



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.004.04.2017

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/17/096 – Przekazywanie dworców kolejowych jednostkom samorządu terytorialnego w celu ich przebudowy lub remontu.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura we Wrocławiu
Kontroler	Zdzisław Błauciak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/84/2017 z dnia 7 kwietnia 2017 r. <i>[Dowód: akta kontroli str. 1]</i>
Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Borów (dalej: „Urząd”), ul. 3 Maja 22, 57-160 Borów.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Waldemar Grochowski – Wójt Gminy Borów od dnia 19 listopada 2002 r. (dalej: „Wójt”). <i>[Dowód: akta kontroli str. 2]</i>

II. Ocena kontrolowanej działalności¹

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Urzędu w latach 2013-2016² w zakresie obejmującym przejęcie od Polskich Kolei Państwowych S.A. (dalej: „PKP S.A.”) budynku dworca kolejowego Boreczek wraz z drogą dojazdową do tego budynku oraz dwoma obiektami gospodarczymi, a także działania podejmowane w celu zagospodarowania tych nieruchomości.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Powyższą ocenę uzasadnia przede wszystkim:

- zabezpieczenie potrzeb zbiorowych w zakresie udostępnienia podróźnym pomieszczenia poczekalni w budynku dworca kolejowego,
- uporządkowanie terenu wokół drogi dojazdowej i parkingu oraz zapewnienie zimowego utrzymania tej drogi,
- podjęcie działań w celu utworzenia świetlicy wiejskiej w pomieszczeniach budynku dworca kolejowego.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły: 1] nieprowadzenia ksiąg obiektów budowlanych dla dwóch budynków gospodarczych i drogi dojazdowej, przejętych wraz z budynkiem dworca kolejowego oraz niepoddawania tych budowli okresowym przeglądom; 2] zastosowania zawyżonych stawek czynszu w umowach najmu lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w przejętym budynku dworca kolejowego Boreczek.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje trójstopniową 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.

² Okres objęty kontrolą.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Przekazanie Gminie Borów dworca kolejowego

1.1. Proces decyzyjny przyjęcia dworca kolejowego

1.1.1. Na terenie działania Gminy Borów funkcjonował jeden dworzec kolejowy Boreczek (z bocznica kolejową), usytuowany przy czynnej linii kolejowej nr 276 relacji Wrocław – Międzyziesie, w odległości 26 km od stacji Wrocław Główny.

Do czasu przejęcia dworca kolejowego przez Gminę Borów (tj. do końca 2014 r.) obiekt ten był nieczynny dla pasażerów. Na parterze tego budynku PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (dalej: „PLK S.A.”) zajmowały pomieszczenia wykorzystywane do obsługi ruchu kolejowego (pomieszczenia dyżurnego ruchu, nastawni i schroniska)³.

Nieużytkowana część parteru służyła dawniej do obsługi podróżnych, korzystających ze stacji kolejowej Boreczek (dwa korytarze, pomieszczenie kasy biletowej, dawna poczekalnia). W budynku tym funkcjonowało ponadto pięć lokali mieszkalnych PKP S.A.

[Dowody: akta kontroli str. 7-8, 28-45, 96-124, 270, 272]

1.1.2. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami we Wrocławiu (dalej: „PKP OGN” lub „Oddział”) wystąpił w styczniu 2012 r.⁴ do Wójta o rozważenie możliwości przejęcia do zasobów Gminy Borów nieczynnego dworca kolejowego Boreczek, nie określając trybu jego przekazania. W ramach prowadzonej korespondencji w przedmiotowej sprawie, Oddział proponował⁵ przekazanie budynku tego dworca na rzecz Gminy Borów w trybie art. 66 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. *Ordynacja podatkowa*⁶ (dalej: „ustawa Ordynacja podatkowa”), w powiązaniu z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, prywatyzacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego *Polskie Koleje Państwowe*⁷ (dalej: „ustawa o restrukturyzacji PKP”).

W wyniku, trwających w latach 2012-2014, negocjacji z Oddziałem w formie prowadzonej korespondencji oraz trzech udokumentowanych spotkań przedstawicieli Gminy Borów i PKP OGN⁸, w dniu 30 września 2014 r. strony podpisały protokół uzgodnień⁹ w sprawie przekazania na rzecz Gminy Borów prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz prawem własności zabudowy (budynku dworca kolejowego, dwóch budynków gospodarczych i drogi dojazdowej), znajdujących się w granicach nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka 69/5 AM-1, o powierzchni 1,1056 ha (dalej: „protokół uzgodnień”). W protokole tym wskazano m.in., że przekazanie następuje w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP (tj. na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy Borów w dziedzinie transportu), przy czym w budynku dworca kolejowego zachowane zostaną funkcje pomieszczeń w zakresie obsługi pasażerów (poczekalnia, kasa biletowa) oraz pomieszczeń przeznaczonych do prowadzenia obsługi ruchu kolejowego. Gmina Borów ponosiła koszty przygotowania nieruchomości do obrotu (w tym sporządzenia operatu

³ Zaplecze gospodarczo-socjalne dla torowisk obwodowych.

⁴ Pismo z dnia 26 stycznia 2012 r. nr N12a-614/68/2012.

⁵ W piśmie nr N12a-614/68-1/2012 z dnia 18 kwietnia 2012 r.

