



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.005.02.2017
P/17/096

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66
lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/17/096 - Przekazywanie dworców kolejowych jednostkom samorządu terytorialnego w celu ich przebudowy lub remontu.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontroler	Jarosław Pułka, główny specjalista k. p., upoważnienie do kontroli nr LSZ/61/2017 z dnia 24 kwietnia 2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy w Kozielicach ¹ , Kozielice 73, 74-200 Kozielice.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Od dnia 5 grudnia 2014 r. Wójtem Gminy Kozielice jest Piotr Rybkowski. W okresie od dnia 2 grudnia 2010 r. do dnia 5 grudnia 2014 r. Wójtem Gminy Kozielice był Edward Kiciński. (dowód: akta kontroli str. 3-6)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna	Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ² ocenia, wykonanie przez Wójta w latach 2013-2016 przyjętych przez Gminę zobowiązań wynikających z warunków nieodpłatnego przejęcia byłych dworców kolejowych.
Uzasadnienie oceny ogólnej	W badanym okresie Gmina Kozielice przejęła od Polskich Kolei Państwowych Spółka Akcyjna³ obiekty stacyjne po byłych dworcach kolejowych w miejscowości Kozielice oraz Tetyń. Od 30 lipca 2013 r., tj. dnia przejęcia budynków i nieruchomości gruntowych po byłej linii kolejowej, do dnia zakończenia kontroli⁴, Gmina nie zrealizowała celu, na jaki je pozyskała, tj. nie wybudowała ścieżki rowerowej. Jedynym działaniem, podjętym przez Wójta w okresie blisko 3,5 roku było wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie ścieżki rowerowej oraz punktów rekreacyjnych, na których usytuowane będą m.in. stojaki na rowery oraz wiaty. Jeden z dwóch przejętych obiektów dworcowych, Gmina wykorzystywała wyłącznie na cel mieszkaniowy – bez zachowania realizacji celów związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w zakresie transportu, co było niezgodne z przeznaczeniem określonym w akcie notarialnym z dnia 30 lipca 2013 r. oraz art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”⁵. Natomiast drugi obiekt, położony w Kozielicach, Gmina sprzedała,

¹ Dalej: Urząd.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

³ Dalej: PKP S.A.

⁴ Do dnia 07.06.2017 r.

⁵ Dz. U. z 2017 r. poz. 680; dalej: ustawa o restrukturyzacji PKP. Tytuł ustawy zmieniony art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. poz. 2260), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. Poprzedni tytuł ustawy miał brzmienie: ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”.

pomimo iż zgodnie z umową, zobowiązała się do wykorzystania tego mienia na ww. cel związany z inwestycjami w zakresie transportu.

Ponadto, w okresie objętym kontrolą, mimo wykorzystywania jednego z obiektów na cele mieszkaniowe Wójt nie założył książki obiektu ani też nie przeprowadzał okresowych kontroli stanu technicznego tego obiektu, czym nie dopełnił obowiązków wynikających z art. 62 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶.

III. Wyniki kontroli

1. Proces przekazania dworców kolejowych na rzecz Gminy.

1.1. Wnioskowanie i proces decyzyjny przyjęcia dworców kolejowych.

Opis stanu
faktycznego

Na terenie Gminy Kozielice, przy linii kolejowej nr 411 Stargard – Siekierki, znajdowały się trzy dworce kolejowe w miejscowościach: Kozielice, Trzebórz i Tetyń. W latach 2013 -2016 nie obsługiwały one ruchu kolejowego, były nieczynne. Linia kolejowa nr 411, jak wyjaśnił Wójt, została zlikwidowana decyzją Ministra Infrastruktury w 2002 r, a demontażu torowiska PKP S.A. dokonała w 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 33, 35)

Pismem z dnia 9 kwietnia 2013 r. Wójt wystąpił do PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie z prośbą o nieodpłatne przekazanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z prawem własności budynków i budowli:

