



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.016.01.2018  
P/18/109

# 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](mailto:lsz@nik.gov.pl)

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

*Numer i tytuł kontroli* P/18/109 – Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa przez Agencję Mienia Wojskowego<sup>1</sup>.

*Jednostka przeprowadzająca kontrolę* Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie<sup>2</sup>.

*Kontrolerzy* Marta Górską-Jaś, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/114/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r.  
Sylwia Książopolska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/115/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r.  
Igor Steinmetz, doradca techniczny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/124/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r.  
Karol Kośnik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/130/2018 z dnia 26 lipca 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 1-8)

*Jednostka kontrolowana* Agencja Mienia Wojskowego Oddział Regionalny w Szczecinie<sup>3</sup>,  
ul. Potulicka 2, 70-952 Szczecin.

*Kierownik jednostki kontrolowanej* Dyrektorem Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Szczecinie od dnia 21 marca 2016 r. jest Monika Kieliszak<sup>4</sup>. Poprzednio, w okresie od 14.12.2015 r. do 20.03.2016 r., funkcję Dyrektora Oddziału pełnił Ryszard Bindas.

(dowód: akta kontroli str. 9-12)

### Ocena ogólna

## II. Ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli ocenia<sup>5</sup> pozytywnie mimo stwierdzonej nieprawidłowości gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa przez Agencję Mienia Wojskowego<sup>6</sup>. Oddział zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami zarządzał nieruchomościami Skarbu Państwa znajdującymi się w zasobie Agencji. Sprzedaż nieruchomości oraz oddanie w najem lub użyczenie odbywało się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>7</sup> oraz wewnętrznymi regulacjami. Wpływ na zarządzanie nieruchomościami miała konieczność ponoszenia wysokich kosztów utrzymania nieruchomości trudnych do zagospodarowania. Oddział prawidłowo ustalał i dochodził należności z tytułu gospodarowania powierzonymi składnikami mienia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami podejmowano działania w celu wyegzekwowania przeterminowanych należności AMW i nie dopuszczono do ich przedawnienia. Realizacja obowiązków sprawozdawczych w części dotyczącej Oddziału w badanym zakresie prowadzono według zasad ustalanych przez Biuro Prezesa Agencji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami Oddział rzetelnie i terminowo sporządzał deklaracje dotyczące podatku od nieruchomości oraz terminowo i w pełnej wysokości regulował zobowiązania z tego tytułu. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła niezgodnego z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych<sup>8</sup> formułowania kryteriów oceny ofert w przeprowadzonym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, i nie miała istotnego wpływu na wynik postępowania.

<sup>1</sup> Okres objęty kontrolą - lata 2016-2018 (do czasu zakończenia czynności kontrolnych)

<sup>2</sup> Dalej: NIK.

<sup>3</sup> Dalej: Oddział lub OR AMW.

<sup>4</sup> Dalej: Dyrektor Oddziału.

<sup>5</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

<sup>6</sup> Dalej: AMW

<sup>7</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zm.; dalej: ustawa ogn.

<sup>8</sup> Dz.U z 2017 r. poz. 1579, ze zm.; dalej: ustawa pzp.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Zarządzanie przez Agencję Mienia Wojskowego nieruchomościami Skarbu Państwa.

Oddział jest jednostką organizacyjną Agencji Mienia Wojskowego<sup>9</sup>, która prowadzi samodzielną gospodarkę finansową na podstawie rocznego planu finansowego (art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego<sup>10</sup>). Stosownie do § 5 Regulaminu organizacyjnego Oddziału<sup>11</sup>, kieruje nim oraz reprezentuje go na zewnątrz Dyrektor. Zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 27 grudnia 2016 r. w sprawie nadania statutu Agencji Mienia Wojskowego<sup>12</sup>, właściwość miejscowa Oddziału obejmuje województwo wielkopolskie (gmina Jastrowie i Okonek w powiecie złotowskim) oraz zachodniopomorskie (miasta na prawach powiatu i powiaty wchodzące w skład województwa, z wyłączeniem powiatu sławieńskiego i myśliborskiego).

(dowód: akta kontroli str. 15)

1.1. W Planach przekazywania do AMW nieruchomości zbędnych dla potrzeb resortu obrony narodowej lub resortu spraw wewnętrznych w 2016 r. oraz 2017 r., w odniesieniu do Oddziału w Szczecinie nie wykazano nieruchomości.

Stosownie do uregulowań zawartych w art. 46 ustawy o AMW, Oddział przejął w 2016 r. od Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie<sup>13</sup> jedną nieruchomość niezabudowaną<sup>14</sup>, która została ujęta w V korekcie Planu przekazywania nieruchomości zbędnych dla resortu spraw wewnętrznych i administracji do AMW. Natomiast w 2017 r. od Centralnego Ośrodka Szkolenia Straży Granicznej z siedzibą w Koszalinie przejęto jedną nieruchomość zabudowaną<sup>15</sup> ujętą w I korekcie Planu przekazywania nieruchomości zbędnych dla resortu spraw wewnętrznych i administracji do AMW.

Stan nieruchomości powierzonych Oddziałowi na koniec 2016 r. wynosił: grunty o powierzchni 1 113,6922 ha, wartość 69 575,8 tys. zł oraz budynki - 836 szt. o powierzchni 290 113 m<sup>2</sup>, wartości 292 289,2 tys. zł. Stan ten na koniec I półrocza 2018 r. uległ zmniejszeniu i wynosił: grunty - 1 094,0826 ha o wartość 66 958,8 tys. zł, budynki 807 szt. o powierzchni 280 422 m<sup>2</sup> i wartości 294 690,8 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 20, 23)

Nieruchomości trwale zbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa położone w Szczecinie oraz w Łazach zostały przekazane Oddziałowi z dniem podpisania dwóch protokołów zdawczo-odbiorczych nieruchomości<sup>16</sup>, o których mowa w art. 47 ustawy o AMW. Przedmiotowe protokoły zawierały m.in.: stan ewidencyjny i prawny przekazywanej nieruchomości, stosowane stawki podatku od nieruchomości, szacunkowe koszty utrzymania oraz wysokość środków finansowych na utrzymanie przekazanego mienia (określone w art. 47 ust. 2 ustawy o AMW). Do protokołów została załączona dokumentacja formalno-prawna, techniczna i eksploatacyjna.

(dowód: akta kontroli str. 20)

Nieruchomość zabudowana w Łazach do dnia przekazania<sup>17</sup> Oddziałowi (stosownie do art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>18</sup>) była poddawana kontrolom rocznym i pięcioletnim. Po przejściu obiektu budowlanego przez Oddział do dnia zakończenia czynności kontrolnych nie był on poddawany kontrolom rocznym.

Zastępca Dyrektora ds. Zakwaterowania wyjaśniła: (...) *obiekty po Centralnym Ośrodku Szkolenia Straży Granicznej w Łazach (...) od momentu przejęcia przez Oddział (...) są*

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

<sup>10</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1456, ze zm.; dalej: ustawa o AMW.

<sup>11</sup> Załącznik do decyzji nr 64/2017 Prezesa Agencji Mienia Wojskowego z dnia 30 czerwca 2017 r.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 18.

<sup>13</sup> Dalej: RZI.

<sup>14</sup> Zlokalizowana w Szczecinie, pow. 3,1445 ha, wartość 1 239,2 tys. zł.

<sup>15</sup> Położoną w Łazach, grunty o pow. 2,8542 ha, wartość 171,2 tys. zł oraz 16 budynków o pow. 1006 m<sup>2</sup>, wartość 421,2 tys. zł

<sup>16</sup> Protokoły z dnia 13 grudnia 2016 r. i 12 czerwca 2017 r.

<sup>17</sup> Na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych z 13 grudnia 2016 r. i 12 czerwca 2017 r.

<sup>18</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.

*nieużytkowane. Budynki mają odłączone wszystkie media. Kontroli na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane podlegają obiekty budowlane w czasie ich użytkowania. Tym samym przedmiotowa kontrola nie obejmuje obiektów budowlanych nieużytkowanych, czyli sporządzenie protokołu okresowej kontroli rocznej bądź 5-letniej takich obiektów nie jest wymagane. Całość obiektu chroniona jest całodobowo. Ochrona obiektu ma obowiązek informować przedstawicieli (...) Oddziału o ewentualnych uszkodzeniach budynków lub innych nieprawidłowościach występujących w ochranianym obiekcie. Przedstawiciele Oddziału systematycznie kontrolują obiekty w Łazach.*

(dowód: akta kontroli str. 27-28)

W badanym okresie nie zachodziła potrzeba grodzenia przekazywanych trwale zbędnych części kompleksów wojskowych (nieruchomość w Łazach była ogrodzona, a druga - niezabudowana).

(dowód: akta kontroli str. 26)

Nieruchomości trwale zbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa spełniały warunki określone w § 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 września 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu i trybu przekazywania mienia Skarbu Państwa do zagospodarowania albo w użyczenie Agencji Mienia Wojskowego<sup>19</sup>, miały m.in.: uregulowany stan prawny, zapewniony dostęp do drogi publicznej, posiadały informację o stanie techniczno-użytkowym, szkodach ekologicznych, kosztach rekultywacji środowiska oraz informacje o ograniczeniach, wynikających z art. 19 ust. 1 pkt 3 ustawy ogn. Wartość nieruchomości w protokołach zdawczo-odbiorczych określono stosownie do wymogów § 8 rozporządzenia, tj. według wartości określonej w ewidencji ilościowo-wartościowej (nieruchomość w Łazach) oraz na podstawie aktualnego operatu szacunkowego<sup>20</sup> (nieruchomość w Szczecinie).

(dowód: akta kontroli str. 20)

Oddział posiada części nieruchomości będące w trwałym zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej, przekazane umowami użyczenia (o których mowa w art. 50 ust. 1 ustawy o AMW) zawartymi z RZI. Przedmiotowe części nieruchomości są użyczane Oddziałowi jako czasowe zbędne dla resortu Obrony Narodowej. W badanym okresie Oddział zawarł 10 umów użyczenia (tj. cztery umowy w 2017 r. - pow. gruntów 0,0045 ha, wartość 48,75 zł; pow. budynków 109 m<sup>2</sup>, wartość 1 346 zł oraz sześć umów w 2018 r. - pow. gruntów 1,0876 ha, wartość 1 033 tys. zł; pow. budynków 1 113 m<sup>2</sup>, wartość 299,8 tys. zł).

Stan nieruchomości przekazanych Oddziałowi na podstawie umów użyczenia w badanym okresie wzrósł z 2,8238 ha gruntów o wartości 28,7 tys. zł oraz 1 563 m<sup>2</sup> powierzchni budynków o wartości 638,6 tys. zł do 3,9159 ha gruntów o wartości 1 061,6 tys. zł oraz 2 786 m<sup>2</sup> powierzchni budynków o wartości 939,7 tys. zł na koniec I półrocza 2018 r.

Wszystkie umowy użyczenia zawierały elementy określone w § 9 ust. 2 i 3 rozporządzenia w sprawie trybu przekazywania mienia SP, tj.: opis przedmiotu użyczenia, oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz ewidencji gruntów, budynków i lokali, położenie nieruchomości, powierzchnię, części składowe; okres na jaki użycza się mienie Agencji; cel, na jaki użycza się mienie Agencji; termin sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego; warunki związane z użyczeniem mienia, w szczególności koszty ponoszone przez Agencję; tryb rozwiązania umowy przez strony; wykaz załączników do umowy. W wykazach załączników do wszystkich badanych umów umieszczono protokoły zdawczo-odbiorcze.