⁶ Dz. U. z 2017 r. poz. 201, ze zm. (tj. za zobowiązania podatkowe).

⁷ Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948, ze zm., później ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” - Dz. U. z 2017 r. poz. 680.

⁸ Spotkania odbyły się w dniach: 6 czerwca i 13 lipca 2012 r. oraz 16 sierpnia 2013 r.

⁹ Nr NWr14.6142.6142.25.2013.BŚ/87.

szacunkowego) oraz umowy przeniesienia prawa własności dworca kolejowego Boreczek w formie aktu notarialnego.

[Dowody: akta kontroli str. 7-19, 95-101]

Zawarcie protokołu uzgodnień zostało poprzedzone m.in.:

- decyzją nr 28/2013 Wójta z dnia 28 października 2013 r. zatwierdzającą podział nieruchomości położonej w obrębie wsi Boreczek, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 69/1 AM 1 o powierzchni 6,31 ha (własność Skarbu Państwa), będąca w użytkowaniu wieczystym PKP S.A., na nowo utworzone działki Nr 69/5 o powierzchni 1,1056 ha¹⁰ i Nr 69/6 o powierzchni 5,2 ha; decyzja ta została wydana na wniosek PKP OGN z dnia 22 października 2013 r.;
- sporządzeniem w sierpniu 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego, określającego wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej m.in. budynkiem dworca kolejowego, oznaczonej jako działka Nr 69/5 obręb Boreczek (dalej: „operat szacunkowy z sierpnia 2014 r.”); operat ten został sporządzony na zlecenie Oddziału¹¹.

[Dowody: akta kontroli str. 20-22, 28-79]

Wójt wskazał, że przed 2012 r. Gmina Borów podejmowała kroki w celu nieodpłatnego pozyskania od PKP S.A. drogi dojazdowej do dworca kolejowego Boreczek. Podał, że mieszkańcy i podróżni dojeżdżający oraz dochodzący do tego dworca skarżyli się, iż droga ta wraz z placem parkingowym przy budynku dworca kolejowego jest nieoświetlona i z zakrzaczonym poboczem, a zimą nie jest odśnieżana. Gmina Borów nie mogła ponosić wydatków na utrzymanie nieruchomości niebędącej w jej władaniu. Oddział jednak zajmował stanowisko, że przedmiotowa droga może zostać przekazana wyłącznie za odpłatnością.

[Dowody: akta kontroli str. 191-192, 270-272]

1.1.3. W dniu 26 września 2014 r. Wójt wydał zarządzenie nr 69/2014 w sprawie nieodpłatnego nabycia do gminnego zasobu nieruchomości prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności zabudowy, znajdujących się w granicach nieruchomości, oznaczonej geodezyjnie jako działka 69/5, zabudowanej m.in. budynkiem dworca kolejowego Boreczek wraz z drogą dojazdową do tego obiektu. W zarządzeniu Wójt wskazał, że nabycie nieruchomości nastąpi na mocy umowy darowizny, sporządzonej w formie aktu notarialnego, na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy Borów w dziedzinie transportu. W podstawie prawnej zarządzenia przywołano przepisy art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP.

Wydając ww. zarządzenie Wójt działał na podstawie § 4 ust. 2 pkt 2 uchwały Nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów (ze zm.), w którym Rada Gminy Borów upoważniła Wójta do zawierania umów dotyczących nieodpłatnego przejmowania nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

[Dowód: akta kontroli str. 81-94]

Na wspólnym posiedzeniu Komisji Finansów i Rolnictwa oraz Komisji Oświaty, Zdrowia, Kultury i Sportu Rady Gminy Borów w dniu 28 listopada 2013 r. (w posiedzeniu tym uczestniczyli wszyscy członkowie Rady Gminy Borów¹²), radnym została przekazana informacja Wójta o pozytywnych i negatywnych

¹⁰ Działka przejęta przez Gminę Borów m.in. wraz z budynkiem dworca kolejowego Boreczek.

¹¹ Zgodnie z protokołem uzgodnień koszty sporządzenia operatu ponosiła Gmina Borów.

¹² Łącznie 15 członków Rady Gminy Borów.

stronach przejęcia przez Gminę Borów budynku dworca kolejowego wraz z drogą dojazdową w Boreczku. W ww. informacji pozytywnie oceniono w szczególności pozyskanie: [1] dochodów z tytułu czynszu płaconego przez najemców pięciu lokali mieszkalnych, [2] pomieszczeń na poczekalnię dla pasażerów oraz na świetlicę wiejską w miejscowości Boreczek, [3] dochodów z tytułu dzierżawy pomieszczeń utrzymania ruchu na rzecz PLK S.A., [4] terenu na parking dla osób dojeżdżających do pracy ze stacji Boreczek. Do negatywnych stron zaliczono natomiast konieczność poniesienia przez Gminę Borów wydatków związanych z: [1] wyodrębnieniem geodezyjnym (podziałem) przejmowanej nieruchomości, jej wyceną oraz kosztami notarialnymi i sądowymi, [2] utrzymaniem właściwego stanu lokali mieszkalnych, [3] utrzymaniem drogi dojazdowej do dworca kolejowego, w tym z budową jej oświetlenia.

