



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.004.02.2017

P/17/096

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

ul. Marszałka J. Piłsudskiego 15/17, 50-044 Wrocław

T +48 71 711 83 00, F +48 71 711 83 50

lwr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/17/067 – Przekazywanie dworców kolejowych jednostkom samorządu terytorialnego w celu ich przebudowy lub remontu.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu.
Kontroler	Mieczysław Obrzut, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/80/2017 z dnia 7 kwietnia 2017 r. (dowody: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta w Dzierżoniowie (dalej: „Urząd”), Rynek 1, 58-200 Dzierżoniów.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Dariusz Kucharski, Burmistrz Dzierżoniowa, dalej: „Burmistrz” ¹ . (dowody: akta kontroli str. 72-79)

II. Ocena kontrolowanej działalności²

Ocena ogólna

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność Urzędu w latach 2013-2016³ w zbadanym zakresie. Podstawą oceny ogólnej były oceny cząstkowe w obrębie kontrolowanych obszarów.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły: [1] nieustalenia w prawidłowej wysokości należnego od Polskich Kolei Państwowych S.A. (dalej: „PKP S.A.”) podatku od nieruchomości za 2012 r. (bilans otwarcia 2013 r.) w zakresie obejmującym powierzchnię gruntów pozostałych, w szczególności po zlikwidowanych liniach kolejowych oraz za 2012 r. i dwa pierwsze miesiące 2013 r. (do dnia przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie) w zakresie użytkowej powierzchni mieszkalnej lub zajętej na działalność gospodarczą w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie, [2] niedotrzymaniu terminu przeprowadzenia okresowej 5-letniej kontroli stanu budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie, [3] niedokonywania dla celów bilansowych odpisów amortyzacyjnych prawa wieczystego użytkowania działki nr 37/7, na której posadowiony jest budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Przekazanie Miastu Dzierżoniów dworca kolejowego

1.1. Proces decyzyjny przyjęcia dworca kolejowego

Opis stanu faktycznego

1.1.1. Na terenie Dzierżoniowa w 2012 r. (w czasie negocjacji Urzędu z PKP S.A. w sprawie przekazania dworca kolejowego) oraz na początku 2013 r. funkcjonował

¹ W okresie od dnia 19 listopada 2002 r. do dnia 1 grudnia 2014 r. Burmistrzem był Marek Mieczysław Piorun.

² Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

³ Okres objęty kontrolą.

jeden dworzec kolejowy. Według informacji PKP S.A. był to dworzec kolejowy czynny dla pasażerów, chociaż nie było w nim czynnych kas biletowych. Dworzec ten położony był przy czynnej linii kolejowej nr 137 relacji Katowice – Legnica, obsługującej ruch pasażerski i towarowy. W badanym okresie ruch pasażerski obsługiwany i realizowany był na następujących trasach:

- Dzierżoniów – Legnica i Legnica – Dzierżoniów (w latach: 2013-2015),
- Kłodzko – Legnica i Legnica – Kłodzko (w latach: 2013-2016),
- Legnica – Polanica Zdrój i Polanica Zdrój – Legnica (w 2014 r.),
- Krosnowice Kłodzkie – Legnica i Legnica – Krosnowice Kłodzkie (w 2014 r.),
- Legnica – Kudowa Zdrój i Kudowa Zdrój – Legnica (w latach: 2015-2016),
- Dzierżoniów – Wrocław i Wrocław – Dzierżoniów (w latach: 2015-2016),
- Jaworzyna Śląska – Dzierżoniów i Dzierżoniów – Jaworzyna Śląska (w 2016 r.).

Średniodobowe obciążenie ruchem pociągów na ww. linii kolejowej wynosiło:

w roku	łącznie, w tym:	pociągów: pasażerskich towarowych	
2013	15,91	9,91	6,00
2014	15,67	8,89	6,78
2015	18,80	10,41	8,39
2016	19,72	11,73	7,99
2017 (dane za marzec)	27,51	24,45	3,06

Inne pomieszczenia znajdujące się na dworcu kolejowym w Dzierżoniowie przed jego przejęciem przez Miasto Dzierżoniów (dalej: „Miasto”) i po jego przejęciu były wynajmowane odpłatnie lub używane bezpłatnie. I tak:

1) przed przejęciem (przed 26 marca 2013 r.):

- trzy mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 209,80 m² – na podstawie umów najmu⁴,
- pomieszczenia biurowe, socjalne oraz piwnice o łącznej powierzchni 428,23 m² - na podstawie umowy najmu⁵ (bar gastronomiczny),
- dwa pomieszczenia o łącznej 50,40 m² – na podstawie umowy najmu⁶, przeznaczone na punkt sprzedaży olejów do pojazdów.
- miejsce pod reklamę o powierzchni 12,50 m² – na podstawie umowy najmu⁷,
- lokal użytkowy o powierzchni 71,10 m² – na podstawie umowy najmu lokali użytkowych⁸,
- lokal użytkowy o powierzchni 13,75 m² – na podstawie umowy najmu lokali użytkowych⁹; umowa ta została zastąpiona umową nr DR6ma-612/1478/2012 z dnia 1 grudnia 2012 r.

Dwie ostatnie umowy zostały wypowiedziane przez PKP S.A. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2012 r. Zostały one zastąpione umowami cywilnymi.

2) po przejęciu dworca kolejowego przez Miasto (po dniu 26 marca 2013 r.):

- trzy mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 216,41 m² – na podstawie umów najmu¹⁰,
- dwa pomieszczenia o łącznej powierzchni 50,40 m² – na podstawie umowy najmu¹¹ (punkt sprzedaży olejów do pojazdów),

⁴ Z dnia: 3 sierpnia 1983 r. (nr USB5a-6132/582/83), 13 grudnia 1983 r. (nr USB5a-6132/986/83) i 22 maja 1996 r. (nr 108/96).

⁵ Z dnia 28 października 2008 r. (nr 40N5e-612/743/N/2008).

⁶ Z dnia 10 czerwca 2009 r. (nr 40N5e-612/447/N/2009).

⁷ Z dnia 25 czerwca 2012 r. (nr DR6me-612/789/2012).

⁸ Z dnia 29 sierpnia 2007 r. (nr ND5f-611-1/12/07 ze spółką TK Telekom sp. z o.o.).

⁹ Z dnia 26 września 2007 r. (nr ND5f-611-3/3/07 ze spółką TK Telekom sp. z o.o.).

¹⁰ Z dnia 12 kwietnia 2013 r. o nr.: Ldz. DZBM/DT-E/L.JB/III-7/13, Ldz. DZBM/DT-E/L.JB/III-8/13, Ldz. DZBM/DT-E/L.JB/III-9/13.

- cztery pomieszczenia o łącznej powierzchni 428,23 m² – na podstawie umowy najmu¹² (bar gastronomiczny),
- jedno pomieszczenie o powierzchni 9,05 m² – na podstawie umowy najmu¹³ (punkt ksero),
- miejsce na reklamę o powierzchni 12,50 m²¹⁴,
- jeden lokal o powierzchni 35,99 m² – na podstawie umowy użyczenia z 1 października 2015 r. na czas określony do 31 marca 2016 r. (umowa bez numeru); biorącym lokal w używanie był Dzierżoniowski Ośrodek Kultury i przeznaczał go na działalność sekcji modelarstwa; ponosił przy tym wszystkie koszty związane z działalnością sekcji (za ciepło, wywóz śmieci, energię elektryczną),
- jeden lokal o powierzchni 86,59 m² na podstawie umowy użyczenia z 26 sierpnia 2013 r. na czas określony do 30 czerwca 2015 r. (umowa bez numeru); biorącym lokal w używanie był Dzierżoniowski Ośrodek Kultury i przeznaczał go na działalność sekcji modelarstwa; ponosił przy tym wszystkie koszty związane z działalnością sekcji (za ciepło, wodę ścieki, energię elektryczną, opłaty abonamentowe za licznik główny i ścieki),
- jedno pomieszczenie lokal o powierzchni 56,16 m² – na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego¹⁵ dla PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (dalej: „PKP PLK S.A.”),
- jedno pomieszczenie o powierzchni 9,59 m² – na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego¹⁶ dla TK Telekom Sp. z o.o.

