych.

Opis stanu
faktycznego

Na terenie Gminy zlokalizowany był jeden nieczynny dworzec kolejowy w Barlinku przy nieczynnej trasie kolejowej Grzmiąca - Kostrzyn. Gmina nabyła dworzec wraz z zabudowaniami towarzyszącymi oraz 5 działkami w obrębie ewidencyjnym 2 miasto Barlinek, od PKP S.A. w trybie art. 39 ust. 3 ustawy. Dworzec, budynki i budowle oraz nieruchomości gruntowe były od 2008 r. przedmiotem 17 umów najmu i dzierżawy (zawartych przez PKP S.A.) z osobami fizycznymi na cele niezwiązane z transportem kolejowym. Nieczynny budynek dworca wraz z byłym szaletem, od 2012 r. był wynajmowany przez firmę wulkanizacyjną na czas nieoznaczony.

Minister Infrastruktury decyzją z dnia 7 września 2005 r. wyraził zgodę na likwidację zawieszanej linii kolejowej nr 410 Grzmiąca – Kostrzyn na odcinku Choszczno - Barlinek długości 30,035 km. Zarząd PKP S.A. uchwałą z dnia 14 września 2014 r. wyraził zgodę na przeprowadzenie likwidacji torów nieczynnej linii kolejowej na tym odcinku. Tory zostały zlikwidowane w latach 2014-2015.

(dowód: akta kontroli str. 37-38, 140-158, 235-241, 355)

Burmistrz zwrócił się pismem⁷ do PKP S.A. Centrala Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie⁸ o nieodpłatne przeniesienie prawa własności części działek na rzecz Gminy. Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy⁹ ze zmianami¹⁰ zakładały dla tych nieruchomości konieczność przebudowy istniejącego dworca kolejowego z przelotowego na czołowy w celu ewentualnego zachowania i utrzymania linii kolejowej na odcinku Barlinek – Choszczno, wznowienia turystycznych przewozów pasażerskich oraz towarowych.

Burmistrz pismami z 2005 r. i 2006 r.¹¹ wystąpił do PKP S.A. w Szczecinie o nieodpłatne przekazanie nieruchomości zagospodarowanych nieczynną linią kolejową Choszczno-Barlinek, które Gmina zamierzała przeznaczyć na realizację celu publicznego (droga wojewódzka DW 151 - tzw. obejście miasta Barlinek „obwodnica” – połączenie z DW 156).

(dowód: akta kontroli str. 32-56, 62,65)

Burmistrz pismami z 2013 r.¹² wnioskował do PKP S.A. w Szczecinie o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy prawa użytkowania wieczystego działek gruntu w obrębie ewidencyjnym 2 miasto Barlinek. Pismem z dnia 22 marca 2014 r. wskazał¹³, że zgodnie z obowiązującym planem ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Barlinek, (zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej w Barlinku¹⁴ z dnia 24 lutego 2000 r.) oraz założeniami Studium, na obszarze ww. działek założono m.in. projektowaną ulicę zbiorczą tranzytową w ciągu drogi wojewódzkiej pełniącą rolę

⁷ RB. IV.7224a – 151/2003 z dnia 7 maja 2003 r.

⁸ Przekształcony w PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie (pismo nr 7a-63/2/2005 z dnia 6.05.2005 r.) i kolejno w PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu (pismo nr N5-612/605/10 z dnia 30.06.2010 r.). Dalej: PKP S.A. w Szczecinie.

⁹ Uchwała Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 września 2002 r. Nr XLV/426/2002. Dalej Studium

¹⁰ Uchwała Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 28 sierpnia 2008 r. Nr XXVII/324/2008, z dnia 26 maja 2011 r. Nr VIII/116/2011, dalej Studium.

¹¹ Pisma: Nr RB.IV.7224a-142/2005 z dnia 31 maja 2005 r., Nr RB.I. 7224-57/06 z dnia 18 lipca 2006 r., RG.IV.7224a-142/2009 z dnia 14 września 2009 r.