Po zapoznaniu się z ww. informacją wszyscy radni głosowali za przejęciem przez Gminę Borów dworca kolejowego wraz z drogą dojazdową.

O podejmowanych działaniach w sprawie przejęcia dworca kolejowego Wójt informował ponadto radnych m.in. na posiedzeniu Komisji Rozwoju Gospodarczego, Ładu i Porządku Publicznego Rady Gminy Borów w dniu 20 listopada 2013 r. oraz na III sesji Rady Gminy Borów w dniu 30 grudnia 2014 r.

[Dowody: akta kontroli str. 179-187]

1.1.4. Wójt wskazał, że w trakcie trwającej trzy lata procedury przejmowania przez Gminę Borów budynku dworca kolejowego Boreczek nie występowały szczególne utrudnienia, natomiast można mieć ewentualne zastrzeżenia dotyczące przedłużania tej procedury, z uwagi na:

- przedstawianie przez PKP S.A., w trakcie negocjacji (zwłaszcza w 2012 r.), różnych koncepcji dotyczących trybu przekazania dworca kolejowego Gminie Borów, tj. w trybie art. 66 ustawy *Ordynacja podatkowa*, sprzedaży tego dworca oraz nieodpłatnego przekazania,
- rozbieżność stanowisk stron z trakcie negocjacji, w szczególności w zakresie możliwości zbycia lokali mieszkalnych w budynku dworca kolejowego na rzecz ich najemców (Urząd planował wyodrębnienie i zbycie tych lokali), szczegółowych zapisów protokołu uzgodnień, czy też wykonania przyłącza budynku dworca kolejowego do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

PKP S.A. jako właściciel budynku dworca kolejowego nie wykonała jego przyłączenia do istniejącej od września 2011 r. gminnej kanalizacji sanitarnej, do czego była zobligowana na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*¹³.

Wójt wskazał, że w związku z nieodpłatnym przejęciem tego obiektu Gmina Borów przychyliła się do wniosku Oddziału w sprawie jego przekazania przez PKP S.A. bez wykonanego przyłącza.

[Dowody: akta kontroli str. 8-10, 12-20, 24-26, 330-331]

1.2. Warunki przejęcia dworca kolejowego

1.2.1. Umową przekazania prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności zabudowy z dnia 23 grudnia 2014 r., w trybie art. 39 ust. 3 ustawy *o restrukturyzacji PKP*, sporządzoną w formie aktu notarialnego¹⁴ (dalej: „*umowa przekazania dworca kolejowego*”), Gmina Borów do swojego zasobu nieruchomości pozyskała nieodpłatnie od PKP S.A. prawo użytkowania wieczystego

¹³ Dz. U. z 2016 r. poz. 250, ze zm.

¹⁴ Repert. A nr 22085/2014.

nieruchomości, składającej się z zabudowanej działki nr 69/5 o powierzchni 1,1056 ha, obręb nr 0003 Boreczek, wraz z prawem własności znajdującej się na niej zabudowy, tj. budynku dworca kolejowego Boreczek, dwóch budynków gospodarczych oraz drogi dojazdowej do budynku dworca kolejowego o nawierzchni z kostki granitowej.

[Dowody: akta kontroli str. 102-104, 110]

1.2.2. Zapisy umowy przekazania dworca kolejowego odpowiadały postanowieniom protokołu uzgodnień¹⁵ i stanowiły m.in., że przejęcie przez Gminę Borów przedmiotowych praw następowało w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o *restrukturyzacji PKP* na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy Borów w dziedzinie transportu, tj. budową, przebudową i remontem:

- przystanków komunikacyjnych oraz dworców, których właścicielem lub zarządzającym jest Gmina Borów,
- wiat przystankowych lub innych budynków służących pasażerom, posadowionych na miejscu przeznaczonym do wsiadania i wysiadania pasażerów lub przylegających do tego miejsca, usytuowanych w pasie drogowym dróg publicznych (art. 18 ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o *publicznym transporcie drogowym*¹⁶).

Wartość przejmowanego przez Gminę Borów majątku określono w wysokości 752 720 zł (w tym: wartość prawa użytkowania wieczystego działki – 149 020 zł, wartość zabudowy – 603 700 zł), tj. zgodnie z operatem szacunkowym z sierpnia 2014 r.

Gmina Borów zobowiązana była do zachowania w budynku dworca kolejowego funkcji pomieszczeń w zakresie obsługi pasażerów (pomieszczenie poczekalni z miejscem na umieszczenie rozkładu jazdy, kasy biletowej) oraz pomieszczeń dla urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i ich obsługi.

Postanowienia umowy wskazywały ponadto, że budynek dworca kolejowego jest obciążony:

- umową najmu (umowa centralna) z PLK S.A. na wynajem pomieszczenia dyżurnego ruchu, nastawni i schroniska, która zostanie rozwiązana ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpi podpisanie aktu notarialnego – Gmina Borów zobowiązana była do podpisania z ww. spółką nowej umowy najmu tych pomieszczeń na warunkach nie gorszych, jakie obowiązywały w umowie centralnej;
- pięcioma umowami najmu lokali mieszkalnych - po przejęciu tej nieruchomości - Gmina Borów wstąpi w stosunek najmu lokali mieszkalnych na mocy art. 678 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny*¹⁷, a stosunek najmu będzie regulowała ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*¹⁸ (dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”).

Zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy o *restrukturyzacji PKP*, wykazane lokale mieszkalne nie podlegały sprzedaży¹⁹.

[Dowody: akta kontroli str. 102-124]

¹⁵ Protokół uzgodnień został okazany i przedłożony do umowy przekazania dworca kolejowego.

¹⁶ Dz. U. z 2016 r., poz. 1867, ze zm.

¹⁷ Dz. U. z 2017 r., poz. 459, ze zm. Gmina Borów zrzekała się z uprawnienia do wypowiedzenia ww. umów w trybie art. 678 ustawy *Kodeks cywilny*.

¹⁸ Dz. U. z 2016 r., poz. 1610.

¹⁹ Znajdowały się w budynku wykorzystywanym do celów eksploatacji i utrzymania infrastruktury kolejowej.

1.2.3. Przekazanie Gminie Borów ww. nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołu wydania nieruchomości zabudowanej nr 01/12/2014 z dnia 31 grudnia 2014 r. Według stanu na koniec 2011 r., 2012 r., 2013 r. i 2014 r. PKP S.A. nie posiadała wobec Gminy Borów zobowiązań (w tym zaległości) z tytułu podatków lokalnych.

[Dowody: akta kontroli str. 125-127, 333-334]

1.2.4. W odniesieniu do budynku dworca kolejowego Boreczek, PKP OGN wiązały umowy na dostawę mediów. Zgodnie z protokołem uzgodnień – po notarialnym przejęciu tego obiektu do zasobu Gminy Borów – umowy te zostały wypowiedziane przez Oddział.

Wraz z przekazaniem Gminie, w dniu 31 grudnia 2014 r., dworca kolejowego został spisany stan liczników mediów, tj. wodomierzy oraz liczników energii elektrycznej części wspólnych (najemcy lokali mieszkalnych posiadali indywidualne umowy na dostawę energii elektrycznej)²⁰. Spisane liczniki posiadały nienaruszone zabezpieczenia (plomby).

Po przejęciu przez Gminę Borów budynku dworca kolejowego (wraz z lokalami mieszkalnymi), najemcy tych lokali zawarli indywidualne umowy na dostawę wody z Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej w Borowie.

[Dowody: akta kontroli str. 96-101, 111, 125-127, 203-220]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zakresie obejmującym przejęcie budynku dworca kolejowego.

2. Realizacja przyjętych przez Gminę Borów zobowiązań wynikających z warunków przejęcia dworca kolejowego

Opis stanu
faktycznego

2.1. Zagospodarowanie przejętego dworca kolejowego

2.1.1. W operacie szacunkowym z sierpnia 2014 r. stan techniczny przejmowanych przez Gminę Borów obiektów został oceniony następująco:

- budynek dworca kolejowego Boreczek (wybudowany w 1863 r.) oraz droga dojazdowa do tego dworca o nawierzchni z kostki granitowej (wybudowana na początku XX wieku) – stan zadawalający²¹,
- budynek gospodarczy nr 1 (stanowiący kompleks trzech obiektów) – jeden z obiektów (wybudowany w latach 80-tych XX wieku) - stan zadawalający, dwa pozostałe obiekty (wybudowane w 1923 r.) – stan zły²²,
- budynek gospodarczy nr 2, dawniej pełniący funkcję wc (wybudowany w 1923 r.) – stan średni²³.

W kwestii przejęcia, wraz z budynkiem dworca kolejowego, dwóch budynków gospodarczych²⁴ Wójt wskazał, że wykazane obiekty stanowią wyodrębnianą całość (zespół dworcowy).

²⁰ Stan mediów określono w załączniku do protokołu przekazania nieruchomości (dotyczy wodomierzy i liczników energii elektrycznej – obiekt dworca kolejowego nie posiadał instalacji gazowej).

²¹ W elementach obiektów występowały średnie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu publicznemu - celowy był częściowy remont kapitalny.

²² W elementach występowały znaczne uszkodzenia, ubytki – wymagany kompleksowy remont kapitalny (stopień zużycia technicznego - 70%).

²³ Elementy budynku są utrzymane zadawalająco – celowy był remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.

²⁴ W tym jeden budynek gospodarczy w złym stanie technicznym.

[Dowody: akta kontroli str. 28-51, 330-332]

Przejmowana przez Gminę Borów działka nr 69/5, zabudowana m.in. budynkiem dworca kolejowego, została wyłączona z terenów zamkniętych na podstawie decyzji nr 22 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2014 r., zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych²⁵.

Wykazana nieruchomość gruntowa – włączona uprzednio do terenów zamkniętych - nie została objęta obowiązującym w obrębie Boreczek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Gminy Borów nr XX/144/2012 z dnia 11 grudnia 2012 r., jak również obowiązującym na terenie Gminy Borów opracowaniem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przejętego uchwałą Rady Gminy Borów nr XXXVI/223/2010 z dnia 8 lutego 2010 r.

Wójt wskazał, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 69/5 możliwe będzie dopiero po przyjęciu przez Radę Gminy Borów uchwały zatwierdzającej nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów, które będzie również obejmowało teren przejęty od PKP S.A. Planowany termin uchwalenia studium to 2018 r. Wójt zadeklarował, że niezwłocznie po przyjęciu studium Gmina Borów przystąpi do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu pozyskanego od PKP S.A.