(dowody: akta kontroli str. 10-13, 101-155)

1.1.2. Urząd w dniu 19 lipca 2011 r. otrzymał pismo z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego (dalej: „UMWD”) z dnia 4 lipca 2011 r. (znak: DT-D.III.8064.28.2011), w którym został poinformowany o wystąpieniu PKP S.A. z propozycją ewentualnej współpracy jednostek samorządu terytorialnego w zakresie utrzymywania lub wykorzystania funkcjonujących na ich terenach niektórych obiektów dworcowych, w tym obiektu w Dzierżoniowie. Ponadto w piśmie tym zwrócono się o informację czy samorząd terytorialny jest zainteresowany przejęciem na własność dworca kolejowego w Dzierżoniowie. W odpowiedzi na ww. pismo Burmistrz zwrócił się do UMWD Departamentu Infrastruktury o dodatkowe informacje dotyczące: stanu prawnego dworca kolejowego w Dzierżoniowie, liczby funkcjonujących na terenie ww. dworca lokali mieszkalnych oraz użytkowych i okresu na jaki zostały wynajęte, oraz funkcji jakie muszą być utrzymane w budynku dworca kolejowego. Urząd nie dysponował odpowiedzią UMWD.

Wprawdzie w uzasadnieniu do projektu Oświadczenia Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 29 października 2012 r. (nr 4/2012) Zastępca Burmistrza wspomniała o podjęciu przez Miasto rozmów z PKP S.A. w sprawie nieodpłatnego przejęcia nieruchomości już w 2010 r, ale w toku kontroli nie przedstawiono kontrolującemu żadnych dowodów na poparcie tej tezy.

W dniu 18 maja 2012 r. Burmistrz poinformował Pełnomocnika Zarządu PKP S.A. o podejmowanych przez Miasto działaniach przygotowawczych do przejęcia mienia

¹¹ Z dnia 19 kwietnia 2013 r. (nr 13/DT-E/L/G/13).

¹² Z dnia 19 kwietnia 2013 r. (nr 14/DT-E/L/G/13).

¹³ Z dnia 9 maja 2013 r. (nr 16/DT-E/L/G/13).

¹⁴ Na podstawie umowy z dnia 16 kwietnia 2013 r. (nr 1/DT-E/L/G/13).

¹⁵ Z dnia 11 września 2013 r. (nr 25/DT-E/G/13).

¹⁶ Z dnia 10 grudnia 2013 r. (nr 37/DT-E/L/G/13).

od PKP S.A.¹⁷. Ponadto, Burmistrz we wzmiankowanym piśmie podtrzymał wcześniejsze deklaracje Miasta, złożone na spotkaniu w marcu 2012 r. i związane z przejęciem dworca kolejowego w Dzierżoniowie w celu realizacji Centrum pasażerskiego (przesiadkowego). Nie deklarowano natomiast zorganizowania w budynku dworca kolejowego pomieszczeń niezbędnych do obsługi ruchu kolejowego (poczekalni, kas biletowych itp.) oraz nie wskazywano podstawy prawnej nabycia budynku dworca kolejowego.

W dniu 13 sierpnia 2012 r. Urząd otrzymał między innymi do podpisania tekst porozumienia¹⁸ w sprawie przekazania do zasobów Miasta działki nr 37/7 AM-2, obręb Zatorze w mieście Dzierżoniów, zabudowanej budynkiem dworca kolejowego Dzierżoniów. W piśmie tym Burmistrz proszony był o wydanie odrębnych zarządzeń w sprawie przejęcia nieruchomości określonych w ww. porozumieniu i zawarcie w nich, jako podstawy tego przejęcia, art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. *o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”*¹⁹ (dalej: „ustawa o restrukturyzacji PKP”)²⁰. W dniu 16 listopada 2012 r. sporządzone zostało ostatecznie porozumienie²¹ w sprawie przekazania na rzecz Miasta prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności naniesień posadowionych w granicach nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 37/7 AM-2, obręb 0006 Zatorze, miasto Dzierżoniów o powierzchni 0,1213 ha, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP²² i w dniu 20 listopada 2012 r. przekazane do PKP S.A.²³.

Burmistrz w wyżej wymienionym porozumieniu oświadczył między innymi, że wzmiankowana w nim nieruchomość zostanie przeznaczona na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy w dziedzinie transportu, tj. stworzenie Centrum pasażerskiego (przesiadkowego), w związku z czym w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie zachowane zostaną funkcje dworca kolejowego w zakresie obsługi pasażerów: pomieszczeń poczekalni, kas biletowych, a także pomieszczeń dla urzędów przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i ich obsługi. Ponadto, Miasto oświadczyło, iż w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zobowiązuje się do wpłaty na rzecz PKP S.A., za prawo użytkowania wieczystego przedmiotu porozumienia wraz z prawem własności naniesień znajdujących się w jego granicach, kwoty 1 147 000,00 zł.

¹⁷ W zakresie przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie: ocena (ekspertyza) stanu technicznego budynku dworca kolejowego w zakresie instalacji wewnętrznych wraz z oceną stanu konstrukcyjno-budowlanego obiektu, oszacowanie wstępne wysokości nakładów finansowych potrzebnych do przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych w przedmiotowym obiekcie.

¹⁸ Nr N12a-614/182-2/2012.

¹⁹ Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948, ze zm. Tytuł ustawy został zmieniony przez art. 30 pkt 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260) na: ustawa z dnia 8 września 2000 r. *o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”* (Dz. U. z 2017 r., poz. 680).

²⁰ Tj. w celu realizacji zadań własnych gminy w dziedzinie transportu (utworzenie tzw. Centrum pasażerskiego (przesiadkowego). Do przejęcia przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 18d ustawy o restrukturyzacji PKP S.A. nie mogło dojść, gdyż na linii kolejowej 137 (Katowice – Legnica) żaden z przewoźników, utworzonych na podstawie art. 14 ww. ustawy nie realizował kolejowych przewozów pasażerskich i tym samym nie mógłby być spełniony warunek określony w art. 18d ust. 2 pkt 2 wzmiankowanej powyżej ustawy.

²¹ Nr N12a-614/182-2/2012.

²² Porozumienie z 16 listopada 2012 r. ze strony Miasta podpisał ówczesny Burmistrz przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta. Na porozumieniu widoczna była paraafa radcy prawnego.

²³ Za pismem ZP-PN.6822.8.2012.BK.

Celem przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie było stworzenie Centrum pasażerskiego (przesiadkowego), którego uruchomienie wpisane zostało do Strategii Zrównoważonego Rozwoju Lokalnego Dzierżoniowa²⁴, a podstawa przejęcia przedmiotowego dworca (art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP) była najbardziej korzystna dla Miasta.

(dowody: akta kontroli str. 156-169, 195, 329-331, 459)

1.1.3. Zarządzeniem nr 605/2012 z dnia 31 października 2012 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia przez Miasto nieruchomości od PKP S.A. Burmistrz wyraził zgodę na nabycie, w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP, działki gruntu nr 37/7 o powierzchni 0,1213 ha z przeznaczeniem na utworzenie Centrum pasażerskiego (przesiadkowego). Wykonanie zarządzenia powierzył Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Architektury i Gospodarki Nieruchomościami, Kierownikowi Wydziału Inżynierii Miejskiej i Kierownikowi Wydziału Spraw Lokalowych. Podstawą jego wydania był między innymi § 2 uchwały nr XII/81/07 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 25 czerwca 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania mieniem Miasta (ze zmianami)²⁵.

Wcześniej, bo w dniu 29 października 2012 r., Rada Miejska Dzierżoniowa wydała, na wniosek Zastępcy Burmistrza²⁶, Oświadczenie nr 4/2012 w sprawie nieodpłatnego nabycia przez Miasto nieruchomości od PKP S.A. We wzmiankowanym Oświadczeniu Rada Miejska Dzierżoniowa wyraziła pozytywne stanowisko między innymi w sprawie nieodpłatnego nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w Dzierżoniowie na działce geodezyjnej nr 37/7 w obrębie Zatorze w Dzierżoniowie oraz posadowionych na niej budynków i budowli w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP²⁷. W uzasadnieniu do wzmiankowanego oświadczenia Zastępcy Burmistrza wskazała obciążenia i służebności nałożone na przejmowany dworzec kolejowy. W uzasadnieniu tym radni nie zostali poinformowani, że budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie jest budynkiem niemieszkalnym.

(dowody: akta kontroli str. 170-199, 208-210)

1.1.4. W procesie przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie nie stwierdzono wystąpienia jakiegokolwiek przeszkód. Potwierdziły to również wyjaśnienia złożone przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury Urzędu.