(dowód: akta kontroli str. 21-22)

Stan nieruchomości powierzonych i przekazanych Oddziałowi przedstawiał się następująco:

- na koniec 2016 r.: grunty o powierzchni 1 116,5160 ha, wartość 69 604,5 tys. zł oraz budynki o powierzchni 291 676 m<sup>2</sup> i wartość 292 927,8 tys. zł,
- na koniec I półrocza 2018 r.: grunty o powierzchni 1 097,9985 ha i wartość 68 020,4 tys. zł oraz budynki o powierzchni 283 208 m<sup>2</sup> i wartość 295 630,5 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 25)

W roku 2016 Oddział (na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 15 ustawy o AMW) dokonał łącznie zakupu 31 lokali mieszkalnych na potrzeby zakwaterowania żołnierzy, w tym: 19 w Szczecinie i 12

<sup>19</sup> Dz. U. poz. 1599, dalej rozporządzenie w sprawie trybu przekazywania mienia SP.

<sup>20</sup> Sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 22 marca 2016 r.

w Drawsku Pomorskim. Na zakup uzyskano zgody Prezesa AMW w formie zarządzeń<sup>21</sup>. Postępowania w tym zakresie prowadzone były w trybie wyboru ofert bez stosowania ustawy pzp (podstawa art. 4 pkt 3 lit. i ustawy) w oparciu o wytyczne nr 4/2011 Prezesa WAM z dnia 20 kwietnia 2011 r. w sprawie ustalenia procedury zakupu lokali mieszkalnych na potrzeby WAM oraz wytyczne nr 3/2014 Prezesa WAM z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie standardów lokali mieszkalnych (kwater) i opisu technicznego budynku oraz dodatkowych warunków, jakim powinny odpowiadać nowo pozyskiwane i ulepszone budynki wielorodzinne i lokale mieszkalne (kwatery). W 2017 r. oraz w I półroczu 2018 r. Oddział nie dokonywał zakupu nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 19)

W badanym okresie Oddział przekazał nieodpłatnie (w formie darowizny) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego pięć nieruchomości, tj.: dla Gminy Złocieniec w celu utrzymania obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz dla Gminy Trzebiatów w celu utrzymania dróg gminnych i organizacji ruchu drogowego. Na powyższe uzyskano zgody Prezesa AMW w formie zarządzeń<sup>22</sup>. Oddział monitorował sposób wykorzystania nieruchomości przekazanych w drodze darowizny poprzez wysyłanie do podmiotów (raz do roku) zapytań o aktualnym stanie prawnym nieruchomości oraz o sposobie ich wykorzystania.

(dowód: akta kontroli str. 16-18)

**1.2.** Stosownie do § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 6 lipca 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji mienia Agencji Mienia Wojskowego<sup>23</sup>, Oddział prowadzi ewidencję mienia. Narzędziem wykorzystywanym do prowadzenia ewidencji jest Zintegrowany System Informatyczny<sup>24</sup>. W skład ZSI wchodzi m.in. moduły: Środki trwałe - wersja 7.03.29 oraz Czysze-Media - wersja 5.14.77, które służą ewidencji nieruchomości. Zgodnie z zawartą 1 lutego 2018 r. umową na asystę techniczną ZSI opłata miesięczna utrzymania całego systemu wynosi 58,0 tys. zł netto. Umową objęto utrzymywanie systemu zgodnie z jego przeznaczeniem, dostosowywanie systemu do zmian prawnych oraz serwis oprogramowania. Dostęp do ewidencji ograniczony jest dla uprawnionych użytkowników w sieci wewnętrznej z koniecznością podania loginu i hasła.

Podstawę wprowadzania do zasobu nieruchomości lub zmian w tym zasobie (np. wynikających ze zbycia) stanowią dokumenty formalno-prawne nieruchomości, takie jak m.in.: protokoły zdawczo-odbiorcze, akty notarialne, księgi wieczyste, dokumentacja geodezyjna nieruchomości, inwentaryzacje powierzchni budynków, ostateczne decyzje organów administracji. Każda nieruchomość wprowadzona do ewidencji w module Czysze-Media posiada unikalny symbol systemowy oraz opisana jest następującymi parametrami: oznaczenie adresowe, numer księgi wieczystej, suma udziałów w nieruchomości, rodzaj nieruchomości, typ własności, nazwa gminy na obszarze której znajduje się nieruchomość, data i podstawa przejęcia nieruchomości (np. akt notarialny, protokół zdawczo-odbiorczy, ustawa o AMW), powierzchnia, status prawny. W przypadku działek geodezyjnych wchodzących w skład nieruchomości - numer, obręb i jednostka ewidencyjna, powierzchnia, sposób zagospodarowania, powierzchnia stanowiąca podstawę do wyliczenia podatków lokalnych.

Nieruchomości przekazane Oddziałowi umowami użyczenia<sup>25</sup> oraz nieruchomości trwale zbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, przejęte przez Oddział<sup>26</sup>, zostały prawidłowo ujęte w ewidencji mienia. Nieruchomości nieodpłatnie przekazane<sup>27</sup> oraz nieruchomości sprzedane<sup>28</sup> były bieżąco wykreślane z ewidencji zasobu mienia Oddziału.

Stan ewidencji mienia przedstawiał się następująco:

- na koniec 2016 r. - grunty (1 113,6922 ha, wartość 69 575,8 tys. zł), budynki (836 szt., pow. 290 112,87 m<sup>2</sup>, wartość 292 289,2 tys. zł);

<sup>21</sup> Nr 426/N/515/2016/SZ z dnia 11 lipca 2016 r., Nr 899/N/515/2016/SZ z dnia 19 grudnia 2016 r. i nr 900/N/515/2016/SZ z dnia 19 grudnia 2016 r.

<sup>22</sup> Nr 714/N/514/2015/SZ z 6.11.2015 r. (Złocieniec) oraz Nr 772/N/542/2016/SZ z 20.10.2016 r. (Trzebiatów).

<sup>23</sup> Dz. U. poz. 1118.

<sup>24</sup> Dalej: ZSI.

<sup>25</sup> Badaniem objęto 10 umów użyczenia zawartych przez Oddział w badanym okresie.

<sup>26</sup> Badaniem objęto dwie przekazane w badanym okresie nieruchomości w Szczecinie i Łazach.

<sup>27</sup> Badaniem objęto pięć nieodpłatnie przekazanych w badanym okresie nieruchomości: dz. nr 1/38 Złocieniec; nr 1/65, 1/66, 1/67 Mrzeżyno i nr 6/18 Trzebiatów.

<sup>28</sup> Badaniem objęto 12 nieruchomości, które były poddane wcześniejszemu szczegółowemu badaniu transakcji sprzedaży (umowa zamiany).

- na koniec 2017 r. - grunty (1 098,9264 ha, wartość 67 278,8 tys. zł), budynki (819 szt., pow. 282 863,97 m<sup>2</sup>, wartość 294 947,9 tys. zł);

- na 30.06.2018 r. - grunty (1 094,0826 ha, wartość 66 958,8 tys. zł), budynki (807 szt., pow. 280 422,34 m<sup>2</sup>, wartość 294 690,8 tys. zł).

Oddział w przypadku dwóch przejętych nieruchomości trwale zbędnych dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa<sup>29</sup> dokonał, wnioskami z dnia 16 listopada 2017 r., zmian w księgach wieczystych, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>30</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 256-261, 23)

**1.3.** Oddział w badanym okresie sporządził łącznie 387 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz najmu lub dzierżawy w formie papierowej: tj. w 2016 r. - 150, w 2017 r. - 164 oraz 73 do 30.06.2018 r. Ponadto Oddział sporządził 97 wykazów lokali mieszkalnych sprzedanych na rzecz najemców zgodnie z przepisami ustawy o AMW. Szczegółowemu badaniu zostało poddanych 10 wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz oddania w najem<sup>31</sup>. Wykazy podawano do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Oddziału na okres co najmniej 21 dni, a informację o wywieszeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości w drodze ogłoszeń prasowych oraz na stronie internetowej Oddziału. Wykazy zawierały odpowiednio wszystkie elementy stosownie do wymogów art. 35 ust. 2 ustawy ogn. W przypadku sprzedaży nieruchomości wyszczególnionych w *Katalogu nieruchomości The real estate catalogue 2017*<sup>32</sup> dane wykazane w dokumencie były zgodne z danymi zamieszczonymi w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 32)

**1.4.** Oddział w badanym okresie dokonywał sprzedaży nieruchomości w następujących formach: w drodze przetargów ustnych nieograniczonych (sprzedaż nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych oraz lokali zbędnych na cele statutowe Agencji); w drodze rokowań (sprzedaż nieruchomości niezabudowanych zbędnych na cele statutowe Agencji); bezprzetargowo na rzecz jednostek samorządu terytorialnego, na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej (z bonifikatą i bez bonifikaty); bezprzetargowo z bonifikatą lokali mieszkalnych na rzecz najemców; w drodze zamiany.

(dowód: akta kontroli str. 33-36)

**1.5.** W latach 2016 - 2018 (I półrocze) Oddział sfinalizował ogółem 111 transakcji zbycia nieruchomości gruntowych niezabudowanych i zabudowanych, uzyskując łącznie przychody w wysokości 46 649,6 tys. zł (w tym: w 2016 r. - 47 transakcje za kwotę 21 138,9 tys. zł; 2017 r. - 48 transakcji za kwotę 17 910,8 tys. zł a do dnia 30.06.2018 r. - 16 transakcji za kwotę 7 599,9 tys. zł).

W ramach 105 transakcji przeprowadzonych w drodze przetargów i rokowań Oddział sprzedał 25,2627 ha gruntów i 12 budynków za łączną kwotę 46 135,1 tys. zł (w tym w 2016 r. - 7,7807 ha gruntów za 7 912,9 tys. zł, siedem budynków o pow. 1 706,39 m<sup>2</sup> za 12 877,6 tys. zł; w 2017 r. - 13,2260 ha gruntów za 11 850,0 tys. zł, trzy budynki o pow. 5 728,20 m<sup>2</sup> za 5 894,7 tys. zł; w I półroczu 2018 r. - 4,2560 ha gruntów za kwotę 7 322,5 tys. zł, dwa budynki o pow. 50,07 m<sup>2</sup> za kwotę 277,3 tys. zł).

W ramach sześciu transakcji (przeprowadzonych w drodze bezprzetargowej) Oddział sprzedał (zamienił) 1,0696 ha gruntów za kwotę 514,5 tys. zł (w tym w 2016 r. - 0,8894 ha gruntów za 108,3 tys. zł, jeden budynek o pow. 1 615 m<sup>2</sup> na gruncie o pow. 0,1315 ha za 240,2 tys. zł; w 2017 r. - 0,0487 ha gruntów za kwotę 166,1 tys. zł. W 2018 r. (I półrocze) Oddział nie przeprowadził żadnej transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych oraz nieruchomości zabudowanych w drodze bezprzetargowej.

Dodatkowo Oddział w badanym okresie dokonał zbycia: sześciu lokali użytkowych za kwotę 180,1 tys. zł; 12 lokali mieszkalnych (pustostanów) za łączną kwotę 1 284,8 tys. zł oraz 77 lokali mieszkalnych na rzecz najemców zgodnie z przepisami ustawy o AMW za kwotę 1 806,8 tys. zł.

<sup>29</sup> Dz. nr 2/10 w Szczecinie i dz. nr 57/12 w Łazach.

<sup>30</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 1007, ze zm.

<sup>31</sup> Dotyczące: cztery wykazy z 2016 r. (dz. nr 376/163 Rogowo, dz. nr 843/118 Dziwnów, dz. nr 4/14 Szczecin, dz. nr 10/5 Kołobrzeg; trzy z 2017 r. (dz. nr 69/84 Bezzrzecze, dz. nr 57/2 Szczecin, dz. nr 33/7 Goleniów) oraz trzy wykazy z 2018 r. (dz. nr 2/13 Gryfice, lokale oddane w najem w Stargardzie i w Szczecinie).

<sup>32</sup> <https://amw.com.pl/pl/nieruchomosci/katalog-nieruchomosci>

Sprzedaż nieruchomości w trybie przetargowym odbywała się zgodnie z planem (wykazem nieruchomości gruntowych planowanych do zbycia na poszczególne lata badanego okresu, zatwierdzonym przez Dyrektora Oddziału) oraz w przypadku trybu bezprzetargowego na wniosek zainteresowanej strony.

