

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W WARSZAWIE

LWA-4101-01/2010

Nr ewid. 170/2010/P/10/172/LWA

Informacja o wynikach kontroli gospodarowania nieruchomościami przez Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

Warszawa marzec 2011 r.

Misja Najwyższej Izby Kontroli jest dbałość
o gospodarność i skuteczność w służbie
publicznej dla Rzeczypospolitej Polskiej

Wizja Najwyższej Izby Kontroli jest cieszący się
powszechnym autorytetem najwyższy organ
kontroli państwowej, którego raporty będą
oczekiwanym i poszukiwanym źródłem
informacji dla organów władzy
i społeczeństwa

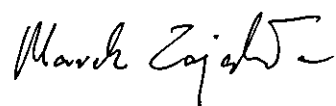
Dyrektor Delegatury:

Mieczysław Kosmański



Akceptuję:

Marek Zająkała

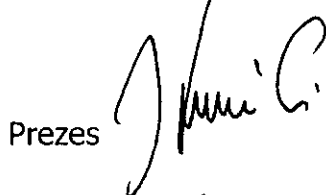


Wiceprezes

Najwyższej Izby Kontroli

Zatwierdzam:

Jacek Jezierski



Prezes

Najwyższej Izby Kontroli

dnia: 18. 03. 2011

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
tel./fax: (22) 444-50-00
www.nik.gov.pl

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	4
2. Podsumowanie wyników kontroli	6
2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności	6
2.2. Synteza wyników kontroli	7
2.3. Uwagi końcowe i wnioski	12
3. Ważniejsze wyniki kontroli.....	14
3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań ekonomicznych i organizacyjnych	14
3.1.1. Charakterystyka stanu prawnego	14
3.1.2. Uwarunkowania organizacyjne i ekonomiczne	17
3.2. Istotne ustalenia kontroli	18
3.2.1. Nieruchomości w posiadaniu SGGW	18
3.2.2. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości	21
3.2.3. Zbywanie i nabywanie nieruchomości	22
3.2.4. Najem i dzierżawa nieruchomości	29
3.2.5. Realizacja obowiązków właściciela (zarządcy)	34
3.2.6. Wykorzystanie środków finansowych	38
3.2.7. Organizacja oraz kontrole działalności SGGW	38
4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli	43
4.1. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli	43
5. Załączniki	46
Załącznik nr 1 Wykaz ważniejszych aktów normatywnych	
Załącznik nr 2 Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska w SGGW odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność	
Załącznik nr 3 Tabele (1 – 3)	
Załącznik nr 4 Wykaz organów, którym przekazano Informację o wynikach kontroli	

1. Wprowadzenie

Najwyższa Izba Kontroli, z inicjatywy własnej, przeprowadziła kontrolę *gospodarowania nieruchomościami przez Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie*.

Kontrola podjęta z własnej inicjatywy NIK, zgodnie z sugestią Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej, ujęta została w planie pracy NIK na 2010 r., pod numerem P/10/172. Uzasadnieniem dla przeprowadzenia kontroli były informacje prasowe w sprawie pojawiających się kontrowersji przy sprzedaży nieruchomości przez Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie (dalej „SGGW” lub „Uczelnia”).

Celem kontroli była ocena gospodarowania nieruchomościami przez SGGW. W szczególności ocenie podlegały:

- sposób zagospodarowania nieruchomości nieprzydatnych dla SGGW z punktu widzenia działalności statutowej (w tym m.in. poprzez ich sprzedaż, dzierżawę i wynajem) oraz wykorzystania środków finansowych uzyskiwanych z tego tytułu;
- celowość i gospodarność nabywania nieruchomości;
- wywiązywanie się przez SGGW z obowiązków nałożonych na właścicieli i zarządców nieruchomości przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane¹; w tym m.in. w zakresie utrzymania obiektów budowlanych w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Badaniami kontrolnymi objęto lata 2005-2010 (do 30 czerwca)².

Postępowanie kontrolne przeprowadzone zostało w SGGW w okresie od 27 maja do 27 września 2010 r. (z przerwą w sierpniu), na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³, przy uwzględnieniu kryteriów: legalności, gospodarności, rzetelności i celowości.

¹ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

² Z uwzględnieniem zdarzeń wcześniejszych i późniejszych, w takim zakresie, w jakim było to niezbędne do ustalenia przyczyn i skutków wystąpienia nieprawidłowości oraz ewentualnych działań podjętych w celu ich usunięcia.

³ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

Używane w Informacji skrócone tytuły aktów prawnych oznaczają:

- „ustawa o szkolnictwie wyższym” lub „posw” – ustawę z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym⁴;
- „ustawa Prawo budowlane” lub „prb” – ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane⁵;
- „ustawa o ochronie zabytków” – ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁶;
- „ustawa o gospodarce nieruchomościami” – ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁷;
- „Kodeks cywilny” – ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny⁸;
- „ustawa o uprawnieniach przysługujących SP” – ustawę z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa⁹;
- „ustawa o rachunkowości” – ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁰.
- „ustawa Prawo zamówień publicznych” – ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych¹¹.

⁴ Dz. U. Nr 164, poz. 1365 ze zm.

⁵ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.

⁶ Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

⁷ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

⁸ Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

⁹ Dz. U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

¹⁰ Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

¹¹ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

2. Podsumowanie wyników kontroli

2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości¹², zbywanie i nabywanie nieruchomości przez SGGW. Podjęte przez Uczelnię działania w tym zakresie, w zdecydowanej większości zbadanych spraw przeprowadzone zostały w sposób celowy, gospodarny, rzetelny oraz zgodny z normami prawa i uregulowaniami wewnętrznymi. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły w szczególności:

- korzystania z nieaktualnych wycen wartości nieruchomości przy sprzedaży nieruchomości (w 3 przypadkach na 32 transakcje objęte kontrolą);
- braku stosowania jednolitych zasad postępowania przy nabywaniu nieruchomości oraz udzielaniu zamówień na sporządzanie operatów szacunkowych dotyczących wyceny wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, co prowadziło do uznaniowości postępowania w tym zakresie.

NIK negatywnie ocenia natomiast, z punktu widzenia gospodarności, rzetelności i legalności, działalność Uczelni w zakresie wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości oraz wywiązywania się z obowiązków właściciela (zarządcy) obiektów budowlanych, określonych w *ustawie Prawo budowlane* i *ustawie o ochronie zabytków*, głównie z uwagi na:

- brak stosowania jednolitych zasad postępowania przy wyborze najemców i dzierżawców, ustalaniu wysokości opłat czynszowych, okresowej ich waloryzacji oraz naliczaniu odsetek za zwłokę;
- niewywiązywanie się z obowiązków w zakresie systematycznego przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych (w okresie do listopada 2009 r.) oraz brak realizacji zaleceń wynikających z przeprowadzonych kontroli w tym zakresie;
- utrzymywanie w niewłaściwym stanie technicznym Pałacu w Brwinowie, wpisanego do rejestru zabytków.

¹² W kontroli przyjęto następującą skalę ocen: pozytywna, pozytywna z uchybieniami, pozytywna z nieprawidłowościami, negatywna.

2.2. Synteza wyników kontroli

1. Działania SGGW w zakresie zbywania nieruchomości od 2007 r. prowadzone były w ramach realizacji „Programu Gospodarowania Nieruchomościami”, w którym m.in. wskazano zbędne nieruchomości przeznaczone do sprzedaży lub zamiany.

Środki finansowe uzyskane w badanym okresie ze sprzedaży nieruchomości (113,3 mln zł), stanowiły jedno z głównych źródeł finansowania zadań inwestycyjnych realizowanych przez SGGW. W latach 2005-2010 (I półrocze) na zadania inwestycyjne wydatkowano łącznie 189,0 mln zł, realizując m.in. rozbudowę „Centralnego Kampusu SGGW” w Warszawie [str. 22-24, 38].

2. Badania kontrolne 32 postępowań dotyczących zbycia nieruchomości wykazały, że działania władz Uczelni były zgodnie z postanowieniami art. 62 ust. 2 pkt 4 lit. a oraz art. 90 ust. 4 *ustawy o szkolnictwie wyższym* (na zbycie nieruchomości uzyskano wymagane zgody¹³).

W przypadkach 3 z ww. transakcji¹⁴ stwierdzono jednak niesporządzenie przed sprzedażą nieruchomości operatorów szacunkowych określających ich aktualną wartość rynkową, co stanowiło naruszenie art. 156 ust. 3 i 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*¹⁵.

Ustalono ponadto, że wybór rzeczoznawców majątkowych dokonujących wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży następował w sposób dowolny. Na 10 objętych badaniem kontrolnym umów zawartych w tym zakresie przez Uczelnię, w 5 przypadkach, wyboru wykonawcy wyceny dokonano w trybie postępowania przetargowego, w 1 przypadku zastosowano tryb zamówienia z wolnej ręki. W pozostałych 4 przypadkach nie udokumentowano sposobu wyboru wykonawcy - co NIK ocenia negatywnie z punktu widzenia rzetelności działania.

Brak ustalenia przez SGGW procedur postępowania przy udzielaniu zamówień, które nie podlegały przepisom *ustawy Prawo zamówień publicznych* skutkowało - w ocenie NIK - uznaniowością postępowania oraz utrudniało sprawowanie nadzoru i kontroli wewnętrznej w tym zakresie [str. 24-28].

¹³ Patrz „Charakterystyka stanu prawnego” zamieszczona w rozdziale 3.1. Informacji.

¹⁴ Dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej (o powierzchni 1.401 m²) oraz 2 lokali mieszkalnych.

¹⁵ Patrz „Charakterystyka stanu prawnego”.

3. W latach 2005-2006 SGGW dokonało – za zgodą Senatu Uczelni - zakupu dwóch lokali mieszkalnych w Warszawie. Działania te podjęto w związku z koniecznością przekwaterowania lokatorów z budynków przeznaczonych do sprzedaży.

Uczelnia nie dysponowała jednak dokumentacją potwierdzającą dokonanie, przed zawarciem umów kupna, analiz wartości rynkowej tych lokali bądź analiz alternatywnych rozwiązań w tym zakresie, co w ocenie NIK, było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. Przyczyną tej sytuacji - zdaniem NIK - był brak uregulowań wewnętrznych określających szczegółowe zasady postępowania przy zakupie nieruchomości przez SGGW [str. 28].

4. Uczelnia nie stosowała jednolitych zasad postępowania przy wyborze dzierżawców i najemców, ustalaniu opłat czynszowych i ich okresowej waloryzacji oraz naliczaniu odsetek za zwłokę, co NIK ocenia negatywnie pod względem rzetelności działania.

Z ogólnej liczby 244 umów najmu i dzierżawy zawartych w badanym okresie przez SGGW, tylko w 2 przypadkach zorganizowano konkursy ofert. W pozostałych przypadkach kontrolującym nie przedstawiono dokumentów świadczących o upublicznieniu informacji o nieruchomościach przeznaczonych do wydzierżawienia lub wynajmu [str. 29-30].

5. Badania kontrolne zawartych umów najmu i dzierżawy wykazały m.in., że na 18 skontrolowanych umów¹⁶ - tylko w przypadku 6 (dotyczących wynajmu pomieszczeń w budynkach przy ul. Rakowieckiej 26/30), wysokość stawek czynszu określona została na podstawie wycen rynkowych dokonanych przez rzeczoznawców majątkowych.

W ocenie NIK, powyższe spowodowane było obowiązkiem uzyskiwania przez SGGW (z uwagi na wartość przedmiotu najmu wyższą niż 50 tys. euro) zgody Ministra Skarbu Państwa na zawarcie umów w tym zakresie – zgodnie z art. 5a ust. 1 *ustawy o uprawnieniach przysługujących SP*. W pozostałych 12 przypadkach¹⁷, gdy zgoda taka nie była wymagana, nie sporządzono analiz dotyczących rynkowej wysokości stawek czynszu, co w ocenie NIK, było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym.

¹⁶ Dotyczących nieruchomości gruntowych oraz pomieszczeń użytkowych w budynkach SGGW, zlokalizowanych w Warszawie na terenie Kampusu Uczelni na Ursynowie oraz przy ul. Rakowieckiej 26/30.

¹⁷ Dotyczących 12 umów dzierżawy i wynajmu gruntów oraz pomieszczeń na terenie Kampusu SGGW na Ursynowie.

W wyniku kontroli 14 wybranych umów najmu lub dzierżawy (zawartych na czas dłuższy niż jeden rok) ustalono, że nie dokonywano systematycznie stosownych waloryzacji na zasadach określonych w umowach, co w ocenie NIK, było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. Nieuzyskane przez SGGW szacunkowe przychody z tego tytułu wyniosły ok. 102,4 tys. zł [str. 30-31].

6. Działania SGGW wobec podmiotów, które nie regulowały zobowiązań z tytułu zaległych opłat czynszu dzierżawnego były niekonsekwentne, co NIK ocenia negatywnie pod względem rzetelności działania. W wyniku kontroli postępowań prowadzonych wobec 5 podmiotów o największych zobowiązaniach, stwierdzono, że wobec 2 podmiotów zaniechano naliczenia stosownych odsetek za zwłokę w regulowaniu zobowiązań¹⁸. W przypadku 1 podmiotu noty odsetkowe (na łączną kwotę ok. 3,6 tys. zł), z tytułu opóźnień w regulowaniu zobowiązań w latach 2004-2006, zostały wystawione dopiero 4 sierpnia 2010 r., tj. w trakcie kontroli NIK. W 2005 r. SGGW w ogóle nie naliczała odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu dzierżawnego, co w ocenie NIK było działaniem niegospodarnym [str. 32-33].
7. Brak jednolitych zasad postępowania przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy, ustalaniu opłat czynszowych i ich okresowej waloryzacji wynikał - w ocenie NIK - z faktu, że do maja 2007 r. nie było żadnych wewnętrznych uregulowań w tym zakresie. Natomiast w regulaminach wprowadzonych przez władze Uczelni w latach 2007-2008 nie uregulowano tych zagadnień w sposób jednoznaczny, co skutkowało uznaniowością postępowania [str. 34].
8. Analiza dokumentacji dotyczącej 10 budynków należących do SGGW wykazała, że do listopada 2009 r. Uczelnia nie wywiązywała się z obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-3 *ustawy Prawo budowlane*, przeprowadzania systematycznie (w pełnym zakresie) okresowych kontroli stanu technicznego tych obiektów. Ponadto nie realizowała zaleceń zawartych w protokołach z kontroli, które zostały przeprowadzone w badanym okresie, co NIK ocenia negatywnie pod względem rzetelności i legalności działania.