(dowody: akta kontroli str. 459, 592)

1.2. Warunki przejęcia dworca kolejowego

1.2.1. Przejęcie przez Miasto dworca kolejowego w Dzierżoniowie nastąpiło w oparciu o Umowę przeniesienia prawa wieczystego użytkowania działki gruntu i własności budynku i urządzeń z dnia 27 lutego 2013 r.²⁸ (dalej „Umowa nabycia”). W związku z tym na Miasto przeniesiono: [1] prawo wieczystego użytkowania działki

²⁴ Wprowadzonej uchwałą nr XLV/294/14 Rady Miejskiej Dzierżoniowa z dnia 27 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Lokalnego Dzierżoniowa na lata 2014 – 2020, jako cel operacyjny nr 4.5.

²⁵ Według § 2 pkt 2 tej uchwały Burmistrz został upoważniony do gospodarowania zasobem nieruchomości, w tym między innymi do nabywania nieruchomości.

²⁶ Z dnia 18 października 2012 r.

²⁷ Uchwałą w sprawie wzmiankowanego Oświadczenia podjęto po przeprowadzeniu dyskusji na sesji Rady Miejskiej Dzierżoniowa VI kadencji w dniu 29 października 2012 r. Oświadczenie zostało podjęte w trybie § 26 ust. 2 pkt 3 Statutu Miasta Dzierżoniowa (w treści wówczas obowiązującej), który stanowił, że oprócz uchwał rada może podejmować oświadczenia – zawierające stanowisko w określonej sprawie.

²⁸ Sporządzonej w kancelarii notarialnej w Dzierżoniowie w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 1107/2013.

gruntu nr 37/7 o powierzchni 0,1213 ha²⁹, [2] własność budynku dworca kolejowego wraz z przybudówką WC, stanowiącego odrębną nieruchomość, [3] własność urządzeń, tj.: przyłącza kanalizacyjnego, przyłącza wodociągowego, sieci gazowej oraz pieca dwufunkcyjnego, położonych w Dzierżoniowie przy ul. Sienkiewicza 18. Przejęcie wzmiankowanego mienia nastąpiło nieodpłatnie na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP.

Wartość przedmiotu Umowy nabycia została określona na łączną kwotę 1 147 000,00 zł, w tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu na kwotę 163 000,00 zł, a budynku dworca kolejowego wraz z urządzeniami na kwotę 984 000,00 zł.

(dowody: akta kontroli str. 3-19)

1.2.2. W Umowie nabycia³⁰ ustalono, że Miasto nabywa mienie na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych gminy w dziedzinie transportu, tj. w celu stworzenia Centrum pasażerskiego (przesiadkowego).

Przedstawiciel Miasta (ówczesny Burmistrz) w Umowie nabycia³¹ oświadczył, że zostaną zachowane funkcje dworca kolejowego w zakresie obsługi pasażerów, tj.: pomieszczenia poczekalni, kas biletowych, a także pomieszczenia dla urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i ich obsługi, na warunkach ustalonych w odrębnej umowie. Te ostatnie zapisy – według informacji PKP S.A. – dotyczące pomieszczeń kas biletowych i pomieszczeń dla urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i ich obsługi, miały na celu zabezpieczenie realizacji zadań związanych z obsługą urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego.

Umowa nabycia³² określała także sankcję dla Miasta za sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. W takim przypadku Miasto zobowiązane było do przekazania w dniu sprzedaży, na rzecz PKP S.A., kwoty 1 147 000,00 zł, stanowiącej wartość przedmiotu Umowy nabycia.

W Umowie nabycia nie określono terminu uruchomienia Centrum pasażerskiego (przesiadkowego) oraz sankcji z tytułu niewywiązania się Miasta z realizacji tego zadania.

(dowody: akta kontroli str. 5-19, 477)

1.2.3. Na początek 2013 r. należności Miasta od PKP S.A. z tytułu podatku od nieruchomości, według danych Urzędu, wynosiły 13,00 zł i dotyczyły 2012 r. W 2013 r. przypisy z ww. tytułu wyniosły łącznie 138 000,00 zł, a odpisy 34 251,00 zł. W 2013 r. Urząd otrzymał od PKP S.A. wpłaty z tytułu podatku od nieruchomości w łącznej wysokości 103 753,20 zł, co dało na koniec 2013 r. zaległość w wysokości 8,80 zł, którą uregulowano w 2014 r.

Odpis (zmniejszenie należności Miasta w podatku od nieruchomości) z tytułu przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie wyniósł 24 337,00 zł.

W styczniu 2013 r. przyjęto w Urzędzie do uznania w podatku od nieruchomości, wykazywane w deklaracjach, składanych przez PKP S.A., dane liczbowe dotyczące podstawy opodatkowania (w zakresie powierzchni gruntów i powierzchni budynków

²⁹ Położonej w Dzierżoniowie AM 2, obręb 0006 Zatorze.

³⁰ W § 5 ust. 1.

³¹ W § 5 ust. 2.

³² W § 5 ust. 3.

lub ich części). W lutym 2013 r. Urząd otrzymał³³ od PKP S.A. dane o nieruchomościach spółki, położonych na terenie Miasta, w formie wykazu gruntów i budynków. W listopadzie 2013 r. PKP S.A. po raz kolejny skorygowała wielkość powierzchni gruntów pozostałych, poprzez jej zwiększenie między innymi o grunty po zlikwidowanej linii kolejowej, bez wskazania, o którą linię kolejową chodzi³⁴. Dane te wskazywały, że na koniec 2012 r. winny powstać z tego tytułu zobowiązania w podatku od nieruchomości. Także na koniec 2012 r. i za dwa miesiące 2013 r. winny powstać zobowiązania PKP S.A. z tytułu podatku od nieruchomości w zakresie wykazywanej powierzchni użytkowej mieszkalnej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

(dowody: akta kontroli str. 59-71, 80-100, 251, 593)

1.2.4. Miasto przejęło dworzec kolejowy w Dzierżoniowie w dniu 26 marca 2013 r., tj. w terminie ustalonym w Umowie nabycia³⁵. Przejęcie odbyło się na podstawie dwóch protokołów, tj.:

- 1) protokołu wydania nieruchomości zabudowanej/niezabudowanej nr 1/03.13, sporządzonego dnia 26 marca 2013 r. Załącznikami do ww. protokołu były: a) wykaz środków trwałych podlegających przekazaniu/przejęciu, b) wykaz przejmowanej/przekazywanej dokumentacji techniczno-eksploatacyjnej, c) informacja o użytkownikach budynku dworca kolejowego, d) numery i stany liczników energii elektrycznej (trzech), e) protokół – klucz rozdziału na media – woda. Protokół podpisał Przewodniczący Komisji UM oraz dwóch przedstawicieli PKP S.A.;
- 2) protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 26 marca 2013 r., zawierającego następujące załączniki: a) wykaz środków trwałych podlegających przekazaniu/przejęciu, b) wykaz przejmowanej/przekazywanej dokumentacji techniczno-eksploatacyjnej, c) informacja o użytkownikach budynku dworca kolejowego, d) numery i stany liczników energii elektrycznej (trzech), e) protokół – klucz rozdziału na media – woda, e) zdjęcia obrazujące stan przekazywanego mienia na dzień 17 października 2012 r. (12 zdjęć) i na dzień 26 marca 2013 r. (24 zdjęcia). Protokół podpisało dziewięciu członków komisji z Urzędu³⁶ oraz dwóch przedstawicieli PKP S.A.

W Protokołach zdawczo-odbiorczych liczników energii elektrycznej (znajdujących się na: klatce schodowej oraz w kotłowni i holu budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie), wystawionych przez PKP S.A., nie zamieszczono wzmianek na temat stanu plomb na tych licznikach, ani danych przejmującego, w tym jego podpisu.

(dowody: akta kontroli str. 27-58)

Ustalona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na nieustaleniu w prawidłowej wysokości należności od PKP S.A. z tytułu podatku od nieruchomości według stanu na koniec 2012 r. (bilans otwarcia 2013 r.) oraz za dwa miesiące 2013 r.

³³ Na wezwanie z 7 lutego 2013 r. nr FB-2.3120.9.13-2013.

³⁴ Zlikwidowano dwie linie kolejowe: [1] nr 341 Bielawa Zachodnia – Dzierżonów (została ona zlikwidowana Decyzją Ministra Infrastruktury Nr FK-4951-01/05 z dnia 7 września 2005 r.) i [2] nr C Bielawa Zachodnia – Dzierżonów Śl. po łuku (została ona zlikwidowana Zarządzeniem Nr 71 Ministra Komunikacji z dnia 21 lipca 1978 r.).