Oddział w badanym okresie nie oddał żadnej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Szczegółową kontrolą objęto 12 transakcji o łącznej wartości 24 160,1 tys. zł, co stanowi 52% ogółu kwoty transakcji przeprowadzonych w Oddziale w badanym okresie (w tym: sześć umów sprzedaży zawartych na podstawie przetargu ustnego nieograniczonego<sup>33</sup> o wartości 23 645,6 tys. zł oraz pięć umów sprzedaży i jedną umowę zamiany, zawartych w drodze bezprzetargowej<sup>34</sup> o wartości 514,5 tys. zł) i ustalono, że:

- dane zawarte w umowach były zgodne z danymi dotyczącymi nieruchomości zawartymi w dokumentach źródłowych, tj. protokołami zdawczo-odbiorczymi, operatami szacunkowymi, wyrysami z map ewidencyjnych, wypisami z rejestru gruntów, protokołami z przetargów (w postępowaniach przetargowych), zarządzeniami Prezesa AMW w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości, protokołami uzgodnienia zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej;

- operaty szacunkowe wyceny wartości rynkowej nieruchomości sporządzone zostały przez rzeczoznawców majątkowych posiadających uprawnienia zawodowe, wybranych z zachowaniem zasad określonych w ustawie pzp. Operaty wykonano na podstawie umów zawartych przez Oddział z poszczególnymi wykonawcami. Tam, gdzie było to konieczne - w klauzuli do operatu szacunkowego - rzeczoznawcy potwierdzali aktualność wyceny. Wszystkie przedłożone do wglądu operaty zawierały elementy wymagane art. 154, 155 i 156 ustawy ogn oraz § 56 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego<sup>35</sup>. Operaty szacunkowe były sporządzone prawidłowo pod względem rachunkowym i zawierały prawidłowe powierzchnie szacowanych nieruchomości. Wszystkie przedłożone operaty były poddane kontroli prawidłowości przez pracowników Oddziału pod względem: kompletności operatu, zgodności danych wycenianej działki z dokumentacją oraz obliczeń wartości tabelarycznych;

- wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży podawano do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Oddziału na okres co najmniej 21 dni, a informację o wywieszeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości w drodze ogłoszeń prasowych, nadto wykazy umieszczano na stronie internetowej [www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl). Wykazy zawierały odpowiednio wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy ogn (m.in. oznaczenie nieruchomości, powierzchnię, opis, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania) oraz zawierały informacje zgodne ze stanem faktycznym i zostały sporządzone na zasadach określonych art. 35 ustawy ogn;

- ogłoszenia o przetargach były podawane, zgodnie z § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>36</sup>, do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie w siedzibie Oddziału, w siedzibie właściwego urzędu, umieszczenie na stronie internetowej [www.amw.com.pl](http://www.amw.com.pl), a wyciągi z ogłoszeń zamieszczane były w prasie codziennej ogólnokrajowej;

- każdorazowym warunkiem udziału w przetargu była wpłata wadium w gotówce na rachunek bankowy Oddziału we właściwej kwocie;

- zgodę na sprzedaż nieruchomości każdorazowo wyrażał Prezes AMW (wcześniej WAM) w formie zarządzeń na wniosek Oddziału;

- wartość zbywanych nieruchomości Oddział określał na podstawie operatów szacunkowych sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych, powiększonych o niezbędne do poniesienia koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży;

- na udzielenie bonifikaty (w sprzedaży bezprzetargowej) wyrażał zgodę Prezes Agencji w drodze stosownych zarządzeń oraz Wojewoda Zachodniopomorski. Oddział sprawdzał (raz

<sup>33</sup> Umowy sprzedaży zawarte na podstawie przetargu wybrano na podstawie kryterium największej wartości nieruchomości: dz. nr 57/2 Szczecin, dz. nr 33/7 Goleniów, dz. nr 2/22 Szczecin, dz. nr 69/22 Bezrzecze, dz. nr 4/14 Szczecin, dz. nr 10/5 Kołobrzeg.

<sup>34</sup> Zbadano wszystkie umowy zawarte w drodze bezprzetargowej: dz. nr 77/2 Stargard, dz. nr 504/1 Świnoujście, dz. nr 182/90 i 189/92 Świnoujście, dz. nr 1/117 Mrzeżyn, dz. nr 376/171 i nr 376/172 Rogowo, dz. nr 11/12 Gryfice.

<sup>35</sup> Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.

<sup>36</sup> Dz. U. z 2014 r. poz. 1490.

w roku w formie zapytania) czy sprzedawane z bonifikatą nieruchomości są w dalszym ciągu własnością nabywcy, udzielenie bonifikaty następowało zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy ogn;

- przeniesienie własności nieruchomości nie następowało przed zapłatą całej należności, która w wysokości wynikającej z protokołów z przetargów następowała przed podpisaniem aktów notarialnych. W przypadku umowy sprzedaży z Gminą Miasto Szczecin zawarto zapis dotyczący zapłaty należności w terminie 14 dni od dnia podpisania aktu notarialnego i poddania się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego<sup>37</sup>, zapłata przez Gminę całej należności nastąpiła w terminie;
- nie wystąpiły przypadki rozłożenia na raty ceny nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 33-49, 53-62)

**1.6.** W okresie objętym kontrolą, stosownie do art. 43 ust. 1 ustawy ogn, Oddział oddał jedną nieruchomość położoną w Mirosławcu Górnym (grunty o pow. 0,4481 ha, budynki o pow. 680,03 m<sup>2</sup>) w trwały zarząd Ministerstwa Obrony Narodowej - RZI, na jego wniosek. Wydana przez Oddział decyzja zawierała wszystkie elementy określone w art. 45 ust. 2 ustawy. Cenę nieruchomości określono na podstawie, opracowywanego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, który został poddany kontroli prawidłowości sporządzenia przez pracowników Oddziału. Wysokość opłaty ustalono zgodnie z wymogami określonymi w art. 83 ustawy ogn. Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu zostały uiszczone w terminie oraz w prawidłowej kwocie<sup>38</sup>. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 11 lutego 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 132-143)

**1.7.** W badanym okresie Oddział oddał łącznie w najem i dzierżawę: 49,8144 ha gruntów uzyskując kwotę 150,5 tys. zł oraz 5 332,57 m<sup>2</sup> pow. budynków uzyskując kwotę 262,4 tys. zł, na podstawie 184 umów najmu/dzierżawy<sup>39</sup>. Dodatkowo Oddział oddał w użyczenie w I połowie 2018 r. dwa budynki o pow. 1 186 m<sup>2</sup> oraz 3,00 ha gruntów na podstawie 1 umowy. Oddział w badanym okresie zawierał umowy najmu/dzierżawy zarówno w trybie przetargowym (44) jak i bezprzetargowo (140). Szczegółowej analizie poddano osiem umów najmu<sup>40</sup> i ustalono, że:

- Oddział zawierał umowy zgodnie z wytycznymi nr 2/2016 z dnia 22 lutego 2016 r. oraz nr 3/2017 r. z dnia 23 lutego 2017 r. Prezesa AMW w sprawie zasad najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości znajdujących się w zasobie AMW oraz nieruchomości czasowo niewykorzystywanych użyczonych AMW;

- Oddział każdorazowo ustalał wysokość czynszu w oparciu o analizę: zarządzeń/uchwał właściwych organów jednostek samorządu terytorialnego, na terenie którego położona była nieruchomość; stawek naliczanych za najem podobnych nieruchomości wynajętych przez Oddział w wyniku przetargów nieograniczonych ustnych oraz innych (w tym stawek z obrotu pomiędzy podmiotami prywatnymi na terenie położenia nieruchomości). Analiza wykonywana była według wzoru kalkulacji stawek czynszu stosownie do załącznika nr 2 do wytycznych Prezesa AMW;

- zgodnie z § 9 wytycznych nie zachodziła konieczność sporządzenia operatów szacunkowych, gdyż w przypadku umów zawartych w trybie przetargowym z analiz rynku wynikało, że przewidywany czynsz nie przekraczał 60 tys. zł w skali roku, nadto w przypadku zawierania umów najmu bez procedury przetargowej wysokość czynszu najmu określano w wysokości nie niższej niż stawki rynkowe;

- tam gdzie było to wymagane uzyskano zgodę Prezesa AMW w formie zarządzenia na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu, zgodę na zawarcie umowy najmu w drodze ustnych przetargów nieograniczonych albo uzyskano zgodę Dyrektora Oddziału;

- w umowach najmu Oddział zamieszczał postanowienia dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy w postaci kaucji gwarancyjnej w formie gotówkowej, wpłata kaucji była warunkiem zawarcia umowy. Niezależnie od pobrania kaucji gwarancyjnej najemcy składali oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 i 5 kpc w formie aktów

<sup>37</sup> Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, ze zm.; dalej: kpc.

<sup>38</sup> W 2016 r. - 140,89 zł, w 2017 r. - 153,70 zł, w 2018 r. - 153,70 zł.

<sup>39</sup> W 2016 r. - 61 umów, w 2017 r. - 87, w I półroczu 2018 r. - 36.

<sup>40</sup> Wybranych wg kryterium największej wartościowo opłaty rocznej czynszu najmu: nr 68/11/2016, 33/06/2016, 72/11/2016, 18/03/2017, 35/06/2017, 10/02/2017, 8/02/2018, 21/03/2018 (w tym 2 umowy zawarte w trybie przetargu i 6 bezprzetargowo) oraz 1 bezpłatną umowę użyczenia nr 30.



notarialnych. Wszystkie umowy posiadały zapisy dotyczące obowiązku ubezpieczenia przedmiotu najmu przez Najemcę od odpowiedzialności cywilnej i przedkładania na tę okoliczność polisy.

(dowód: akta kontroli str. 50-52)

W badanym okresie Oddział zawarł jedną umowę użyczenia<sup>41</sup> części nieruchomości<sup>42</sup> na potrzeby realizacji zadań w terenie przygodnym w ramach uczestnictwa w szkoleniu międzynarodowym *NATO Tiger Meet 2018*. Użyczenie nieruchomości nastąpiło w oparciu o § 33 ust. 1 pkt 3 wytycznych nr 3/2017 Prezesa AMW<sup>43</sup> (tj. uzasadniony interes Sił Zbrojnych lub ważny interes/cel publiczny). Dyrektor Oddziału wyraził zgodę na udostępnienie terenu na rzecz strony wojskowej na cel oraz przekazał Prezesowi AMW informację dotyczącą zamiaru zawarcia umowy użyczenia. W treści umowy zawarto zapisy zgodne z wytycznymi. Przyjęcie i (po upływie okresu udostępnienia) wydanie nieruchomości nastąpiło protokołami zdawczo-odbiorczymi (zał. nr 3 i 4).

(dowód: akta kontroli str. 50-52)

**1.8.** Oddział, w okresie objętym kontrolą nie ustanawiał wieczystego użytkownika i dokonał jednej transakcji zamiany nieruchomości. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy ogn (aktem notarialnym z 27.03.2017 r.<sup>44</sup>) dokonano zamiany działek nr 182/90 i 189/92, położonych w Świnoujściu, w celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń oraz regulacji granic nieruchomości. Na dokonanie zamiany wyraził zgodę Prezes AMW<sup>45</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 32, 33-34)

**1.9.** Oddział w badanym okresie posiadał niezagospodarowane nieruchomości i poniósł związane z tym łączne koszty utrzymania w wysokości 9 355,3 tys. zł, w tym: na dzień 31 grudnia 2016 r. - 896,4884 ha gruntów, 180 budynków o pow. 91 178 m<sup>2</sup>, roczne koszty 3 653,5 tys. zł oraz na dzień 15 czerwca 2018 r. - 878,6028 ha gruntów, 180 budynków o pow. 86 478 m<sup>2</sup>, koszty 1 655,3 tys. zł. Na koszty utrzymania nieruchomości<sup>46</sup> składają się m. in.: podatek od nieruchomości, ochrona (największe koszty) oraz: zużycie energii, ubezpieczenie, usługi zarządzania, zabezpieczenia, przeglądy i remonty.