- a) w obrębie m. Kozielice:
 - działki nr 152/4 o pow. 0,3602 ha – niezbudowanej (wcześniej rampa wchodząca w skład torowiska),
 - działki nr 152/7 o pow. 7,6537 ha – po torowisku,
 - działki nr 152/6 o pow. 0,2548 ha – zabudowanej budynkiem do rozbiórki (dworzec w Kozielicach);
- b) w obrębie m. Tetyń:
 - działek nr 374, 673, 331/9 o łącznej pow. 10,9204 ha – po torowisku,
 - działek nr 331/2 i nr 331/4 o pow. 0,1853 ha i 0,1028 ha – teren mieszkaniowy nr 103 i 102 wskazując, że Gmina może je przejąć wraz z lokatorami,
 - działki nr 331/3 o pow. 0,2556 ha – teren niezabudowany,
 - działki nr 331/5 o pow. 0,1191 ha – teren niezabudowany po byłej infrastrukturze dworca,
 - działki nr 331/8 o pow. 0,0593 ha – teren mieszkaniowy nr 101 wskazując na bardzo zły stan budynku po byłym dworcu oraz, że zamieszkałą część Gmina może przejąć wraz z najemcą;
- c) w obrębie m. Trzebórz – działki nr 358/4 o pow. 4,2543 ha – po torowisku;
- d) w obrębie m. Siemczyn – działki nr 24/3 o pow. 2,7672 ha – po torowisku.

W piśmie Wójt nie wskazywał podstawy prawnej nabycia praw powyższych nieruchomości, jak również nie wskazywał celu późniejszego przeznaczenia i zagospodarowania nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 41)

Na nadzwyczajnej sesji obrad Rady Gminy, zwołanej w dniu 19 lipca 2013 r., Wójt przedstawił radnym projekt uchwały w sprawie nieodpłatnego przejęcia prawa

⁶ Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm. Dalej: *Prawo budowlane*.

użytkowania wieczystego nieruchomości. Komisje Rady Gminy nie pracowały nad projektem uchwały.

W trakcie sesji Wójt poinformował radnych o możliwości przejęcia przez Gminę nieruchomości od PKP S.A., których zagospodarowanie *musi być zgodne z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy i potrzeb mieszkańców* oraz o koncepcji wybudowania ścieżek rowerowych po zlikwidowanych torach.

Radni nie wnieśli uwag do przedstawionego projektu uchwały, jak również nie odbyli dyskusji w tej sprawie. W wyniku przeprowadzonego głosowania Rada Gminy podjęła uchwałę nr XX/218/13 w sprawie nieodpłatnego przejęcia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, obejmującej nieruchomości wymienione w piśmie Wójta do PKP S.A. Uchwała nie zawierała uzasadnienia.

(dowód: akta kontroli str. 42-46)

W dniu 22 lipca 2013 r. pomiędzy Gminą, reprezentowaną przez Wójta, a PKP S.A. Oddziałem Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu został spisany protokół uzgodnień, dotyczący przeniesienia praw wieczystego użytkowania gruntu i nieruchomości PKP S.A., stanowiących część zlikwidowanej linii kolejowej nr 411 Stargard – Siekierki znajdujących się na terenie Gminy. Przedmiotem uzgodnień były działki w obrębie m. Kozielice nr 152/4 o pow. 0,3602 ha, nr 152/7 o pow. 7,6573 ha, nr 152/6 o pow. 0,2548 ha oraz prawa własności budynków (m.in. znajdujących się na działce nr 152/6 kompleks stacyjny byłego dworca kolejowego Kozielice) i budowli infrastruktury kolejowej (rampa, przepusty, przejazdy, droga brukowa, linia drutowa).

W dniu 25 lipca 2013 r. został spisany protokół uzgodnień dotyczący przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu i nieruchomości PKP S.A. po zlikwidowanej linii nr 411, którego przedmiotem były działki nr 24/3 o pow. 2,7672 obręb m. Siemczyn, nr 358/4 o pow. 4,2543 ha obręb m. Trzebórz oraz prawa własności budowli infrastruktury kolejowej (tłuczeń, przepusty, przejazdy etc.).

Protokół uzgodnień dotyczący przeniesienia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w obrębie m. Tetyń pomiędzy Gminą a PKP S.A. został spisany w dniu 29 lipca 2013 r. Przedmiotem uzgodnień były działki nr: 331/3 (0,2556 ha), 331/5 (0,1191 ha), 331/8 (0,0593 ha), 331/9 (5,5800 ha), 374 (0,1200 ha), 673 (5,2204 ha) oraz prawa własności budynków (m.in. znajdujących się na działce nr 331/8 kompleks stacyjny byłego dworca kolejowego Tetyń nr 101) i budowli infrastruktury kolejowej.