³⁵ Do dnia 31 marca 2013 r.

³⁶ Powołanej Pismem okólnym nr 25/2013 ówczesnego Burmistrza z dnia 14 marca 2013 r.

Urząd otrzymał od PKP S.A. w dniu 18 listopada 2013 r. korektę deklaracji na podatek od nieruchomości za 2013 r., w której wykazano wzrost kwoty opodatkowania gruntów pozostałych, spowodowany zwiększeniem powierzchni tych gruntów po zlikwidowanych liniach kolejowych. Dodatkowa powierzchnia gruntów pozostałych wskazana do opodatkowania podatkiem od nieruchomości to 12 973,99 m² ³⁷. Analiza załącznika nr 4 do korekty deklaracji wykazała, że wzrost powierzchni gruntów pozostałych spowodowany był między innymi uwzględnieniem do opodatkowania nieruchomości trzech działek o nr: 107 AM-7, 120 AM-9 i 233 AM-10 obszar Zatorze w Dzierżoniowie (o łącznej powierzchni 16 708 m²) po zlikwidowanej linii kolejowej nr 341 Bielawa Zachodnia – Dzierżoniów (Decyzją Ministra Infrastruktury Nr FK-4951-01/05 z dnia 7 września 2005 r.).

Zwolnienie z podatku od nieruchomości gruntów, budynków i budowli pozostałych po zlikwidowanych liniach kolejowych lub ich odcinkach przysługuje, na podstawie art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych*³⁸ (dalej: „ustawa *opioł*”) do czasu przeniesienia ich własności lub prawa użytkowania wieczystego - nie dłużej jednak niż przez 3 lata od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym stała się ostateczna decyzja, wyrażająca zgodę na likwidację linii lub ich odcinków, wydana w trybie przewidzianym w przepisach o transporcie kolejowym. Działka nr 133/3³⁹ została uznana, jako zwolniona z podatku na innej podstawie, tj. art. 7 ust. 1 ustawy *opioł*.

W przedłożonej przez PKP S.A. korekcie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2012 r. (z 18 stycznia 2013 r.) nie wykazano do opodatkowania żadnej z powierzchni gruntów pozostałych po zlikwidowanych liniach kolejowych. Zaniżenie powierzchni gruntów do opodatkowania spowodowało zaniżenie podatku od nieruchomości za 2012 r. o kwotę 5 012,00 zł (0,30 zł/1 m² x 16 708 m²).

Ponadto w korekcie deklaracji jak wyżej za 2012 r. jak i w deklaracjach za 2013 r. PKP S.A. przyjęła do rozliczenia powierzchni użytkowej budynku dworca kolejowego 678 m² powierzchni mieszkalnej i 1 234 m² powierzchni użytkowej zajętej na działalność gospodarczą w sytuacji, gdy w całym 2012 r. i w dwóch pierwszych miesiącach 2013 r. PKP S.A., jako przedsiębiorca⁴⁰ posiadał budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie, który był innym budynkiem niemieszkalnym zaliczonym do XVII kategorii obiektów budowlanych⁴¹, co zgodnie z art. 1a ust. 2 pkt 3 ustawy *opioł* nakazywało go traktować jako budynek związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i to pomimo wynajmowania części budynku na mieszkania dla pracowników i byłych pracowników PKP S.A.⁴².

³⁷ Wielkość ta wynikała ze zwiększenia powierzchni działek o nr: 107, 120, 233 obręb Zatorze o 16 708 m², 125 obręb Nowe Miasto o 85 m², 1/1 obręb Zachód o 598,99 m² oraz zmniejszenia powierzchni działek o nr.: 891 obręb Przedmieście o 2 333 m², 698/2 obręb centrum o 566 m² i 132/73 obręb Dolny o 1 519 m².

³⁸ Dz. U. z 2016 r. poz. 716, ze zm.

³⁹ Po zlikwidowanej linii kolejowej nr C Bielawa Zachodnia – Dzierżoniów Śl. po łuku.

⁴⁰ Wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000019193.

⁴¹ Kategoria ta obejmuje: budynki handlu, gastronomii i usług, jak: sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, kasyna, dyskoteki, warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk, budynki dworcowe.

⁴² Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 marca 2009 r. (II FSK 1888/07, LEX nr 495385) stwierdził, że „różnego rodzaju obiekty niewykorzystywane w danym momencie lub gdzie prowadzona jest innego rodzaju działalność niż gospodarcza, należy uznać za związane z działalnością gospodarczą”.

Brak jakiejkolwiek reakcji Urzędu na przedstawione powyżej deklaracje na podatek od nieruchomości skutkował zaniżeniem podatku od nieruchomości w zakresie użytkowej powierzchni mieszkalnej i zajętej na działalność gospodarczą w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie za 2012 r. o kwotę 14 414,00 zł i za dwa miesiące 2013 r. o kwotę 2 498,00 zł. Łącznie nie wykazano zaległości PKP S.A. w podatku od nieruchomości za 2012 r. w wysokości 19 426,00 zł i za dwa miesiące 2013 r. w łącznej wysokości 2 498,00 zł.

Osobami odpowiedzialnymi za wymiar wysokości podatku od nieruchomości w wyżej przedstawionym zakresie były główny specjalista w Referacie ds. Dochodów Urzędu i kierownik wzmiankowanego referatu.

Według wyjaśnień złożonych przez ww. pracowników Urzędu ws. przyjęcia i nie kwestionowania deklaracji podatkowych złożonych przez PKP S.A. w zakresie powierzchni mieszkalnej w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie to działka nr 37/7 obręb Zatorze w Dzierżoniowie zabudowana jest budynkiem dworca kolejowego, w którym znajduje się część mieszkalna (lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi – strych, piwnice). Według wyjaśniających dane z ewidencji gruntów i budynków nie są wystarczające do ustalenia charakteru budynku będącego przedmiotem opodatkowania. Dlatego też, aby uznać budynek za mieszkalny lub część budynku za mieszkalną musi ona służyć lub nadawać się do mieszkania. Według wyjaśniających wykładnia językowa przemawia za uznaniem budynku lub jego części za mieszkalny, gdy zamieszkują go np. lokatorzy na podstawie stosownych umów najmu zawartych z podatnikiem. Według wyjaśniających dwa aspekty determinują uznanie obiektu lub jego części za budynek (lub jego części) mieszkalny, tj. walory techniczne i spełnione przez niego funkcje. Walory techniczne nie są jedyną przesłanką kwalifikującą i nie mogą przesądzić o uznaniu danego budynku lub jego części za budynek mieszkalny. Jeśli dany obiekt jest wykorzystywany na potrzeby mieszkaniowe i faktycznie je zaspokaja, to powinien zostać zakwalifikowany i uznany dla potrzeb opodatkowania podatkiem od nieruchomości za budynek (lub jego część) mieszkalny. Zdaniem wyjaśniających wynika to z wyroku z dnia 19 lutego 2008 r. (sygn. II FSK 1726/06), w którym Naczelny Sąd Administracyjny wskazał między innymi, że kryterium decydującym o zaliczeniu budynków do poszczególnych kategorii budynków, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy *opioł* jest kryterium zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Z powyżej przedstawionych argumentów wynika, że nie było podstaw do kwestionowania złożonych przez PKP S.A. deklaracji w zakresie powierzchni mieszkalnej budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

W badanym okresie Urząd, jako organ podatkowy, nie przeprowadzał w stosunku do PKP S.A. postępowań i kontroli podatkowych w zakresie podatku od nieruchomości i z tego względu, w przyszłych planach kontroli przewidziano do kontroli PKP S.A. jako podatnika przedmiotowego podatku. Brak kontroli w PKP S.A. wynikał z przyjętych do planowania kontroli podatkowych zasad dokonywania kontroli w jednostkach, gdzie spodziewano się efektów finansowych przy nieznacznych nakładach czasowych na te kontrole. PKP S.A. nie mieściły się w tych zasadach i z tego względu dotychczas ograniczano się do weryfikacji danych zawartych w złożonej deklaracji lub korekcie deklaracji w stosunku do danych historycznych.

Natomiast odnośnie przyjęcia i niekwestionowania deklaracji podatkowej na podatek od nieruchomości za 2012 r., w zakresie dotyczącym powierzchni gruntów pozostałych ww. pracownicy Urzędu wyjaśnili, że dane te przyjęto na podstawie art.