¹² Nr RG.IV.6822.4.2012. z dnia 16 stycznia 2013 r., z dnia 10 maja 2013 r., z 28 sierpnia 2013 r., z dnia 18 października 2013 r., Nr RGM.III.7021.18.2013z dnia 20 maja 2013 r.

¹³ Pismo Urzędu Miejskiego w Barlinku z dnia 17 marca 2014 r., Nr RG.VIII.6727.1.38.2014.

¹⁴ Dalej: Rada.

obejścia starego miasta, dopuszczono lokalizację ekspozycji plenerowej np. poświęconej historii kolei oraz lokalizację dworca autobusowego z możliwością usług towarzyszących oraz zieleni urządzonej. Ponadto, założenia Studium zakładały m.in., że przejęte nieruchomości gruntowe przeznaczone będą na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu tj. realizację obejścia drogowego – zmiana układu drogowego i odciążenie komunikacji lokalnej z ciężkiego ruchu tranzytowego, utworzenie wydzielonej trasy rowerowej, przywrócenie przewozów towarowych i pasażerskich na trasie kolejowej Barlinek – Choszczno, przebudowę układu dworca z przelotowego na czołowy.

(dowód: akta kontroli str. 20-21, 57-58, 64, 80-97, 178-189)

Burmistrz wyjaśnił: *Gmina zamierzała opracować dla części tego obszaru miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego głównym celem było „wchłonięcie” wydanych decyzji o warunkach zabudowy, niezgodnych z dotychczasowymi ustaleniami Studium, a tym samym na doprowadzenie do zgodności ruchu inwestorskiego z ustaleniami Studium z zachowaniem ładu przestrzennego i harmonii realizowanej zabudowy. Studium, jako kreator polityki przestrzennej Gminy – nie stanowi podstaw do wydawania decyzji administracyjnych. Z tego względu – wydawane na wniosek określonych podmiotów decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i inne decyzje – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przy wypełnianiu pewnych przesłanek ustawowych – mogą niweczyć ustalenia Studium. Gmina przystąpiła do sporządzenia Studium w granicach administracyjnych całej Gminy. Opracowanie to pozwoli na dostosowanie ustaleń Studium do obowiązujących regulacji prawnych oraz pozwoli na dogłębną weryfikację obowiązujących kierunków zagospodarowania przestrzennego m.in. w oparciu o wydane decyzje administracyjne, potrzeby Gminy i oczekiwania mieszkańców. Z uwagi jednak na trwające prace legislacyjne nad projektem Kodeksu Urbanistyczno-Architektonicznego oraz pakietem przepisów wprowadzających i przejściowych do niego – nad którymi prace, zgodnie z przewidywaniami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, mają zostać zakończone w połowie 2017 r. – wstrzymałem chwilowo dalsze procedowanie prac.*

(dowód: akta kontroli str. 190, 225-226)

Rada w dniu 28 sierpnia 2014 r. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa¹⁵, w tym na przeniesienie na rzecz Gminy Barlinek prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a będących w użytkowaniu wieczystym PKP S.A., w obrębie 2 miasto Barlinek oraz obciążenie nabywanych nieruchomości służebnościami przesyłu. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wyrażeniem zgody na nabycie ww. nieruchomości, przez Komisje Rady: Oświaty, Kultury i Praworządności, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, Budownictwa, Rolnictwa i Ochrony Środowiska oraz Komisję Finansowo-Budżetową i Planowania Gospodarczego.

(dowód: akta kontroli str. 5-9, 10-19, 25-31)

Minister Infrastruktury i Rozwoju decyzją z dnia 26 maja 2015 r. wyraził zgodę na dokonanie przez PKP S.A. nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy, prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Skarbu Państwa na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu.