We wszystkich protokołach uzgodnień ustalono wartości praw (na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego) poszczególnych składników majątkowych oraz zapisano, że reprezentujący PKP wyrażają wolę nieodpłatnego przekazania praw do opisanych wyżej nieruchomości na rzecz Gminy, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP, a reprezentujący Gminę oświadczył, że wyraża zgodę na nieodpłatne nabycie praw do tych nieruchomości w przywołanym trybie, na cele związane z *inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy oraz zaspakajaniu potrzeb jej mieszkańców*.

(dowód: akta kontroli str. 47-70)

W zakresie współpracy Gminy z PKP S.A. w trakcie procedury przejęcia nieruchomości, występujących trudności i przeszkód Piotr Rybkowski, Wójt Gminy wyjaśnił, że: *w związku ze zmianami personalnymi, jakie nastąpiły po wyborach samorządowych w grudniu 2014 r. (zmiana Wójta Gminy Kozielice) oraz w grudniu 2016 r. (zmiana osoby na stanowisku gospodarowania nieruchomościami), trudno jest określić, jakie przeszkody wystąpiły w trakcie procedury przejęcia dworców kolejowych bez obecności osób na czas obecny, które były odpowiedzialne za prowadzenie tej sprawy w urzędzie gminy. Z posiadanej dokumentacji wynika, że współpraca z PKP S.A. była pozytywna.*

(dowód: akta kontroli str. 33, 36)

1.2. Warunki przejęcia budynków dworców kolejowych.

Przejęcie budynków dworców kolejowych nastąpiło na podstawie zawartych w dniu 30 lipca 2013 r. trzech aktów notarialnych. Spółka PKP S.A. z siedzibą w Warszawie wyraziła wolę nieodpłatnego przekazania praw do nieruchomości na rzecz Gminy Kozielice, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP.

Na podstawie zawartych aktów notarialnych Gmina, wraz z budynkami dworców, przejęła:

- działkę nr 358/4 o pow. 4,2543 ha, obręb Trzebórz - po torowisku,
- działkę nr 24/3 o pow. 2,7672 ha, obręb Siemczyn - po torowisku,
- działkę nr 152/4 o pow. 0,3602 ha, obręb Kozielice – niezabudowana, wcześniej rampa wchodząca w skład torowiska,
- działkę nr 152/7 o pow. 7,6573 ha, obręb Kozielice – po torowisku,
- działkę nr 152/6 o pow. 0,2548 ha, obręb Kozielice – zabudowana budynkiem byłego dworca kolejowego,
- działkę nr 374 o pow. 0,1200 ha, obręb Tetyń - po torowisku,
- działkę nr 673 o pow. 5,2204 ha, obręb Tetyń - po torowisku,
- działkę nr 331/3 o pow. 0,2556 ha, obręb Tetyń - teren niezabudowany,
- działkę nr 331/5 o pow. 0,1191 ha, obręb Tetyń - teren niezabudowany po byłej infrastrukturze dworca,
- działka nr 331/9 o pow. 5,5800 ha - po torowisku,
- działka nr 331/8 o pow. 0,0593 ha, obręb Tetyń - zabudowana budynkiem byłego dworca kolejowego.

W tym samym dniu został spisany pomiędzy PKP S.A. a Gminą protokół zdawczo-odbiorczy ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 72-91)

W umowach przeniesienia praw własności, strony oświadczyły, że zbycie praw następuje na rzecz Gminy na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy oraz zaspakajaniu potrzeb jej mieszkańców.

Umowy nie zawierały postanowień dotyczących terminu zagospodarowania nieruchomości, sankcji w przypadku ich niezagospodarowania lub zagospodarowania na inne cele oraz nie określały zakazów dotyczących zbywania przekazanych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 72-89)

Według stanu na 30.07.2013 r., tj. w dniu przekazywania budynków dworców kolejowych, PKP S.A. nie posiadała w stosunku do Gminy zaległości z tytułu podatku od nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 37, 92-94)

W protokołach zdawczo-odbiorczych nieruchomości, ani w innych dokumentach, nie spisano stanów liczników zużytych mediów – w budynkach po byłych dworcach kolejowych została odłączona energia elektryczna przed ich przekazaniem.