¹⁸ W przypadku pozostałych trzech podmiotów, stosowne odsetki były naliczane.

Stwierdzono, że należący do SGGW Budynek Pałacu w Brwinowie (wpisany jest do rejestru zabytków) od wielu lat nie był remontowany i znajduje się w stanie dewastacji, co wskazuje, że Uczelnia nie wywiązywała się również w tym zakresie z obowiązków określonych w art. 61 pkt 1 *ustawy Prawo budowlane* oraz w art. 5 *ustawy o ochronie zabytków* [str. 34-37].

9. NIK ocenia pozytywnie działania Uczelni na rzecz uregulowania stanu prawnego nieruchomości znajdujących się w jej posiadaniu.

Do końca I poł. 2010 r., w oparciu o przepisy art. 256 *ustawy o szkolnictwie wyższym*¹⁹, SGGW uzyskała decyzje potwierdzające prawo własności dla 87,7% gruntów. Powierzchnia gruntów stanowiących własność Uczelni zwiększyła się w badanym okresie z ok. 486 ha do ok. 6.714 ha. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (ok. 167 ha) złożone zostały wnioski do właściwych sądów o ich zasiedzenie lub o wpis do księgi wieczystej, bądź przygotowywana była niezbędna dokumentacja do złożenia stosownych wniosków.

Ustalono jednak, że prowadzona przez SGGW ewidencja księgowa nieruchomości nie spełniała wymogów określonych w art. 24 ust. 1 *ustawy o rachunkowości*. W ewidencji wykazywano, jako własne, nieruchomości gruntowe (o powierzchni ok. 57,5 ha), które miały nieuregulowany stan prawny. Nie ujęto w ewidencji natomiast części nieruchomości (o powierzchni ok. 3,5 ha), w przypadku których SGGW posiadała udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntów. Wskazuje to - w ocenie NIK - m.in. na nierzetelnie przeprowadzanie inwentaryzacji gruntów oraz brak właściwego współdziałania pomiędzy jednostkami organizacyjnymi Uczelni zajmującymi się prowadzeniem ewidencji księgowej nieruchomości oraz regulowaniem ich stanu prawnego.

NIK negatywnie ocenia nieruchomości, do czasu zakończenia kontroli NIK, utworzonego w 2007 r. elektronicznego „Systemu Ewidencji Gruntów SGGW”, co utrudniało m.in. weryfikację danych zawartych w ewidencji księgowej gruntów²⁰ [str. 18 -22].

¹⁹ Patrz „Charakterystyka stanu prawnego”.

²⁰ Kierownictwo Uczelni tłumaczyło tę sytuację prowadzonymi działaniami na rzecz rozbudowy bazy danych Systemu oraz wprowadzenia rozwiązań zwiększających jego funkcjonalność i bezpieczeństwo funkcjonowania.

10. Stwierdzone w trakcie kontroli przypadki niejednolitego i uznaniowego postępowania SGGW w zakresie dotyczącym gospodarowania nieruchomościami, skutkujące brakiem przejrzystości działania Uczelni, wskazywać mogą - w ocenie NIK - na możliwość występowania mechanizmów korupcjogennych w tym obszarze działalności SGGW.

Główną przyczyną tej sytuacji był - w ocenie NIK - brak uregulowań wewnętrznych określających szczegółowe procedury postępowania, a w przypadkach wprowadzenia tego rodzaju uregulowań, ich niejednoznaczność.

Nie bez znaczenia był również fakt słabości systemu kontroli wewnętrznej, o czym świadczą także stwierdzone w trakcie kontroli przypadki: przystąpienia SGGW do spółdzielni bez wymaganej zgody Senatu oraz podpisania w imieniu SGGW przez osobę nieuprawnioną dwóch umów z firmami zajmującymi się pośrednictwem przy zakupie nieruchomości.

NIK negatywnie ocenia, pod względem rzetelności, kontrole wewnętrzne przeprowadzone w SGGW w badanym zakresie. Protokoły z tych kontroli nie spełniały wymogów określonych w uregulowaniach wewnętrznych (brak było m.in. opisu stanu faktycznego, w tym stwierdzonych nieprawidłowości). W żadnym przypadku nie skierowano wystąpień do skontrolowanych jednostek organizacyjnych, zawierających oceny i ewentualne zalecenia pokontrolne [str. 38-42].

11. W wyniku kontroli stwierdzono nieprawidłowości finansowe na łączną kwotę 125,7 tys. zł (stan na dzień 31 stycznia 2011 r.), w tym:

- kwota 111,4 tys. zł – dotyczy niezyskanych przez SGGW przychodów na skutek braku waloryzacji stawek czynszu oraz nienaliczenia odsetek za zwłokę w jego zapłacie;
- kwota 14,3 tys. zł – dotyczy wydatków poniesionych przez Uczelnię za pośrednictwo przy zakupie lokali mieszkalnych, w wyniku realizacji umów podpisanych ze strony SGGW przez osobę nieuprawnioną.

Pożytki finansowe uzyskane w wyniku kontroli wynoszą ogółem 8,9 tys. zł (odsetki za zwłokę naliczone przez SGGW w związku z ustaleniami kontroli NIK) [str. 30-32, 41, 44].

2.3. Uwagi końcowe i wnioski

Dysponowanie przez SGGW dużą liczbą nieruchomości umożliwia pozyskiwanie dodatkowych środków na funkcjonowanie i rozwój działalności dydaktyczno-badawczej Uczelni poprzez m.in. sprzedaż, wynajęcie lub wydzierżawienie zbędnych składników majątkowych. Jednocześnie jednak nakłada to na SGGW obowiązki dotyczące organizacji systemu efektywnego i przejrzystego zarządzania nieruchomościami.

Ustalenia kontroli wykazały, że nie we wszystkich skontrolowanych obszarach SGGW w sposób właściwy wykonywała swoje zadania. W odniesieniu do pozytywnej oceny działalności Uczelni w zakresie zbywania nieruchomości, na uwadze należy mieć jednak to, że stosowane w tym zakresie przez SGGW procedury postępowania podlegały bieżącej kontroli ze strony Ministra Skarbu Państwa w ramach wyrażenia zgody na dokonanie tego rodzaju transakcji. W ocenie NIK, sytuacja ta nie pozostawała bez wpływu na zainicjowanie przez Uczelnię szeregu działań porządkujących ten obszar działalności, takich m.in. jak opracowanie i wdrożenie „Programu gospodarki nieruchomościami”. W zakresie dzierżawy i wynajmu nieruchomości (poza przypadkami wynajmowania i wydzierżawiania nieruchomości o wartości powyżej 50.000 euro), jak również w zakresie wywiązywania się z obowiązków przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych nie było podobnych mechanizmów bieżącego nadzoru nad działalnością Uczelni. Zawiodło również w tych obszarach funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej, głównie z uwagi na brak wypracowania przez SGGW jednoznacznych procedur postępowania.

Wyniki kontroli wskazują na konieczność podjęcia przez Rektora SGGW w szczególności działań dotyczących:

1. Uporządkowania spraw dotyczących prowadzonych ewidencji zasobów nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu SGGW, poprzez m.in.:
 - rzetelne przeprowadzenie inwentaryzacji nieruchomości gruntowych;
 - wdrożenie do eksploatacji „Systemu Ewidencji Gruntów SGGW”.
2. Opracowania lub dopracowania wewnętrznych procedur ujednolicających zasady postępowania przy: dokonywaniu zakupów nieruchomości, ich wynajmowaniu i wydzierżawianiu oraz przy udzielaniu zamówień, do których, z uwagi na zbyt niską wartość, nie stosuje się przepisów regulujących zasady udzielania zamówień publicznych.

3. Przeprowadzania okresowych kontroli budynków należących do SGGW na zasadach określonych w art. 62 ust. 1 pkt 1-3 *ustawy Prawo budowlane* oraz zapewnienia realizacji wszystkich niewykonanych zaleceń sformułowanych po przeprowadzonych kontrolach w tym zakresie.
4. Zapewnienia właściwego stanu technicznego Pałacu w Brwinowie.
5. Egzekwowania od pracowników komórki kontroli wewnętrznej przeprowadzania kontroli na zasadach określonych w wewnętrznych uregulowaniach Uczelni.

Konieczne jest zintensyfikowanie nadzoru ze strony Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego nad negatywnie ocenionymi obszarami działalności SGGW (związanymi w szczególności z wynajmowaniem i wydzierżawianiem nieruchomości), w tym włączenie tej problematyki do planów kontroli uczelni wyższych, przeprowadzanych przez ww. Ministra.

3. Ważniejsze wyniki kontroli

3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań ekonomicznych i organizacyjnych

3.1.1. Charakterystyka stanu prawnego

Podstawowym aktem regulującym działalność publicznych uczelni (tj. szkół prowadzących studia wyższe), w tym SGGW, jest *ustawa z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym*. Zgodnie z art. 4 ust. 1 *posw*, uczelnie są autonomiczne we wszystkich obszarach swojego działania na zasadach określonych w *ustawie*. Uczelnia ma osobowość prawną (art. 12 *posw*). Organy administracji rządowej oraz organy jednostek samorządu terytorialnego mogą podejmować decyzje dotyczące uczelni tylko w przypadkach przewidzianych w ustawach (art. 4 ust. 5 *posw*).

Zasady sprawowania nadzoru nad działalnością uczelni (w tym ich kontroli) przez właściwych ministrów²¹ określone zostały w Dziale I Rozdział 3 *posw*.

Zgodnie z art. 60 *ustawy*:

- organami kolegialnymi uczelni publicznej są (ust. 1) senat i rady podstawowych jednostek organizacyjnych;
- organami jednoosobowymi uczelni są rektor i kierownicy podstawowych jednostek organizacyjnych (ust. 6). Kierownikiem wydziału jest dziekan.

Do kompetencji senatu uczelni publicznej należy m.in. (art. 62 ust. 1 i 2 *posw*) wyrażanie, z zastrzeżeniem art. 90 ust. 4, zgody na:

- a) nabycie, zbycie lub obciążenie mienia o wartości określonej w statucie,
- b) przystąpienie do spółki, spółdzielni lub innej organizacji gospodarczej oraz utworzenie spółki lub fundacji.

Działalnością uczelni kieruje rektor (art. 66 ust. 1 *posw*), który reprezentuje ją na zewnątrz i jest przełożonym pracowników, studentów i doktorantów uczelni.

²¹ W przypadku SGGW nadzór ten sprawowali w badanym okresie kolejno: Minister Edukacji Narodowej i Sportu; Minister Edukacji i Nauki; Minister Nauki i Szkolnictwa Wyższego.

Zgodnie z art. 66 ust. 2 *posw*, rektor uczelni publicznej podejmuje decyzje we wszystkich sprawach dotyczących uczelni, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych przez ustawę lub statut do kompetencji innych organów uczelni lub kanclerza, w tym m.in.:

- podejmuje decyzje dotyczące mienia i gospodarki uczelni;
- tworzy, przekształca i znosi jednostki organizacyjne wskazane przez statut;
- sprawuje nadzór nad administracją i gospodarką uczelni.

Kanclerz uczelni, zgodnie z art. 81 ust. 1 *posw*, kieruje jej administracją i gospodarką w zakresie określonym przez statut oraz rektora, natomiast kwesor uczelni publicznej pełni funkcję głównego księgowego i jest zastępcą kanclerza (art. 82 ust. 1 *posw*).

Zasady gospodarki mieniem oraz gospodarki finansowej uczelni określone zostały w Dziale II Rozdział 4 *posw*. Uczelnie publiczne prowadzą samodzielną gospodarkę finansową na podstawie planu rzeczowo-finansowego, zgodnie z przepisami o finansach publicznych i o rachunkowości (art. 100 ust. 2 *posw*).

Mienie uczelni, zgodnie z art. 89 *posw*, obejmuje własność oraz inne prawa majątkowe. Zgodnie z art. 256 *posw*, z dniem wejścia w życie tej ustawy, grunty Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym uczelni publicznej stały się jej własnością. Nabycie prawa własności, stwierdza w drodze decyzji wojewoda.

Zasady prowadzenia ewidencji księgowej nieruchomości oraz przeprowadzania okresowych inwentaryzacji tego mienia określone zostały w *ustawie o rachunkowości*. W myśl przepisów art. 3 ust. 1 pkt 15 *ustawy*, pod pojęciem środków trwałych rozumie się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Zalicza się do nich m.in. nieruchomości - w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

Księgi powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i na bieżąco - art. 24 *ustawy o rachunkowości*.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 3 *ustawy o rachunkowości*, jednostki przeprowadzają inwentaryzację środków trwałych, do których dostęp jest znacznie utrudniony, gruntów - drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji realnej wartości tych składników.

Zasady dokonywania odpisów od środków trwałych (w tym nieruchomości) uregulowane zostały w art. 32 *ustawy o rachunkowości*. W przepisie tym wskazano m.in., że przy ustalaniu okresu amortyzacji rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego, biorąc m.in. pod uwagę prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego (art. 32 ust. 2 pkt 4).

Rozporządzanie przez uczelnię składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów *ustawy o rachunkowości*, w zakresie określonym w *ustawie o uprawnieniach przysługujących SP*, wymaga zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa (art. 90 ust. 4 *posw*). Zgodnie z art. 5a ust. 1 *ustawy o uprawnieniach przysługujących SP*, państwowe osoby prawne są obowiązane uzyskać ww. zgodę ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia przekracza równowartość w złotych kwoty 50.000 euro (obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez NBP według stanu na dzień wystąpienia o zgodę).

Do zawierania umów sprzedaży, darowizny, najmu, dzierżawy lub użyczenia nieruchomości zastosowanie mają ogólne uregulowania dotyczące zawierania umów, zawarte w *Kodeksie cywilnym*.

Do określania wartości nieruchomości zastosowanie mają natomiast przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Zgodnie z art. 150 ust. 1 tej *ustawy*, określenia wartości nieruchomości (m.in. rynkowej lub odtworzeniowej) dokonuje się w wyniku ich wyceny. Zgodnie z art. 156 ust. 1 *ustawy*, rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Operat ten może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 *ustawy* (art. 156 ust. 3). Wykorzystywanie operatu po upływie tego okresu, jest możliwe po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4).