[Dowody: akta kontroli str. 23, 28-30, 270-273]

Budynek dworca kolejowego wraz z dwoma budynkami gospodarczymi były ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych Dolnośląskiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 4 i ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 17 września 2003 roku *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*²⁶, obiekty te w grudniu 2014 r. zostały wprowadzone do gminnej ewidencji zabytków²⁷.

Ww. obiekty są zlokalizowane poza terenami zalewowymi lub zagrożonymi powodzią.

[Dowody: akta kontroli str. 109, 128-130, 344]

2.1.2. W umowie przekazania dworca kolejowego nie określono terminów osiągnięcia celów związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych Gminy Borów w dziedzinie transportu oraz przewidywanych przez Gminę Borów nakładów na ich realizację.

Zapisy tej umowy stanowiły, że w przypadku wykorzystania przedmiotu umowy niezgodnie z celem, jaki był podstawą jego przekazania, Gmina Borów zobowiązana była do zapłaty na rzecz PKP S.A. kwoty, stanowiącej równowartość wartości rynkowej przekazanej nieruchomości, wg stanu z dnia jej przekazania i cen z daty zbycia nieruchomości przez Gminę Borów lub stwierdzenia przez PKP S.A. zmiany sposobu użytkowania.

W ramach zobowiązań wobec PKP S.A., wynikających z ww. umowy Gmina Borów w dniu 31 marca 2015 r. zawarła z PLK S.A. na czas nieokreślony umowę ustanowienia użytkowania pomieszczeń schroniska drogowego i nastawni wraz z urządzeniami do sterowania ruchem kolejowym o łącznej powierzchni 86,82 m², znajdujących się w budynku dworca kolejowego. Zapisy umowy wskazywały m.in.,

²⁵ Dz. Urz. Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 2014 r. poz. 63.

²⁶ Dz. U. z 2014 r., poz. 1446, ze zm.

²⁷ Ewidencja prowadzona w formie zbioru kart adresowych.

że stawka za użytkownię ww. pomieszczeń wynosiła 15 zł/m² netto miesięcznie (tj. w wysokości ustalonej w *umowie przekazania dworca kolejowego*) i będzie w kolejnych latach waloryzowana średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Dodatkowo PLK S.A. zobowiązana była do zapłaty podatku od nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą na zasadach ogólnych.

Na podstawie ww. umowy Wójt w dniu 10 kwietnia 2015 r. ustanowił na rzecz PKL S.A. – w formie aktu notarialnego²⁸ – odpłatne użytkowanie, na czas nieokreślony, na prawie użytkowania wieczystego części działki, przejętej od PKP S.A. oraz na prawie własności budynku dworca kolejowego, w którym znajdują się pomieszczenia schroniska drogowego i nastawni wraz z urządzeniami do sterowania ruchem kolejowym.

[Dowody: akta kontroli str. 102-124, 142-151]

2.1.3. Po przejęciu budynku dworca kolejowego Gmina Borów udostępniła podróżnym pomieszczenie poczekalni zlokalizowane w holu (korytarzu) tego budynku z wejściem od strony peronów (patrz pkt 2.1.4. wystąpienia). W związku z powyższym w latach 2015-2016 pomalowano ściany tego pomieszczenia oraz wymieniono oprawy oświetleniowe, ponosząc z tego tytułu wydatki w łącznej wysokości 661 zł.

[Dowody: akta kontroli str. 177, 266-267]

W ocenie Wójta stacja kolejowa w Boreczku ma szansę w ciągu kilku najbliższych lat stać się stacją przesiadkową, z przystankiem przewoźników autobusowych. Wskazał, że spora część mieszkańców Gminy Borów i Kondratowice²⁹ w drodze do i z Wrocławia może korzystać z połączenia kolejowego. Mając możliwości dojazdu do pracy i szkoły koleją, młodzi mieszkańcy pozostaną na terenie Gminy Borów, a także pojawi się możliwość przyciągnięcia nowych mieszkańców (podatników). W Gminie Borów jest sporo terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz tereny przemysłowe. Gmina Borów bierze pod uwagę także budowę parkingu w ramach projektu „parkuj i jedź”.

Wójt wskazał, że w ramach realizacji celów związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych w dziedzinie transportu, w obiektach przejętych od PKP S.A., Gmina Borów planuje wykonanie:

- remontu pomieszczenia pełniącego aktualnie funkcję poczekalni (wykonanie toalet dla podróżnych, odświeżenie ścian, wymiana stolarki, zwiększenie ilości miejsc siedzących) w 2018 r.;
- remontu części nawierzchni drogowej przed budynkiem dworca kolejowego wraz ze zorganizowaniem miejsc parkingowych, poprzez ich wyznaczenie, w latach 2019-2020;
- oświetlenia parkingu i drogi dojazdowej w latach 2018-2019.

Łączny szacunkowy koszt wykazanych przedsięwzięć wynosi ok. 135 000 zł i zostanie sfinansowany ze środków własnych Gminy Borów oraz środków unijnych. Ponadto Gmina Borów zamierza adoptować pomieszczenie byłej poczekalni³⁰ w budynku dworca kolejowego z przeznaczeniem na świetlicę wiejską – zadanie własne gminy, ale niezwiązane z transportem. Planowany termin wykonania to lata 2017-2018. Szacunkowy koszt ww. zadania to ok. 30 000 zł.