(dowód: akta kontroli str. 34, 37)

W okresie objętym kontrolą Gmina nie ponosiła kosztów związanych z mediami (woda, gaz, energia elektryczna itp.) w związku z przejętymi budynkami po byłych dworcach kolejowych w Kozielicach i Tetyniu. Wójt wyjaśnił, że koszty dostawy wody i energii elektrycznej w budynku w miejscowości Tetyń ponosił bezpośrednio najemca lokalu mieszkaniowego.

(dowód: akta kontroli str. 95-96)

Wszystkie przejęte od PKP S.A. nieruchomości, będące w użytkowaniu wieczystym

Gminy, zostały przekazane nieodpłatnie (na wniosek Gminy) decyzjami Wojewody Zachodniopomorskiego na własność Gminy (w listopadzie 2013 r. i styczniu 2014 r.).

(dowód: akta kontroli str. 97-132)

Starostwo Powiatowe w Pyrzycach, pismem z dnia 8 listopada 2013 r., poinformowało Gminę o wysokości naliczonych opłat rocznych na 2014 r. z tytułu użytkowania wieczystego nabytych nieruchomości. W związku z otrzymaniem nieodpłatnie na własność tych nieruchomości, Starostwo Powiatowe w Pyrzycach, pismem z dnia 7 maja 2014 r. dokonało proporcjonalnego wyliczenia wymiaru opłat, tj. do dnia uprawomocnienia się decyzji Wojewody określając wymiar opłat do dnia 18 lutego 2014 r. w wysokości 2.966, 95 zł. Opłata w powyższej wysokości została przez Gminę wniesiona w dniu 12.05.2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 133-135)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki dotyczącej procesu przekazania dworców kolejowych na rzecz Gminy nie stwierdzono nieprawidłowości.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

W umowach przeniesienia praw własności strony, pomimo złożonych oświadczeń, że przekazanie przejmowanych nieruchomości następuje na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP, tj. na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy w dziedzinie transportu, dokonały rozszerzenia brzmienia tego artykułu wskazując, że zbycie praw następuje na rzecz Gminy na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy oraz zaspakajaniu potrzeb jej mieszkańców. NIK zwraca uwagę, że pomimo rozszerzającego brzmienia zawartego w aktach notarialnych, Gmina zobowiązana jest do wykorzystania otrzymanego mienia zgodnie z brzmieniem art. 39 ust. 3 cyt. ustawy, tj. na zadania własne Gminy w dziedzinie transportu.

Ocena częściowa

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

2. Wykonanie zobowiązań wynikających z warunków przejęcia dworców.

2.1. Zagospodarowanie przyjętych dworców kolejowych.

Opis stanu
faktycznego

Według operatu szacunkowego określenia wartości nieruchomości z dnia 8 lipca 2013 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, średni stopień zużycia budynków po byłych dworcach kolejowych w Kozielicach i Tetyniu określono na 90% - obiekty w bardzo złym stanie technicznym.

Budynek byłego dworca kolejowego w Kozielicach, był nieużytkowany⁷, a w Tetyniu część budynku (I piętro), użytkowana była przez najemcę na cele mieszkaniowe⁸, na podstawie zawartej, w dniu 1 sierpnia 2013 r. pomiędzy Gminą a najemcą, umowy najmu lokalu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej 61,31 m².

(dowód: akta kontroli str. 55-70, 136, 138, 140-141)

Wójt wyjaśnił, że Gmina nie dokonywała remontów przejętych budynków po dworcach kolejowych w Kozielicach i Tetyniu z powodów ekonomicznie nieuzasadnionych i braku środków budżetowych.

Grunty, na których usytuowane były budynki byłych dworców kolejowych, nie były objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wójt wyjaśnił, że tereny te zostały wyłączone z terenów zamkniętych przez PKP S.A.

(dowód: akta kontroli str. 136, 138, 142-144)

⁷ W okresie od jego nabycia, tj. 30.07.2013 r. do czasu sprzedaży przez Gminę, tj. 10.09.2015 r.

⁸ Pozostała część budynku do dnia zakończenia kontroli była nieużytkowana.