Zarząd PKP S.A. w dniu 17 lutego 2015 r. podjął uchwałę w sprawie przekazania praw do nieruchomości na rzecz Gminy. Przekazanie prawa użytkowania wieczystego

¹⁵ Nr LVII/782/2014.

nieruchomości obejmowało m.in. 5 działek gruntowych wraz z prawem własności zabudowy, w tym budynku nieczynnego dworca kolejowego w Barlinku, z wyłączeniem budowli (torów kolejowych oraz bocznicy na działce nr 1/17, torów kolejowych na działkach nr 1/8, 1/10, 1/15).

Burmistrz wyjaśnił m.in., że od stycznia 2013 r. (data wysłania wniosków do PKP S.A.) sukcesywnie wspólnie z PKP przygotowywano nieruchomości do ich przekazania na rzecz Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 22-24, 357)

1.2. Warunki przejęcia nieruchomości oraz budynku dworca kolejowego.

Umowę przekazania praw do nieruchomości oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności przesłał dokonano aktami notarialnymi z dnia 16 czerwca 2015 r. Akty dotyczyły nieodpłatnego przekazania przez PKP S.A. na rzecz Gminy prawa użytkowania wieczystego 5 działek gruntu (nr 1/8, 1/10, 1/11, 1/15 i 1/17) o łącznej powierzchni 15,8053 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym 2 miasto Barlinek, wraz z prawem własności wzniesionych na nich budynków, budowli, w tym:

- cztery przepusty betonowe - znajdujące się na działce gruntu nr 1/8,
- budynek biurowy, budynek dworca, dwa budynki gospodarcze, plac, most, dwa wiadukty, droga brukowana, pięć betonowych słupów oświetleniowych, budynek nietrwale związany z gruntem, peron nr 1 i części peronu nr 2, siedem przepustów betonowych, 28 sztuk drzewostanu - znajdujących się na działce gruntu nr 1/17.

Przekazaniem na rzecz Gminy nie zostały objęte budowle (tory kolejowe oraz bocznica na działce gruntu nr 1/17, tory kolejowe na działce gruntu nr 1/8, tory kolejowe na działce gruntu nr 1/10, tory kolejowe na działce gruntu nr 1/15), do rozbiórki których zobowiązała się PKP S.A. (łączna wartość budowli wynosiła 407.120 zł). Budowle te zdemontowane zostały przez PKP S.A. w Szczecinie w latach 2014-2015.

Gmina przejęła także wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy zawartych przez PKP S.A. z osobami trzecimi. W akcie notarialnym wykazano 17 takich umów i dotyczyły one m.in. wynajmu pomieszczeń, budynków i placów, w tym budynku dworca kolejowego.

Łączna wartość przekazanych nieruchomości wynosiła 1.400.946 zł, z tego zabudowania na działce nr 1/17 - 145.868 zł, w tym budynek dworca - 49.067 zł.

(dowód: akta kontroli str. 24, 105-112, 140-158, 243, 268, 293, 294, 355)

Aktem notarialnym ustanowiono na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1/15 i 1/17 oraz na prawie wzniesionych na nich budynków i budowli (księga wieczysta SZ1M/00036199/9), nieodpłatną służebność przesłał na rzecz energetycznej spółki kolejowej, polegającą na prawie do nieograniczonego dostępu do istniejącej infrastruktury technicznej na obciążonej nieruchomości, należącej do ww. spółki, w celu jej eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii, przebudowy i modernizacji uzbrojenia podziemnego w postaci sieci energetycznej zasilająco-rozdziałczej nN. Na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 1/8 oraz na prawie wzniesionych na nich budowli (księga wieczysta SZ1M/00036199/9) ustanowiono nieodpłatną, na czas nieoznaczony, służebność przesłał na rzecz spółki energetycznej, polegającą na prawie do nieograniczonego dostępu do istniejącej na nieruchomości obciążonej infrastruktury technicznej, należącej do tej spółki, w celu jej eksploatacji.