[Dowody: akta kontroli str. 270-274]

²⁸ Repert. A nr 2110/2015.

²⁹ Gmina sąsiednia.

³⁰ Aktualnie niewykorzystywane.

Umową nr 2151.029.2017 z dnia 28 lutego 2017 r. Gmina Borów zleciła Pracowni Usługowo-Projektowej z Wrocławia wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla pomieszczeń świetlicy wiejskiej w budynku dworca kolejowego Boreczek. Wartość przedmiotu zamówienia określono w wysokości 7 380 zł brutto, a termin realizacji wyznaczono do dnia 15 czerwca 2017 r. Wykazane zamówienie zostało udzielone zgodnie z obowiązującym w Urzędzie regulaminem w zakresie zamówień publicznych o wartości do 50 000 zł netto³¹ (po rozpoznaniu cen rynkowych u trzech wykonawców).

[Dowody: akta kontroli str. 275-277]

2.1.4. Przeprowadzone przez kontrolującego w dniu 11 kwietnia 2017 r. oględziny mienia przejętego przez Gminę Borów od PKP S.A. wykazały m.in., że:

1) Budynek dworca kolejowego Boreczek³² był w dobrym stanie technicznym. Posiadał instalację elektryczną, wodną (z sieci gminnej) oraz kanalizacyjną, podłączoną do gminnego kolektora ściekowego. W parterowej części budynku znajdowały się m.in. pomieszczenia użytkowane przez PLK S.A., wykorzystywane do obsługi czynnej linii kolejowej. Pozostałą część parteru dworca kolejowego zajmowały:

- korytarz w wejściu od strony peronów o powierzchni ok. 24 m² pełniący funkcję poczekani (ściany odmalowane, wymienione oświetlenie, stolarka okienna i drzwiowa kompletna. Wymagane jest odnowienie powłok malarskich stolarki i uszkodzonych elementów posadzki);
- korytarz z wejściem od drogi dojazdowej o powierzchni ok. 18 m² oraz pomieszczenie po dawnej poczekalni o powierzchni ok. 45 m² - nieudostępnione dla podróżnych, ściany i sufit niemalowane; występowały ubytki tynków i pokrycia podłogi; według Sekretarza Gminy i Kierownika Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu, uczestniczących w oględzinach, planowana jest adaptacja ww. pomieszczenia korytarza i dawnej poczekalni na świetlicę wiejską w Boreczku;
- pomieszczenie dawnej kasy biletowej (kasa nieczynna) o powierzchni ok. 12 m². Część obiektu udostępniona dla podróżnych nie posiadała wc (na stacji kolejowej Boreczek nie było wc dostępnego dla podróżnych). W budynku znajdowało się ponadto pięć lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ok. 270 m², wyposażonych w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

2) Droga dojazdowa do dworca kolejowego o nawierzchni z kostki granitowej z ubytkami (nawierzchnia wykonana przed 1945 r.), z placem parkingowym w bezpośrednim sąsiedztwie tego budynku dworca. Na placu parkingowym zaparkowane były 22 samochody osobowe podróżnych, korzystających z usług transportu kolejowego. Stan techniczny nawierzchni – zadowolający. Teren wokół drogi był uporządkowany. Droga nie posiadała oświetlenia.

3) Budynek gospodarczy nr 1 stanowił kompleks trzech obiektów w zabudowie zwartej, w tym:

- jednokondygnacyjny obiekt o konstrukcji murowanej, z pokryciem dachowym wykonanym z blachy falistej, wybudowany w latach 80-tych XX wieku – w dobrym stanie technicznym;
- dwa pozostałe obiekty, wybudowane przed 1945 r., jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone o konstrukcji murowanej, z dachem o konstrukcji drewnianej,

³¹ Ww. wymieniony regulamin stanowił załącznik do zarządzenia Nr 32/2014 Wójta z dnia 5 maja 2014 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych (...).

³² Powierzchnia zabudowy ok 410 m², w tym ok. 65% zabudowy budynku jest dwukondygnacyjna, a 35% jednokondygnacyjna.

w złym stanie technicznym z uwagi na: [1] dach z widocznymi ubytkami na dużej powierzchni i przegniciami – w stanie awaryjnym, [2] ściany nadziemne z odchyleniami od pionu, z widocznymi ubytkami i pęknięciami – w stanie awaryjnym, [3] brak rynien, stolarki okiennej.

Na obiektach tych zamieszczono tablice ostrzegawcze (5 szt.) o treści „Zakaz wstępu – budynek w złym stanie technicznym”, a dostęp do nich zabezpieczały metalowe ogrodzenie oraz taśma ostrzegawcza.

4) Budynek gospodarczy nr 2 - obiekt niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny, ściany z cegły, dach drewniany, dwuspadowy, pokryty blachą. Wyposażony w instalację elektryczną, stan techniczny - dobry.