Powyższe grunty objęte zostały decyzją Wójta o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 9 stycznia 2014 r. polegającej na budowie ścieżki rowerowej oraz punktów rekreacyjnych, na których usytuowane będą stojaki na rowery, wiaty, miejsca na ogniska, tablice informacyjne, pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

(dowód: akta kontroli str. 165-175)

Obiekty po byłych dworcach nie znajdowały się na terenach zagrożonych powodzią, zalewowymi, nie były wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

(dowód: akta kontroli str. 136-138)

W dniu 10 września 2015 r. Gmina sprzedała budynki po byłym dworcu kolejowym w Kozielicach wraz z wydzieloną działką (nr 152/9 o pow. 0,0835 ha) w drodze przetargu nieograniczonego osobie fizycznej za kwotę 25.600 zł. W opisie nieruchomości, zawartym w ogłoszeniu o przetargu wskazano, że budynki po byłej stacji PKP przewidziane są do rozbiórki, a teren nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: akta kontroli str. 176-216)

W toku kontroli NIK w dniu 15 maja 2017 r. dokonano oględzin stanu technicznego i sposobu wykorzystania budynków byłego dworca kolejowego zlokalizowanego w miejscowości Tetyń nr 101. W wyniku oględzin ustalono, że na działce nr 331/8 znajdował się zespół połączonych obiektów o takiej samej konstrukcji, wieku i stopniu zużycia. W skład zespołu wchodziły następujące budynki: dwukondygnacyjny, podpiwniczony, murowany budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej około 80m² w zabudowie szeregowej, jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, murowany o powierzchni użytkowej ok. 50 m², jednokondygnacyjny, bez podpiwniczenia, murowany o powierzchni użytkowej około 13 m².

Oględzinami objęto, dwukondygnacyjny główny budynek byłego dworca, który był zamieszkały (na 1 piętrze) przez najemcę (parter nieużytkowany). Stan techniczny budynku oceniono na bardzo zły - na parterze oberwane stropy, brak ogrzewania. Na klatce schodowej prowadzącej do mieszkania na I piętrze, widoczne były ślady po zalaniach budynku wskazujące na nieszczelności pokrycia dachowego. Na parterze budynku okna były okratowane i pozabijane deskami oraz płytami drewnopochodnymi.

Budynek był zabezpieczony przed dostępem osób trzecich poprzez zaślepienie otworów okiennych, zamykane drzwi wejściowe do budynku, do których klucze posiadał lokator, a także, jak wyjaśnił Sekretarz Gminy, budynek był w sposób *naturalny pilnowany i chroniony przez jego jedynego mieszkańca*.

Podczas oględzin Sekretarz Gminy oświadczył, że dla powyższych budynków Gmina nie prowadziła ksiąg obiektu, jak również nie były one objęte okresowymi przeglądami technicznymi.

(dowód: akta kontroli str. 217-226)

Z uwagi na zły stan techniczny użytkowanego na cele mieszkaniowe budynku oraz niedokonywanie okresowych przeglądów technicznych, w dniu 16 maja 2017 r. NIK Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁹ zleciła Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w Pyrzycach (PINB) przeprowadzenie kontroli doraźnej budynku byłego dworca kolejowego w miejscowości Tetyń nr 101.

(dowód: akta kontroli str. 227)

W dniu 17 maja 2017 r. PINB, przy udziale Wójta, przeprowadził kontrolę ww. budynku. W wyniku przeprowadzonych oględzin PINB stwierdził, że budynek wymaga przeprowadzenia prac remontowych. Organ nadzoru budowlanego uznał, że zakaz

⁹ Dz.U. z 2017 r. poz. 524. Dalej: ustawa o NIK.

użytkowania całego budynku nie jest konieczny, ponieważ nie stwierdzono bezpośredniego zagrożenia dla życia bądź zdrowia ludzi. Pomieszczenia, w których stwierdzono największe zniszczenia, nie były użytkowane.

W dniu 26 maja 2017 r. w wyniku przeprowadzonej kontroli PINB wydał decyzję nakazującą Gminie usunięcie w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r. stwierdzonych nieprawidłowości. Zakres niezbędnych robót budowlanych wskazanych w decyzji obejmował:

- 1) naprawę dachu budynku głównego i stropodachu dobudowanej od strony torowiska części niższej, poprzez wymianę skorodowanych biologicznie lub zniszczonych elementów drewnianych więźby dachowej oraz uzupełnienie pokrycia;
- 2) naprawę zniszczonych lub uszkodzonych elementów konstrukcyjnych i warstw wykończeniowych stropów drewnianych;
- 3) naprawę bądź wymianę rynnowania oraz opierzeni dachu;
- 4) uzupełnienie brakujących szyb w stolarni okiennej.