272 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa*⁴³ (dalej: „*Ordynacja podatkowa*”), o treści z 2013 r., który stanowił wówczas, że organy podatkowe pierwszej instancji dokonują czynności sprawdzających, mających na celu: [1] sprawdzenie terminowości: składania deklaracji oraz wpłacania zadeklarowanych podatków, [2] stwierdzenie formalnej poprawności dokumentów wymienionych w pkt 1, [3] ustalenie stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami.

Powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie, gdyż:

- 1) powołany wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (z dnia 19 lutego 2008 r.) odnosi się do innego stanu prawnego i faktycznego (dotyczy właściciela domku letniskowego, użytkującego go faktycznie jako dom mieszkalny, ale nie prowadzącego w nim działalności gospodarczej),
- 2) PKP S.A. jest przedsiębiorcą i za budynki związane z prowadzoną przez nie działalnością gospodarczą uznaje się (zgodnie z przepisem art. 1a ust. 1 pkt 3 ustawy *opioł*) budynki będące w jego posiadaniu,
- 3) budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie nie jest budynkiem mieszkalnym lecz zgodnie z ewidencją gruntów i budynków innym budynkiem niemieszkalnym,
- 4) nie ustalano stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami, tj. nie zrealizowano obowiązku wynikającego z art. 272 pkt 3 *Ordynacji podatkowej* (w brzmieniu obowiązującym w 2013 r.)

(dowody: akta kontroli str. 59-71, 81-84, 251, 369, 498-565, 593, 606-636, 673-688)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że przed przystąpieniem do negocjacji w sprawie przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie nie dokonano analiz ekonomicznych i/lub prawnych, wskazujących na racjonalność i ekonomiczność przejęcia nieruchomości gruntowej z posadowionym na niej budynkiem ww. dworca kolejowego.

(dowody: akta kontroli str. 592, 596, 598)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki związaną z procesem przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

2. Realizacja przez Miasto zobowiązań wynikających z warunków przejęcia dworca kolejowego

2.1. Zagospodarowanie przejętego dworca kolejowego

Opis stanu
faktycznego

2.1.1. Stan przejętego w dniu 26 marca 2013 r. budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie pozwalał na dalszą jego eksploatację, chociaż stan jego nie był zadowalający. Załączone do Protokołu przejęcia ww. mienia zdjęcia przedstawiały zniszczenia znacznych powierzchni tynku ścian zewnętrznych lub jego brak, Widoczne były także nieszczelności i uszkodzenia stolarki okiennej oraz uszkodzenia schodów zewnętrznych, zniszczenia urządzeń sanitarnych i ścian w toalecie wewnętrznej (nieużytkowanej i niedostępnej pasażerom), zawilgocenia ścian zewnętrznych na styku z gruntem, uszkodzenia kafelek na ścianie zejścia do piwnicy, uszkodzenia powłok zewnętrznych ścian i sufitów w piwnicy. Stan taki został ujawniony także wcześniej, tj. podczas wizji lokalnej przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego dla celów wyceny przedmiotowej nieruchomości w dniu 27 czerwca 2012 r.

⁴³ Dz. U. z 2017 r. poz. 201, ze zm.

Według informacji PKP S.A. od 26 września 2005 r. działka nr 37/7 AM-2 obszar Zatorze w Dzierżoniowie nie stanowiła terenu zamkniętego⁴⁴.

Dla terenu, na którym położona jest działka nr 37/7 wraz z posadowionym na niej dworcem kolejowym w Dzierżoniowie na dzień przejęcia przedmiotowej nieruchomości nie było i nadal nie ma opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dzierżoniów wynika, iż teren ten jest oznaczony jako „1KK” (tereny dwutorowej linii kolejowej pierwszorzędnej relacji Legnica – Katowice) i ma podlegać utrzymaniu i modernizacji stosownie do potrzeb.

W dniu 26 marca 2013 r. (data przejęcia przez Miasto dworca kolejowego w Dzierżoniowie) przedmiotowa nieruchomość była obciążona umowami najmu: [1] trzech lokali mieszkalnych, [2] lokali użytkowych (w ramach dwóch umów komercyjnych), [3] powierzchni na reklamę, [4] lokali użytkowych (w ramach dwóch umów centralnych ze spółkami z grupy PKP S.A.).

Te dwie ostatnie umowy dawały prawo do nieodpłatnej i nieograniczonej czasowo służebności przesyłu, polegającej na prawie dostępu do istniejących na nieruchomości urządzeń energetycznych i kabli telekomunikacyjnych w celu ich konserwacji, remontów, przebudowy i modernizacji oraz powstrzymywania się przez nowego właściciela od działań uniemożliwiających dostęp do urządzeń energetycznych.

Ponadto budynek dworca kolejowego Dzierżoniów został wpisany do wykazu zabytków.

(dowody: akta kontroli str. 4, 14-37, 50-58, 196, 248-250, 261-267, 492-494)

2.1.2. Budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie od momentu przejęcia (26 marca 2013 r.) do końca 2016 r. wykorzystywany był w sposób jak przed przejęciem. Powierzchnie mieszkalne były wynajmowane na podstawie umów najmu na czas nieokreślony, powierzchnie użytkowe umowami najmu na czas nieokreślony, co szczegółowo przedstawiono w pkt 1.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. Łącznie, po 26 marca 2013 r., najmowano o 119,14 m² więcej niż przed przejęciem (785,78 m²). Dla obsługi podróżnych udostępniono poczekalnię w godzinach pokrywających się tylko w części z godzinami przejazdów pociągów pasażerskich w dni robocze i w soboty. Natomiast w niedziele i w święta, pomimo przejazdów pociągów pasażerskich, poczekalnia nie była czynna w ogóle⁴⁵. Według wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Architektury Urzędu, dotychczasowe pomieszczenie poczekalni stanowią ciąg komunikacyjny dla klientów, funkcjonującego na terenie dworca kolejowego, baru i dlatego też budynek dworca kolejowego w tej części był otwierany i zamykany przez najemcę wzmiankowanego baru i udostępniany jako poczekalnia lub przejście na perony dworca od strony ul. Sienkiewicza. Po zamknięciu budynku dworca kolejowego, aby dostać się na perony tego dworca, pasażerowie korzystali z ciągu komunikacyjnego pomiędzy budynkiem dworca kolejowego (od zachodniej strony) a obiektem poczty.

Na terenie dworca kolejowego w Dzierżoniowie od dnia jego przejęcia do końca 2016 r. nie udostępniono pasażerom pomieszczenia WC, natomiast zgodnie

⁴⁴ Tj. dnia wydania decyzji nr. 62 Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury nr 11 z dnia 14 października 2005 r.).

⁴⁵ Poczekalnia była czynna od poniedziałku do piątku w godzinach od godziny 8:00 do 19:00 i w sobotę od godziny 8:00 do 17:00, przy czym podróżni mogli rozpoczynać podróż z dworca kolejowego w Dzierżoniowie najwcześniej o godz. 5:15 a najpóźniej o godz. 20:39 oraz zakończyć podróż najwcześniej o godz. 5:27 a najpóźniej o godzinie 23:41.

z Umową nabycia i Protokołem zdawczo odbiorczym z dnia 26 marca 2013 r. Miasto otrzymało przybudówkę WC.

Według informacji PKP S.A. przybudówka ta znajdowała się po zachodniej stronie budynku dworca kolejowego na działce 37/7 (przybudówka ta stanowiła obiekt towarzyszący, przypisany do budynku dworca kolejowego, ujęty w ewidencji środków trwałych PKP S.A.). Natomiast przedstawiciele Urzędu, przyjmujący w dniu 26 marca 2013 r. mienie od PKP S.A., nie byli w stanie dokładnie wskazać miejsca usytuowania przybudówki WC.

Według wyjaśnień przedstawicieli Urzędu, przy przejmowaniu dworca kolejowego w Dzierżoniowie od PKP S.A. koncentrowali się na aspektach stanu technicznego obiektu i nie zwracali uwagi na przybudówkę WC. Jak wskazali, w przybudówce już wówczas nie było ogólnodostępnego WC.