(dowód: akta kontroli str. 63)

**1.10.** Do nieruchomości niezagospodarowanych, stanowiących grunty o znacznej powierzchni wraz z budynkami, gdzie występowały wysokie koszty utrzymania (głównie: ochrony lub monitoringu) należały m.in. przejęte od RZI następujące 3 nieruchomości:

– nieruchomość zabudowana budynkiem dawnej kuchni i stołówki o powierzchni 607 m<sup>2</sup> zlokalizowana w Witkowie na terenie pozostałym z kompleksu działek przejętych 31.12.2007 r. i sprzedanych w latach ubiegłych osobom fizycznym. Stanowi jedyny budynek w tym kompleksie we władaniu AMW;

– nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 18,7776 ha zlokalizowana w Glewicach bez dostępu do drogi publicznej przekazana do Oddziału 27.06.2013 r. Zabudowana licznymi budynkami i obiektami nadziemnymi oraz podziemnymi stanowiącymi bazę paliw byłego lotniska wojskowego. Na terenie nieruchomości stwierdzono zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi, które zgodnie z decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, do końca 2020 r. powinny zostać zlikwidowane. Zastępca Prezesa Agencji ds. Zagospodarowania Mienia pismem z 15.12.2004 r. kierowanym do Dyrektora Departamentu Infrastruktury MON stwierdził, że do ograniczeń uniemożliwiających zagospodarowanie nieruchomości należy głównie brak dostępu do drogi publicznej oraz brak możliwości wykorzystania części istniejącej bocznicy kolejowej. Dlatego też AMW wnioskuje o wyłączenie tej nieruchomości z planu przekazania jej do zasobów Agencji, która będzie zmuszona ponosić koszty jej utrzymania. Oddział pismem z 24.07.2017 r. poinformował RZI

<sup>41</sup> Nr 30 z dnia 25 kwietnia 2018 r. z RZI w Szczecinie (biorącym do używania) i 8 Pułkiem Przeciwlotniczym w Koszalinie (korzystającym) na okres 15 dni (tj. 10-25.05.2018 r.).

<sup>42</sup> Stanowiącej części dz. nr: 43/33, 43/36, 43/37 położonych w obrębie ewidencyjnym 77 Kurozwęcz wraz z budynkami na dz. nr 43/33, oznaczonymi nr 58 o pow. użytkowej 89 m<sup>2</sup> i nr 60 o pow. użytkowej 1097 m<sup>2</sup>

<sup>43</sup> Wprowadzonych decyzją nr 21/2017 z dnia 23 lutego 2017 r.

<sup>44</sup> Umowa o podział nieruchomości wspólnej i umowa zamiany bez obowiązku spłat i dopłat.

<sup>45</sup> Zarządzenie Nr 113/N/519/2016/SZ.

<sup>46</sup> Badaniu kontrolnemu poddano dziewięć nieruchomości o najwyższych kosztach utrzymania (tj. po trzy różne nieruchomości z każdego roku w latach 2016 r.- I połowa 2018 r.

o zasadności przekazania nieruchomości w trwały zarząd RZI. W notatce z wizji lokalnej<sup>47</sup> z 29.08.2017 r. stwierdzono m.in., że nieruchomość ogrodzona jest w około 50 % (tylko od strony lotniska), a zadrzewienia i zakrzaczenia uniemożliwiają dostęp i zliczenie obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości;

– nieruchomość zabudowana budynkiem biurowo-sztabowym o powierzchni 382 m<sup>2</sup> stanowiącym część kompleksu wojskowego zlokalizowana w sąsiedztwie kasyna w Trzebiatowie przejęta protokołem zdawczo - odbiorczy<sup>48</sup> z 31.12.2014 r. Według zapisów protokołu nieruchomość wymaga częściowego wygrodzenia od strony sąsiedniej nieruchomości. Podczas oględzin nieruchomości<sup>49</sup> ustalono, że nieruchomość przejęta przez Oddział posiada wspólną bramę wjazdową z sąsiednim budynkiem kasyna i nie jest od niego odgrodzona.

(dowód: akta kontroli str. 72-129)

Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że w protokole zdawczo-odbiorczym nieruchomości w Trzebiatowie nie wskazano terminu wykonania grodzenia. Oddział odstąpił od grodzenia i podjął decyzję o przekazaniu nieruchomości do sprzedaży z nakazem wykonania grodzenia przez przyszłego nabywcę.

(dowód: akta kontroli str. 130-131)

Podczas oględzin<sup>50</sup> wymienionych trzech nieruchomości ustalono m.in., że:

- nieużytkowane nieruchomości zabudowane w Trzebiatowie i Witkowie posiadają dostęp do dróg publicznych, są zabezpieczone w sposób mechaniczny i elektroniczny przed dostępem osób postronnych, stan techniczny budynków średni i dobry, teren nieruchomości jest oznaczony;

- nieruchomość w Glewicach jest objęta całodobowym dozorem fizycznym, nie posiada dostępu do drogi publicznej, zlokalizowana pomiędzy strefą zastrzeżoną Portu Lotniczego Szczecin Goleniów, terenami jednostki wojskowej, lasami oraz linią kolejową prowadzącą z Goleniowa do lotniska. Istniejąca na terenie nieruchomości infrastruktura kolejowa posiada miejscowe ubytki szyn. Na nieruchomości zlokalizowane są liczne nieużytkowane i znajdujące się w złym stanie technicznym betonowe budowle i budynki. Za wyjątkiem części wybetonowanego placu, teren nieruchomości jest zakrzaczony i zadrzewiony w sposób utrudniający dostęp do części zabudowań. Nieruchomość wyposażona jest w zużyte technicznie instalacje: elektryczną, kanalizację, oświetlenie terenu oraz wodę. Na nieruchomości, w rejonach byłych punktów gromadzenia, wydawania i przyjęcia paliw zlokalizowane są podziemne odwierty, z których w sposób ciągły wypompowywane są pozostałości substancji ropopochodnych.

(dowód: akta kontroli str. 64-71)

Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że ze względu na uwarunkowania związane z położeniem nieruchomości w Glewicach brak jest uzasadnienia na ponoszenie kosztów jej utrzymania. Oddział planuje podjąć kroki w celu przekazania nieruchomości do zasobów Lasów Państwowych.

(dowód: akta kontroli str. 130-131)

**1.11.** W Oddziale zidentyfikowano m.in. następujące ograniczenia w gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa:

- w związku z wprowadzoną zmianą do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>51</sup>, polegającą na dodaniu ust. 1a w art. 2 w brzmieniu: „*Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniem terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie(...)*”, nie stwierdzono w Oddziale, po wejściu w życie przepisów artykułu, utrudnień w zakresie uzyskiwania

<sup>47</sup> Dokonanej w obecności przedstawicieli: RZI, 15 Wojskowego Oddziału Gospodarczego w Mostach, Jednostki Wojskowej w Glewicach oraz AMW.

<sup>48</sup> Wraz z aneksem z 18 grudnia 2015 r., którym wartość przekazanych kotłów i maszyn energetycznych – kocioł wodny niskotemperaturowy 50 KW Ekomat – wykazano jako „0”.

<sup>49</sup> Dokonanych w dniu 31 lipca 2018 r. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.); dalej: ustawa o NIK.

<sup>50</sup> Dokonanych na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

<sup>51</sup> Dz.U. z 2018 r. poz. 716.

zaświadczeń o samodzielności lokali. Jednakże uzyskana przed wejściem w życie art. 2 ust. 1a ustawy, dokumentacja do prywatyzacji lokali (w tym zaświadczenie o samodzielności lokalu), okazała się niewystarczająca do sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych położonych na terenie własności działania Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim, który oddalił oba wnioski o założenie ksiąg wieczystych, uzasadniając brak podstaw do stwierdzenia, że wyodrębnione lokale spełniałyby przepisy art. 2 ust. 1a ustawy. Obecnie zostały złożone skargi na orzeczenia referendarza sądowego i Oddział oczekuje na rozstrzygnięcie;

- w związku ze składanymi przez Oddział deklaracjami podatkowymi od nieruchomości pojawiły się stanowiska organów podatkowych<sup>52</sup>, z których wynika, że Oddział w podatku od nieruchomości powinien opodatkowywać powierzchnie gruntów i budynków pozostałych według stawek właściwych dla działalności gospodarczej;

- w zakresie źródeł informacji o nieruchomościach w ujęciu geodezyjnym, planistycznym i ewidencyjnym brak jest wspólnego dla podmiotów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego elektronicznego systemu, który umożliwiłby bieżące uzyskiwanie informacji o nieruchomościach, transakcjach, uzbrojeniu terenu, przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, map ewidencyjnych i zasadniczych, a który jednocześnie konsolidowałby dotychczas prowadzone przez starostwa operaty ewidencyjne, jak ewidencja gruntów, budynków, lokali itp. oraz ewidencje prowadzone przez inne podmioty. Dostęp do tego typu skonsolidowanych informacji dla gruntów Skarbu Państwa w ocenie Oddziału w znaczny sposób uprościłby procedury związane z uzyskiwaniem niezbędnych dokumentów od różnych podmiotów prowadzących zbiory informacji o nieruchomościach, a jednocześnie pozwoliłoby na bieżącą aktualizację danych;

- w zagospodarowaniu nieruchomości o znikomej wartości, nieistotnych z punktu widzenia realizacji planów finansowych, takich jak: piwnice, pomieszczenia gospodarcze, techniczne itp. Oddział znacznie ograniczył proces ich zbywania w drodze przetargów nieograniczonych. Powyższe wynika z wysokich kosztów przygotowania takich nieruchomości do sprzedaży oraz kosztów zawarcia aktów notarialnych i wpisów wieczystoksięgowych, niewspółmiernie wysokich w stosunku do wartości i cen sprzedaży takich nieruchomości. Duże koszty zniechęcają potencjalnych nabywców takich nieruchomości do uczestnictwa w przetargach na ich zbycie. Przygotowanie nieruchomości do sprzedaży (skutkujące przeprowadzeniem procedur jak przy zbywaniu nieruchomości o dużej wartości), poniesiony nakład pracy, konieczność uzyskania stosownej dokumentacji, czy obowiązek publikacji wyciągów z ogłoszeń przetargowych w prasie, generują koszty, których wysokość w przypadku sprzedaży nie zostanie odzyskana uzyskanym przychodem. Przykładowo koszty związane z przygotowaniem i zbywaniem piwnicy o powierzchni 5,65 m<sup>2</sup> za kwotę wyceny 3 230 zł wynoszą ok. 2 600 zł;

- w § 6 pkt 4 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości na organ przeprowadzający przetarg lub rokowania na sprzedaż został nałożony obowiązek publikacji wyciągów z ogłoszeń w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, bądź w prasie codziennej ogólnokrajowej (w zależności od wysokości ceny wywoławczej). W latach objętych kontrolą Oddział poniósł następujące koszty publikacji wyciągów z ogłoszeń, informacji o wykazach na sprzedaż nieruchomości oraz wykazów i ogłoszeń związanych z najmem nieruchomości, odpowiednio w prasie o zasięgu lokalnym oraz ogólnokrajowym: w 2016 r. – 4 303 zł i 15 969 zł; w 2017 r. – 10 781 zł i 9 683 zł oraz w 2018 r. – 3 509 zł i 3 402 zł. Dotychczasowa praktyka Oddziału w obrocie nieruchomościami, prowadzone rozmowy z uczestnikami przetargów oraz osobami zainteresowanymi poszczególnymi nieruchomościami, jednoznacznie wskazują, że przynajmniej od pięciu lat w ok. 90-95 % osoby te czerpią informacje o ofercie Agencji z internetu;