Ponadto PINB nakazał przeprowadzenie kontroli instalacji elektrycznej oraz kominowej. Do czasu wykonania remontu nałożył na Gminę obowiązek zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych niższą część budynku, gdzie stwierdzono uszkodzenia stropodachu i warstw podłogi nad piwnicą

(dowód: akta kontroli str. 228-233)

2.2. Ewidencja przejętych dworców kolejowych oraz efekty przejęcia tych obiektów.

Wraz z przejęciem budynków dworców kolejowych Gmina nie otrzymała od PKP S.A. książek obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 136-139)

W związku z przejęciem kompleksu stacyjnego byłego dworca w Kozielicach i Tetyniu oraz budowlą infrastruktury kolejowej, Gmina wystąpiła pismem z 24 czerwca 2016 r. do PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie o przekazanie wszelkiej dokumentacji technicznej oraz projektów technicznych budynków i budowli.

W odpowiedzi na powyższe pismo PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, pismem z 30 czerwca 2016 r. poinformował Gminę, że w swoich zasobach archiwalnych nie posiada dokumentacji tych budynków.

Do 25 maja 2017 r. Gmina nie założyła książki obiektu dla budynku po byłym dworcu kolejowym w miejscowości Tetyni. W okresie od 30.07.2013 r. do 10.09.2015 r. Gmina nie założyła również książki obiektu dla budynków po byłym dworcu kolejowym w Kozielicach.

(dowód: akta kontroli str. 234-235, 238-239)

Przejęte budynki dworców kolejowych zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych Gminy (na koncie 011) w dniu 1 sierpnia 2013 r. drukiem przyjęcia środka trwałego OT, według wartości wyceny ujętej w aktach notarialnych ustalonych przez rzeczoznawcę majątkowego.

(dowód: akta kontroli str. 136-139, 24-266)

Budynek byłego dworca kolejowego w Tetyniu objęty był inwentaryzacją przeprowadzoną w dniu 16 listopada 2015 r., zgodnie z zarządzeniem Wójta z dnia 30 października 2015 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych będących w posiadaniu Gminy Kozielice oraz jednostek organizacyjnych Gminy.

(dowód: akta kontroli str. 267-269)

Koszty poniesione przez Gminę z tytułu nabycia budynków dworców kolejowych wynosiły 5.812,93 zł. Były to koszty związane z umowami przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntów i prawa własności zabudowań w formie aktów notarialnych, wypisami oraz opłatami sądowymi.

(dowód: akta kontroli str. 139, 270-275)

Wójt wyjaśnił, że koszty wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego zostały poniesione przez PKP S.A. Gmina nie ponosiła żadnych kosztów związanych z utrzymaniem budynków ponieważ remont budynków był nieopłacalny, odłączone były media oraz Gmina zwolniona jest z opłaty od podatku od nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 136-139)

Z tytułu nabycia byłych dworców kolejowych Gmina uzyskała w latach 2013-2016 następujące dochody: 25.600 zł z tytułu sprzedaży byłego dworca kolejowego w Kozielicach oraz 5.030 zł z tytułu umowy najmu lokalu mieszkaniowego w części budynku byłego dworca w Tetyniu.

(dowód: akta kontroli str. 197-200, 284)

W sprawie efektów i korzyści dla lokalnej społeczności z przejęcia dworców kolejowych Wójt wyjaśnił, że: *Efektami przejęcia dworców (...) było, to że Gmina przejęła budynki w stanie ruiny. Chcąc uzyskać korzyści z przejętych budynków, Gmina musiałaby przeznaczyć olbrzymie środki finansowe na dostosowanie budynków do użyteczności publicznej, a których nie posiada. Cele określone w umowach przenoszących własność będą wykonane w najbliższych latach poprzez wybudowanie ścieżki rowerowej po byłym torowisku.*

W badanym okresie zagadnienia związane z nabyciem i zagospodarowaniem budynków dworców nie stanowiły przedmiotu kontroli zewnętrznych, wewnętrznych ani badań audytowych. Do Urzędu nie wpływały skargi w zakresie zagospodarowania budynków. PKP S.A. nie występowała do Gminy o udzielenie informacji w zakresie zagospodarowania budynków dworcowych i osiągnięcia przez Gminę celu wskazanego w umowach przenoszących prawo ich własności.