(dowody: akta kontroli str. 477, 479, 484-487, 590-591, 663-672)

2.1.3. Począwszy od daty przejęcia, tj. od dnia 26 marca 2013 r., do końca 2016 r. w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie wykonano szereg prac naprawczych i drobnych remontów⁴⁶, których łączny koszt wyniósł 8 876,52 zł, z czego: 1 373,29 zł w 2013 r., 1 822,64 zł w 2014 r., 2 294,98 zł w 2015 r. i 3 385,61 zł w 2016 r. Do ich wykonywania nie stosowano procedur wynikających z ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych*⁴⁷.

W sprawie małego zakresu prac remontowych wykonywanych w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie w latach 2013-2016 Burmistrz wyjaśnił, że celem nabycia ww. budynku było stworzenie Centrum pasażerskiego (przesiadkowego) w Dzierżoniowie, którego zakres i tym samym koszt był tak znaczny, że rozpoczęto działania w celu pozyskania środków zewnętrznych na współfinansowanie wskazanego zadania inwestycyjnego. Z tego też względu Miasto ograniczyło swoją ingerencję w istniejący budynek dworca kolejowego do jedynie drobnych napraw, wynikających z bieżącej eksploatacji obiektu.

(dowody: akta kontroli str. 285-286, 310-311, 495-497)

2.1.4. Przeprowadzone w toku kontroli oględziny (w dniu 16 maja 2017 r.) potwierdziły wcześniej przedstawiony (w pkt 2.1.1. wystąpienia pokontrolnego) stan budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie. Elewacja zewnętrzna budynku miała wiele ubytków tynku. Zły był stan stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych, a także stan gzymsów i komina oraz dachu i rynien. W złym stanie znajdowały się schody oraz balustrady schodów zewnętrznych. O niedostatecznym prowadzeniu prac utrzymaniowych świadczyły liczne porosty roślinności przy ścianach, chodnikach i dachu. Nieestetyczny był wygląd ścian zewnętrznych szczególnie od strony dworca kolejowego, gdyż znajdowały się na nim nieusuwane malowidła i napisy o różnej treści. Piwnice oraz schody prowadzące do nich nie były posprzątane. Napis na banerze z nazwą stacji był nieczytelny a zegar stacyjny nieczynny. Rury na jednym z przyłączy gazowych były skorodowane.

Budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie w dniu oględzin wykorzystywany był jako bar dworcowy. Zajęte były także pomieszczenia na modelarnię (a podstawie umowy użyczenia). Udostępnione było również pomieszczenie poczekalni dla pasażerów, którego powierzchnia około 118 m² stanowiła 6,2% ogólnej powierzchni użytkowej budynku dworca kolejowego (1 912 m²). Pozostałe lokale, w tym mieszkalne były puste (niezajęte).

⁴⁶ Tj. drobnych napraw w ramach prac: ślusarskich, szklarskich, instalacyjnych instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, dekarских, ogólnobudowlanych.

⁴⁷ Dz. U. z 2015 r. poz. 2164, ze zm.

Po przejęciu dworca kolejowego w Dzierżoniowie Urząd rozpoczął przygotowania do przekształcenia ww. dworca i terenów przyległych do niego w Centrum Przesiadkowe w Dzierżoniowie. Z analizy dokumentacji związanej z pracami Urzędu w tym zakresie wynikało między innymi, że:

- w 2014 r. opracowano założenia funkcjonalne dla ww. Centrum; koszt tego przedsięwzięcia to 29,5 tys. zł,
- w 2015 r. powołany został zespół do zarządzania projektem pn. „Regionalne Centrum Przesiadkowe” w Dzierżoniowie⁴⁸,
- w latach 2015-2016 dokonywano zamówień publicznych na wykonanie dokumentacji projektowej dla ww. Centrum (zamówienia udzielono firmie z Wrocławia); uzyskano dokumentację za cenę umowną 470,0 tys. zł,
- w 2017 r. dokonano wyboru Inżyniera Kontraktu (wybrana została firma inżynierska z Krakowa za cenę umowną 676,5 tys. zł),
- w 2017 r. Inżynier Kontraktu dokonał wyboru, w trybie przetargu nieograniczonego, wykonawcy ww. Centrum w zakresie przebudowy budynku dworca kolejowego (wybrano firmę z Wrocławia); prace budowlane mają zakończyć się 17 sierpnia 2018 r. za cenę umowną 7 900,0 tys. zł; plac budowy przekazano wykonawcy w dniu 14 czerwca 2016 r.,
- w latach 2016-2017 aplikowano o środki zewnętrzne na realizację wcześniej wzmiankowanego projektu (obecnie trwa procedura zawierania umowy o dofinansowanie Instytucji Zarządzającej Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Dolnośląskiego).

Ponadto Urząd uzyskał dla realizacji wzmiankowanego projektu:

- decyzję Burmistrza nr ZK.6220.12.2015 z dnia 14 grudnia 2015 r., w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla wzmiankowanego projektu,
- decyzję Burmistrza nr ZP-PA.6733.14.2015.AD z dnia 17 grudnia 2015 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- decyzję Starosty Dzierżoniowskiego nr 590/2016 z dnia 27 lipca 2016 r. (znak: BA.6740.1.108.2016), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę w zakresie realizacji zamierzenia budowlanego pn. „Zintegrowane centrum przesiadkowe – budynek dworca”, obejmującego: remont i przebudowę budynku dworca kolejowego wraz z instalacjami wewnętrznymi objętymi projektem architektoniczno-budowlanym, budowę przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, budowę instalacji zewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i zasilających linii energetycznych; w decyzji tej ustalono kategorię obiektu XVII⁴⁹.

⁴⁸ Pismem okólnym nr 23/2015 Burmistrza z dnia 3 marca 2014 r.

⁴⁹ Zamierzenie inwestycyjne dotyczące dworca kolejowego w Dzierżoniowie ma polegać na przebudowie istniejącego budynku dworca kolejowego na Zintegrowane Centrum Przesiadkowe, tj. obiekt w którym zlokalizowane będą funkcje obsługi podróżnych korzystających z różnych środków komunikacji (kolej, autobusy miejskie i dalekobieżne, samochody osobowe, rowery). Połączenie wielu form komunikacji ma pozwolić na sprawne poruszanie się po całym regionie z wykorzystaniem dogodnego i optymalnego środka transportu. W budynku dworca kolejowego oraz w jego otoczeniu zaplanowano strefy mające na celu stworzenie odpowiednich miejsc dla pasażerów oczekujących na wybrany kurs. Uwzględniono także potrzeby użytkowników niepełnosprawnych poprzez przystosowanie i udostępnienie projektowanych obiektów dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich lub mających duże problemy z poruszaniem się. Dla realizacji powyższych funkcji zaprojektowano między innymi: [1] poczekalnię dostępną od strony ul. Sienkiewicza i od strony peronów kolejowych, [2] ogólnodostępny węzeł sanitarny (toalety dla kobiet i mężczyzn, toaletę dla osób niepełnosprawnych wraz z miejscem do przewijania niemowląt), [3] pomieszczenie przechowalni bagażu, [4] punkt biblioteczny wraz z kąpielnią dla dzieci, [5] punkt informacji turystycznej, sprzedaży prasy i produktów lokalnych wraz ze stanowiskiem sprzedaży biletów,

2.2. Ewidencja przejętego dworca kolejowego oraz efekty przejęcia tego obiektu

2.2.1. Urząd otrzymał od PKP S.A. książkę obiektu budowlanego dla budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie z protokołami okresowych kontroli⁵⁰. Według zapisów zawartych w otrzymanej od PKP S.A. książce obiektu budowlanego przeglądy okresowe roczne były przeprowadzane w 2011 r. i w 2012 r. a 5-letni w 2009 r.

Po przejęciu budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie została założona książka obiektu budowlanego dla tego budynku (w dniu 1 kwietnia 2013 r.). W latach 2013-2015 przeprowadzone zostały roczne przeglądy okresowe, a w 2016 r. przegląd 5-letni. Ponadto w lipcu 2014 r. przeprowadzana została kontrola elektrycznych pomiarów ochronnych (ustalono następny termin badania na lipiec 2019 r.). W poszczególnych latach badanego okresu przeprowadzone zostały przeglądy instalacji gazowej i okresowe kontrole przewodów kominowych.

Przeglądy w 2015 r. i 2016 r. przeprowadził specjalista ds. technicznych, a w latach 2013 r. i 2014 r. starszy specjalista ds. technicznych, zatrudnieni w Dzierżoniowskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. w Dzierżoniowie.