(dowód: akta kontroli str. 155-158)

Akt notarialny zawarty został w trybie art. 39 ust. 3 ustawy, w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym¹⁶, w trybie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁷ oraz na podstawie

¹⁶ Dz.U. z 2016 r. poz. 446, ze zm. Dalej: ustawa o samorządzie gminnym.

¹⁷ Dz.U. z 2016 r. poz. 2147, ze zm. Dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami.

uchwały Rady z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i na obciążenie nabywanych nieruchomości służebnościami.

W akcie notarialnym ustalono, iż: *Strony zgodnie postanawiają, że przekazanie następuje na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w dziedzinie transportu. Dla działki gruntu nr 1/10, ustalono funkcję ulica wojewódzka (W) układu podstawowego oraz – Teren projektowanego dworca autobusowego z możliwością lokalizacji usług towarzyszących. Dopuszcza się lokalizację ekspozycji plenerowej poświęconej kolei. Dla części działki gruntu nr 1/8 ustalono funkcję: Tereny parków i skwerów (ZP) – zieleń parkowa wzdłuż zlikwidowanej linii kolejowej. Zalecane urządzenie ścieżki rowerowej po śladzie torowiska. W akcie nie określono celu przeznaczenia budynku dworca kolejowego, terminów zagospodarowania budynku, infrastruktury towarzyszącej oraz ewentualnych sankcji, w przypadku niezagospodarowania budynków zgodnie z ww. celem.*

(dowód: akta kontroli str. 151-154)

PKP S.A. w dniu przekazywania budynku dworca kolejowego w Barlinku i pozostałych nieruchomości nie posiadała zobowiązań (w tym zaległości) podatkowych w stosunku do Gminy, dotyczących przejmowanych nieruchomości, w tym gruntów, na których zlokalizowany był dworzec kolejowy.

(dowód: akta kontroli str. 219-224)

Po podpisaniu umowy przenoszącej prawo własności budynków, pomiędzy PKP S.A. a Gminą, w dniu 9 lipca 2015 r. spisano protokół zdawczo – odbiorczy. W protokole nie podano stanów liczników mediów (wykorzystanej energii elektrycznej, gazu, wody) oraz nie sprawdzono stanu ewentualnych plomb tych mierników. Protokół zawierał jedynie zapis odnośnie przekazania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (działek) wraz z prawem własności zabudowań. Brak było zapisów dotyczących stanu technicznego budynku dworca i innych zabudowań.

(dowód: akta kontroli str. 159-160)

Burmistrz wyjaśnił, że wydanie nieruchomości nie nastąpiło w terminie jak zapisano w §4.1 umowy w formie aktu notarialnego, (...) lecz w dniu 9 lipca 2015 r. protokołem zdawczo-odbiorczym. W protokole nie wpisano budynków wybudowanych na przekazywanych działkach, ponieważ PKP S.A. nie dysponowało żadną dokumentacją. Strony w §2 protokołu zdawczo-odbiorczego przyjęły stan i charakterystykę budynków jak określono w operatach szacunkowych. Gmina Barlinek przejmując budynki nie władała tymi budynkami, ponieważ były one wydzierżawione. W umowach dzierżawy zawarte były również charakterystyki budynków. Gmina Barlinek na etapie przejmowania budynków już planowała zawrzeć nowe umowy z dotychczasowymi dzierżawcami z wpisaniem do umowy nowych zobowiązań dla dzierżawców np. założenie książki obiektów dla nieczynnego dworca.

(dowód: akta kontroli str. 159-160, 275)

W dniu 29 grudnia 2016 r. Wojewoda Zachodniopomorski¹⁸, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹⁹, wydał zezwolenie²⁰ na realizację inwestycji drogowej pn. *Budowa obejścia miasta Barlinek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 151*. Zakładana inwestycja przewiduje wykorzystanie znacznej części przejętych nieruchomości gruntowych (działka nr 1/10).

(dowód: akta kontroli str. 232-234)

¹⁸ Dalej Wojewoda.

¹⁹ Dz.U. z 2015 r. poz. 2031, ze zm.