(dowód: akta kontroli str. 137, 139)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Od 1 sierpnia 2013 r. do dnia zakończenia kontroli, przejęty od PKP S.A. budynek byłego dworca kolejowego w miejscowości Tetyń, Gmina wykorzystuje wyłącznie na cel mieszkaniowy – bez zachowania/realizacji celów związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w zakresie transportu, co było niezgodne z przeznaczeniem określonym w akcie notarialnym z dnia 30 lipca 2013 r. oraz art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP.

(dowód: akta kontroli str. 140-141, 276-277)

W sprawie wykorzystywania otrzymanego mienia na cele niezgodne z ich przeznaczeniem (cel mieszkaniowy) Piotr Rybkowski, Wójt Gminy wyjaśnił, że: *Od dnia 01.08.2013 r. do chwili obecnej, obiekt budowlany po byłym dworcu kolejowym w Tetyniu nr 101 jest wykorzystywany na cele mieszkaniowe, z powodu przejęcia budynku wraz z lokatorem w nim zamieszkującym. Mimo wydania nakazu sądowego o eksmisji lokatora, eksmisja nie doszła do skutku, ponieważ Gmina nie posiadała i nie posiada wolnych mieszkań socjalnych ani też komunalnych.*

(dowód: akta kontroli str. 236-237)

Wyrok o eksmisji wydany został przez Sąd Rejonowy w Stargardzie w dniu 19 grudnia 2003 r. z powództwa PKP S.A. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie.

(dowód: akta kontroli str. 278-279)

W dniu 26 maja 2017 r. w wyniku przeprowadzonej kontroli PINB wydał decyzję nakazującą Gminie usunięcie w terminie do dnia 31 grudnia 2017 r. stwierdzonych nieprawidłowości i przeprowadzenie niezbędnych robót budowlanych. Nakazał również przeprowadzenie kontroli instalacji elektrycznej oraz kominowej oraz do czasu wykonania remontu nałożył na Gminę obowiązek zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych niższej części budynku, gdzie stwierdzono uszkodzenia stropodachu i warstw podłogi nad piwnicą.

(dowód: akta kontroli str. 231-233)

W sprawie realizacji wydanej decyzji PINB, Wójt wyjaśnił, że: (...) *Gmina jest na etapie poszukiwań lokalu zastępczego dla najemcy ww. budynku. Z pewnością nastąpi to w roku 2017.*

(dowód: akta kontroli str. 282-283)

2. Do dnia 25 maja 2017 r. Gmina nie założyła książki obiektu dla budynku po byłym dworcu kolejowym w miejscowości Tetyń, ani też nie przeprowadzała okresowych kontroli stanu technicznego tego obiektu. W okresie od 30.07.2013 r. do 10.09.2015 r. Gmina nie założyła również książki obiektu dla budynków po byłym dworcu kolejowym w Kozielicach.

(dowód: akta kontroli str. 136, 139, 236-239)

Zgodnie z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego obiektu budowlanego książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Natomiast obowiązek prowadzenia corocznych i pięcioletnich kontroli sprawdzenia stanu technicznego wynika z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego.

Wójt wyjaśnił, że *Od dnia przejęcia od PKP S.A. budynków oraz nieruchomości gruntowych do dnia dzisiejszego nie założono książki obiektu budowlanego oraz nie prowadzono corocznej okresowej sprawdzenia stanu technicznego (...) z niewiadomych mi powodów. Trudno jest wytłumaczyć postępowanie byłego Wójta Gminy jak i pracownika, który tę sprawę prowadził, a obecnie już nie pracuje w Urzędzie Gminy Kozielice.*

(dowód: akta kontroli str. 236-237)

W sprawie niedopełnienia powyższych obowiązków i podjętych działań od stycznia 2015 r. tj. chwili objęcia stanowiska Wójta, Wójt wyjaśnił, że: *Od stycznia 2015 r. po objęciu stanowiska Wójta (...), dla przyjętych od PKP S.A. budynków (...) nie założono książki obiektu budowlanego oraz nie prowadzono corocznej okresowej kontroli (...) z powodu niedopełnienia obowiązku pracownika zajmującego się tą sprawą (...) i który nie poinformował mnie o braku wykonania obowiązku założenia książki oraz przeprowadzenia okresowych kontroli. Wraz z przejęciem budynków (...) Gmina nie otrzymała od PKP S.A. książek obiektu budowlanego. PKP S.A. poinformowała Gminę, iż w swoich zasobach archiwalnych nie posiada dokumentacji budynków. Informacja ta wynika dopiero w trakcie prowadzenia obecnej kontroli.*