(dowody: akta kontroli str. 287-298, 322-367)

2.2.2. Przejęte nieodpłatnie mienie związane z dworcem kolejowym w Dzierżoniowie zostało zaksięgowane w następujący sposób:

- 1) na koncie „011” (Środki trwałe) kwota 984 000,00 zł po stronie „Wn”, a po stronie „Ma” ta sama kwota na koncie „800” (Fundusz jednostki) – kwota ta dotyczyła wartości nieodpłatnie otrzymanego na własność budynku dworca kolejowego,
- 2) na koncie „011” kwota 163 000,00 zł po stronie „Wn”, a po stronie „Ma” ta sama kwota na koncie „800” – kwota ta dotyczyła wartości nieodpłatnie nabytego prawa użytkowania wieczystego gruntu działki geodezyjnej nr 37/7 obręb Zatorze w Dzierżoniowie.

Takie księgowania były zgodne z zasadami księgowania mienia przejmowanego nieodpłatnie przez Miasto, określonymi w obowiązujących w Urzędzie, Zasadach (polityce) rachunkowości⁵¹.

Podstawą do ww. księgowania były wystawione w dniu 12 kwietnia 2013 r. dokumenty „OT” o nr 5/PN/13 dla budynku dworca kolejowego i o nr 6/PN/13 dla prawa użytkowania wieczystego gruntu nr 37/7.

W latach 2013-2016 w Urzędzie amortyzowano budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie ze stawką 2,5% rocznie. Od kwietnia 2013 r. do końca grudnia 2016 r. wartość umorzenia wyniosła 90 200,00 zł.

W badanym okresie (lata 2013-2016) w Urzędzie nie amortyzowano prawa użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 37/7 AM-2 obręb Zatorze

[6] punkt wypożyczania rowerów oraz bieżących napraw rowerów, [7] pomieszczenie obsługi podróżnych, [8] hostel z pokojami dla klientów, kuchnią/jadalnią, pomieszczeniem biurowym, węzłem sanitarnym, pomieszczeniami magazynowymi, [9] pomieszczenie na animacje kulturalne – prowadzenie warsztatów, [10] bufet z salą jadalną i zapleczem, [11] pomieszczenia obsługi technicznej budynku (rozdzielnia elektryczna, wodomierz, zestaw hydroforowy, telekomunikacyjne, kotłownia, centrala wentylacyjna). Ogólna powierzchnia użytkowa ma wynieść 1833 m², tj. o 79 m² mniej niż obecnie posiadana.

⁵⁰ Na wniosek Burmistrza, wyrażony w piśmie ZN-PN.6822.8.2012 z 28 listopada 2012 r.

⁵¹ Przyjęte zarządzeniem nr 1/2013/A Burmistrza z dnia 2 stycznia 2013 r. w sprawie wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości w Urzędzie.

w Dzierżoniowie, na której posadowiony był budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie wraz z przybudówką WC.

Budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie został zinwentaryzowany poprzez spis z natury w 2013 r. Było to zgodne z obowiązującymi w Urzędzie Zasadami (polityką) rachunkowości, w których ustalono dokonywanie inwentaryzacji środków trwałych co cztery lata, zgodnie z art. 26 ust. 3 pkt 3 w związku z art. 26 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁵².

(dowody: akta kontroli str. 438-456, 592, 602-605)

2.2.3. Koszty związane z nabyciem budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie zostały poniesione w latach 2012-2013 w łącznej kwocie 13 724,98 zł, w tym 10 267,98 zł w 2012 r. za operat szacunkowy i opinie oraz 3 457,00 zł w 2013 r. - koszty notarialne i sądowe. Koszty te zostały pokryte środkami własnymi Miasta.

Koszty utrzymania budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie w latach 2013-2016 wyniosły łącznie 198 404,31 zł, w tym: 29 192,95 zł w 2013 r., 51 925,60 zł w 2014 r., 56 613,97 zł w 2015 r. i 60 671,79 zł w 2016 r. Do kosztów tych zaliczono wydatki ponoszone na: media (woda, ścieki, gaz, energia elektryczna), prace ślusarskie, zabezpieczające i szklarskie, prace instalacyjne (wodno-kanalizacyjne, elektryczne, c.o.), kotłownię c.o. (utrzymanie, konserwacja, naprawy) roboty dekarские, ogólnobudowlane.

W latach 2013-2016 Urząd nie wnosił opłat za wieczyste użytkowanie działki gruntu nr 37/7 AM-2 obręb Zatorze Dzierżoniów.

(dowody: akta kontroli str. 311, 596-597)

2.2.4. Do końca 2016 r. przejęcie dworca kolejowego w Dzierżoniowie przez Miasto nie przyniosło innych efektów poza finansowymi. Do dnia 31 grudnia 2016 r. dworzec ten funkcjonował tak jak przed jego przejęciem (26 marca 2013 r.), tzn. dla pasażerów udostępniona była wyłącznie poczekalnia. Pozostałe pomieszczenia były zajęte na działalność komercyjną oraz w celu zapewnienia funkcjonowania kolei i na cele mieszkaniowe.

W latach 2013-2016 osiągnięto przychody z najmu powierzchni mieszkalnej i użytkowej przejętego budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie w łącznej kwocie 504 857,26 zł, w tym: 98 488,21 zł w 2013 r., 130 393,34 zł w 2014 r., 139 452,48 zł w 2015 r. i 136 523,23 zł w 2016 r.

Nadwyżka nad poniesionymi kosztami związanymi z utrzymaniem budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie w latach 2013-2016 wyniosła łącznie 306.452,95 zł, w tym: 69 295,26 zł w 2013 r., 78 467,74 zł w 2014 r., 82 838,51 zł, w 2015 r. i 75 851,44 zł w 2016 r.

(dowody: akta kontroli str. 311)

2.2.5. W badanym okresie zagadnienia dotyczące nabycia i zagospodarowania budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie nie stanowiły przedmiotu kontroli zewnętrznych, wewnętrznych i badań audytowych⁵³.

⁵² Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, ze zm.

⁵³ W 2017 r. Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego (Departament Funduszy Europejskich) przeprowadził dwie kontrole dotyczące prawidłowości udzielenia zamówień publicznych w ramach realizacji projektu nr RPDS.03.04.01-02-0018/16 pn. „Zintegrowane Centrum Przesiadkowe w Dzierżoniowie”, tj. [1] w zakresie prawidłowości udzielania zamówień publicznych na „Wykonanie koncepcji architektonicznej i funkcjonalno-przestrzennej dla Regionalnego Centrum Przesiadkowego w Dzierżoniowie” i [2] w zakresie pełnienia funkcji Inżyniera Kontraktu w ramach realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Zintegrowane Centrum Przesiadkowe w Dzierżoniowie”. W wyniku tych kontroli nie wykazano nieprawidłowości i nie wydano jakichkolwiek zaleceń.

(dowody: akta kontroli str. 459-471, 592)

2.2.6. W latach 2013-2016 w prowadzonym w Urzędzie rejestrze skarg i wniosków nie odnotowano żadnych skarg i monitów związanych z zagospodarowaniem budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie⁵⁴.

(dowody: akta kontroli str. 460, 472-475, 592)

2.2.7. Kontrolowana jednostka w latach 2013-2016 nie otrzymała od PKP S.A. zapytań dotyczących zagospodarowania przejętego budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

(dowody: akta kontroli str. 460, 592)

Ustalone
nieprawidłowości

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

1. Nie dotrzymano terminu przeprowadzenia kontroli okresowej 5-letniej stanu budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie. Ostatnią taką kontrolę przeprowadzono dnia 20 lipca 2016 r. Poprzednio, kontrola taka odbyła się w dniu 5 października 2009 r., tj. ponad 6,5 roku wcześniej.

Zgodnie z przepisem art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁵⁵ (dalej: „ustawa *Prawo budowlane*”) obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2013 r. (znak: ZR.7021.33.2013) ówczesny Burmistrz przekazał w zarządzenie Dzierżoniowskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Sp. z o.o. nieruchomość położoną przy ul. Sienkiewicza 18 w Dzierżoniowie, tj. budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie. Podstawą do takiego przekazania był § 4 ust. 3 umowy o zarządzanie i administrowanie zasobem lokalowym Miasta.

Osobą odpowiedzialną za zapewnienie przeprowadzenia wzmiankowanych kontroli stanu obiektu budowlanego, na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie terytorialnym*⁵⁶, jest Burmistrz, jako odpowiedzialny za gospodarowanie mieniem komunalnym.