[Dowody: akta kontroli str. 266-267]

2.2. Ewidencja przejętego dworca kolejowego oraz efekty przejęcia tego obiektu

2.2.1. Wraz z przejęciem w dniu 31 grudnia 2014 r. dworca kolejowego Gmina Borów otrzymała od Oddziału książkę obiektu budowlanego, założoną dla tego budynku w 2004 r. oraz aktualne protokoły kontroli okresowych (roczne i pięcioletnia), wymaganych przepisami art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*³³ (dalej: „ustawa *Prawo budowlane*”). W latach 2015-2016 budynek dworca kolejowego poddawany był okresowym kontrolom³⁴, których zakres był zgodny z ww. przepisem, tj.:

[1] w ramach kontroli rocznej sprawdzano stan techniczny:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz przewodów kominowych (dymowych, wentylacyjnych);

[2] w ramach kontroli pięcioletniej podawano sprawdzeniu:

- stan techniczny i przydatność do użytkowania obiektu, estetyki oraz jego otoczenia,
- instalację elektryczną i piorunochronną w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów.

Kontrole przeprowadzały osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności i zakresie, określone w art. 62 ust. 4-6 ww. ustawy.

Ustalenia tych kontroli wskazywały na średni stan techniczny budynku (zużycie do 50%). Wydane zalecenia dotyczyły wykonania konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiany uszkodzonych elementów posadzek w pomieszczeniach przeznaczonych dla podróżnych. Do dnia 11 kwietnia 2017 r. (termin oględzin) nie zostały one wykonane.

Wójt wyjaśnił, że dotychczas nie wykonano wykazanych zaleceń z kontroli budynku dworca kolejowego z uwagi na zamiar kompleksowego rozwiązania problemu stanu technicznego pomieszczeń, przeznaczonych dla podróżnych (w tym poczekalni), równoległe z planowaną adaptacją części z nich na świetlicę wiejską.

[Dowody: akta kontroli str. 228-262, 266, 272-274, 281-283]

³³ Dz. U. z 2016 r., poz. 290, ze zm.

³⁴ Kontrola pięcioletnia i roczna w lipcu 2015 r., kontrola roczna w lipcu 2016 r., okresowe kontrole przewodów kominowych w grudniu 2015 r. i w grudniu 2016 r.

Oddział nie przekazał książek obiektów budowlanych oraz protokołów kontroli okresowych dla przejętych przez Gminę Borów dwóch budynków gospodarczych oraz drogi dojazdowej.

Przywołane książki dla budynków gospodarczych i drogi dojazdowej zostały założone dopiero w dniu 21 kwietnia 2017 r. (tj. w trakcie kontroli NIK). Książki te spełniały wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. *w sprawie książki obiektu budowlanego*³⁵.

[Dowody: akta kontroli str. 268, 285-304, 306-319]

W dniu 20 kwietnia 2017 r. (w trakcie kontroli NIK) Urząd zlecił wykonanie inwentaryzacji budowlanej oraz przeprowadzanie okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego przejętych budynków gospodarczych i drogi dojazdowej³⁶.

Wg protokołu kontroli budynku gospodarczego nr 1 (kompleks trzech obiektów w zabudowie zwartej, bez instalacji elektrycznej) z dnia 22 kwietnia 2017 r., nieużytkowane części tego budynku, wybudowane przed 1945 r. (dotyczy dwóch obiektów) były w awaryjnym stanie technicznym, stanowiącym zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. W związku z powyższym osoba dokonująca kontroli obiektu, posiadająca uprawnienia, określone w art. 62 ust. 4 ustawy *Prawo budowlane*, stosownie do dyspozycji art. 70 ust. 2 tej ustawy, kopię protokołu kontroli w dniu 26 kwietnia 2017 r. przekazała do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Strzelinie (dalej: „PINB”). W wyniku uzgodnień z PINB, Urząd w dniu 17 maja 2017 r. dokonał trwałego zabezpieczenia panelami ogrodzeniowymi stref niebezpiecznych, w tym budynku. Pozostała część budynku, wybudowana w latach 80-tych XX wieku, była w zadowalającym stanie technicznym.

Pismem nr IOŚR.7021.052.2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. Wójt wystąpił do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o zaopiniowanie rozbiórki części budynku gospodarczego nr 1, pozostających w awaryjnym stanie technicznym. W toku kontroli NIK, Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie.

Przeprowadzone w dniu 10 maja 2017 r. kontrole okresowe budynku gospodarczego nr 2 i drogi dojazdowej wykazały zadowalający stan techniczny tych obiektów.

[Dowody: akta kontroli str. 284-29, 335-337, 345-364]

2.2.2. Przejęta od PKP S.A. nieruchomość gruntowa wraz budynkiem dworca kolejowego, dwoma budynkami gospodarczym i drogą dojazdową w dniu 31 grudnia 2014 r. zostały w sposób prawidłowy wprowadzone do ewidencji księgowej Urzędu (ewidencja na koncie 011 – Środki trwałe)³⁷ w łącznej kwocie 752 720 zł, w tym:

- wartość działki gruntu (jako prawo użytkowania wieczystego) – 149 020 zł (grupa 0),
- budynek dworca kolejowego – 366 440 zł (grupa 1),
- dwa budynki gospodarcze – 52 070 zł (grupa 1),
- droga dojazdowa o nawierzchni z kostki granitowej – 185 190 zł (grupa 2).