(dowód: akta kontroli str. 238-239)

3. Od dnia 30 lipca 2013 r., tj. od przejęcia budynków i nieruchomości gruntowych od PKP S.A. do dnia zakończenia kontroli, Gmina nie zrealizowała celu na jaki przejęła nieruchomości, tj. nie wybudowała ścieżki rowerowej.

Przyczyną, jak wyjaśnił Wójt, nieosiągnięcia celu był brak środków finansowych.

Od dnia przejęcia ww. nieruchomości Gmina podjęła jedynie działania w zakresie wydania decyzji Wójta o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 9 stycznia 2014 r. polegającej na budowie ścieżki rowerowej oraz punktów

rekreacyjnych, na których usytuowane mają być stojaki na rowery, wiaty, miejsca na ogniska, tablice informacyjne, pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

(dowód: akta kontroli str. 165-167, 276-277)

Ponadto pomimo nieosiągnięcia celu na jaki Gmina przejęła nieruchomości, w dniu 10 września 2015 r. Gmina sprzedała budynki po byłym dworcu kolejowym w Kozielicach wraz z wydzieloną działką w drodze przetargu nieograniczonego, pomimo iż zgodnie z celem wskazanym w umowie i określonym w art. 39 ust. 3 ustawy restrukturyzacji PKP, Gmina zobowiązała się do wykorzystania tego mienia na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy w zakresie transportu.

(dowód: akta kontroli str. 176-216)

Wójt wyjaśnił: *Budynek dworca kolejowego w Kozielicach od wielu lat, zwłaszcza pod zarządem PKP S.A. był w bardzo złym stanie technicznym i zagrażał bezpieczeństwu przypadkowo znajdujących się tam dorosłych osób oraz dzieciom, które wykorzystywały obiekt jako teren zabaw, dodatkowo jego ruiny były notorycznie dewastowane poprzez rozpalanie w nim ognisk czy też za pomocą innych czynności wandalizmu. Z powodu nieopłacalności i braku środków budżetowych, Gmina nie dostosowała budynku na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy w dziedzinie transportu. Remont budynku bardzo znacząco przewyższałby koszty normatywne w celu osiągnięcia ww. celu. Dlatego też w dniu 10.09.2015 r. chcąc ocalić obiekt ale i też zaspokoić potrzeby mieszkańców gminy, budynek został sprzedany. Środki uzyskane ze sprzedaży budynku (...) zostaną przeznaczone na przygotowanie dokumentacji budowy ścieżki rowerowej.*

(dowód: akta kontroli str. 276-277)

Na pytanie w jakim celu Gmina przyjmowała od PKP S.A. nieruchomość po byłym dworcu kolejowym w Kozielicach, skoro postanowiła go sprzedać, Wójt wyjaśnił, że: *Przejęcie nieruchomości (...) nastąpiło w drodze decyzji Rady Gminy Kozielice oraz byłego Wójta (...). Obecnie nie jestem w stanie określić celu, jakiemu przyświecała ta decyzja.*

(dowód: akta kontroli str. 280-281)

Ponadto Wójt wyjaśnił, że: *Przejęte nieruchomości od PKP S.A. będą zagospodarowane zgodnie z celem, czyli będzie wybudowana ścieżka rowerowa. Cel zostanie osiągnięty do końca 2019 r. ze środków własnych i Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Kozielice (...).*

(dowód: akta kontroli str. 282-283)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie 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. Wykonanie przyjętych przez Gminę zobowiązań wynikających z warunków nieodpłatnego przejęcia nieruchomości zgodnie z celem określonym w umowach oraz art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP.
2. Założenie książki obiektu i prowadzenie obowiązkowych okresowych kontroli stanu technicznego obiektu w miejscowości Tetyń.

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 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 30 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 23 czerwca 2017 r.

Kontroler
Jarosław Pułka
gł. specjalista k.p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

.....
Podpis

.....
Podpis