Wskutek powyższej nieprawidłowości budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie został poddany okresowej kontroli 5-letniej z ponad 1,5-rocznym opóźnieniem.

Przyczyną wzmiankowanej powyżej nieprawidłowości, według wyjaśnienia Burmistrza, było przeoczenie.

(dowody: akta kontroli str. 295, 343-344, 390, 498-490, 594-595)

2. W latach 2013-2016 nie była naliczana amortyzacja bilansowa prawa wieczystego działki nr 37/7 AM-2 (obręb Zatorze) w Dzierżoniowie. Natomiast

⁵⁴ Jedynie na spotkaniach Burmistrza z mieszkańcami zarejestrowano jedno zgłoszenie (z dnia 13 sierpnia 2013 r.) w sprawie remontu dworca kolejowego w Dzierżoniowie oraz zgłoszenie dewastacji poczekalni i budynku dworca kolejowego przez nieznane osoby – zalecono wizję terenową i wystąpienie do PKP S.A. o zgodę na rozebranie budowli rożna, oraz drugie (z dnia 30 grudnia 2014 r.) zgłoszenie w sprawie możliwości wykupu istniejących w budynku mieszkań przez ich najemców – udzielono odpowiedzi w dniu wizyty, że nie ma takiej możliwości, gdyż te mieszkania nie podlegają sprzedaży.

⁵⁵ Dz. U. z 2016 r. poz. 290, ze zm.

⁵⁶ Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.

prawo użytkowania wieczystego gruntu, na której posadowiony był budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie, jako środka trwałego, zgodnie z postanowieniami pkt. 2 (*Obowiązujące metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego*) Zasad (polityki) rachunkowości Urzędu umarzane i amortyzowane winno być jednorazowo za okres całego roku, zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie *szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej*⁵⁷.

W badanym okresie nie umorzono wartości prawa wieczystego użytkowania na łączną kwotę 29 883,33 zł (oszacowanie dokonane przez kontrolera NIK), w tym w 2013 r. na kwotę 5 433,33 zł oraz po 8 150,00 zł w 2014 r., w 2015 r. i w 2016 r.

Prowadzenie w badanym okresie spraw umorzeń środków trwałych należało do zadań Referatu Budżetu i Finansów Urzędu.

Według kierownika Referatu Budżetu i Finansów Urzędu, niedokonywanie umorzeń od prawa wieczystego użytkowania działki nr 37/7 było spowodowane niezrozumieniem przepisu art. 31 ust. 2 ustawy o *rachunkowości*. Ponieważ od otrzymanego i zakupionego prawa wieczystego użytkowania nie dokonuje się umorzenia, zgodnie z art. 16c pkt 1 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o *podatku dochodowym od osób prawnych*⁵⁸. Dopiero po uczestnictwie w 2016 r. w szkoleniu pn. „Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne w praktyce funkcjonowania jednostek sektora finansów publicznych”, zaczęto uwzględniać przepisy art. 31 ust. 2 ustawy o *rachunkowości*, które należy czytać tak, że prawo wieczystego użytkowania gruntów nie podlega amortyzacji dla celów podatku dochodowego, ale podlega amortyzacji bilansowej. Kierownik Referatu Budżetu i Finansów Urzędu wskazał również, iż przygotowywana jest aktualizacja polityki rachunkowości Urzędu, w której wprowadzony zostanie zapis, iż dla potrzeb bilansowych wieczyste użytkowanie gruntów podlega amortyzacji na okres 20 lat według stawki 5% w skali roku. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2017 r. zostanie naliczone umorzenie od otrzymanej nieodpłatnie działki nr 37/7 AM-2 (obręb Zatorze) w Dzierżoniowie.

(dowody: akta kontroli str. 576, 582, 584, 587, 592-593)

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że:

1. W badanym okresie Miasto nie ponosiło wydatków związanych z opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów działki nr 37/7 AM-2 (obręb Zatorze) w Dzierżoniowie. W Urzędzie nie było dowodów, aby podejmowano działania mające na celu wyjaśnienie braku konieczności ponoszenia w ww. okresie opłat za wieczyste użytkowanie tej nieruchomości gruntowej, mimo że taki obowiązek wynikał z uzasadnienia do zarządzenia nr 605/2012 Burmistrza z dnia 31 października 2012 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia przez Miasto nieruchomości od PKP S.A.

W związku z powyższym NIK wskazuje, że zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o *transporcie kolejowym*⁵⁹, grunty zajęte pod infrastrukturę

⁵⁷ Dz. U. z 2017 r. poz. 760.

⁵⁸ Dz. U. z 2016 r. poz. 1888, ze zm.

⁵⁹ Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, ze zm.

kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 4 pkt 1 ustawy o *transporcie kolejowym*, w skład infrastruktury kolejowej wchodzi m.in. budynki, w których znajdują się nastawnie, urządzenia sterowania ruchem kolejowym⁶⁰, urządzenia służące do wytwarzania, przetwarzania i dystrybucji prądu elektrycznego do celów sygnalizacji i łączności.

(dowód: akta kontroli str.: 171, 311, 457-458, 592, 596- 597)

2. W budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie Miasto przewidziało działania w celu zaadoptowania tego obiektu do pełnienia m.in. funkcji hostelu. Działania te przewidziano w budynku zaliczonym do kategorii XVII, która nie obejmuje funkcji hostelu (taka funkcja dotyczy budynków zaliczonych do kategorii XIV⁶¹) oraz w sytuacji niespełniania wymogów art. 53 ust 2 ustawy o *transporcie kolejowym*⁶², w szczególności w zakresie odległości od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru⁶³. Istotne, z punktu widzenia możliwości ich spełnienia, są również wymogi wynikające z przepisów § 11 ust. 1 i 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶⁴.

(dowody: akta kontroli str. 312- 328, 591, 637-658)

3. W książce obiektu budowlanego budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie, funkcję tego budynku (obektu) określono jako usługowo-mieszkalną w sytuacji, gdy z zapisów księgi wieczystej obiektu (zamieszczonych przed jego przekazaniem, jak i aktualnych - według stanu na dzień 30 maja 2017 r.) wynikało, że jest to inny budynek niemieszkalny. Także w ewidencji gruntów i budynków Starosty Dzierżoniowskiego, przed datą przejęcia tego budynku przez Miasto, istniał zapis, iż jest to inny budynek niemieszkalny.

(dowody: akta kontroli str. 251-286, 336, 369, 378, 398)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność kontrolowanej jednostki w obszarze realizacji przyjętych zobowiązań wynikających z warunków przejęcia dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

⁶⁰ W tym urządzenia zabezpieczające, sygnalizacyjne i łącznościowe na szlaku, w stacjach i stacjach rozrządowych.

⁶¹ Zgodnie z załącznikiem do ustawy *Prawo budowlane* budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne należą do kategorii XIV.

⁶² Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, ze zm.

⁶³ Nakazującego, aby budynki usytuowane były w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

⁶⁴ Dz. U. z 2015 r. poz. 1422. Przepisy nakazujące, aby budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wznoszony był poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych. Do uciążliwości, o których mowa wyżej, zalicza się w szczególności hałas i drgania (wibracje).

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli⁶⁵ (dalej: „ustawa o NIK”) wnosi o:

1. Podjęcie działań wyjaśniających i/lub kontrolnych wobec PKP S.A., dotyczących podatku od nieruchomości za 2012 r. oraz dwa miesiące 2013 r., szczególnie w zakresie ujmowania do opodatkowania gruntów po zlikwidowanych liniach kolejowych i powierzchni mieszkaniowej lub zajętej na działalność gospodarczą w budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie.
2. Opracowanie terminarza przeprowadzania okresowych (rocznych i pięcioletnich) kontroli stanu budynku dworca kolejowego w Dzierżoniowie w celu zapobieżenia ewentualnym opóźnieniom realizacji tych kontroli.
3. Dokonanie odpisów amortyzacyjnych prawa wieczystego użytkowania działki nr 37/7, na której posadowiony jest budynek dworca kolejowego w Dzierżoniowie.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK we Wrocławiu.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław, dnia 10 lipca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu

Kontroler:
Mieczysław Obrzut
Główny specjalista k.p.

Podpis

DYREKTOR
Delegatura Najwyższej Izby Kontroli
we Wrocławiu

Z UP.

Podpis
Zienowierz Florkowski
Wicedyrektor

⁶⁵ Dz. U. z 2017 r. poz. 524.