



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu**

Wrocław, dnia 2 lutego 2011 r.

**Pani Teresa Kalisz
Zastępca Dyrektora
PKP S.A. Oddział Dworce Kolejowe
Rejon Dworców Kolejowych
we Wrocławiu**

LWR-4101-24-02/2010
P/10/063

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu skontrolowała działalność PKP S.A. Oddział Dworce Kolejowe - Rejon Dworców Kolejowych we Wrocławiu (zwany dalej „Rejonem”) w zakresie wykorzystania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 19 stycznia 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli - na podstawie art. 60 ustawy o NIK - przekazuje Pani niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Rejonu w zakresie wykorzystania nieruchomości kolejowych na cele komercyjne, niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego, pomimo stwierdzonych uchybień, które nie spowodowały negatywnych następstw dla skontrolowanej działalności.

1. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia zagospodarowania przez Rejon nieruchomości kolejowych na cele komercyjne niezwiązane z prowadzeniem ruchu kolejowego. W badanym okresie Rejon Dworców Kolejowych we Wrocławiu zarządzał siedmioma czynnymi dworcami kolejowymi - Wrocław Główny, Opole Główny, Kędzierzyn Koźle, Jelenia Góra, Legnica, Wałbrzych Główny i Wałbrzych Miasto. Wg stanu na koniec grudnia 2009 r. oraz na koniec września 2010 r., z 5.625 m² powierzchni tych dworców, niewykorzystywanych na

cele związane z obsługą pasażerów, 5.132 m² (91,2%) była wynajmowana na cele komercyjne. W latach 2008-2009 i 3 kwartałów 2010 r. uzyskano przychody z tytułu najmu niewykorzystanej do obsługi pasażerów powierzchni użytkowej dworców w wysokości 15.712 tys. zł ponosząc jednocześnie w tym okresie koszty na utrzymanie wynajmowanych powierzchni w kwocie 9.255 tys. zł. W latach 2008-2009 osiągnięto zaplanowane przychody z najmu wykonując w 2008 r. plan w 106,6%, a w 2009 r. w 102,4%.

2. Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia zabezpieczenie interesów PKP S.A. w umowach najmu niewykorzystywanej do obsługi pasażerów powierzchni użytkowej dworców. W badanym okresie pracownicy Rejonu przeprowadzili 332 postępowania w celu zawarcia umów wynajmu, z czego 42 - w trybie przetargu, 235 – w trybie rokowań, zaś 55 spraw dotyczyło krótkoterminowego najmu apartamentu w budynku dworca Jelenia Góra. Zawarte w efekcie powyższych postępowań umowy najmu zabezpieczały ekonomiczne i prawne interesy PKP S.A. Na podstawie kontroli wybranych losowo 10 umów stwierdzono, że umowy były zawierane na warunkach w określonych w rokowaniach, określone w umowach ceny były zbliżone do średnich cen rynkowych najmu, zaś należności wynikające z powyższych umów były zabezpieczane poprzez kaucje, oświadczenia notarialne o poddaniu się egzekucji oraz postanowienia o obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienia w zapłacie. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę fakt, że zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1 lit. c umów najmu pomieszczeń i powierzchni dworców ich podnajem nie był dozwolony bez zgody PKP S.A., należy wskazać, że w 3 przypadkach działalność gospodarczą na wynajmowanych powierzchniach prowadził inny podmiot gospodarczy, niż ten, z którym zawarta była umowa najmu.

3. Najwyższa Izba Kontroli nie wnosi zastrzeżeń do windykacji należności z tytułu najmu powierzchni, niewykorzystywanych na cele związane z obsługą pasażerów. Zgodnie z postanowieniami regulaminu organizacyjnego PKP S.A. Oddział Dworce Kolejowe w Warszawie, komórką organizacyjną odpowiedzialną za prowadzenie rozliczeń z tytułu najmu powierzchni niewykorzystanych na cele związane z obsługą pasażerów, był Wydział Windykacji Należności (funkcjonujący w strukturze Oddziału w Warszawie). Do zadań Rejonu nie należało więc podejmowanie działań windykacyjnych polegających m.in. na wysyłaniu upomnień, wezwań, wezwań ostatecznych czy wezwań przedsądowych. O tych działaniach Rejon był powiadamiany przez Wydział. Uczestniczenie więc Rejonu w windykacji sprowadzało się do właściwego nadzoru nad realizacją umów i polegało na sprawdzaniu przez administratorów dowodów zapłaty czynszu za najem, informowania najemców o ich zadłużeniu, wypowiadaniu umów najmu, odłączaniu mediów najemcom, którzy utracili tytuł prawny do lokalu oraz zbieraniu informacji wspomagających proces windykacji (m.in. adres i majątek dłużnika). Wg stanu na koniec 2009 r. wartość przeterminowanych należności na obszarze działania Rejonu wynosiła 1.270,2 tys. zł, z czego 373,2 tys. zł (29,4 %) stanowiły należności przeterminowane ponad 360 dni. Na podstawie analizy 10 przypadków należności o największej wartości łącznie w kwocie 579,9 tys. zł oraz

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

10 przypadków należności najdłużej niespłacanych (w wysokości 221,1 tys. zł) stwierdzono, że we wszystkich tych przypadkach należności nie zostały odzyskane, pomimo doprowadzenia w 8 przypadkach sprawy do etapu postępowania egzekucyjnego, zaś w 9 przypadkach – do etapu postępowania sądowego. W pozostałych trzech przypadkach windykacja należności znajdowała się na etapie wezwań do zapłaty, w tym jeden na etapie przygotowania pozwu.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Podjęcie działań mających na celu wyeliminowanie przypadków podnajmu powierzchni dworców bez zgody PKP S.A.***
- 2. Efektywne uczestniczenie w procesie windykacji należności z tytułu najmu powierzchni poprzez zintensyfikowanie nadzoru nad realizacją umów najmu.***

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Panią w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosku bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosku lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Pani prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosku zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.