Obowiązki właścicieli (zarządców) obiektów budowlanych, odnośnie utrzymania tych obiektów we właściwym stanie technicznym oraz przeprowadzania okresowych kontroli w tym zakresie, uregulowane zostały w *ustawie Prawo budowlane*. Zgodnie z art. 61 pkt. 1 *ustawy*, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 *prb*, tj. w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać

w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1-7. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę okresowym kontrolom na zasadach określonych w art. 62 ust. 1, 1a i 1b oraz ust. 4-6 *prb*, z wyłączeniem przypadków określonych w art. 62 ust. 2 *ustawy*.

Obowiązki właścicieli lub posiadaczy zabytków określone zostały w *ustawie o ochronie zabytków*. Opieka nad zabytkiem przez jego właściciela lub posiadacza polega, zgodnie z art. 5 *ustawy*, m.in. na: zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie; korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

3.1.2. Uwarunkowania organizacyjne i ekonomiczne

Głównymi źródłami finansowania działalności prowadzonej przez publiczne uczelnie wyższe są dotacje z budżetu państwa oraz dochody własne (uzyskiwane m.in. z tytułu odpłatności za studia oraz prowadzonej działalności gospodarczej). Konkurencja na rynku usług w zakresie kształcenia wyższego wymusza od władz uczelni publicznych konieczność pozyskiwania dodatkowych przychodów niezbędnych do finansowania działań służących podnoszeniu jakości prowadzonej działalności dydaktycznej (takich m.in. jak rozbudowa lub modernizacja bazy dydaktycznej). W sytuacji niedostatku środków z budżetu państwa, źródłem finansowania tego rodzaju działań są środki pozyskiwane z innych źródeł, m.in. z Unii Europejskiej, jak również środki własne pochodzące z gospodarowania majątkiem.

SGGW, zarówno w zakresie możliwości rozbudowy bazy dydaktycznej, jak i pozyskiwania dochodów własnych z gospodarki majątkiem, znajduje się w uprzywilejowanej sytuacji w stosunku do innych uczelni publicznych, z uwagi na stosunkowo duże zasoby nieruchomości, którymi dysponuje. Na należących do niej gruntach położonych na Ursynowie w Warszawie, SGGW wybudowała nowoczesne centrum dydaktyczne (kampus). Tereny te Uczelnia otrzymała w 1956 r. (wraz z sąsiadującymi gospodarstwami w Wolicy, Natolinie i Wilanowie)²². W 1989 r. przeniesiono na Ursynów siedzibę władz SGGW, a od 2003 r. ostatecznie ulokowano tu wszystkie wydziały Uczelni, tworząc jeden z najnowocześniejszych kampusów uniwersyteckich w Europie. Budowa

²² Według informacji zamieszczonych na stronie internetowej SGGW, w zakładce Uczelnia/Historia.

nowych obiektów na tym terenie finansowana była głównie środkami uzyskiwanymi ze sprzedaży innych nieruchomości. Do najbardziej znaczących transakcji należy sprzedaż pod koniec lat 90 ok. 170 ha gruntów położonych w Wilanowie (wchodzących w skład tzw. Pól Wilanowskich), na którym to terenie budowane jest osiedle mieszkaniowe („Miasteczko Wilanów”).

3.2. Istotne ustalenia kontroli

3.2.1. Nieruchomości w posiadaniu SGGW

Na koniec I poł. 2010 r. w dyspozycji SGGW znajdowały się nieruchomości gruntowe (zabudowane i niezabudowane) o łącznej powierzchni ok. 7.944,4 ha, tj. o 133,5 ha więcej niż według stanu na koniec 2004 r.

Tabela Nr 1. Powierzchnia nieruchomości gruntowych w dyspozycji SGGW, według stanów na dzień 1 stycznia 2005 r. oraz 30 czerwca 2010 r.²³

Lp.	Wyszczególnienie	1.01.2005 r.		30.06.2010 r. ²⁴	
		powierzchnia (w ha)	udział %	powierzchnia (w ha)	udział %
I.	Grunty posiadane przez SGGW				
	w tym:	7 810,9	100	7 944,4	100
1.	stanowiące własność Uczelni	485,9	6,22	6 713,8	84,51
3.	użytkowane wieczyste	6 947,5	88,95	780,1	9,82
2.	dzierżawione od innych podmiotów	209,4	2,68	282,0	3,55
4.	nieodpłatnie użytkowane	1,8	0,02	1,8	0,02
5.	o nieuregulowanym stanie prawnym	166,3	2,13	166,7	2,10

Wzrost powierzchni gruntów znajdujących się w dyspozycji SGGW, pomimo sprzedaży w tym okresie nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 122,4 ha, był wynikiem uzupełniania i porządkowania posiadanej przez SGGW dokumentacji w tym zakresie. Zwiększyła się ponadto w tym okresie o 72,6 ha powierzchnia gruntów wydzierżawionych przez SGGW od innych podmiotów.

²³ Według dokumentacji zgromadzonej w Sekcji Gospodarki Nieruchomościami.

²⁴ Poza tymi gruntami, SGGW posiadała udziały w gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

Większość nieruchomości SGGW zlokalizowanych było w województwach mazowieckim (nieruchomości o łącznej powierzchni 2.844,5 ha, w tym w Warszawie – 418,6 ha) i łódzkim (5.045,4 ha). Około 96,2% nieruchomości Uczelni (7.640,2 ha), głównie rolnych i leśnych, administrowane było przez zakłady doświadczalne SGGW („Wilanów-Obory”; w Rogowie; w Żelaznej i w Brwinowie). Na działalność dydaktyczną i doświadczalną przeznaczono nieruchomości o łącznej powierzchni 6.687,3 ha (tj. 84,2% wszystkich nieruchomości gruntowych SGGW). Pozostałe nieruchomości gruntowe zostały wydzierżawione (1.217,9 ha) lub zajmowały je: rezerwat przyrody, ogródki działkowe i nieużytki przeznaczone docelowo pod budowę autostrad lub dróg ekspresowych (39,3 ha). Szczegółowe dane w tym zakresie zamieszczone zostały w **tabeli nr 1 załącznika nr 3 do Informacji**.

Wartość księgowa brutto gruntów należących do SGGW (w ewidencji tej ujmowano wyłącznie nieruchomości, w stosunku do których, w ocenie Działu Ewidencji Majątku, Uczelnia posiadała prawo własności lub wieczystego użytkowania) wzrosła w badanym okresie o 55,2%, z kwoty z 743,4 mln zł (stan na 1 stycznia 2005 r.) do kwoty 1.154,0 mln zł (stan na 30 czerwca 2010 r.). Wartość księgowa netto tych nieruchomości zwiększyła się w tym okresie o 81,0%, z 635,9 do 1.151,1 mln zł.

Główną przyczyną zwiększenia wartości księgowej nieruchomości gruntowych SGGW było przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności o oparciu o art. 256 *ustawy o szkolnictwie wyższym*. Skutkowało to wzrostem wartości tych aktywów Uczelni.

Wzrosła również w ww. okresie wartość księgowa budynków i budowli należących do SGGW z kwoty 648,2 mln zł brutto (563,4 mln zł netto) do kwoty 935,4 mln zł brutto (736,1 mln zł netto), głównie w wyniku realizowanych inwestycji, których źródłem finansowania były w szczególności środki własne, dotacje oraz środki otrzymywane na realizację tematów badawczych.

Stwierdzono jednak brak spójności ewidencji księgowej dotyczącej nieruchomości gruntowych z danymi wynikającymi z dokumentacji źródłowej dotyczącej stanu prawnego poszczególnych nieruchomości zgromadzonej w Sekcji Gospodarki Nieruchomościami. W ewidencji księgowej prowadzonej przez Dział Ewidencji Majątku wykazywano jako własne nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni ok. 57,52 ha, które to nieruchomości - według dokumentacji zgromadzonej w Sekcji Gospodarki Nieruchomościami - miały

nieuregulowany stan prawny (w stosunku do części z tych nieruchomości złożono do Sądu wnioski o ich zasiedzenie lub planowano ich złożenie). W ewidencji księgowej nie ujęto natomiast nieruchomości o powierzchni ok. 3,55 ha (26 działek położonych w Komorowie, Oborach, Puczniewie i Brwinowie), w przypadku których, zgodnie z dokumentacją ww. Sekcji, SGGW posiadała udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntów.

Kierownik Sekcji Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła m.in., że: *„Nie przekazanie do Działu Ewidencji Majątku dokumentów, celem ujęcia w ewidencji księgowej 26 działek będących w użytkowaniu wieczystym (...) wynikało z braku fizycznych możliwości zajęcia się tą sprawą w kontekście przyjętych priorytetów (...). W pierwszej kolejności porządkowano sprawy własnościowe gruntów”*.

W ocenie NIK powyższy stan wskazuje, że ewidencja księgowa nie spełniała wymogów określonych w art. 24 ust. 1 *ustawy o rachunkowości*, zgodnie z którymi księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i bieżąco. Powyższe ustalenia wskazują ponadto na brak należytego współdziałania pomiędzy Działem Ewidencji Majątku a Sekcją Gospodarki Nieruchomościami, co NIK ocenia negatywnie pod względem rzetelności działania.

Fakt, że w ramach przeprowadzanych inwentaryzacji gruntów (ostatnia na koniec 2009 r.) nie zostały ujawnione i wyjaśnione ww. rozbieżności, świadczy w ocenie NIK o tym, że inwentaryzacje były przeprowadzane nierzetelnie, z naruszeniem postanowień art. 26 ust. 1 pkt 3 *ustawy o rachunkowości*.

Ustalono przy tym, że do czasu zakończenia niniejszej kontroli, nie uruchomiono utworzonego przez SGGW w 2007 r. elektronicznego „Systemu Ewidencji Gruntów SGGW” (przekazanego w dniu 9 stycznia 2008 r. do testowania przez Sekcję Gospodarki Nieruchomościami). Nie powołano administratora tego Systemu, w wyniku czego baza danych o nieruchomościach znajdujących się we władaniu SGGW²⁵ od czasu jej utworzenia (20 grudnia 2007 r.) nie była aktualizowana. Uniemożliwiało to wykorzystanie tego Systemu do bieżącego zarządzania gruntami oraz weryfikacji danych zawartych w księgowej ewidencji gruntów.

²⁵ Zawierająca m.in. informacje o granicach i powierzchni poszczególnych działek gruntu należących do SGGW, wypisach z ewidencji gruntów, numerach działek według ewidencji geodezyjnej, wpisach do ksiąg wieczystych oraz numerach w księgach inwentarzowych prowadzonych przez SGGW.

Jak wynika z wyjaśnień Rektora oraz Kanclerza SGGW, przyczyną tej sytuacji były podjęte decyzje dotyczące rozbudowy bazy danych o nieruchomościach oraz wprowadzenie rozwiązań zwiększających funkcjonalność i bezpieczeństwo funkcjonowania Systemu. W tym celu m.in. Sekcja Gospodarki Nieruchomościami „zeskanowała” dokumentację dotyczącą poszczególnych nieruchomości w celu wprowadzenia tej dokumentacji do bazy danych.

Stwierdzono ponadto, że zgodnie z ustalonymi przez Rektora zasadami polityki rachunkowości w SGGW²⁶, prawo wieczystego użytkowania gruntu amortyzowane było według rocznej 5% stawki, pomimo że okres na który SGGW otrzymała te grunty w użytkowanie wieczyste wynosi 99 lat. Przyjęte w tym zakresie rozwiązanie nie znajduje, w ocenie NIK, uzasadnienia w świetle postanowień art. 32 ust. 2 pkt 4 *ustawy o rachunkowości*, zgodnie z którymi przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego, w tym m.in. prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego. Zastosowanie w tym przypadku 5% rocznej stawki amortyzacyjnej (zamiast 1%), powoduje nieproporcjonalną w stosunku do czasu korzystania z praw do nieruchomości utratę ich wartości księgowej

3.2.2. Regulowanie stanu prawnego nieruchomości

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie działań podejmowanych przez SGGW na rzecz regulowania praw Uczelni do poszczególnych nieruchomości.

W oparciu o postanowienia art. 256 *ustawy o szkolnictwie wyższym*, do dnia 30 czerwca 2010 r., SGGW uzyskała decyzje potwierdzające prawo własności dla gruntów o powierzchni ogółem 6.224,64 ha (tj. 87,7%, gruntów dla których posiadała prawo wieczystego użytkowania przed datą wejścia w życie ww. ustawy).

W przypadku gruntów o łącznej powierzchni 777,77 ha położonych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna, stwierdzono, że pomimo złożenia stosownych wniosków w tym zakresie przez SGGW, prawo ich własności uzyskał samorząd gminy (na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego wydanych w latach 2005-2006). W przypadku dwóch z tych decyzji dotyczących przekazania gminie na własność nieruchomości o powierzchni ogółem 647,53 ha, postępowanie w tej sprawie nie zostało zakończone do końca kontroli NIK, w związku ze złożonymi przez Uczelnię odwołaniami.

²⁶ Wprowadzonymi zarządzeniem Nr 5/2009 z dnia 27 marca 2009 r. Analogiczne uregulowania w tym zakresie zawierały wcześniej obowiązujące zasady polityki rachunkowości w SGGW zatwierdzone przez Rektora w 2005 r. i 2008 r.

Uczelnia podejmowała działania w celu uregulowania stanu prawnego gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym. W przypadku gruntów o łącznej powierzchni 166,68 ha znajdujących się we władaniu SGGW, które według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. nie miały uregulowanego stanu prawnego podejmowano następujące działania w tym zakresie:

- grunty o łącznej powierzchni 45,30 ha położone w Chylicach i Warszawie - złożono wnioski do sądów o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości (42,45 ha) lub o założenie księgi wieczystej (2,85 ha);
- grunty o łącznej powierzchni 121,38 ha położone w Brwinowie, Prażmowie, Rogowie i Chylicach - kompletowana była dokumentacja potrzebna do złożenia wniosków o zasiedzenie nieruchomości²⁷ (w tym m.in. dokumentacja potwierdzająca okres ich użytkowania przez SGGW).