- na terenie gminy Okonek wstrzymana została procedura sprzedaży nieruchomości, w wyniku korespondencji z Ministerstwem Energii prowadzonej od 2015 r., gdzie działki o łącznej pow. 110,4181 ha, wskazane zostały jako potencjalna lokalizacja dla nowego składowiska powierzchniowego na odpady promieniotwórcze nisko i średnio aktywne. W dniu 19 lutego 2018 r., Podsekretarz Stanu Ministerstwa Energii zwrócił się do AMW z prośbą o wstrzymanie się do końca 2019 r. z zagospodarowaniem wszystkich dziesięciu działek. Brak możliwości zagospodarowania poprzez sprzedaż lub najem/dzierżawę powoduje konieczność utrzymywania nieruchomości w stanie istniejącym i ponoszenia miesięcznych kosztów podatku

<sup>52</sup> Prezydenta Miasta Kołobrzeg, Wójta Gminy Kołbaskowo oraz Burmistrza Miasta Szczecinek.

od nieruchomości w wysokości 530 tys. zł rocznie. Informacje o ograniczeniach przekazywano do Biura Prezesa AMW;

- na nieruchomości położonej w Stargardzie<sup>53</sup>, w 2015 r. Oddział powziął informację od osoby zajmującej się badaniem cmentarzy, iż istnieje wysokie prawdopodobieństwo występowania na wskazanym obszarze miejsca pochówku jeńców wojennych. W 2016 r. Oddział przeprowadził na terenie działki prace sondażowe, które potwierdziły istnienie mogił radzieckich jeńców wojennych. Od czasu potwierdzenia powyższego czynności związane z procedurą sprzedaży działki zostały wstrzymane. W październiku 2017 r. Oddział ogrodził teren miejsca pochówku, oczyścił go oraz wykarczował z krzaków i samosiejek. Obecnie Oddział oczekuje na decyzję właściwych organów w sprawie złożonego wniosku o przeprowadzenie ekshumacji i przeniesienie szczątków jeńców wojennych w miejsce do tego przeznaczone. Brak możliwości zagospodarowania powoduje konieczność utrzymywania nieruchomości w stanie istniejącym i ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości w wysokości 54,5 tys. zł rocznie;

- zgodnie z § 29 ust. 4 decyzji nr 175 Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 października 2017 r. dyrektor Oddziału zobowiązany jest do poinformować RZI o zamiarze rozpoczęcia w danym roku procedury zbycia nieruchomości. Mając na uwadze potrzeby resortu obrony narodowej Prezes Agencji wprowadził w dniu 17 kwietnia 2018 r. zasady opiniowania przydatności nieruchomości dla resortu obrony narodowej. Tym samym nieruchomości uznane za zbędne dla MON, ponownie są opiniowane w kolejnych uzgodnieniach w sprawie ich przydatności dla MON, w tym w Departamencie Infrastruktury MON i Dowództwie Wojsk Obrony Terytorialnej oraz Inspektoracie Wsparcia Sił Zbrojnych. Brak uzgodnień powoduje konieczność zawieszania procedur już rozpoczętych. Uzgodnieniom podlegają również nieruchomości o znikomej wartości i niewielkiej przydatności dla MON np. lokale użytkowe, garaże, piwnice, pomieszczenia gospodarcze itp.

(dowód: akta kontroli str. 29-31)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze. Oddział zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami przejmował nieruchomości oraz dysponował rzetelnymi i kompletnymi informacjami o przekazanych nieruchomościach zawartymi w planach, protokołach, wykazach i ewidencji mienia. Sprzedaż nieruchomości oraz oddanie w najem lub użyczenie odbywało się zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wewnętrznymi regulacjami. Wpływ na ich zarządzanie miały przypadki niezagospodarowanych nieruchomości i związane z tym, wysokie koszty ich utrzymania ponoszone przez Oddział.

## **2. Ustalanie i dochodzenie przez AMW należności Skarbu Państwa z tytułu gospodarowania powierzonymi składnikami mienia.**

Opis stanu  
faktycznego

**2.1.** W badanym okresie w Oddziale obowiązywała decyzja nr 64/2016 Prezesa AMW z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie zasad postępowania w procesie windykacji<sup>54</sup>. Zasady określały m.in. właściwość rzeczową i miejscową działów windykacji AMW, tryb dochodzenia roszczeń w postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz w trybie cywilnoprawnym, dokumentowanie wpłat w sprawach windykacyjnych, sposoby, warunki i zasady umarzania należności.

Decyzją Nr 64/2017 Prezesa AMW ustalono regulamin organizacyjny Oddziału, w którym do zadań Działu ds. Windykacji przypisano m.in. prowadzenie formalnej i merytorycznej obsługi postępowań windykacyjnych, dla których właściwym organem jest Dyrektor Oddziału, w tym np. w zakresie: dochodzenia pieniężnych i niepieniężnych roszczeń Agencji w sprawach przekazanych przez poszczególne działy, sporządzania wezwań do zapłaty, upomnień, pozwów administracyjnych, tytułów wykonawczych, wniosków egzekucyjnych. W zakresach obowiązków pracowników określono zadania związane z windykacją należności wraz z określeniem obszaru działania związanego z miejscem zamieszkania dłużników.

<sup>53</sup> Działka nr 123/3 o powierzchni 11,6040 ha.

<sup>54</sup> Decyzja 64/2016 uchylila decyzję nr 82/2015 z dnia 28 września 2015 r. Prezesa WAM w sprawie zasad postępowania w procesie windykacji.

Prezes AMW decyzją nr 13/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. określił zasady polityki rachunkowości Agencji<sup>55</sup> określając m.in. przyjęte zasady księgowania operacji gospodarczych, metody wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego oraz system informatyczny do przetwarzania danych podczas prowadzenia ksiąg rachunkowych.

(dowód: akta kontroli str. 144)

**2.2.** Na podstawie ewidencji Działu ds. Windykacji ustalono, że w badanym okresie stan należności AMW z tytułu gospodarowania nieruchomościami przedstawiał się następująco:

- stan należności w wyniku działań podejmowanych przez Oddział uległ zmniejszeniu z 39 502,2 tys. zł na koniec 2016 r. do 33 402,6 tys. zł na 30.06.2018 r.;
- łączna kwota spłat należności wyniosła 52 423,1 tys. zł w 2016 r. oraz 48 358,4 tys. zł w 2017 r., a kwota wyegzekwowanych należności wynosiła odpowiednio 5 460,3 tys. zł i 5 597,2 tys. zł;
- w 2018 r. (do 30.06.) Oddział otrzymał należności w kwocie 21 837,0 tys. zł oraz wyegzekwował 2 416,3 tys. zł zaległych należności;
- należności terminowe ogółem uległy zmniejszeniu z 13 628,6 tys. zł na koniec 2016 r. do 10 582,6 tys. zł na 30.06.2018 r., przy czym opłaty za lokale mieszkalne wzrosły z 35 924,5 tys. zł do 50 587,9 tys. zł;
- stan należności przeterminowanych ogółem zmniejszył się z 22 078,2 tys. zł do 17 945,9 tys. zł, w tym przeterminowane należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne zmniejszyły się z 17 608,6 tys. zł do 14 510,3 tys. zł;
- należności przedterminowych powyżej 181 dni uległy zmniejszeniu z 21 043,8 tys. zł do 17 265,5 tys. zł, przy czym przeterminowane należności powyżej 365 dni zmniejszyły się również z 20 386,3 tys. zł do 16 745,3 tys. zł;
- zmniejszyła się dochodzona na drodze sądowej kwota należności przeterminowanych powyżej 181 dni z 2 107,5 tys. zł w 2016 r. do 1 361,6 tys. zł w 2018 r. (30.06.);
- we wszystkich sprawach Dział ds. Windykacji wystawił w badanym okresie łącznie 6 009 wezwań do zapłaty (z tego: w 2016 r. – 2 417; w 2017 r. – 2 475 oraz 1 117 do 30.06.2018 r.). Ponadto wystawiano 1 966 upomnień (odpowiednio: 675; 800 i 491).

(dowód: akta kontroli str. 183-193)

W okresie od 1 stycznia 2016 do 30 czerwca 2018 r. z dłużnikami Agencji podpisano 646 umów umarzających, odraczających i rozkładających spłatę należności na raty na ogólną kwotę 10 075,9 tys. zł, w tym Prezes AMW podpisał 65 umów na kwotę 4 877,2 tys. zł łącznie. W badanym okresie Prezes AMW i Dyrektor Oddziału w ramach 646 umów podpisali: 134 umowy umorzenia 4 273,6 tys. zł, 491 umów o ratalnej spłacie 5 684,9 tys. zł, 21 umów odraczających spłatę 117,4 tys. zł należności.

(dowód: akta kontroli str. 187-193)

**2.3.** Analiza dokumentacji 20 spraw dotyczących dochodzenia należności w ogólnej kwocie 3 143,6 tys. zł (według stanu na 1.01.2016 r.), z czego 10 spraw o największych kwotach zadłużenia w Oddziale (łącznie 2 273,5 tys. zł) oraz 10 spraw dotyczących najstarszych zadłużeń (w kwocie 870,1 tys. zł) wykazała, że w okresie objętym kontrolą:

- łączny stan zadłużenia badanych 20 spraw wzrósł z 3 143,6 tys. zł (na 1.01.2016 r.) do 3 348,5 tys. zł na dzień 30.06.2018 r.;
- należności w 10 sprawach o największym zadłużeniu wzrosły z 2 273,5 tys. zł do 2 407,6 tys. zł, a dłużnicy ci w tym okresie dokonali wpłaty 57,3 tys. zł na poczet spłaty zadłużenia;
- należności najstarszych 10 dłużników Oddziału w badanym okresie wzrosły z 870,1 tys. zł do 940,9 tys. zł, a dłużnicy dokonali wpłat w wysokości 13,9 tys. zł zaległych należności łącznie.

(dowód: akta kontroli str. 182)

Szczegółowa analiza postępowania Oddziału w sprawie dochodzenia w latach 2016-2018 (do 30.06.) należności przeterminowanych od 10 największych dłużników i 10 najstarszych zadłużeń wykazała, że:

- ewidencja księgowa Oddziału umożliwiała bieżące monitorowanie należności z uwzględnieniem kwot głównych, odsetek i kosztów postępowania, a ustalanie i dochodzenie należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami prowadzano w oparciu o zasady

<sup>55</sup> Zmienione decyzją Nr 42/2017 Prezesa Agencji z 28 kwietnia 2017 r.

określone decyzją Prezesa AMW nr 64/2016 w sprawie zasad postępowania w procesie windykacji,

- odsetki z tytułu opóźnień w realizacji należności naliczane były w funkcjonującym w Oddziale programie informatycznym ZSI w Module Czysze w systemie miesięcznym, który automatycznie generował noty księgowe wysyłane do kontrahentów. Odsetki naliczane w module Windykacja dokonywane były w toku prowadzonych spraw windykacyjnych,  
(dowód: akta kontroli str. 194-197)

**2.3.1.** W badanym okresie nie stwierdzono przedawnienia należności, które dochodzone w kwotach wynikających z dokumentów źródłowych. Oddział zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami podejmował między innymi następujące działania w celu wyegzekwowania zaległych należności:

- do dłużników wysyłano wezwania do zapłaty<sup>56</sup>, w których przedstawiano kwotę główną zaległości oraz kwotę odsetek. W sprawach dotyczących największych kwotowo zaległości wystawiono łącznie 4 wezwania do zapłaty (1 w 2017 r. i 3 do 30.06.2018 r.);
- nie wszystkie wezwania były skutecznie doręczane adresatom - np. w okresie od 22.02.2011 r. do 15.10.2012 r. w sprawie lokalu ID 01200480 do dłużników wystosowano ogółem po 15 wezwań i jedną informację o możliwości i warunkach odroczenia i rozłożenia należności na raty, z których żadne pismo nie zostało odebrane;
- przeprowadzano lub zlecano przeprowadzenie wywiadów środowiskowych z dłużnikami;
- występowało z wnioskami o udostępnienie informacji o dłużnikach i ich stanie majątkowym między innymi do: Wojskowego Biura Emerytalnego, Krajowego Rejestru Karnego, Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA Wydział Udostępniania Danych bazy PESEL, bankowego systemu OGNIVO, Centralnej Ewidencji Pojazdów, powiatowych urzędów pracy, zakładów ubezpieczeń społecznych, urzędów skarbowych, miejskich ośrodków pomocy społecznej, urzędów gmin i starostw powiatowych oraz ustalonych i potencjalnych pracodawców. Występowało również do Biura Informacji Podatkowych Izby Skarbowej w Poznaniu o informacje na temat ewentualnego zameldowania dłużnika poza granicami kraju i w miarę potrzeby do odpowiednich konsulatów i ambasad RP;
- kierowano do sądów pozwy o zapłatę lub o eksmisję, uzyskując wyroki i nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, opatrzone klauzulami wykonalności oraz nakazy eksmisji, które kierowano do komorników sądowych;
- kierowano sprawy do urzędów skarbowych o wszczęcie postępowania egzekucyjnego lub do Wojewody Zachodniopomorskiego o wszczęcie egzekucji administracyjnej na podstawie wystawionego tytułu wykonawczego o charakterze niepieniężnym, a także do komornika przekazywano wyroki orzekające eksmisję;
- kierowano sprawy do komorników o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Wnoszono o przeprowadzenie egzekucji m.in. z następujących składników majątkowych: środków pieniężnych, wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalno-rentowych, wierzytelności, innych praw majątkowych, z ruchomości, z rachunków bankowych i nieruchomości oraz o wystąpienie i uzyskanie informacji od banków (za pomocą systemu OGNIVO), spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, przedsiębiorstw maklerskich, organów spółdzielni mieszkaniowych, zarządów wspólnot mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających mieszkaniami i lokalami użytkowymi. Do komorników wysyłano okresowe pisma z wnioskiem o udzielenie informacji o prowadzonych postępowaniach;
- występowało do sądów o wyznaczenie organu egzekucyjnego wobec przypadków zbiegu egzekucji;
- w okresie od listopada 2004 r. do maja 2017 r. w jednej sprawie<sup>57</sup> oraz w okresie od listopada 2004 r. do czerwca 2018 r. w dwóch sprawach<sup>58</sup>, komornicy siedmiokrotnie wydawali postanowienia o umorzeniu kolejnych prowadzonych postępowań egzekucyjnych wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji z majątku dłużnika;
- w jednej sprawie<sup>59</sup> wystąpiono do sądu o ustalenie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu dłużnika - kurator został ustanowiony;

<sup>56</sup> Upomnienia do zapłaty wystawione są żołnierzom zawodowym zalegającym z zapłatą należności - w badanej próbie dłużnicy nie byli żołnierzami zawodowymi.

<sup>57</sup> Dotyczącej lokalu Id 102041265.

<sup>58</sup> Dotyczących lokali: Id 103122054, Id 01110360.

<sup>59</sup> Lokal Id 01200480.

- informowano dłużników o możliwościach i warunkach odroczenia i rozłożenia należności na raty;
- w badanym okresie Prezes AMW dwóm dłużnikom<sup>60</sup>, którzy zdali lokale, dokonał umorzenia należności w łącznej kwocie 33,3 tys. zł. Oddział zgodnie z art. 42a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych<sup>61</sup> sporządził informacje PIT-8c i przekazał je do właściwych organów podatkowych. Ponadto Prezes AMW z dłużnikiem<sup>62</sup> podpisał umowę ratalnej spłaty zadłużenia za zdany lokal mieszkalny;
- w kontrolowanym okresie Dyrektor Oddziału z dłużnikami<sup>63</sup> podpisał dwie umowy ratalnej spłaty zadłużenia;
- nie wszyscy dłużnicy zainteresowani byli podjęciem współpracy z Oddziałem w celu uregulowania własnej sytuacji finansowej. Np. Oddział w dniu 15.09.2015 r. wystąpił do Prezesa AMW o umorzenie należności<sup>64</sup> w kwocie 225 712,17 zł w tym 90 793,91 zł odsetek i 9 755,66 zł kosztów. Prezes Agencji 20.10.2015 r. wyraził zgodę na umorzeniu całości zadłużenia, lecz dłużnik nie odebrał przesłanej umowy. Prezes WAM w dniu 26.07.2016 r. zamknął sprawę zwolnienia z długu;
- w 17 sprawach (z 20 badanych) doprowadzono do eksmisji dłużnika z zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego i zwrotu lokalu do zasobów AMW.

W badanych sprawach ustalono, że Oddział, w kontrolowanym okresie, nie składał sądowych wniosków o wyjawienie majątku dłużników oraz uznał, że nie zachodziła konieczność występowania z wnioskiem o dokonanie wpisów do KRS - rejestru dłużników niewypłacalnych.

(dowód: akta kontroli str. 144-181, 187-193)

Według Kierownika Działu ds. Windykacji brak działań spowodowany był tym, iż większość dłużników to osoby fizyczne, a w stosunku do dłużników przedsiębiorców już wcześniej były prowadzone postępowania egzekucyjne z wniosku innych podmiotów.

(dowód: akta kontroli str. 193)

**2.4.** W badanym okresie Oddział sporządzał kwartalne sprawozdania o stanie należności oraz wybranych aktywów finansowych (Rb-N) w części dotyczącej Oddziału, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 marca 2010 r. w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych<sup>65</sup>. Sprawozdania te sporządzono zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 4 do rozporządzenia w sprawie sprawozdań oraz z danymi w ewidencji księgowej Oddziału.

W sprawozdaniach Rb-N w części dotyczącej Oddziału, za 3 kwartały od IV kw. 2017 r. do II kw. 2018 r. Oddział wykazał należności z tytułu umów sprzedaży mienia na raty w pozycji N2, a w sprawozdaniach za II kwartał 2018 r. zastosował podział w rozbiciu na grupy: I, III i IV, tj. zgodnie odpowiednio z: § 13 ust. 1 pkt 2 i § 13 ust. 2 pkt 1 załącznika nr 9 do rozporządzenia w sprawie sprawozdań.

(dowód: akta kontroli str. 198, 200-209)

**1.** W sprawozdaniach Rb-N w części dotyczącej Oddziału, za okres od I kwartału 2016 r. do III kw. 2017 r., Oddział wykazał należności (w łącznej kwocie 72 726 481,37 zł) z tytułu umów sprzedaży mienia na raty w pozycjach N4 i N5, co było niezgodne z § 13 ust. 1 pkt 2 załącznika nr 9 do rozporządzenia w sprawie sprawozdań, w myśl którego należności te należało wykazać w pozycji N2.

(dowód: akta kontroli str. 199, 200-206)

Kierownik Działu ds. Finansowo-Księgowych wyjaśniła, że niewykazywanie należności w pozycji N2 (Pożyczki) wynikało z indywidualnej interpretacji działającego w imieniu Ministra Finansów Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie Nr IPPP1-443-1833/08-2/RK z 21.11.2008 r., w myśl której należności z tytułu umów sprzedaży mienia na raty nie stanowiły pożyczek. Natomiast zmiana sposobu prezentacji na pozycję N2 począwszy od IV kw. 2017 r. nastąpiła na

<sup>60</sup> Id 103122426 i Id 1031122206.

<sup>61</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 200, ze zm.

<sup>62</sup> Lokal Id 104160388.

<sup>63</sup> W sprawie lokalu Id 104192587.

<sup>64</sup> Dotyczących lokalu ID 102041265.

<sup>65</sup> Dz. U. z 2014 r. poz. 1773, dalej: rozporządzenie w sprawie sprawozdań.

ustne polecenie pracownika Biura Prezesa i była wynikiem kontroli przez Najwyższą Izbę Kontroli przeprowadzonej w Oddziale AMW w Zielonej Górze.

(dowód: akta kontroli str. 210-212)

2. W kwartalnych sprawozdaniach Rb-N, w części dotyczącej Oddziału, za okres od I kwartału 2016 r. do I kw. 2018 r. Oddział wykazał sumarycznie wszystkie rozrachunki (284 002,26 zł) publiczno-prawne w grupie I, co było niezgodne z § 13 ust. 2 pkt 1 załącznika nr 9 do rozporządzenia w sprawie sprawozdań, w myśl którego, rozrachunki należało wykazać w podziale na grupy I-IV.

(dowód: akta kontroli str. 199-206, 211-212)

Kierownik Działu ds. Finansowo-Księgowych wyjaśniła, że sposób wykazywania należności „(...) wynika z prowadzenia przez całą Agencję wspólnej księgi rachunkowej poprzez elektroniczne zapisy w Zintegrowanym Systemie Informatycznym. Biuro Prezesa ma dostęp (...) do zapisów, obrotów oraz sald dokonywanych przez każdy Oddział. Ustnie przekazany przez Biuro Prezesa sposób wypełniania przez Oddział w Szczecinie sprawozdania cząstkowego Rb-N, nie wymagał, aby należności publiczno-prawne dzielone były na grupy. Podział kwot na właściwe grupy dłużników w zakresie rozrachunków publiczno-prawnych w okresie od I kw. 2018 r. ustalany był w sprawozdaniu zbiorczym sporządzanym przez Biuro Prezesa Agencji. (...) Na ustne polecenie pracownika Biura Prezesa od II kw. 2018 r. podział na właściwe grupy należności (...) wprowadzają do sprawozdania cząstkowego również Oddziały.

(dowód: akta kontroli str. 210-212)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze. Oddział zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami podejmował działania w celu wyegzekwowania przeterminowanych należności AMW i nie dopuścił do ich przedawnienia. Realizacja obowiązków sprawozdawczych w części dotyczącej Oddziału w badanym zakresie odbywała się według zasad ustalanych przez Biuro Prezesa Agencji.

Ocena cząstkowa

### 3. Realizowanie inwestycji oraz dokonywanie remontów obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach AMW.

Opis stanu  
faktycznego

3.1. W badanym okresie nakłady inwestycyjne Oddziału na zakup nieruchomości wyniosły łącznie 6 458,7 tys. zł, w tym w:

- 2016 r. – 6 121,1 tys. zł z przeznaczeniem na zakup 31 lokali mieszkalnych,
- 2017 r. - 337,6 tys. zł z przeznaczeniem na wykończenie zakupionych w roku poprzednim 19 lokali mieszkalnych.

Zakupy w Oddziale zostały realizowane na podstawie dwóch zadań inwestycyjnych, tj.: SZ Y25 Drawsko Pomorskie (zakup 12 lokali mieszkalnych, o łącznej pow. użytkowej 709,95 m<sup>2</sup>) oraz SZ Y27 Szczecin (zakup 19 lokali mieszkalnych, o łącznej pow. użytkowej 724,14 m<sup>2</sup>). Lokale zostały zakupione w stanie deweloperskim i następnie wykończone do tzw. stanu „pod klucz”. Kontrahentów wybrano po przeprowadzeniu postępowań określonych w wytycznych<sup>66</sup>. Przed ogłoszeniem publicznego zaproszenia do składania ofert Oddział przeprowadził, zgodnie z § 2 wytycznych: rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych żołnierzy, rozeznanie rynku deweloperskiego dostępnych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz ocenił efektywność ekonomiczną realizacji zadań.

(dowód: akta kontroli str. 215-220, 19)

3.2. Remonty obiektów budowlanych realizowano w planowanym zakresie rzeczowym oraz zgodnie z planami remontów, konserwacji i innych działań utrzymujących zasób<sup>67</sup> (wraz z korektami) zatwierdzonych przez Zastępcę Prezesa Agencji. Roczne plany remontów na 2016 r. korygowane były trzykrotnie, a plan na 2017 r. - dwukrotnie. W badanym okresie

<sup>66</sup> Nr 4/2011 Prezesa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z dnia 20.04.2011 r. w sprawie ustalenia procedury zakupu lokali mieszkalnych na potrzeby Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

<sup>67</sup> Dalej: plany remontów.



wydatki na remonty obiektów budowlanych w stosunku do ostatecznych planów remontów po korektach wynosiły:

- w 2016 r. - 5 173,2 tys. zł - 86,6% planu,
- w 2017 r. - 4 066,4 tys. zł - 69,3% planu,
- w 2018 r. (do 31.05.) - 1 375,3 tys. zł - 21,1% planu rocznego.