²⁰ Decyzja z dnia 29 grudnia 2016 r., nr 22/2016. AP-1.7820.107-13.2016.TT

Ustalona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość dotyczącą braku zagospodarowania przejętego budynku dworca kolejowego oraz zabudowań towarzyszących w okresie od 16 czerwca 2015 r. do 26 maja 2017 r., na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu

Burmistrz wyjaśnił: *decyzja ... Wojewody z dnia 29 grudnia 2016 r. (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (...) niweczy ustalenia zapisane w planie zagospodarowania przestrzennego. Działka nr 1/10, na której miał być zlokalizowany dworzec autobusowy, zgodnie z wyżej wymienioną decyzją w ponad 90% przeznaczona została na realizację obejścia m. Barlinek. W związku z tym, że Gmina nie ma planów wykorzystania budynków wraz z terenem na cel określony w umowie przekazania nieruchomości pokolejowych, będą one nadal przedmiotem dzierżawy.*

(dowód: akta kontroli str. 353- 354)

ocena częściowa

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

2. Wykonywanie przez Gminę zobowiązań wynikających z warunków przejęcia dworca.

2.1. Zagospodarowanie przejętego dworca kolejowego.

Opis stanu
faktycznego

Gmina aktem notarialnym z dnia 16 czerwca 2015 r. przejęła od PKP S.A. nieruchomości gruntowe wraz z zabudowaniami, w tym budynek dworcowy. Zgodnie z aktem notarialnym przejmowane działki gruntu obciążone były prawami osób trzecich w postaci umów najmu i dzierżawy na rzecz 17 podmiotów. Budynek nieczynnego dworca kolejowego, umową dzierżawy zawartą na czas nieoznaczony (od 1 kwietnia 2012 r.) był we władaniu osoby fizycznej, która wykorzystywała nieruchomość na działalność wulkanizacyjną. Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 9 lipca 2015 r. zawierał przekazanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz prawa własności budynków, budowli oraz drzewostanu. Protokół nie ujmował stanu technicznego przejmowanych budynków. Stan nieruchomości określono jako zgodny ze stanem przedstawionym w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. W operacie szacunkowym z 25 kwietnia 2014 r. budynek dworca opisano jako parterowy częściowo podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej ze stropodachem płaskim kryty papą, ściany z cegły, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną. Wartość budynku określono na 49.067 zł, a jego stan techniczny - jako mierny.

Dla terenów, na których zlokalizowano dworzec kolejowy nie został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 151, 160, 268)

Umowa (akt notarialny z dnia 16 czerwca 2015 r.) przyjęcia przez Gminę prawa użytkowania wieczystego działek gruntu, w tym działki dworca kolejowego, zawierała m.in. postanowienie, iż budynek nieczynnego dworca o powierzchni 142 m² oraz budynek byłego szaletu o powierzchni 48 m² usytuowanych na działce gruntu nr 1/17 objęte są umową dzierżawy zawartą na czas nieoznaczony. Postanowienia umowy zostały przeniesione na nowego właściciela nieruchomości, tj. Gminę. W okresie od przejęcia przez Gminę dworca do czasu niniejszej kontroli NIK, w budynku prowadzona była działalność wulkanizacyjna. Działalność ta nie miała związku z zadaniami własnymi Gminy w dziedzinie transportu. Profil działalności tej firmy nie był związany z warunkami określonymi w umowie notarialnej, tj. zadaniami w dziedzinie transportu.