W badanym okresie zgłoszonych zostało przez byłych właścicieli, ich spadkobierców lub następców prawnych, ogółem 36 roszczeń w sprawie zwrotu nieruchomości znajdujących się we władaniu SGGW o łącznej pow. ok. 522 ha. Większość z tych gruntów zlokalizowana była w Warszawie (319 ha): na terenie Wilanowa, Ursynowa i Mokotowa. We wszystkich tych przypadkach prowadzone postępowania administracyjne w tym zakresie nie zostały jeszcze zakończone. Większością wniosków w tym zakresie (33 wnioski - dotyczące gruntów o powierzchni ok. 465 ha) zajmował się Wojewoda Mazowiecki, który prowadził według stanu na koniec niniejszej kontroli postępowania w sprawie wydania orzeczenia²⁸, czy dana nieruchomość podlegała przejęciu na cele reformy rolnej na podstawie *dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*²⁹.

3.2.3. Zbywanie i nabywanie nieruchomości

3.2.3.1. W okresie objętym kontrolą Uczelnia sprzedała ogółem 46 nieruchomości za kwotę 113,3 mln zł brutto, w tym: 17 nieruchomości gruntowych (zabudowanych i niezabudowanych - o łącznej powierzchni 122,4 ha); osiem budynków mieszkalnych (wraz z gruntem) oraz 21 lokali mieszkalnych. W drodze darowizny przekazano na rzecz Miasta

²⁷ W przypadku części z tych spraw, według opinii prawnej, nie upłynął jeszcze czas umożliwiający złożenie przez SGGW takiego wniosku.

²⁸ W oparciu o przepisy § 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 51 ze zm.).

²⁹ Dz. U. Nr 4, poz. 17 ze zm.

Stołecznego Warszawy cztery działki o łącznej pow. 0,6 ha oraz na rzecz Skarbu Państwa - działkę o powierzchni 2.333 m² wraz z budynkiem.

Jednocześnie zakupiono dwa lokale mieszkalne w Warszawie za łączną kwotę 441 tys. zł brutto oraz nabyto w drodze zamiany od samorządu Miasta Skierniewice działkę o pow. ok. 0,6 ha.

Od 2007 r. działania SGGW w zakresie zbywania nieruchomości odbywały się w ramach realizacji „Programu Gospodarowania Nieruchomościami” przyjętego przez Senat SGGW uchwałą Nr 24-2006/2007 z dnia 27 marca 2007 r.³⁰. W ww. programie określono sposób zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, w tym wskazano nieruchomości przeznaczone do zbycia lub zamiany (nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 874,51 ha, w tym 254,26 ha gruntów położonych na terenie Warszawy, zarządzanych przez komórki administracji centralnej SGGW oraz 620,28 ha gruntów znajdujących się w dyspozycji Zakładów Doświadczalnych). Głównymi przyczynami przeznaczenia do zbycia lub zamiany nieruchomości położonych na terenie Warszawy, zgodnie z zapisami programu, były następujące okoliczności:

- brak gospodarczego uzasadnienia prowadzenia działalności rolnej na terenie miasta (wśród zabudowy mieszkaniowej), na gruntach rolnych rozdrobnionych lub o słabej przydatności rolniczej;
- przeniesienie działalności rolniczej do gminy Konstancin-Jeziorna;
- położenie nieruchomości w miejscach planowanych dróg publicznych;
- przeniesienie działalności dydaktycznej (prowadzonej m.in. w ramach Wydziału Weterynarii) z obiektów przy ul. Grochowskiej na Pradze Południe do Kampusu Centralnego SGGW przy ul. Nowoursynowskiej.

W latach 2005–2006, tj. przed opracowaniem „Programu gospodarki nieruchomościami” SGGW sprzedała nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 8,4 ha (w tym 2,8 ha gruntów położonych w Warszawie oraz 5,6 ha - zarządzanych przez Zakłady Doświadczalne SGGW).

³⁰ Pismami z dnia 30 marca 2007 r. (znak: SGN/388/07) Program ten, wraz z „Programem inwestycji celowych, modernizacji i remontów na lata 2007-2013”, przekazany został przez Rektora SGGW, Ministrowi Nauki i Szkolnictwa Wyższego oraz Ministrowi Skarbu Państwa.

W latach 2007-2010 (30 czerwca), tj. po opracowaniu „Programu gospodarki nieruchomościami” zbyto 113,5 ha gruntów (w tym: 5,5 ha - położonych w Warszawie i 108,0 ha - zarządzanych przez Zakłady Doświadczalne SGGW).

Szczegółowy wykaz nieruchomości gruntowych sprzedanych przez SGGW w badanym okresie zamieszczono w tabeli nr 2 załącznika nr 3 do Informacji.

W wyniku kontroli 32 wybranych transakcji dotyczących zbycia nieruchomości, w tym wszystkich (tj. 20) dotyczących zbycia nieruchomości gruntowych (w drodze sprzedaży, darowizny lub wymiany) oraz 12 losowo wybranych transakcji dotyczących sprzedaży budynków i lokali mieszkalnych stwierdzono m.in., że:

- sprzedaży nieruchomości gruntowych na rzecz podmiotów niepublicznych (w tym ustalenia ceny sprzedaży) dokonywano zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących w SGGW regulaminach³¹, po uzyskaniu wymaganej³² zgody Senatu SGGW na dokonanie przedmiotowej transakcji – zgodnie z postanowieniami art. 62 ust. 2 pkt 4 lit. a ustawy o szkolnictwie wyższym oraz Statutu Uczelni;
- na zbycie nieruchomości o wartości powyżej 50 tys. euro uzyskano zgodę Ministra Skarbu Państwa lub (w dwóch przypadkach, w których Minister odmówił jej udzielenia³³) zgodę Sądu Okręgowego w Warszawie, w wyniku rozpatrzenia odwołań wniesionych przez SGGW na podstawie art. 5c ust. 5 ustawy o uprawnieniach przysługujących SP;
- realizując uwagi Ministra Skarbu Państwa, Uczelnia wprowadziła w zawartej umowie sprzedaży (na rzecz grupy osób fizycznych) nieruchomości niezabudowanej o pow. 5,17 ha położonej w Oborach gm. Konstancin-Jeziorna, zapisy dotyczące m.in.: prawa pierwokupu w przypadku próby sprzedaży nieruchomości przez nabywców przed

³¹ W badanym okresie były to w szczególności:

- *Regulamin przetargów na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntów Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego* - podpisany przez Prorektora ds. Rozwoju (obowiązywał do dnia 3 września 2005 r.), zastąpiony przez kolejne *Regulaminy postępowań przetargowych na zbycie prawa własności i wieczystego użytkowania nieruchomości Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie* – wprowadzone zarządzeniami Rektora: Nr 24 z dnia 3 września 2005 r. oraz Nr 31A z dnia 1 września 2008 r.;
- *Regulamin sprzedaży mieszkań zakładowych oraz budynków gospodarczych z przynależnymi do nich gruntami w Rolniczych Zakładach Doświadczalnych SGGW* - wprowadzony zarządzeniem Nr 4 Rektora z dnia 9 marca 1993 r.

³² Dotyczy tych przypadków, gdy wartość zbywanych lub nabywanych nieruchomości przekraczała równowartość 5% budżetu, a następnie (od 1 października 2006 r.) przychodów przewidzianych w planie rzeczowo-finansowym Uczelni.

³³ Z uwagi na zgłoszone roszczenia repriwatyzyacyjne do przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości położonych ul. Przyczółkowej w Warszawie (Wilanów).

2015 r. oraz prawa do odkupu działki w przypadku nie zrealizowania w ciągu 10 lat na tym terenie zaplanowanej inwestycji dotyczącej budowy pola golfowego;

- ceny sprzedaży nieruchomości na terenie Warszawy i gminy Konstancin-Jeziorna w wybranych do kontroli przypadkach (9 transakcji o najwyższych cenach) były zbliżone do cen, za które zbywano inne nieruchomości na danym terenie - według informacji uzyskanych przez kontrolerów NIK z Urzędu m.st. Warszawy (Biuro Geodezji i Katastru); Urzędów Dzielnic Praga Południe i Ursynów oraz Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły braku aktualnych operatów określających wartość trzech nieruchomości w dniu zamieszczenia przez SGGW ogłoszeń o organizacji postępowań przetargowych (na 32 transakcje zbywania nieruchomości przez Uczelnię objęte badaniami kontrolnymi), co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnymi i niegospodarnym.

- W przypadku sprzedaży osobie fizycznej (na podstawie umowy z 29 czerwca 2005 r.) nieruchomości gruntowej niezabudowanej o pow. 1.401 m² (położonej we wsi Chylice-Kolonia) stwierdzono, że w dniu ogłoszenia w prasie (5 październik 2004 r.) informacji o kolejnym (szóstym) postępowaniu przetargowym (w trybie negocjacji), od daty wyceny wartości nieruchomości (w operacie szacunkowym z 25 sierpnia 2003 r.) upłynęło 13 miesięcy.
- W przypadku sprzedaży osobom fizycznym (na podstawie umów z 27 lipca 2005 r.) dwóch lokali mieszkalnych w budynkach zlokalizowanych w Rogowie przy ul. Leśnej (Nr 2 i 3) stwierdzono, że w dniu ogłoszenia w prasie (7 czerwca 2005 r.) informacji o pisemnym przetargu nieograniczonym, od daty wyceny wartości lokali (zamieszczonej w operatach szacunkowych z 4 i 27 października 2003 r.) upłynęło 19 miesięcy.

Powyższe stanowiło naruszenie art. 156 ust. 3 i 4 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, zgodnie z którymi operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Dalsze wykorzystywanie tego operatu po upływie ww. okresu, wymagało potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

Korzystanie z nieaktualnych operatów szacunkowych Prorektor ds. Rozwoju, w wyjaśnieniach, tłumaczył m.in. faktem, że operaty te były aktualne w momencie wszczynania pierwszych postępowań przetargowych dotyczących zbycia tych nieruchomości.

W odniesieniu do przypadków sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych w Rogowie, Prorektor wskazał również, że operaty sporządzone zostały w 2003 r. i dlatego (w jego ocenie) nie podlegały przepisom art. 156 ust. 3 *ustawy o gospodarce nieruchomościami*, które weszły w życie z dniem 22 września 2004 r., na podstawie art. 1 pkt 104 *ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw*³⁴.

W odniesieniu do ww. wyjaśnień należy zaznaczyć, że w przywołanej *ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami*, nie ma zapisów wyłączających z obowiązku aktualizacji, operatów szacunkowych sporządzonych przed datą wejścia w życie tej *ustawy*.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą SGGW sprzedała cztery nieruchomości do których zgłoszono roszczenia reprivatyzacyjne. Zgłaszający roszczenia nie wystąpili do SGGW o odszkodowanie w związku ze sprzedażą tych nieruchomości. We wszystkich przypadkach w aktach notarialnych sprzedaży ww. nieruchomości znalazły się zapisy o zgłoszonych roszczeniach. W dwóch przypadkach nabywcy zawarli odrębne ugody ze spadkobiercami, a w dwóch pozostałych w aktach notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości zawarto zobowiązanie nabywców dotyczące niezgłaszania w przyszłości roszczeń z tego tytułu wobec SGGW.

3.2.3.2. W badanym okresie SGGW prowadziła postępowania dotyczące sprzedaży 51 nieruchomości gruntowych (zabudowanych i niezabudowanych) o łącznej powierzchni 873,2 ha, które do czasu zakończenia kontroli NIK nie zakończyły się powodzeniem. Głównymi przyczynami tej sytuacji były brak ofert lub ich odrzucenie przez komisję przetargową bądź odmowa zgody ze strony Ministra Skarbu Państwa na sprzedaż nieruchomości na rzecz oferentów wybranych w postępowaniach (którą to sytuację stwierdzono w przypadku podejmowanych prób sprzedaży dotyczących 20 nieruchomości o łącznej powierzchni 654,6 ha). W pięciu przypadkach braku zgody Ministra Skarbu Państwa na zawarcie umów sprzedaży, sprawy te były przedmiotem postępowań sądowych w wyniku odwołań złożonych przez SGGW. Do czasu zakończenia kontroli NIK, w jednym przypadku prowadzone w tym zakresie postępowanie zakończyło się pozytywnie dla SGGW (Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił w dniu 4 listopada 2009 r. apelację wniesioną przez Ministra rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Warszawie). W dwóch przypadkach sprawy

³⁴ Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.

te nie zostały zakończone do końca kontroli NIK (postępowania toczyły się przed Sądem Apelacyjnym rozpatrującym wniesione przez Ministra Skarbu Państwa apelacje od rozstrzygnięć Sądu Okręgowego w Warszawie). W pozostałych dwóch przypadkach SGGW wycofało odwołania złożone w tym zakresie do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Pismem z dnia 9 marca 2010 r. (znak: SGN/180/2010) Rektor wystąpił do Ministra Skarbu Państwa, z prośbą o podjęcie działań na rzecz dostosowania stosowanych w Ministerstwie procedur dotyczących oceny wniosków SGGW o wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości, do wykładni zawartej w uzasadnieniach orzeczeń sądowych w tych sprawach. Podał w nim m.in., że większość argumentów podnoszonych przez Ministerstwo, w przypadkach odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości przez SGGW, zgodnie z orzeczeniami sądów jest niezasadna. Dotyczy to w szczególności ocen Ministerstwa w zakresie: celowości przeznaczenia danej nieruchomości do sprzedaży; prawidłowości określania rynkowej wartości nieruchomości; zabezpieczenia w umowach sprzedaży interesów SGGW, w przypadkach występowania roszczeń byłych właścicieli nieruchomości wywłaszczonych w trybie dekretu PKWN. Wskazał także, że konieczność uruchamiania procedury sądowej, w celu ewentualnego potwierdzenia zasadności składanych wniosków, powodować będzie nie tylko upływ czasu, lecz również pogłębianie się negatywnych konsekwencji finansowych. Odmowy Ministra opóźniają uzyskiwanie wcześniej zaplanowanych środków przeznaczonych na finansowanie programu budowy i modernizacji kampusu Uczelni na Ursynowie. Konieczność zapewnienia ciągłości podpisanych umów i realizacji zobowiązań w tym zakresie wymagała uzyskania dodatkowego finansowania, którego koszt znacznie obciążył budżet SGGW.