Inwestycje realizowano w Oddziale w oparciu o zakres rzeczowy rocznych Planów Inwestycji Budowlanych<sup>68</sup> wraz z ich korektami zatwierdzonymi przez Zastępcę Prezesa AMW. Plan inwestycji na 2016 r. korygowany był pięciokrotnie, na 2017 r. - siedmiokrotnie, a plan na 2018 r. (do 8.05.) - dwukrotnie. Korektami planu inwestycji na 2016 r. zwiększono liczbę kontynuowanych zadań budowlanych z trzech do siedmiu, przy jednoczesnym zmniejszeniu zadań przygotowywanych z czterech do jednego. Ponadto w zakresie inwestycji ulepszających zasób w 2016 r. dokonano zwiększenia zadań kontynuowanych z dwóch do pięciu oraz zmniejszono przygotowanie zadań w tym zakresie z trzech do zera.

W badanym okresie wydatki na inwestycje w stosunku do ostatecznych planów inwestycji po korektach wynosiły:

- w 2016 r. - 15 252,5 tys. zł - 98,9% planu,
- w 2017 r. - 14 105,2 tys. zł - 96,9% planu,
- w 2018 r. (do 30.05.) - 3 204,3 tys. zł<sup>69</sup> - 21,9% planu rocznego.

Niepełne wykonanie zakładanego planu remontów obiektów budowlanych oraz wprowadzenie zmian w planach inwestycji i remontów, według rozeznania Działu ds. Inwestycji i Remontów Oddziału spowodowane było opóźnieniami w realizacji inwestycji związanych z: przedłużającą się realizacją prac projektowych lub robót z winy wykonawców; koniecznością powtarzania postępowań przetargowych w przypadku braku oferentów lub składania ofert przekraczających wartość zamówień.

(dowód: akta kontroli str. 215-218)

**3.3.** Od listopada 2016 r. postępowania dotyczące zadań inwestycyjnych i remontowych, na obszarze właściwości miejscowej Oddziału przeprowadzało Biuro Prezesa Agencji, wcześniej zadania te wykonywały Oddziały Regionalne AMW.

Analizie poddano cztery zamówienia publiczne na inwestycje i remonty<sup>70</sup> i ustalono m.in., że przy wyborze wykonawców:

- postępowania w zakresie wyboru wykonawców realizacji zadań przeprowadzono w trybie przetargu nieograniczonego - art. 39 ustawy pzp;
- prawidłowo określono rodzaj zamówienia publicznego;
- zastosowano prawidłowe przepisy ustawy pzp dot. dat: zamieszczenia ogłoszeń o zamówieniu w BZP, ogłoszeń o udzieleniu zamówienia BZP, składania i otwarcia ofert, zawarcia umów z wybranymi wykonawcami, udostępnienia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia<sup>71</sup> na stronie internetowej Oddziału;
- przy wyborze wykonawców uwzględniono następujące kryteria: cena (90%<sup>72</sup>, 50%, 60%), zatrudnienie na podstawie umowy o pracę, w pełnym wymiarze czasu pracy osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia (15%), zadeklarowanie jak najwyższej wartości przerobu i zafakturowania robót (20%), długość rękopisów i gwarancji (10%, 20%), wysokość kary umownej za każdy dzień opóźnienia robót (5%), termin przyjęcia frontu robót (10%), skrócenie terminu wykonania (20%);
- tam gdzie było to wymagane wykonawcy złożyli w odpowiednim terminie oraz formie wadium i zabezpieczenie należytego wykonania umowy;
- osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia złożyły pisemne oświadczenia o braku okoliczności, o których mowa w art. 17 ust. 1 ustawy pzp;

<sup>68</sup> Dalej: plany inwestycji.

<sup>69</sup> W tym kwota 46.337,38 zł zafakturowana w 2017 r. i wydatkowana w 2018 r.

<sup>70</sup> Tj. dwa zamówienia na remonty i dwa na inwestycje w 2016 r. (do października), na które wydatkowano największe środki finansowe: umowa ramowa na remont lokali przed zasiedleniem w zasobach OR na kwotę 6 481 481 zł.; Przebudowa budynku na internat w Wałczu na kwotę 6 089 078 zł.; Budowa dwóch węzłów ciepłych wraz z przyłączami w budynkach OR na kwotę 109 756 zł.; Remont dachu, schodów i ogrodzenia budynku internatu w Szczecinie na kwotę 33 592 zł.

<sup>71</sup> Dalej: SIWZ.

<sup>72</sup> W przypadku postępowań wszczętych przed dniem 28 lipca 2016 r.

- wszyscy wykonawcy złożyli oświadczenia o przynależności lub jej braku do tej samej grupy kapitałowej;
- wybór najkorzystniejszej oferty został dokonany na podstawie kryterium oceny ofert;
- prawidłowo sporządzano protokoły postępowania;
- zakres świadczenia wykonawcy wynikający z umowy był tożsamy z zobowiązaniem zawartym w ofercie;
- prace objęte zadaniami zostały wykonane rzeczowo oraz rozliczone finansowo.

(dowód: akta kontroli str. 221-250)

Oddział (jako Zamawiający) w postępowaniach o udzielenie zamówień: „Zawarcie umowy ramowej na remonty lokali przed zasiedleniem”<sup>73</sup> oraz na „Przebudowę budynku na internat”<sup>74</sup>, zgodnie z treścią SIWZ (na spełnienie warunków udziału w postępowaniu) zobowiązał wykonawców do wykazania, że kierownicy budowy posiadają ważne zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego wraz z ubezpieczeniem od odpowiedzialności cywilnej i wezwał wykonawców<sup>75</sup> o uzupełnienie ofert o dokument.

(dowód: akta kontroli str. 231-232, 236, 238)

Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że: (...) *Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa, w ocenie Zamawiającego, jest istotnym dokumentem potwierdzającym spełnienie warunku udziału w postępowaniu przez Wykonawcę dysponującego osobami posiadającymi stosowne uprawnienia. Zamawiający żądał przedstawienia zaświadczeń (...) jako element merytoryczny oferty Wykonawcy stanowiący czynnik badania ofert, a nie dokument w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy pzp. Zamawiający zobowiązał Wykonawcę do wykazania, że osoby wskazane w SIWZ/kierownik budowy posiadają zaświadczenie wystawione przez właściwą Izbę Inżynierów Budownictwa na podstawie § 13 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016 r. (...). Przytoczony paragraf stanowi, że Zamawiający może żądać dokumentów, w celu potwierdzenia, że oferowane roboty budowlane, dostawy lub usługi odpowiadają wymaganiom określonym przez Zamawiającego. Katalog dokumentów, o którym mowa w § 13 ma charakter otwarty, w związku z czym Zamawiający miał możliwość zażądania (...) zaświadczeń. Działanie to miało na celu wyłonienie Wykonawcy, który da gwarancję należytego wykonania zamówienia. Zaświadczenie o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa nie jest dokumentem prowadzącym do dyskryminacji lub nierównego traktowania Wykonawców w postępowaniu.*

(dowód: akta kontroli str. 251-255)

W postępowaniu na "Budowę dwóch węzłów cieplnych wraz z przyłączami" w opisie przedmiotu zamówienia nie określono wymagań zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności, stosownie do art. 29 ust. 3a, art. 36 ust. 2 pkt 8a ustawy pzp.

(dowód: akta kontroli str. 241)

Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że: (...) *Zgodnie z art. 29 ust. 3a ustawy pzp Zamawiający określa wymagania zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w okresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonywanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy. Do zamawiającego należy ocena czy przy realizacji konkretnego zamówienia publicznego wykonanie określonych czynności będzie zawierało cechy stosunku pracy. Ze względu na dwumiesięczny termin wykonania przedmiotowego Zamawiający uznał, że nie ma konieczności stosowania wymogu zatrudnienia osób przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę.*

(dowód: akta kontroli str. 252, 255)

**3.4.** W badanym okresie w Oddziale obowiązywały następujące regulacje Prezesa AMW dotyczące udzielania zamówień: decyzja nr 11/2016 z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie

<sup>73</sup> Data wszczęcia postępowania, tj. data zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w siedzibie zamawiającego oraz na stronie internetowej - 29.01.2016 r.

<sup>74</sup> Data wszczęcia postępowania, tj. data zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w siedzibie zamawiającego oraz na stronie internetowej - 11.10.2016 r.

<sup>75</sup> W postępowaniu na „Zawarcie umowy ramowej na remonty lokali przed zasiedleniem” wszystkich wykonawców, który złożyli oferty, a w postępowaniu na „Przebudowę budynku na internat” wykonawcę, którego oferta została najwyższej oceniona.

organizacji udzielania zamówień publicznych w AMW, decyzja nr 27/2017 z dnia 9 marca 2017 r. w sprawie zmiany regulaminu udzielania zamówień w AMW (uchylająca decyzję nr 11/2016) oraz decyzja nr 30/2018 z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień w AMW (uchylająca decyzję nr 27/2017).

Decyzją nr 11/2016 został ustalony regulamin udzielania zamówień zwolnionych<sup>76</sup> w Oddziale i regulamin pracy komisji przetargowej.<sup>77</sup> Stosownie do regulaminu udzielenie zamówienia zwolnionego dokonywała właściwa merytorycznie komórka organizacyjna, zachowując zasady konkurencyjności, celowości, gospodarności i uzyskania najlepszych efektów z poniesionych nakładów.

Szczegółowej analizie poddano dwa zamówienia o wartości poniżej kwoty 30 tys. euro<sup>78</sup> i ustalono, że Oddział zgodnie z regulaminem:

- sporządzał kosztorysy inwestorskie w celu oszacowania wartości zamówienia;
- dokonywał wyboru najkorzystniejszej (najtańszej) oferty na podstawie analizy trzech ofert od potencjalnych wykonawców (w odpowiedzi na zapytania ofertowe do trzech firm);
- we wnioskach o wyrażenie zgody na wszczęcie postępowania o zamówienie znajdowało się potwierdzenie posiadania środków finansowych i źródła finansowania;
- umowy były podpisywane z wybranymi wykonawcami.

(dowód: akta kontroli str. 213-214)

Aktualnie obowiązujący regulamin udzielania zamówień w AMW, wprowadzony decyzją nr 30/2018 Prezesa AMW z dnia 1 marca 2018 r., określał procedurę zakupu o wartości, o której mowa w art. 4 pkt 8 ustawy pzp oraz pozostałych wniosków wyłączonych ze stosowania ustawy. Zgodnie z regulaminem ustalona procedura nie dotyczy usług szkoleniowych/usług związanych z podnoszeniem kwalifikacji zawodowych pracowników Agencji, których wartość w planie zamówień nie przekracza kwoty o wartości poniżej 30 tys. euro, który jest realizowany w oparciu o regulamin podnoszenia kwalifikacji zawodowych pracowników AMW. Nie dotyczy również usług o wartości poniżej 30 tys. euro, do których stosuje się odrębne procedury dotyczące zawarcia umów cywilno-prawnych finansowanych z funduszu wynagrodzeń bezosobowych.

(dowód: akta kontroli str. 213-214)

**3.5.** Bieżący nadzór nad realizacją przedsięwzięć remontowych i inwestycyjnych był realizowany przez kierownictwo Oddziału oraz pracowników Działu ds. Inwestycji i Remontów, w tym inspektorów nadzoru. Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. w Dziale Inwestycji i Remontów Oddziału - wśród zatrudnionych łącznie 21 osób - sześciu pracowników posiadało uprawnienia konstrukcyjno - budowlane oraz jedna osoba uprawnienia w ograniczonym zakresie. Ponadto zatrudniono dwie osoby posiadające uprawnienia z branży sanitarnej oraz jedną osobę - z branży elektrycznej. Osoby te zajmowały się m.in. sporządzaniem i weryfikacją kosztorysów inwestorskich, weryfikacją dokumentacji technicznych, zestawień kosztów zadań oraz rozliczaniem zadań inwestycyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 216)

**3.6.** Oddział przed zapłaceniem wykonawcom za wykonana pracę (przed wystawieniem faktury) dokonywał odbiorów robót, potwierdzonych obustronnie podpisanym protokołem odbioru, który był sporządzany na miejscu wykonania umowy, po zapoznaniu się z przedłożonymi dokumentami budowy oraz jakością i zakresem wykonanych robót, na podstawie dokonanych obmiarów i sprawdzeniu urządzeń oraz porównania z przedłożonymi i sprawdzonymi dokumentami. W przypadku wystąpienia uwag, stwierdzonych podczas odbiorów konkretnych zadań, zgodnie z adnotacją zamieszczoną w protokołach odbioru, usterki usuwano w terminach wskazanych w protokołach.