W dniu 1 października 2015 r. pomiędzy Gminą Barlinek a firmą najmującą została zawarta umowa dzierżawy części nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem nieczynnego dworca kolejowego oraz budynkiem byłego szaletu. Umowę zawarto na okres od 1 października 2015 r. do 30 września 2018 r. Dzierżawca został zobowiązany m.in. do utrzymania w należyтым stanie technicznym przekazanego obiektu, dokonywania niezbędnych konserwacji i bieżących remontów na przedmiocie dzierżawy, po uprzednim uzgodnieniu z Gminą, założenia i prowadzenia książki obiektu budowlanego i dokonywania przeglądów okresowych stosownie do przepisów prawa budowlanego, używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i do niezmienniania przeznaczenia przedmiotu umowy bez zgody Gminy oraz ponoszenia odpowiedzialności za stan techniczny przedmiotu dzierżawy i bezpieczeństwa osób w nim przebywających. Rozwiązanie umowy mogło nastąpić w każdym czasie bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeśli dzierżawca m.in. dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu ponad 3 miesiące oraz za uprzednim miesięcznym wypowiedzeniem w przypadku przystąpienia do sprzedaży, zabudowy lub zagospodarowania terenu. Gmina, podczas przekazywania ww. nieruchomości w dzierżawę, nie określiła stanu technicznego wydzierżawianego dworca kolejowego oraz budynku byłego szaletu.

(dowód: akta kontroli str. 191-193)

Burmistrz wyjaśnił, że Gmina przejmując budynek dawnego dworca nie włączyła tym budynkiem, a włączyła nim dzierżawca. Gmina zawarła z dotychczasowym dzierżawcą nową umowę, która jest kontynuacją poprzedniej, w której zmienił się tylko podmiot wydzierżawiający. W dokumentach przekazanych od PKP znajdował się m.in. protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 30.03.2012 r., w którym opisano stan techniczny przedmiotu umowy. Protokół ten został przyjęty przy zawieraniu nowej umowy.

(dowód: akta kontroli str. 354)

Oględziny stanu technicznego byłego dworca kolejowego w Barlinku, dokonane w dniu 17 maja 2017 r. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli²¹ wykazały, iż obiekt zajmuje firma wulkanizacyjna. Budynek jest murowany z cegły o powierzchni użytkowej około 140 m², dach drewniany pokryty papą. Obiekt posiada nieczynną instalację wodno-kanalizacyjną i czynną instalację elektryczną. Elewacja budynku w stanie niezadawalającym, posiada liczne napisy, graffiti oraz reklamy. Otoczenie budynku, poza dojazdem, porośnięte chwastami i krzewami. Stan techniczny budynku oceniono na mierny.

(dowód: akta kontroli str. 328-341)

2.2. Ewidencja przejętego dworca kolejowego oraz efekty przejęcia nieruchomości od PKP S.A.

Gmina posiadała kopię dokumentacji budowlanych obiektów oddanych w dzierżawę, tj. dworca kolejowego (budynek główny) oraz szaletu (budynek pomocniczy). Dokumentacja dla każdego obiektu składała się z książki obiektu budowlanego oraz z protokołów z corocznej kontroli stanu technicznego. Dla każdego ww. obiektu książki obiektu budowlanego zawierały wpisy osoby upoważnionej do ich dokonywania, dane identyfikacyjne obiektu, spis dokumentacji dołączonej do książki, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny, wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu. Wpisy zostały dokonane przez osobę posiadającą uprawnienia bez ograniczeń w specjalności architektonicznej do kierowania, nadzoru i kontroli. Protokoły z corocznej kontroli stanu technicznego ww. obiektów sporządzone zostały w dniu 15 grudnia 2015 r. oraz 14 lutego 2017 r. Zawarte w protokołach uwagi

²¹ Dz.U. z 2017 r. poz. 524. Dalej: ustawa o NIK.

dotyczyły: *uzupełnić protokół instalacji elektrycznej* (budynek główny) oraz *uzupełnić protokół instalacji elektrycznej, dokonać remont dachu* (budynek pomocniczy).

(dowód: akta kontroli str. 194-218)

Według warunków umowy z dnia 1 października 2015 r. na wydzierżawienie m.in. budynku dworca kolejowego na prowadzenie działalności wulkanizacyjnej, dzierżawca zobowiązany był m.in. do utrzymania w należytym stanie technicznym przekazanego obiektu. Gmina zastrzegła sobie prawo prowadzenia kontroli wykorzystania nieruchomości oraz rozwiązania umowy w każdym czasie, np. jeżeli dzierżawca nie dotrzymuje warunków utrzymania należącego stanu technicznego obiektu.