3.2.3.3. Stwierdzono brak jednolitych zasad postępowania przy udzielaniu przez Uczelnię zamówień na usługi dotyczące wyceny wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, co NIK ocenia negatywnie pod względem rzetelności działania. W wyniku kontroli wszystkich 10 umów dotyczących wyceny sprzedanych nieruchomości gruntowych objętych kontrolą ustalono, że wyboru rzeczoznawców dokonywano w sposób dowolny, w tym: w pięciu przypadkach po przeprowadzeniu postępowań przetargowych (zamówienia o wartości od 9,0 do 47,2 tys. zł netto)³⁵, w jednym przypadku - w trybie z wolnej ręki (zamówienie na kwotę 12,0 tys. zł netto), a w pozostałych czterech przypadkach - bez

³⁵ W tym w dwóch przypadkach w trybie przetargu nieograniczonego (zamówienia na kwotę 14,3 tys. zł i 47,2 tys. zł netto); w trzech przypadkach w trybie zapytania o cenę (zamówienia na kwotę od 9,0 do 15,1 tys. zł netto).

udokumentowania sposobu wyboru wykonawcy (zamówienia na kwotę od 3,0 do 12,0 tys. zł netto).

W ocenie NIK przyczyną tej sytuacji był brak ustalenia przez SGGW procedur postępowania przy udzielaniu zamówień o wartości niższej niż próg określony w art. 4 pkt 8 ustawy *Prawo zamówień publicznych* (do 10 czerwca 2007 r. była to równowartość kwoty 6 tys. euro, a następnie 14 tys. euro), które nie podlegały przepisom tej ustawy. Zdaniem NIK brak wprowadzenia przez władze Uczelni uregulowań określających jednolite zasady postępowania w tym zakresie, prowadził do uznaniowości postępowania oraz utrudniał sprawowanie nadzoru i kontroli wewnętrznej w odniesieniu do ww. spraw.

3.2.3.4. W wyniku kontroli dokonanych przez SGGW zakupów nieruchomości (w 2005-2006 zakupiono dwa lokale mieszkalne w Warszawie, dwupokojowy - o pow. 38,51 m - położony w dzielnicy Praga Południe przy ul. Kinowej 18 oraz jednopokojowy - o pow. 33,8 m - położony na osiedlu Kabaty przy ul. Bronikowskiego 1) stwierdzono m.in., że zakupów tych dokonano po uzyskaniu stosownej zgody Senatu Uczelni (uchwała z dnia 28.02.2005 r.). Senat wyraził zgodę na dokonanie zakupów lokali mieszkalnych na potrzeby SGGW, w związku z koniecznością przekwaterowania lokatorów z budynków znajdujących się na działkach przeznaczonych do sprzedaży (zlokalizowanych w Warszawie, przy ul.: Grochowskiej 272, Rakowieckiej 26/30 oraz Grenadierów 41).

Uczelnia nie dysponowała dokumentacją potwierdzającą dokonanie przed zawarciem umów kupna analizy wartości rynkowej tych lokali bądź analizy alternatywnych rozwiązań w tym zakresie. Stwierdzono ponadto brak uregulowań wewnętrznych określających szczegółowe procedury postępowania przy zakupie nieruchomości.

Prorektor ds. Rozwoju wyjaśniając przyczyny tej sytuacji wskazywał m.in., że Statut SGGW nie nakładał na władze Uczelni obowiązku wprowadzania szczegółowych, pisemnych regulacji określających tryb postępowania przy nabywaniu nieruchomości. Z czynności sprawdzających dostępne na rynku oferty nie sporządzano protokołu, gdyż dostępność ofert spełniających wymogi SGGW była ograniczona.

W ocenie NIK, nieustalenie wewnętrznych zasad postępowania obowiązujących w SGGW przy zakupie nieruchomości, było działaniem nierzetelnym, gdyż prowadziło do uznaniowości postępowania oraz utrudniało sprawowanie kontroli wewnętrznej w tym zakresie.

3.2.4. Najem i dzierżawa nieruchomości

3.2.4.1. Stwierdzono brak stosowania przez Uczelnię jednolitych zasad postępowania przy wyborze dzierżawców i najemców, ustalaniu opłat czynszowych i ich okresowej waloryzacji oraz naliczaniu odsetek za zwłokę, co NIK ocenia negatywnie biorąc pod uwagę rzetelność działania.

Ustalono, że do maja 2007 r. w SGGW nie było uregulowań wewnętrznych określających szczegółowe procedury postępowania w zakresie wynajmowania lokali i powierzchni użytkowych. Pierwsze w tym zakresie uregulowania ustalono w:

- „Regulaminie wynajmu budynków, lokali i powierzchni użytkowych oraz terenów w SGGW” podpisanym przez Kanclerza 22 maja 2007 r., w którym określono m.in. wzór umowy najmu (dzierżawy) oraz przypadki, w których mogą być stosowane preferencyjne stawki opłat czynszowych lub bonifikaty w tym zakresie;
- „Regulaminie Działania Komisji powoływanej w celu dokonywania wyboru oferty na najem budynków, lokali i powierzchni użytkowych w SGGW”, podpisanym przez Kanclerza (brak daty podpisu), który obowiązywał od 1 stycznia 2008 r.

W regulaminach tych nie określono jednak szczegółowych zasad ustalania wysokości należnych czynszów oraz procedur poszukiwania i wyboru najemców i dzierżawców, w tym m.in.: określenia przypadków, w których konieczne jest przeprowadzenia postępowań przetargowych oraz przypadków, w których możliwe jest zastosowanie trybu bezprzetargowego; zasad publicznego informowania o ofercie wynajęcia całości lub części nieruchomości należących do SGGW; kryteriów, które powinny być stosowane przy wyborze oferentów (w regulaminach są w tym zakresie tylko zapisy dotyczące prawa pierwszeństwa w najmie dla osób świadczących usługi na rzecz studentów i pracowników uczelni).

W praktyce, na 244 umowy najmu i dzierżawy zawarte w badanym okresie przez SGGW (z uwzględnieniem również przypadków przedłużenia czasu trwania najmu i dzierżawy na podstawie aneksów do umów zawartych przed okresem objętym kontrolą), tylko w dwóch przypadkach (wynajem lokali na prowadzenie: klubokawiarni studenckiej w budynku Zespołu Domów Studenckich nr 9 „Limba” w Warszawie oraz stołówki studenckiej i baru letniego na terenie Zespołu Domów Studenckich nr 6 „Jodełka” w Rogowie) zorganizowano konkursy ofert. W pozostałych przypadkach kontrolującym nie przedstawiono dokumentów świadczących o upublicznianiu informacji o nieruchomościach

przeznaczonych do dzierżawy lub wynajmu oraz o zastosowanym trybie wyboru najemców lub dzierżawców.

W ocenie NIK, nieprzekazywanie do publicznej wiadomości informacji o nieruchomościach lub ich częściach przeznaczonych do wynajmu lub wydzierżawienia było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. Ograniczało katalog potencjalnych zainteresowanych tego rodzaju ofertami.

3.2.4.2. Nie we wszystkich przypadkach analizowano rynkowe stawki czynszu przed zawarciem umów najmu lub dzierżawy nieruchomości. W wyniku kontroli 18 wybranych umów najmu i dzierżawy (dotyczących nieruchomości gruntowych oraz pomieszczeń użytkowych w budynkach SGGW, zlokalizowanych w Warszawie: na terenie Kampusu Uczelni na Ursynowie – 12 umów, oraz przy ul. Rakowieckiej 26/30 – 6 umów), stwierdzono, że tylko w przypadku zawartych umów najmu pomieszczeń w budynkach przy ul. Rakowieckiej wysokość czynszu dzierżawnego określona została na podstawie wycen rynkowej stawki czynszu, dokonanych przez rzeczoznawców majątkowych³⁶. W przypadku 12 umów dotyczących dzierżawy i wynajmu gruntów oraz pomieszczeń na terenie Kampusu SGGW na Ursynowie, brak było analiz i wycen odnośnie rynkowej wysokości stawki czynszów - co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym.

Odmienny tryb postępowania SGGW w tych przypadkach spowodowany był w ocenie NIK faktem, że w przypadku najmu pomieszczeń przy ul. Rakowieckiej, Uczelnia zobligowana była (z uwagi na wartość przedmiotu najmu wyższą niż 50 tys. euro) do uzyskania zgody Ministra Skarbu Państwa na zawarcie umów w tym zakresie – zgodnie z art. 5a ust. 1 *ustawy o uprawnieniach przysługujących SP* (we wszystkich sześciu przypadkach SGGW uzyskała stosowną zgodę ww. Ministra).

3.2.4.3. W wyniku kontroli wybranych losowo 14 umów zawartych w przedmiocie najmu lub dzierżawy (zawartych na czas dłuższy niż jeden rok)³⁷ stwierdzono, że pomimo zapisów o prawie dokonywania waloryzacji stawek czynszu o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanego przez GUS, jeżeli wskaźnik ten wzrośnie o minimum 3%, nie zawsze dokonywano stosownych waloryzacji.

³⁶ Opinia z 14 grudnia 2005 r. zaktualizowana 31 stycznia 2007 r. oraz opinia z 24 lipca 2008 r. zaktualizowana 22 września 2009 r.

³⁷ W tym ośmiu dotyczących najmu powierzchni użytkowych oraz terenów na terenie Kampusu SGGW na Ursynowie oraz sześciu dotyczących wynajmu pomieszczeń biurowych w budynkach należących do SGGW przy ul. Rakowieckiej 26/30 w Warszawie.

- W przypadku ośmiu objętych kontrolą umów najmu powierzchni użytkowych na terenie Kampusu SGGW na Ursynowie stwierdzono, że wysokość stawek czynszu nie była zmieniana od 2008 r. do czasu kontroli NIK (tj. do 31 sierpnia 2010 r.), pomimo iż średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł: w 2008 r. - o 4,2%³⁸, a w 2009 r. - o 3,5%³⁹. Szacowane nieuzyskane przychody na skutek braku waloryzacji stawek czynszu w tych przypadkach - za okres od kwietnia 2009 r. do sierpnia 2010 r. - wynoszą ok. 11,2 tys. zł.
- W przypadku sześciu skontrolowanych umów najmu pomieszczeń biurowych w budynkach przy ul. Rakowieckiej 26/30 (zawartych w okresie od lipca 2007 r. do lutego 2008 r.) stwierdzono, że jedynej waloryzacji stawek czynszu dokonano z dniem 1 kwietnia 2009 r.⁴⁰. W 2010 r. (do czasu kontroli NIK) nie przeprowadzono kolejnej waloryzacji tych stawek, pomimo iż zachodziły przesłanki jej dokonania, gdyż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2009 r. (3,5%) był wyższy niż próg określony w umowach upoważniający do dokonania waloryzacji (3%). Szacowane nieuzyskane przychody na skutek braku waloryzacji stawek czynszu - za okres od kwietnia do sierpnia 2010 r. - wyniosły ok. 91,2 tys. zł.

Kancelarz SGGW wyjaśniał m.in., że nie podnoszono czynszów z uwagi na ustne wnioski najemców, iż wnoszone przez nich opłaty i tak są już wysokie. Podniesienie stawek przełożyłoby się na podniesienie cen usług świadczonych na terenie Uczelni, z których korzystają głównie studenci (np. cen posiłków studenckich). Kluczowym argumentem w 2009 r. był światowy kryzys gospodarczy, który przełożył się na spadek obrotów najemców.

W powyższych przypadkach nie przedstawiono jednak dokumentacji świadczącej, iż odstąpienie SGGW od waloryzacji stawek czynszu było działaniem wynikającym z dokonanych analiz wysokości rynkowych stawek czynszu lub innych okoliczności.

³⁸ Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2008 r. (M.P. Nr 5, poz. 58).

³⁹ Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2009 r. (M.P. Nr 4, poz. 43).

⁴⁰ W przypadku trzech umów wysokość czynszu podwyższono o 6,81%, w przypadku dwóch kolejnych - o 4,2%. W jednym przypadku pozytywnie rozpatrzono wniosek najemcy o odstąpienie od waloryzacji stawki czynszu.

3.2.4.4. Uwagi NIK dotyczyły również braku jednolitego postępowania Uczelni wobec najemców lub dzierżawców zalegających z regulowaniem opłat umownych, co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnym.

W 2005 r. SGGW nie naliczała odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości, co w ocenie NIK było działaniem niegospodarnym. W kolejnych latach sytuacja w tym zakresie uległa poprawie, nadal jednak występowały przypadki nieprawidłowości w tym zakresie.

Tabela nr 2 Zestawienie liczby najemców/dzierżawców posiadających zobowiązania wymagalne wobec SGGW z tytułu opłat za najem i dzierżawę nieruchomości oraz kwot naliczonych odsetek za zwłokę w tym zakresie - według stanu na koniec roku (w latach 2005-2009) oraz na dzień 30.06.2010 r.

Stan na dzień	Liczba najemców/dzierżawców:			Naliczone odsetki za zwłokę w regulowaniu czynszu w danym roku (kwota w zł)	Faktyczne wpływy tytułu naliczonych odsetek (kwota w zł)
	ogółem	z zobowiązaniami wymagalnymi	których zaległości w płatnościach wynosiły dwa lub więcej miesięcy		
31.12.2005 r.	137	35	14	0,00	0,00
31.12.2006 r.	138	30	10	13 545,36	13 377,75
31.12.2007 r.	155	42	16	16 623,11	16 623,11
31.12.2008 r.	164	37	24	9 072,42	9 072,42
31.12.2009 r.	163	35	10	9 712,45	8 564,81
30.06.2010 r.	122	32	13	3 734,12	1 964,02

W wyniku kontroli działań windykacyjnych prowadzonych w stosunku do pięciu podmiotów, które miały największe zobowiązania z tego tytułu według stanu na koniec poszczególnych lat badanego okresu stwierdzono, że w przypadku jednego z nich stosowne noty odsetkowe (na łączną kwotę 3.646,12 zł), z tytułu opóźnień w regulowaniu zobowiązań w latach 2004-2006, zostały wystawione dopiero 4 sierpnia 2010 r., tj. w trakcie kontroli NIK, w związku z jej ustaleniami. Brak naliczenia odsetek za zwłokę stwierdzono również w przypadku innego podmiotu, który w styczniu 2009 r. uregulował powstałe w grudniu 2008 r. zaległości w kwocie ogółem 483,9 tys. zł. W przypadkach pozostałych trzech podmiotów, których rozliczenia z SGGW skontrolowano, stosowne odsetki były naliczane. Brak wystawienia not odsetkowych w ww. dwóch przypadkach, Kwestor tłumaczyła awarią i błędami w działaniu komputerowego systemu księgowego.