(dowód: akta kontroli str. 214, 217, 240, 246, 250)

**3.7.** Umowy cywilnoprawne zawierane w Oddziale, w tym umowy poddane badaniu zawierały między innymi następujące zapisy zabezpieczające interes Agencji:

<sup>76</sup> Należy przez to rozumieć zamówienia na dostawy, usługi lub roboty budowlane o wartości poniżej 30 tys. euro, przy udzieleniu których nie stosuje się przepisów ustawy pzp, załącznik nr 2 do decyzji nr 11/2016.

<sup>77</sup> Załącznik nr 5 do decyzji nr 11/2016.

<sup>78</sup> Na remont drogi dojazdowej oraz malowania pomieszczeń kuchennych w internacie w Szczecinie (umowa na kwotę 36 906,54 zł) oraz na wymianę poziomów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w piwnicach budynku oraz montażu ław kominowych i drabinek śniegowych na dachu Internatu w Choszczynie (umowa na kwotę 46 442,17 zł).

- szczegółowy opis przedmiotu zamówienia;
- zapłatę za wykonanie robót budowlanych uzależniano od sporządzenia i obustronnego potwierdzenia protokołu odbioru robót (częściowych lub całościowych) i ustalenie 21 dniowego terminu na zapłatę przez Oddział wynagrodzenia wykonawcy od otrzymania faktury wraz z protokołem bezusterkowego odbioru robót;
- protokoły odbioru przedmiotu usługi - opracowania np. przy sporządzaniu operatów szacunkowych;
- pisemna gwarancja po wykonaniu zadania (od 24 do 60 miesięcy) i wydłużenie okresu rękojmi na dokumentację projektową ponad termin realizacji robót budowlanych;
- prowadzenie nadzoru autorskiego w czasie realizacji umowy;
- poniesienie przez projektanta w części kosztu robót dodatkowych będących skutkiem błędów w dokumentacji;
- ubezpieczenie budowy i robót - polisa ubezpieczeniowa;
- gwarancja ubezpieczeniowa z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania robót budowlanych, z tytułu nieusuniętych wad fizycznych;
- kary umowne dla wykonawców: z tytułu niewykonania lub niewłaściwego wykonania poszczególnych zapisów umów, odstąpienia od wykonania umowy, za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy lub za opóźnienia w usunięciu wad prac,
- prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

(dowód: akta kontroli str. 216, 214, 233, 239, 245, 250)

**3.8.** Oddział w badanym okresie sporządzał sprawozdania z realizacji planu inwestycji budowlanych Agencji oraz sprawozdania z realizacji planu remontów w zakresie rzeczowym i finansowym<sup>79</sup> w oparciu o wytyczne zawarte w decyzji nr 26/2014 r. Prezesa Agencji z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie trybu i zasad planowania oraz realizacji inwestycji budowlanych AMW. Podczas sporządzania sprawozdań w Oddziale wykorzystywano dokumenty źródłowe takie jak np.: zapisy księgowe dotyczące nakładów i wydatków inwestycyjnych, protokoły odbioru robót budowlanych oraz protokoły odbioru przedmiotu zamówienia.

(dowód: akta kontroli str. 217)

**3.9.** W badanym okresie w Oddziale przeprowadzono zarówno kontrole wewnętrzne jak i zewnętrzne, tj. dwie kontrole realizacji inwestycji oraz remontów<sup>80</sup> oraz dwie kontrole udzielania zamówień.<sup>81</sup> W przypadku trzech kontroli sformułowano zalecenia pokontrolne, a Oddział rzetelnie poinformował Dyrektora Departamentu Kontroli Wewnętrznej o sporządzeniu harmonogramów realizacji zaleceń pokontrolnych, które są w trakcie realizacji.

(dowód: akta kontroli str. 218)

W działalności kontrolowanej jednostki stwierdzono nieprawidłowość w postępowaniu o udzielenie zamówienia na „Przebudowę budynku na internat”, gdzie w treści SIWZ (zgodnie z zapisem części XIII ust. 1 pkt 2 - opis kryterium oceny ofert) jako kryterium nr 2 Oddział wskazał: zatrudnienie na podstawie umów o pracę, w pełnym wymiarze czasu prac, osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia (15%).

(dowód: akta kontroli str. 237)

Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że: (...) *Podstawę działania Zamawiającego stanowi art. 91 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy pzp, zgodnie z którym: kryteriami oceny ofert są cena lub koszt albo cena lub koszt i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia, w szczególności: aspekty społeczne, w tym integracja zawodowa i społeczna osób, o których mowa w art. 22 ust. 2, dostępność dla osób niepełnosprawnych lub uwzględnienie potrzeb użytkowników; organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia, jeżeli mogą mieć znaczący wpływ na jakość wykonania zamówienia. (...). Dysponowanie przez Wykonawcę etatowymi pracownikami, którzy będą wykonywać czynności w zakresie realizacji zamówienia, świadczy o organizacji mającej znaczący wpływ na jakość (...) zamówienia. (...). Kryterium odnoszące się do aspektu zatrudnienia osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia na umowę o pracę stanowi wypełnienie aspektów społecznych*

<sup>79</sup> Okres sprawozdawczy od 2016.01.01. do 2016.12.31; 2017.01.01. do 2017.12.31; 2018.01.01. do 2018.05.31.

<sup>80</sup> Przez: Wojskową Inspekcję Gospodarki Energetycznej (kontrola zewnętrzna) - w kwietniu 2018 r. oraz przez Departament ds. Inwestycji i Remontów Biura Prezesa WAM (kontrola wewnętrzna) - w marcu 2018 r.

<sup>81</sup> Przez Biuro Prezesa AMW (kontrole wewnętrzne) - w marcu 2016 (nie stwierdzono naruszeń) i w marcu 2017 r.

określonych przez ustawodawcę (...). Zamawiający w (...) postępowaniu zastosował 5 różnych kryteriów ofert o różnej wadze punktowej, przy czym opisywane kryterium nie jest wiodące ani stanowi 15%. Zastosowanie w postępowaniu aż 5 kryteriów pozwala każdemu Wykonawcy, nawet nie preferującemu zatrudnienia o pracę, na konkurowanie w postępowaniu w oparciu o pozostałe kryteria. Zastosowanie przedmiotowego kryterium nie promuje żadnego z oferentów, gdyż wszyscy mają swobodę w zakresie kształtowania własnej polityki kadrowej (...). Wprowadzenie społecznego kryterium oceny ofert mogło wpłynąć na wyrównanie szans wszystkich uczestników postępowania, a nie promowania wyłącznie tych, którzy poprzez ograniczenie zatrudnienia są w stanie zaproponować niższą cenę (...).

(dowód: akta kontroli str. 252, 254-255)

W ocenie NIK, stosownie do art. 91 ust. 2 ustawy pzp kryteriami oceny ofert są cena lub koszt albo cena lub koszt i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia, a nie do właściwości wykonawcy. Zatrudnienie na etat nie może być uznane za kryterium wyboru wykonawcy ani kryterium udzielenia zamówienia. Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę jako kryterium społeczne jest niezgodne z przepisami ustawy pzp. Opis kryteriów społecznych w art. 22 ustawy pzp wskazuje, iż ma się on odnosić do osób, których aktywizacja zawodowa jest trudniejsza, nie zaś polegać na samej formie nawiązania stosunku pracy.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonej nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze. Oddział zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami rzetelnie prowadził inwestycje i remonty, właściwie sprawował nadzór nad realizacją tych działań. Głównymi przeszkodami w niepełnym wykonaniu zakładanego planu remontów były m.in.: przedłużająca się realizacja robót z winy wykonawców oraz konieczności powtarzania postępowań przetargowych w przypadku braku wykonawców lub składania ofert przekraczających wartość zamówień. Stwierdzony przypadek nieprawidłowości dotyczący formułowania kryteriów oceny ofert w przeprowadzonym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego nie miał istotnego wpływu na wynik postępowania.

#### Ocena cząstkowa

#### 4. Realizowanie zobowiązań publicznoprawnych przez AMW

Opis stanu faktycznego

4.1. Na przykładzie 3 gmin<sup>82</sup>, na terenach których znajdowały się nieruchomości, którymi w latach 2016-2018 (do 31.05) gospodarował Oddział stwierdzono, że w deklaracjach dotyczących podatku od nieruchomości Oddział prawidłowo wykazywał powierzchnie nieruchomości, w tym budynków koszarowych, powierzchnie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

(dowód: akta kontroli str. 276-277)

4.2. W Oddziale w badanym okresie obowiązywały następujące regulacje Prezesa AMW dotyczące polityki rachunkowości: decyzja nr 143/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. (uchylająca decyzję nr 132/2015 z dnia 23 grudnia 2015 r.) oraz decyzja nr 42/2017 z dnia 28 kwietnia 2017 r. i decyzja nr 138/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie zmian w Polityce Rachunkowości AMW.

Ewidencja księgową zobowiązań publicznoprawnych z tytułu podatku od nieruchomości prowadzona była na koncie 229-06-S-xxx, w podziale na poszczególne gminy, tj. zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia Ministra Finansów z 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont<sup>83</sup> oraz z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont<sup>84</sup>.

Oddział terminowo<sup>85</sup> i w pełnej wysokości wpłacał właściwym gminom kwoty z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 262, 263-275)

<sup>82</sup> Gmina Stargard, Goleniów i Trzebiatów.

<sup>83</sup> Dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2013 r. poz. 289, ze zm.), uchylone z dniem 1.01.2018 r.

<sup>84</sup> Dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. poz. 1911).

<sup>85</sup> Zgodnie z art. 6 ust. 9 pkt 3, z uwzględnieniem art. 6 ust. 3-4, ustawy opol.

Sprawozdania finansowe za okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. oraz od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. zostały zbadane przez niezależnych biegłych rewidentów<sup>86</sup> i ustalono, że: sprawozdania finansowe przekazują rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Oddziału na dzień 31.12.2016 r. oraz 31.12.2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Oddział przepisami prawa, w tym ustawy o AMW i postanowieniami statutu.

(dowód: akta kontroli str. 262)

**4.3.** W okresie objętym kontrolą, w Oddziale nie przeprowadzono kontroli zewnętrznych i wewnętrznych w zakresie realizacji zobowiązań publicznoprawnych.

(dowód: akta kontroli str. 14)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze. Oddział zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi procedurami rzetelnie i terminowo sporządzał deklaracje dotyczące podatku od nieruchomości oraz terminowo i w pełnej wysokości regulował zobowiązania z tego tytułu. Ponadto Oddział dysponował bieżącymi i pełnymi danymi o posiadanych nieruchomościach.

#### IV. Wniosek

Wniosek  
pokontrolny

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o określenie kryteriów oceny ofert w SIWZ w przeprowadzanych postępowaniach o udzielenie zamówień publicznych odnoszących się do przedmiotu zamówienia, a nie do właściwości wykonawcy.

#### 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 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 daty jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie.

Obowiązek  
poinformowania NIK o  
sposobie wykonania  
wniosku

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku 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 17 września 2018 r.

Kontroler  
Marta Górską - Jaś

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie

Główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor

<sup>86</sup> Opinia z dnia 12 czerwca 2017 r. i sprawozdanie z dnia 29 maja 2018 r.