(dowód: akta kontroli str. 191-192)

Obiekty budowlane, w tym dworzec kolejowy oraz nieruchomości gruntowe, Gmina wprowadziła do ewidencji księgowej w czerwcu 2015 r. na podstawie aktu notarialnego i według operatów szacunkowych sporządzonych dla tych nieruchomości. Wartość prawa użytkowania wieczystego przejętych gruntów oraz wartość prawa własności przejmowanych budowli wykazana w akcie notarialnym wynosiła 1.400.946 zł. Do ewidencji środków trwałych zostały wpisane wszystkie nieruchomości będące przedmiotem przekazania przez PKP S.A. Na koncie 011 ujęto przekazane prawo własności budynków i budowli oraz prawo wieczystego użytkowania przekazanych nieruchomości, a na pozabilansowym koncie 094 ujęto ww. nieruchomości gruntowe jako własność Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 276-285)

Operaty szacunkowe określające wartości nieruchomości gruntowych wraz z zabudową na tych nieruchomościach zostały wykonane przez dwoje rzeczoznawców majątkowych uprawnionych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa ds. szacowania nieruchomości. Sposób wyceny i określenie wartości nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego gruntów i prawo własności budowli) określono w operatach szacunkowych w oparciu o takie właściwości jak: stan przedmiotu wyceny w tym: lokalizacja i otoczenie, stan techniczno-użytkowy (parametry techniczne obiektów), wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości oraz analizę i charakterystykę rynku w zakresie celu i sposobu wyceny.

(dowód: akta kontroli str. 242-273, 286-321)

Ww. nieruchomości przejęte od PKP S.A. zostały wpisane do ewidencji środków trwałych w dniu 22 czerwca 2015 r. Ostatnia inwentaryzacja nieruchomości zaliczanych do środków trwałych została przeprowadzona w Gminie na koniec 2013 r.

Burmistrz wyjaśnił, że następna inwentaryzacja nieruchomości będzie miała miejsce na koniec 2017 r.

(dowód: akta kontroli str. 276-285, 326)

Koszty nabycia ww. nieruchomości poniesione przez Gminę były związane ze sporządzeniem aktu notarialnego i wyniosły 3.180 zł. Innych kosztów Gmina nie poniosła. Koszty ubezpieczenia budynków były zgodnie z umowami po stronie wydzierżawiających. Koszty wyceny nieruchomości poniesione zostały przez stronę przekazującą, tj. PKP S.A., a koszty utrzymania budynków, w tym budynku dworca kolejowego, ponosili dzierżawcy. Jak wyjaśnił Burmistrz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości gruntowych, Gmina nie uiszczała w latach 2015-2016, ponieważ Starosta Myśliborski w imieniu Skarbu Państwa ustalił w 2016 r. opłaty roczne na rok 2017.

Z tytułu dzierżawy budynku dworca kolejowego i budynku pomocniczego Gmina uzyskała w 2015 r. 7.110 zł i w 2016 r. 14.220 zł.

(dowód: akta kontroli str. 157-158, 191-193, 355-358, 360)

Przejęcie przez Gminę nieruchomości pozwalało na rozpoczęcie inwestycji związanych z budową obwodnicy starego miasta Barlinka. Wojewoda wydał decyzję nr 22/2016

z dnia 29 grudnia 2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa obejścia miasta Barlinek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 151”.