W ocenie NIK mało konsekwentne były działania SGGW wobec podmiotów, które pomimo kolejnych wezwań i zawieranych ugód, nadal nie regulowały zobowiązań finansowych z tytułu realizacji umów najmu lub dzierżawy. Przykładowo, pomimo

iż Ośrodek Szkolenia Kandydatów na Kierowców nie wywiązał się z warunków zawartej 9 lipca 2007 r. ugody, zgodnie z którą zobowiązany był do uregulowania w ratach zadłużenia w wysokości 31,4 tys. zł w terminie do końca 2007 r., Uczelnia skierowała pozew do Sądu, w sprawie oddania przedmiotu najmu i zapłaty zaległych należności, dopiero 3 lutego 2010 r. (tj. po ponad 2 latach). Wyrok Sądu w tej sprawie uwzględniający powództwo Uczelni zapadł 2 sierpnia 2010 r.

Ustalono przy tym, że na 244 zawarte umowy, tylko w ośmiu przypadkach ustanowiono zabezpieczenia na poczet zapłaty należności finansowych z tytułu realizacji umowy: w formie gwarancji bankowej (cztery przypadki), weksla in blanko (dwa przypadki) lub kaucji pieniężnej (dwa przypadki). Brak ustanawiania tego rodzaju zabezpieczeń w przypadku pozostałych umów, w ocenie NIK, utrudniał dochodzenie roszczeń finansowych Uczelni.

Według wyjaśnień Kanclerza SGGW, tego typu zabezpieczenia Uczelnia stosowała w głównie w przypadku zawierania umów o znacznej wartości, dotyczących np. najmu pomieszczeń w budynkach przy ul. Rakowieckiej w Warszawie oraz biorąc pod uwagę rodzaj planowanej działalności (np. prowadzenie klubu studenckiego).

Nieprawidłowości występowały również w przypadku wynajmu lokali mieszkalnych przez Rolniczy Zakład Doświadczalny w Brwinowie. W wyniku kontroli dwóch umów (zawartych 1 sierpnia 2005 r.) dotyczących najmu lokali mieszkalnych nr 1 i 3 w budynkach przy ul. Przejazd 4a i 4b w Brwinowie (na 15 umów najmu lokali mieszkalnych zawartych przez ten Zakład), w obydwu stwierdzono brak waloryzowania stawek czynszu od daty podpisania umów oraz brak naliczania odsetek za zwłokę w płatnościach. Nie podjęto działań na rzecz wypowiedzenia umowy najemcy, który przez cały badany okres, pomimo wysyłanych przez Zakład wezwań⁴¹, wpłacał tylko część należności (lata: 2005-2006, 2009) bądź nie regulował w ogóle zobowiązań (lata: 2007-2008 i 2010 do 24 sierpnia). Dopiero 24 sierpnia 2010 r., tj. w trakcie kontroli NIK, zostało wysłane do tego najemcy pismo o wypowiedzeniu stosunku najmu z dniem 1 października 2010 r.

⁴¹ Ostatnie wezwanie z dnia 18 maja 2010 r. dotyczyło zapłaty zaległego czynszu w kwocie ogółem 4.894,42 zł.

3.2.4.5. W ocenie NIK, jedną z przyczyn powstawania nieprawidłowości w zakresie windykacji przez SGGW należności był fakt, że do maja 2009 r. w SGGW brak było uregulowań określających wewnętrzne procedury postępowania w tym zakresie. Utrudniało to sprawowanie nadzoru oraz funkcjonowanie kontroli wewnętrznej w tym zakresie. Procedury takie określone zostały dopiero w zarządzeniu Nr 11 Rektora z dnia 11 maja 2009 r.⁴².

Uwagi NIK, z punktu widzenia oceny rzetelności działania, dotyczą dokonanej przez SGGW w II połowie 2007 r. zmiany zasad waloryzacji stawek czynszu, poprzez zastąpienie obligatoryjnej okresowej waloryzacji stawki czynszu, fakultatywną. Zamieszczenie w umowach zawieranych od II poł. 2007 r. zapisów stanowiących, że SGGW ma prawo co roku zwaloryzować stawkę czynszu⁴³, zamiast zapisów o obligatoryjnej waloryzacji (które to rozwiązanie przewidywały wcześniej zawierane umowy najmu), w ocenie NIK prowadzi do uznaniowości postępowania w tym zakresie, a ponadto może powodować spory z dzierżawcami lub najemcami, w momencie podejmowania przez Uczelnię działań na rzecz skorzystania z tego uprawnienia.

3.2.5. Realizacja obowiązków właściciela (zarządcy)

SGGW nie wywiązywała się z zadań właściciela/zarządcy obiektów budowlanych określonych w *ustawie Prawo budowlane* dotyczących m.in. przeprowadzania okresowych przeglądów stanu technicznego obiektów budowlanych, co NIK ocenia negatywnie z punktu widzenia oceny rzetelności i legalności działania Uczelni.

W wyniku kontroli dokumentacji dotyczącej 10 wybranych do kontroli budynków SGGW⁴⁴, stwierdzono we wszystkich przypadkach niewywiązywanie się Uczelni z zadań dotyczących przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego budynków - o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-3 *ustawy Prawo budowlane*, w tym w szczególności:

⁴² W sprawie windykacji wierzytelności w Szkole Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

⁴³ O wysokość rocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, jeżeli wskaźnik ten wzrośnie o minimum 3%. Analogiczne zasady wprowadzono na przełomie lat 2007/2008 do umów zawartych przed II poł. 2007 r., które przed wprowadzeniem tych zmian zawierały zapisy przewidujące obligatoryjną zmianę stawki czynszu w okresach półrocznych.

⁴⁴ Były to Budynki Dydaktyczne Nr 6, 9, 33, 34, 37 oraz Dom Studencki Nr 9 „LIMBA” i Hotel Asystencki „IKAR”, które to obiekty zlokalizowane były przy ul. Nowoursynowskiej 166 w Warszawie; budynki Pawilonu Nr 1 i 3 zlokalizowane przy ul. Rakowieckiej 26/30 w Warszawie oraz Pałac w Brwinowie przy ul. Dworskiej 5. Wyboru obiektów do kontroli dokonywano biorąc pod uwagę budynki dydaktyczne o największej powierzchni, budynki wykorzystywane jako akademiki oraz budynki wpisane do rejestru zabytków.

- w przypadku wszystkich ww. budynków stwierdzono, że do listopada 2009 r. SGGW nie wywiązywała się z obowiązku przeprowadzania co najmniej raz w roku (lub dwa razy w roku⁴⁵) kontroli w zakresie wskazanym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy, tj. polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas jego użytkowania;
- w przypadku 7 budynków⁴⁶ stwierdzono różnego rodzaju braki w przeprowadzaniu co najmniej raz w roku (lub dwa razy w roku) kontroli w zakresie wskazanym w art. 62 ust. 1 lit. c ustawy, tj. polegającej na sprawdzeniu instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)⁴⁷;
- w przypadku 8 budynków stwierdzono różnego rodzaju braki⁴⁸ w przeprowadzaniu co najmniej raz na pięć lat kontroli w zakresie wskazanym w art. 62 ust. 2 ustawy, w tym w szczególności nie przeprowadzano badania uziemień instalacji i aparatów.

NIK pozytywnie ocenia rozpoczęcie przez SGGW od listopada 2009 r. wykonywania obowiązkowych kontroli stanu technicznego budynków. Działania te podjęto w wyniku realizacji ustaleń zawartych w protokole z kontroli doraźnej przeprowadzonej w okresie od 27 do 30 listopada 2009 r. w Dziale Inwestycji i Nadzoru Technicznego przez pracownika Zespołu Kontroli Wewnętrznej SGGW.

W ocenie NIK, jedną z przyczyn powstania nieprawidłowości w ww. zakresie był fakt, że w kolejnych *Regulaminach organizacyjnych SGGW* obowiązujących w badanym okresie⁴⁹ oraz w innych uregulowaniach wewnętrznych nie określono precyzyjnie, do której komórki organizacyjnej SGGW (lub stanowisk) należą obowiązki i odpowiedzialność w zakresie organizacji przeprowadzania okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych.

⁴⁵ W przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m² lub o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m² – zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

⁴⁶ Braki mniejsze lub większe w przeprowadzaniu tego rodzaju kontroli stwierdzono w przypadku Budynków Dydaktycznych Nr 6, 37, Domu Studenckiego Nr 9 LIMBA, Hotelu „IKAR”, Pawilonów Nr 1 i 3 przy ul. Rakowieckiej oraz Pałacu w Brwinowie.

⁴⁷ Przykładowo, brak przeprowadzania okresowych przeglądów kominowych i wentylacyjnych stwierdzono: w przypadku Budynku Dydaktycznego Nr 6 - w latach 2005-2009; w przypadku Domu Studenckiego Nr 9 „LIMBA” - w latach 2005, 2007, 2008, a w przypadku Hotelu Asystenckiego „IKAR” – w 2007 r.

⁴⁸ Nieprawidłowości w tym zakresie nie stwierdzono jedynie w przypadku budynków Pawilonu Nr 1 i 3 przy ul. Rakowieckiej, z uwagi na fakt, że w obiektach tych przeprowadzano w badanym okresie remonty generalne, po których wydane zostały w latach 2006-2007 ponowne pozwolenia na ich użytkowanie.

⁴⁹ Wprowadzanych na podstawie następujących zarządzeń Rektora SGGW: Nr 2A z dnia 20 stycznia 2005 r. Nr 21 z dnia 31 maja 2007 r.; Nr 44 z dnia 1 września 2009 r.

NIK negatywnie ocenia brak realizacji przez SGGW zaleceń zawartych w protokołach z kontroli okresowych (półrocznych, rocznych) przeprowadzonych w listopadzie 2009 r., co stwierdzono w przypadku 9 budynków, na 10 których dokumentację kontrolowano. W przypadku dwóch budynków (Budynki Dydaktyczne Nr 6 i 37) stwierdzono ponadto brak realizacji zaleceń z kontroli okresowych (pięcioletnich) przeprowadzonych w latach 2007-2008.

Przykładowo w przypadku Budynku Dydaktycznego Nr 37 stwierdzono, że do dnia oględzin (tj. 19 lipca 2010 r.) nie wykonano zaleceń sformułowanych po kontroli przeprowadzonej 9 kwietnia 2008 r. (tzw. pięcioletniej) dotyczących wykonania pomiarów instalacji elektrycznej i instalacji odgromowej. Nie wykonano również zaleceń sformułowanych po kontroli okresowej (półrocznej), przeprowadzonej 30 listopada 2009 r., dotyczących m.in.: przeprowadzenia kontroli sprawności działania systemu wykrywania gazu GAZEX, klap dymowych, dachowych i pożarowych (w kanałach wentylacyjnych) oraz oświetlenia ewakuacyjnego i kierunkowego; wykonania okresowych badań instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

NIK negatywnie ocenia niewywiązywanie się przez SGGW z obowiązków określonych w art. 61 pkt 1 *ustawy Prawo budowlane* oraz w art. 5 *ustawy o ochronie zabytków* w odniesieniu do Pałacu w Brwinowie, który wraz z otoczeniem parkowym wpisany jest do rejestru zabytków⁵⁰. W wyniku kontroli dokumentacji oraz oględzin przeprowadzonych 21 lipca 2010 r. stwierdzono m.in., że Pałac, nieużytkowany od 2004 r., aczkolwiek całodobowo dozorowany, od wielu lat nie był remontowany i znajduje się w stanie dewastacji⁵¹.

W związku ze stwierdzeniem, iż pozostająca pod napięciem instalacja elektryczna w Pałacu jest w bardzo złym stanie (powyrywane gniazdka, niezabezpieczone przewody elektryczne), co stanowiło zagrożenie wybuchu pożaru lub porażenia prądem osób dozorujących ten obiekt (lub postronnych), kontrolerzy NIK, na podstawie art. 51 ust. 1 *ustawy o NIK*, poinformowali niezwłocznie o tym fakcie Rektora SGGW. W odpowiedzi z 29 lipca

⁵⁰ Na podstawie decyzji Konserwatora Zabytków m.st. Warszawy z dnia 9 czerwca 1981 r. - jak wynika z zawiadomienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 1 kwietnia 2009 r. obiekt ten wpisany jest aktualnie do księgi rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod numerem A-839.

⁵¹ W wyniku oględzin stwierdzono m.in.: odpadający tynk ze ścian elewacji; zniszczone (rozsypany się) kolumny i elementy balustrady; większość okien w bardzo złym stanie, w części powybijane szyby, zabezpieczone dyktą lub deskami; we wnętrzu wyrzuszony parkiet; zniszczone ściany wewnętrzne; odpadająca farba i tynk.

2010 r. Kanclerz poinformował o podjętych działaniach na rzecz usunięcia powyższego zagrożenia (tj. o odłączeniu obwodów elektrycznych oraz o zaplanowanych pracach remontowych w tym zakresie).

Kanclerz SGGW wyjaśniał m.in., że do lipca 2009 r. nieruchomość, na której znajduje się Pałac, objęta była przedwstępną umową sprzedaży, która ostatecznie nie została zrealizowana. W związku z tym Uczelnia nie podejmowała w tym okresie prac konserwatorskich i restauratorskich, gdyż mogłyby one wpłynąć na wartość zbywanej nieruchomości i utrudnić procedurę sprzedaży.

Pozostałe skontrolowane budynki, poza jednym, były w dobrym stanie technicznym (jak wynika z oględzin przeprowadzonych w okresie od 12 do 20 lipca 2010 r.). Uwagi dotyczyły budynku Hotelu Asystenckiego „IKAR”, w którym stwierdzono (w trakcie oględzin przeprowadzonych 20 lipca 2010 r.) zły stan techniczny ścian i podłóg w holu i na korytarzach. W obiekcie tym prowadzone były prace remontowe części pomieszczeń mieszkalnych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie utrzymania pomników przyrody. W wyniku przeprowadzonych 30 czerwca i 12 lipca 2010 r. oględzin siedmiu tych pomników⁵², spośród dziewięciu zlokalizowanych na terenach należących do SGGW, stwierdzono m.in., że obiekty te są dobrze utrzymane i oznakowane na zasadach określonych w art. 115 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*⁵³.

Uwagi NIK dotyczyły natomiast stanu czystości terenów należących do SGGW, na których ustanowiony został rezerwat przyrody „Skarpa Ursynowska”⁵⁴. W wyniku oględzin przeprowadzonych 30 czerwca 2010 r. stwierdzono, że teren rezerwatu jest zaśmiecony⁵⁵.