(dowód: akta kontroli str. 232-234)

Burmistrz wyjaśnił: *W związku z tym, iż Decyzja (...) Wojewody (...) o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie obejścia m. Barlinek w ciągu drogi wojewódzkiej nr 151, wydana na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych niweczy ustalenia zapisane w planie zagospodarowania przestrzennego, (...) realizacja ekspozycji plenerowej na tym terenie jest niemożliwa.* Ponadto Burmistrz wyjaśnił, że Gmina nie ma planów wykorzystania budynków wraz z terenem na cel określony w umowie przekazania nieruchomości pokolejowych, i będą one nadal przedmiotem dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 327, 354)

Gmina nie określiła przyszłej funkcji oraz przeznaczenia przejętego budynku dworca kolejowego w Barlinku. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Barlinek na lata 2017-2030 przyjętej uchwałą Rady Miejskiej z dnia 26 stycznia 2017 r.²² ujęto finansowanie budowy obejścia starego miasta Barlinek w ciągu drogi nr 151 oraz sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego – Trasa Pojezierna.

(dowód: akta kontroli str. 342-348)

Nabycie przez Gminę ww. nieruchomości gruntowych oraz zagospodarowanie budynku dworca kolejowego nie było przedmiotem kontroli zewnętrznych, wewnętrznych oraz badań audytowych. W badanym okresie nie wpływały skargi dotyczące kontrolowanej działalności Gminy. PKP S.A. nie zwracała się do Gminy z pytaniami odnośnie zagospodarowania przejętych terenów oraz budowli, w tym dworca kolejowego.

(dowód: akta kontroli str. 322-325)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Gmina, pomimo upływu 23 miesięcy od nabycia budynku dworca kolejowego i obiektów z nim związanych²³, nie zagospodarowała tych nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu. Zaniechanie tych działań przez Gminę było sprzeczne zarówno z postanowieniami umowy nabycia praw do nieruchomości, jak i art. 39 ust. 3 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 342-348)

Burmistrz wyjaśnił: *Na dzień dzisiejszy budynek dawnego dworca jest wydzierżawiony i w związku z tym, że Gmina Barlinek nie ma planów wykorzystania budynku wraz z terenem na cel określony w umowie przekazania nieruchomości pokolejowych, budynek będzie nadal przedmiotem dzierżawy.*

(dowód: akta kontroli str. 327)

2. Gmina, mimo prawa zawartego w umowie dzierżawy²⁴, nie kontrolowała obowiązku prawidłowości utrzymania przez dzierżawcę stanu technicznego budynku byłego dworca kolejowego w Barlinku i obiektu towarzyszącego.

(dowód: akta kontroli str. 327)

Burmistrz dopiero pismem z dnia 16 maja 2017 r. wystąpił do dzierżawcy o przedstawienie w terminie 7 dni sposobu wykonania zaleceń z ww. corocznych kontroli stanu technicznego wydzierżawionych obiektów. W dniu 26 maja 2017 r.

²² Nr XXXIV/338/2017.

²³ Od czerwca 2015 r. do dnia zakończenia kontroli NIK, tj. do 26 maja 2017 r.

²⁴ Z października 2015 r.

wpłynęło pismo do Urzędu od dzierżawcy, że obecnie poszukuje osoby uprawnionej do przeprowadzenia przeglądu instalacji elektrycznej. Dzierżawca zobowiązał się, że natychmiast po otrzymaniu protokołów pokontrolnych dostarczy je do Urzędu.

(dowód: akta kontroli str. 351-352)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli, pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

1. Zagospodarowanie przejętych nieodpłatnie nieruchomości zabudowanych m.in. budynkiem nieczynnego dworca kolejowego w Barlinku na cele określone art. 39 ust. 3 ustawy.
2. Egzekwowanie od dzierżawcy wywiązywania się z warunków zawartej umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem nieczynnego dworca kolejowego wraz z obiektami towarzyszącymi, w szczególności utrzymania właściwego stanu technicznego budynku i obiektów.

IV. 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 ust. 1 i 2 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 Szczecinie.

Obowiązek
poinformowania NIK
o sposobie wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków 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.

Szczecin, dnia 7 lipca 2017 r.

Kontroler
Wiesław Kaszak
specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

.....
podpis

.....
podpis