⁵² W tym czterech pomników przyrody (orzech czarny i trzy jesiony wyniosłe) zlokalizowanych na terenie Kampusu SGGW przy ul. Nowoursynowskiej w Warszawie oraz trzech pomników przyrody (buk zwyczajny, leszczyna turecka i klon zwyczajny) zlokalizowanych na terenie nieruchomości położonej przy ul. Rakowieckiej 26/30 w Warszawie.

⁵³ Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.

⁵⁴ Ustanowionego na podstawie zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 czerwca 1996 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M. P. Nr 42, poz. 411).

⁵⁵ Na terenie rezerwatu należącym do SGGW stwierdzono pozostawione różnego rodzaju odpady (butelki, opakowania po żywności, niedopałki) oraz pozostałości ogniska, co wskazywało, że teren ten nie jest systematycznie porządkowany.

Kierownik Sekcji Konserwacji Zieleni w złożonym oświadczeniu w tej sprawie podała m.in., że teren rezerwatu jest sprzątany według potrzeb średnio dwa, trzy razy w miesiącu. Kampus, którym się zajmuje Sekcja, ma powierzchnię blisko 90 ha, w związku z czym nie jest możliwe codzienne usuwanie śmieci pozostawionych w rezerwacie.

3.2.6. Wykorzystanie środków finansowych

SGGW w latach 2005-2010 (I poł.) uzyskała wpływy ze sprzedaży (113,3 mln zł) oraz najmu i dzierżawy nieruchomości (41,6 mln zł) w wysokości ogółem 154,9 mln zł, co stanowiło 74,9% łącznej kwoty wydatków Uczelni (206,8 mln zł) poniesionych na finansowanie inwestycji (189,0 mln zł), remontów (17,3 mln zł) i zakupów nieruchomości (0,4 mln zł). Dodatkowymi źródłami finansowania realizacji zadań inwestycyjnych w tym okresie były m.in. dotacje oraz inne środki finansowe otrzymywane na realizację projektów badawczych.

Cele, na które wykorzystywano środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości, były zgodne z dyspozycjami Senatu zamieszczonymi w uchwałach w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż poszczególnych nieruchomości, w których wskazywano, że środki te powinny być przeznaczone na finansowanie zadań inwestycyjnych SGGW dotyczących w szczególności rozbudowy Kampusu przy ul. Nowoursynowskiej w Warszawie.

Szczegółowe informacje o wielkościach kwot uzyskiwanych przez SGGW ze sprzedaży oraz najmu i dzierżawy nieruchomości, jak również o wielkościach wydatków Uczelni w badanym okresie na inwestycje i remonty, zamieszczone zostały w tabeli nr 3 załącznika nr 3 do Informacji.

3.2.7. Organizacja oraz kontrole działalności SGGW

3.2.7.1. Organizację działalności SGGW określały w badanym okresie w szczególności kolejne Statuty⁵⁶, Regulaminy Organizacyjne Uczelni⁵⁷ oraz regulaminy zakładów doświadczalnych.

⁵⁶ Z dnia 1 lipca 1991 r. ze zm. (obowiązywał do 26 czerwca 2006 r.) oraz następnie przyjęty uchwałą nr 40-2005/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r. ze zm.

⁵⁷ W badanym okresie obowiązywały trzy Regulaminy Organizacyjne SGGW, wprowadzane na podstawie następujących zarządzeń Rektora: Nr 2A z 20 stycznia 2005 r.; Nr 21 z 31 maja 2007 r.; Nr 44 z 1 września 2009 r.

Zgodnie z obowiązującym na dzień zakończenia niniejszej kontroli, Regulaminem Organizacyjnym (wprowadzonym zarządzeniem nr 44 Rektora z 1 września 2009 r.) sprawami dotyczącymi zarządzania nieruchomościami zajmowały się w szczególności następujące komórki organizacyjne Uczelni:

- Dział Ewidencji Majątku (w którego skład wchodziły Sekcje Ewidencji Majątku i Inwentaryzacji) - do którego zadań należało m.in.: rejestrowanie i prowadzenie analitycznej ewidencji gruntów, nieruchomości oraz składników majątkowych (uzgadnianie z księgą główną), uzgadnianie stanu kont ewidencji majątku z księgami inwentarzowymi, opracowywanie planów inwentaryzacji, nadzorowanie spisów z natury oraz ich rozliczanie;
- Sekcja Gospodarki Nieruchomościami - do której zadań należało m.in. ustalanie stanu prawnego nieruchomości, ewidencjonowanie nieruchomości, monitorowanie kosztów eksploatacyjnych pomieszczeń, przygotowywanie procedur przetargowych na zbycie nieruchomości;
- Sekcja Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi i Użytkowymi - do której zadań należało administrowanie obiektami mieszkalnymi należącymi do SGGW, zawieranie umów najmu z nowymi użytkownikami lokali, naliczanie i egzekwowanie opłat za użytkowane lokale, sporządzanie ewidencji wolnych lokali i powierzchni użytkowych przeznaczonych do wynajęcia, obsługa rachunkowo-księgowa (wystawianie faktur VAT, sporządzanie miesięcznych rejestrów sprzedaży, przygotowywanie zestawień planowanych dochodów, windykacja należności);
- zakłady doświadczałne, działy gospodarcze oraz administracje obiektów – do których zadań należało m.in. bieżące administrowanie poszczególnymi nieruchomościami gruntowymi i obiektami należącymi do SGGW.

Do zadań Rektora należało m.in. reprezentowanie Uczelni na zewnątrz oraz sprawowanie merytorycznego nadzoru nad działalnością m.in. audytora wewnętrznego i Zespołu Kontroli Wewnętrznej. Za sprawy dotyczące modernizacji i rozwoju SGGW odpowiadał Prorektor ds. Rozwoju. Do zakresu działania Kanclerza należało kierowanie administracją i gospodarką SGGW oraz podejmowanie decyzji dotyczących mienia w zakresie zwykłego zarządu, z wyłączeniem spraw zastrzeżonych w ustawie o szkolnictwie wyższym oraz w statucie SGGW dla organów Uczelni. Zastępcami Kanclerza byli Kwestor, Dyrektor Ekonomiczny i Dyrektor Techniczny. Kwestor pełnił funkcję głównego księgowego

i reprezentował Uczelnię na zewnątrz w zakresie rozliczeń finansowych i sprawozdawczości finansowej.

3.2.7.2. Stwierdzone w trakcie niniejszej kontroli nieprawidłowości w gospodarowaniu nieruchomościami wynikały, w ocenie NIK, m.in. ze słabości funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej w obszarach objętych kontrolą oraz braku właściwego nadzoru nad działalnością poszczególnych jednostek organizacyjnych Uczelni, do zadań których należało zajmowanie się nieruchomościami SGGW.

Przyczyną tej sytuacji były m.in. wskazane wyżej w Informacji przypadki braku uregulowań wewnętrznych określających szczegółowe, jednolite procedury postępowania obowiązujące w Uczelni (np. w zakresie nabywania nieruchomości lub udzielania zamówień na wykonanie operatów szacunkowych, określających wartość rynkową nieruchomości), a w przypadkach wprowadzenia tego rodzaju uregulowań ich niejednoznaczność lub niepełność (tak jak to stwierdzono w przypadku wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości).

Stwierdzone przypadki uznaniowości postępowania przy nabywaniu przez SGGW nieruchomości, wyborze najemców i dzierżawców oraz wykonawców operatów szacunkowych oraz w zakresie przy waloryzacji stawek czynszu, naliczaniu odsetek za zwłokę, wskazują - w ocenie NIK - na występowanie obszarów zagrożonych występowaniem mechanizmów korupcjogennych.

O słabości systemu kontroli wewnętrznej oraz braku właściwego nadzoru nad działalnością komórek organizacyjnych Uczelni realizujących zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami świadczą również ustalenia kontroli NIK dotyczące:

- złożenia (w dniu 15 kwietnia 2009 r.) przez Dyrektora Rolniczego Zakładu Doświadczalnego Wilanów-Obory SGGW, w imieniu SGGW, deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni Mleczarskiej „MLEKPOL” w Grajewie, bez uzyskania zgody Senatu – co stanowiło naruszenie art. 62 ust. 2 pkt 4 lit. b *ustawy o szkolnictwie wyższym* oraz § 61 ust. 3 pkt 6 lit. b *Statutu Uczelni*⁵⁸ (Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwałą Nr 4/7/2009 r. z dnia 24 lipca 2009 r., przyjęła SGGW na członka Spółdzielni);

⁵⁸ Przyjętego uchwałą Senatu Nr 40-2005/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r.

- zawarcia przez Kierownika Sekcji Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi i Użytkowymi, w imieniu SGGW, dwóch umów (z 21 kwietnia 2005 r. oraz z 13 września 2006 r.) z firmami zajmującymi się pośrednictwem przy zakupie nieruchomości, pomimo że osoba zatrudniona na tym stanowisku nie była uprawniona do zaciągania zobowiązań w imieniu Uczelni, w tym do zawierania umów cywilnoprawnych. W oparciu o postanowienia tych umów wystawione zostały faktury za pośrednictwo przy zakupie dwóch lokali mieszkalnych na rzecz SGGW (kwota wydatkowana przez Uczelnię z tego tytułu wyniosła łącznie 14.358,18 zł brutto).

3.2.7.3. NIK negatywnie ocenia przy tym rzetelność przeprowadzanych w badanym okresie kontroli wewnętrznych przez pracowników Zespołu Kontroli Wewnętrznej SGGW.

W wyniku kontroli dokumentacji z przeprowadzonych w badanym okresie czterech kontroli (tj. wszystkich dotyczących zagadnień objętych niniejszą kontrolą⁵⁹) stwierdzono, że protokoły kontroli nie spełniały wymogów określonych w Piśmie okólnym Nr 2 Rektora z dnia 20 czerwca 2005 r., a następnie w zarządzeniu Rektora Nr 41 z dnia 21 listopada 2006 r. (w których określono szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania kontroli wewnętrznej w jednostkach organizacyjnych Uczelni). W szczególności w protokołach brak było opisu stanu faktycznego ustalonego w wyniku kontroli, w tym stwierdzonych nieprawidłowości, przyczyn ich powstania oraz wskazania osób odpowiedzialnych za ich powstanie, które to elementy powinny zawierać protokoły kontroli zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 6 obu ww. uregulowań. Po przeprowadzeniu kontroli w żadnym przypadku nie skierowano wystąpień do skontrolowanych jednostek organizacyjnych, zawierających oceny skontrolowanej działalności i zalecenia pokontrolne, co było niezgodne z § 20 ww. Pisma okólnego Nr 2 oraz następnie z § 20 zarządzenia Nr 41⁶⁰. W przypadku kontroli planowej przeprowadzonej w okresie od 24 sierpnia do 16 września 2005 r. w Dziale Ewidencji Majątku⁶¹, stwierdzono ponadto brak programu kontroli, co było niezgodne z § 5 ww. Pisma okólnego Nr 2. Program kontroli planowej przeprowadzonej w okresie 15-29 października 2009 r. w Sekcji Gospodarowania Nieruchomościami SGGW nie zawierał natomiast

⁵⁹ Dotyczących m.in. prowadzenia ewidencji majątkowej; gospodarki zasobami mieszkaniowym przez Zakłady Doświadczalne oraz przeprowadzania okresowych kontroli obiektów budowlanych i prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

⁶⁰ Zalecenia w celu usunięcia stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości zamieszczano bezpośrednio w protokołach kontroli, czego nie przewidywały ww. uregulowania.

⁶¹ Dotyczącej funkcjonowania ewidencji majątkowej SGGW.

określenia przedmiotowego zakresu kontroli wymaganego postanowieniami § 8 pkt 3 ww. zarządzenia Rektora Nr 41⁶².

3.2.7.4. W badanym okresie zagadnienia dotyczące gospodarowania nieruchomościami były przedmiotem dwóch kontroli przeprowadzonych w 2005 r. w SGGW przez kontrolera z Ministerstwa Edukacji Narodowej i Sportu (pierwsza przeprowadzana była w okresie od 11 kwietnia do 29 maja, a druga sprawdzająca – w dniach 13 i 14 października).

W protokole z pierwszej z tych kontroli z dnia 9 czerwca 2005 r. pozytywnie oceniono wykorzystanie gruntów przez Uczelnię, formułując jednocześnie wnioski dotyczące m.in.:

- podjęcia starań na rzecz zakończenia do końca 2005 r. sprawy przynoszącego straty finansowe Rolniczego Zakładu Doświadczalnego w Brwinowie (w powiązaniu z faktem przeznaczenia przez SGGW do sprzedaży nieruchomości administrowanych przez ten Zakład);
- prowadzenia oceny skuteczności stosowanych procedur mających na celu wydajniejsze i oszczędniejsze wydatkowanie środków publicznych;
- korzystania przy sprzedaży nieruchomości z uaktualnionych wycen wartości nieruchomości;
- wykazywania na bieżąco w ewidencji gruntów „prowadzonej przez kwesturę”, danych wynikających z zakupów, scalania i ujawniania gruntów.

Biorąc pod uwagę ustalenia niniejszej kontroli, można uznać, że wnioski te pozostają w znacznej mierze nadal aktualne.

⁶² W punkcie dotyczącym tego zagadnienia ograniczono się do wskazania, że jest to kompleksowa kontrola działalności ww. Sekcji od daty jej powstania.

4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli

4.1. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

W ramach kontroli zasięgnięto informacji o cenach sprzedaży nieruchomości na terenach na których SGGW sprzedawała nieruchomości gruntowe w: Urzędzie m.st. Warszawy (Biuro Geodezji i Katastru); Urzędach Dzielnic Praga Południe i Ursynów oraz w Urzędzie Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna (w trybie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK).

Protokół kontroli SGGW został podpisany przez Rektora bez zastrzeżeń. Wyniki kontroli zostały omówione w trakcie narady pokontrolnej zorganizowanej 19 października 2010 r., a następnie w skierowanym do Rektora wystąpieniu pokontrolnym z 18 listopada 2010 r.

W związku z ustaleniami kontroli, dotyczącymi niewywiązywania się SGGW z obowiązków dotyczących utrzymania we właściwym stanie technicznym budynku Pałacu w Brwinowie, NIK skierowała dodatkowe wystąpienia pokontrolne do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie.

Wszyscy adresaci wystąpień pokontrolnych poinformowali NIK o działaniach podjętych na rzecz realizacji wniosków pokontrolnych.

Rektor SGGW, w odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne poinformował NIK⁶³ o działaniach podjętych na rzecz realizacji wszystkich wniosków pokontrolnych, w tym m.in. o:

- wystosowaniu pisma okólnego do jednostek organizacyjnych SGGW w sprawie obowiązku określania wartości zbywanych nieruchomości w oparciu o aktualne operaty szacunkowe;
- prowadzonych działaniach na rzecz wdrożenia do eksploatacji „Systemu Ewidencji Gruntów SGGW” - we wrześniu 2011 r.;

⁶³ Pisma z 10 i 22 grudnia 2010 r.

- dokonanej waloryzacji stawek czynszu oraz podjętych działaniach na rzecz opracowywania Regulaminu Gospodarowania Nieruchomościami SGGW, w którym to Regulaminie uregulowane mają być w sposób szczegółowy m.in. zasady wyboru najemców i dzierżawców, sposób zabezpieczania interesów SGGW w zawieranych umowach najmu i dzierżawy oraz organizacja kontroli nad wywiązywaniem się najemców i dzierżawców z postanowień umów;
- naliczeniu odsetek za zwłokę w kwocie 5.289,44 zł (notą odsetkową z 16 września 2010 r.) w stosunku do podmiotu, który styczeń 2009 r. z opóźnieniem w uregulował należności z tytułu opłat za najmem pomieszczeń w budynku przy ul. Rakowieckiej (kwota ta została zapłacona przez najemcę 14 października 2010 r.);
- podpisaniu 29 listopada 2010 r. zarządzenia, w którym uregulowane zostały zasady postępowania przy udzielaniu zamówień, do których nie stosuje się przepisów *ustawy Prawo zamówień publicznych*, jak również zasady postępowania przy zakupach nieruchomości;
- przeprowadzonych przeglądach stanu technicznego budynków należących do SGGW oraz planowanych działaniach na rzecz doprowadzenia do właściwego stanu technicznego budynków Domu Asystenckiego „IKAR” i Pałacu w Brwinowie, jak również prowadzonych rozmowach w sprawie sprzedaży samorządowi Miasta Brwinowa na cel publiczny nieruchomości, na której znajduje się ww. Pałac;
- dokonanych zmianach kadrowych w SGGW, w związku z nieprawidłowościami stwierdzonymi przez NIK.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformowała NIK⁶⁴ o wydanych SGGW w dniu 10 listopada 2010 r. zaleceniach dotyczących m.in.:

- wykonania w terminie do 30 września 2011 r. doraźnych prac (wyspecyfikowanych w zaleceniach) zabezpieczających Pałac w Brwinowie przed dalszą degradacją;
- przygotowania przez Uczelnię w terminie do dnia 30 czerwca 2011 r. programu prac konserwatorskich i harmonogramu rzeczowego, z uwzględnieniem terminów prac przygotowawczych oraz realizacyjnych remontowo-budowlanych i konserwatorskich tego obiektu.

⁶⁴ W piśmie z 7 grudnia 2010 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pruszkowie poinformowała NIK⁶⁵ o wezwaniu przedstawicieli SGGW do przedstawienia 11 stycznia 2011 r. prawidłowo wypełnionej książki obiektu (dotyczącej Pałacu w Brwinowie) wraz z dokumentacją z okresowych przeglądów tego obiektu. Poinformowała również o wydaniu 23 grudnia 2010 r. decyzji nakazującej SGGW:

- niezwłoczne ogrodzenie działki, na której znajduje się Pałac, oraz umieszczenie na tym ogrodzeniu tablic zawierających informację, iż wstęp na teren działki jest zabroniony, a przebywanie w pobliżu obiektu grozi śmiercią lub kalectwem;
- wykonanie (w terminie 90 dni) niezbędnych zabezpieczeń elementów tarasu i balkonu przed dalszą degradacją (najbardziej zniszczone, stwarzające zagrożenie, narażone na bezpośrednie działanie czynników atmosferycznych elementy Pałacu).

Z uwagi na stwierdzenie nierzetelnego prowadzenia przez SGGW ksiąg rachunkowych w zakresie ewidencji gruntów, NIK skierowała do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego zawiadomienie o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przestępstwa określonego w art. 77 pkt 1 *ustawy o rachunkowości* oraz w art. 61 § 1 *ustawy z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy*⁶⁶.

NIK skierowała ponadto zawiadomienie w sprawie naruszenia dyscypliny finansów publicznych, określonego w art. 5 ust. 1 pkt 3 *ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych*⁶⁷, w związku ze stwierdzonym przypadkiem braku dochodzenia należności z tytułu odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu, skutkującym przedawnieniem prawa SGGW do roszczeń w tym zakresie.

⁶⁵ W piśmie z 27 grudnia 2010 r.

⁶⁶ Dz. U. z 2007 r. Nr 111, poz. 765 ze zm.

⁶⁷ Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 114 ze zm.

5. Załączniki

Załącznik Nr 1 – Wykaz ważniejszych aktów normatywnych

1. Ustawa z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. Nr 164, poz. 1365 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 493 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.).
9. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.).
10. Statut SGGW uchwalony przez Senat Uczelni uchwałą Nr 40 – 2005/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r. ze zm.

Załącznik Nr 2 – Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska w SGGW odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność

Lp.	Stanowisko	Imię i nazwisko	Okres zatrudnienia
1.	Rektor	Prof. dr hab. Alojzy Szymański	od 1.09.2008 r.
		Prof. dr hab. Tomasz Borecki	od 1.09.2002 r. do 31.08.2008 r.
2.	Prorektor ds. Rozwoju	Prof. dr hab. Wiesław Bielawski	od 1.09.2008 r.
		Prof. dr hab. Alojzy Szymański	od 1.09.2002 r. do 31.08.2008 r.
3.	Kancierz (wcześniej Dyrektor Administracyjny)	Dr inż. Władysław Wojciech Skarżyński	od 1.09.2005 r. (od 1.05.1992 r. do 31.08.2005 r.)

Załącznik Nr 3 (tabele nr 1 – 3)

Tabela nr 1 - Organizacja zarządzania nieruchomościami przez SGGW oraz sposób ich zagospodarowania według stanu na dzień 30.06.2010 r.

Lp.	Jednostki organizacyjne SGGW administrujące nieruchomościami	Lokalizacja nieruchomości	Łączna powierzchnia nieruchomości	Sposób zagospodarowania nieruchomości (pow. gruntów)			Pozostałe grunty: rezerwat przyrody i ogródki działkowe nieużytki ¹
				Działalność dydaktyczna	Dzierżawa najmem	Działalność doświadczalna	
1.	Komórki organizacyjne wchodzące w skład administracji centralnej SGGW	Ursynów Mokotów	92,90 ha 0,69 ha 93,59 ha	81,84 ha 0,27 ha 82,11 ha	0,42 ha	0,29 ha	10,77 ha
2.	Administracja Obiektów SGGW przy ul. Rakowieckiej 26/30	Mokotów	4,77 ha		4,77 ha		
3.	Rolniczy Zakład Doświadczalny Wilanów - Obory	Wilanów Krobów Kociszew Obory woj. mazowieckie	320,23 ha 124,40 ha 200,84 ha 777,76 ha 1 423,23 ha		3,00 ha 25,47 ha 3,30 ha 31,77 ha	290,58 ha 124,40 ha 175,37 ha 774,46 ha 1 364,81 ha	26,65 ha ²
4.	Leśny Zakład Doświadczalny W Rogowie	Rogów Puczniew woj. łódzkie	3 680,26 ha 639,88 ha 4 320,14 ha	64,19 ha	0,02 ha 639,88 ha 639,90 ha	3 616,05 ha	
5.	Rolniczy Zakład Doświadczalny w Żelaznej	Żelazna woj. łódzkie Chylice woj. mazow.	666,50 ha 674,80 ha 1 341,30 ha	14,20 ha	539,54 ha	666,50 ha ³ 119,21 ha 785,71 ha	1,85 ha
6.	Rolniczy Zakład Doświadczalny w Brwinowie	Brwinów Komorów woj. mazowieckie	410,51 ha 145,13 ha 555,64 ha		1,29 ha 0,16 ha 1,45 ha	409,22 ha 144,97 ha 554,19 ha ⁴	
7.	Stacja Doświadczalna Wydziału Rolnictwa i Biologii w Skierniewicach	Miedniewice Skierniewice woj. łódzkie	31,02 ha 27,80 ha 58,82 ha	27,80 ha		31,02 ha	
8.	Wydział Ogrodnictwa i Architektury Krajobrazu SGGW	Prażmów woj. mazow. Łopienka woj. podkarp.	92,53 ha 54,06 ha 146,59 ha	54,06 ha		92,53 ha	
9.	Ogólnouczelniana jednostka usługowa	Kiry woj. małopolskie	0,34 ha			0,34 ha	
		Suma	7 944,42 ha	242,36 ha	1 217,85 ha	6 444,94 ha	39,27 ha⁵

¹ - tereny przeznaczone pod budowę autostrad lub dróg ekspresowych.

² - W tym ogródki działkowe- 4,74 ha, nieużytki - 1,48 ha oraz rezerwat przyrody - 20,43 ha.

³ - W tym 282,05 ha, które SGGW dzierżawi od innych podmiotów na cele rolnicze.

⁴ - W tym 479,69 ha jest przedmiotem umowy kontraktacyjnej zawartej przez SGGW w dniu 15 grudnia 2009 r. z dwiema osobami fizycznymi.

⁵ - W tym ogródki działkowe- 4,74 ha, nieużytki - 14,10 ha oraz rezerwat przyrody - 20,43 ha.

Tabela nr 2 – Wykaz nieruchomości gruntowych sprzedanych przez SGGW w latach 2005-2010 r. (I poł.)

Lp.	Charakterystyka nieruchomości (powierzchnia gruntu)	Lokalizacja	Data sprzedaży	Cena netto	Nabywca
1.	działka niezabudowana (0,30 ha)	Kociszew gm. Grójec	17.06.2005 r.	20,3 tys. zł	gm. Grójec
2.	działka niezabudowana (0,14 ha)	Kolonia Chylice gm. Jaktorów	29.06.2005 r.	39,2 tys. zł	osoba fizyczna
3.	grunty rolne niezabudowane (5,17 ha)	Obory gm. Konstancin-Jeziorna	31.08.2005 r.	1,5 mln zł	osoby fizyczne
4.	działka zabudowana (1,09 ha)	Warszawa (Mokotów) ul. Rakowiecka	31.08.2005 r.	23,1 mln zł	spółka akcyjna
5.	działka niezabudowana (1,54 ha)	Warszawa (Ursynów) ul. Płaskowicka	31.08.2005 r.	8,5 mln zł	spółka akcyjna
6.	działka zabudowana Domem Studenckim (0,24 ha)	Warszawa (Mokotów) ul. Kazimierzowska	12.10.2006 r.	9,2 mln zł	spółka akcyjna
7.-8.	dwie nieruchomości niezabudowane (14,44 ha i 5,78 ha)	Biskupice gm. Brwinów	22.05.2007 r.	4,8 mln zł 2,5 mln zł	GDDKiA
9.	działka niezabudowana (0,84 ha)	Warszawa (Wilanów) ul. St. Kostki Potockiego	25.10.2007 r.	6,2 mln zł	osoba fizyczna
10.	działka zabudowana Domem Studenckim (0,46 ha)	Warszawa (Praga Poł.) ul. Grenadierów 41	25.03.2008 r.	5,3 mln zł	osoba fizyczna
11.	nieruchomość niezabudowana (87,10 ha)	Obory gm. Konstancin-Jeziorna	2.03.2009 r.	9,0 mln zł	gm. Konstancin-Jeziorna
12.	nieruchomość zabudowana m.in. budynkami wykorzystywanymi do działalności dydaktycznej (2,61 ha)	Warszawa (Praga Poł.) ul. Grochowska 272	24.04.2009 r.	15,5 mln zł	m.st. Warszawa
13.	nieruchomość niezabudowana (0,54 ha)	Grabnik gm. Jaktorów	20.04.2009 r.	83,6 tys. zł	GDDKiA
14.	działka zabudowana (0,31 ha)	Warszawa (Ursynów) ul. Nowoursynowska	28.12.2009 r.	2,6 mln zł	m.st. Warszawa
15.	nieruchomość niezabudowana (0,19 ha)	Krobów gm. Grójec	18.05.2010 r.	90,0 tys. zł	osoby fizyczne
16.	działki (0,46 ha)	Warszawa (Wilanów) ul. Przyczółkowa	9.06.2010 r.	3,9 mln zł	spółka z o.o.
17.	działki (1,24 ha)	Warszawa (Wilanów) ul. Przyczółkowa	22.06.2010 r.	10,2 mln zł	spółka z o.o.

Tabela nr 3 – Zestawienie uzyskanych przez SGGW w badanym okresie wpływów ze sprzedaży oraz wynajmu i dzierżawy nieruchomości z wydatkami na inwestycje i remonty (dane w tys. zł)

Wyszczególnienie	rok						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010 (I pol.)	Razem
1/ Wpływy z gospodarki majątkiem w tym:	49 586,6	13 096,6	20 891,4	16 506,4	31 182,5	23 678,3	154 941,8
a/ przychody ze sprzedaży nieruchomości	46 101,3	9 271,6	16 483,9	5 300,0	18 873,7	17 248,2	113 278,7
b/ przychody z najmu i dzierżawy	3 485,3	3 825,0	4 407,5	11 206,4	12 308,8	6 430,1	41 663,1
2/ Wydatki na zakup nieruchomości oraz na remonty i inwestycje w tym:	90 570,0	35 618,8	33 900,4	41 388,2	4 545,0	782,2	206 804,6
a/ wydatki na zakup nieruchomości	186,0	255,0	0	0	0	0	441,0
b/ wydatki na inwestycje	87 637,0	31 414,5	29 027,1	37 775,6	2 613,5	579,8	189 047,5
c/ wydatki na remonty	2 747,0	3 949,3	4 873,3	3 612,6	1 931,5	202,4	17 316,1

Załącznik Nr 4 – Wykaz organów, którym przekazano Informację o wynikach kontroli

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Rady Ministrów
5. Prezes Trybunału Konstytucyjnego
6. Rzecznik Praw Obywatelskich
7. Przewodniczący Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej
8. Przewodniczący Sejmowej Komisji Edukacji, Nauki i Młodzieży
9. Minister Nauki i Szkolnictwa Wyższego
10. Minister Skarbu Państwa
11. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego
12. Minister Sprawiedliwości
13. Minister Finansów
14. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego
15. Szef Biura Bezpieczeństwa Narodowego