Wyceny ewidencyjnej ww. majątku dokonano zgodnie z dyspozycją art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o *rachunkowość*³⁸ (dalej: „ustawa

³⁵ Dz. U. Nr 120, poz. 1134.

³⁶ Wg zlecenia: termin realizacji – do 15 maja 2015 r., wartość zamówienia – 2 800 zł netto.

³⁷ Tj. zgodnie z „Planem kont dla Urzędu Gminy Borów”, stanowiącym załącznik do „Zasad (polityki) rachunkowości, obowiązujących w Urzędzie Gminy Borów”, wprowadzonych zarządzeniem nr 48/2012 Wójta z dnia 3 sierpnia 2012 r., ze zm.

³⁸ Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, ze zm.

o rachunkowości”), tj. według wartości wykazanej w akcie notarialnym³⁹, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z sierpnia 2014 r.

Wprowadzenia wykazanych środków trwałych do ewidencji Urzędu dokonano na podstawie protokołu wydania nieruchomości z dnia 31 grudnia 2014 r. oraz dokumentów OT⁴⁰, tj. zgodne z obowiązującą w Urzędzie instrukcją obiegu, kontroli i archiwizowania dokumentów finansowo-księgowych⁴¹.

W dniu 30 grudnia 2016 r. wartość ewidencyjna budynku dworca kolejowego została zwiększona o 22 460 zł (do 388 900 zł) w związku z wykonaniem przez Urząd przyłącza kanalizacji sanitarnej do tego budynku⁴².

Po przejęciu budynku dworca kolejowego nie przeprowadzano inwentaryzacji nieruchomości zaliczanych do środków trwałych, ewidencjonowanych w Urzędzie (nie zachodziła potrzeba przeprowadzania inwentaryzacji – dworzec kolejowy Gmina Borów przejęta w dniu 31 grudnia 2014 r.). Ostatnią inwentaryzację nieruchomości przeprowadzono wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. Stosownie do obowiązującej instrukcji w sprawie gospodarki majątkiem trwałym i jego inwentaryzacji⁴³ - opracowanej zgodnie z przepisami art. 26 ustawy o rachunkowości - termin i częstotliwość inwentaryzacji uważa się za dotrzymane, jeżeli inwentaryzację nieruchomości zaliczonych do środków trwałych oraz inwestycji przeprowadzono raz w ciągu czterech lat.

[Dowody: akta kontroli str. 28-29, 59-61, 113, 157-172, 176]

2.2.3. Wydatki Gminy Borów z tytułu nabycia obiektów dworca kolejowego w wysokości 8 634 zł zostały w całości poniesione w 2015 r. i dotyczyły: sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości – 3 026 zł, pozyskania wypisu z rejestru gruntów z przeznaczeniem do dokonywania wpisów w księdze wieczystej – 184 zł oraz opłaty za sporządzenie aktu notarialnego – 5 424 zł.

W związku utrzymaniem przejętych od PKP S.A. nieruchomości Gmina Borów wydatkowała w latach 2015-2016 łącznie 29 307 zł⁴⁴, w tym z tytułu: budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku dworca kolejowego – 22 460 zł (76,6%), utrzymania pomieszczenia poczekalni – 5 196 zł⁴⁵ (17,7%), przeprowadzonej inwentaryzacji przewodów kominowych – 923 zł (3,2%), zimowego utrzymania drogi dojazdowej – 428 zł (1,5%) oraz innych kosztów – 300 zł (1,0%).

Wykazane wydatki związane z przejęciem i utrzymaniem dworca kolejowego zostały sfinansowane ze środków własnych Gminy Borów.

[Dowody: akta kontroli str. 177]

2.2.4. W wyniku przejęcia dworca kolejowego Gmina Borów osiągnęła niżej wykazane korzyści finansowe:

- zwiększyła swój majątek o wartość pozyskanego od PKP S.A. mienia, tj. o 752 720 zł,

³⁹ Umowa przekazania prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem zabudowy w trybie art. 39 ust. 3 ustawy o restrukturyzacji PKP (akt not. repert. A nr 22085/2014 z dnia 23 grudnia 2014 r.).

⁴⁰ Przyjęcie do użytkowania środka trwałego.

⁴¹ Wprowadzoną zarządzeniem nr 72/2008 Wójta z dnia 31 grudnia 2008 r. w sprawie wprowadzenia do stosowania instrukcji obiegu, kontroli i archiwizowania dokumentów finansowo-księgowych w Urzędzie Gminy Borów.

⁴² Zadanie realizowane przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Borowie.

⁴³ Wprowadzonej zarządzeniem nr 91/2009 Wójta z dnia 31 grudnia 2009 r. w sprawie wprowadzenia w życie instrukcji w sprawie gospodarki majątkiem trwałym, inwentaryzacji majątku trwałego i zasad odpowiedzialności za powierzone mienie w Urzędzie Gminy Borów, ze zm.

⁴⁴ W tym: 1 802 zł (6,1%) w 2015 r. i 27 505 zł (93,9%) w 2016 r.

⁴⁵ W tym: 1 710 zł (32,9%) w 2015 r. i 3 486 zł (67,1%) w 2016 r. (zakup energii elektrycznej, wynagrodzenie osoby sprzątającej, wymiana opraw oświetleniowych, malowanie ścian).

- w latach 2015-2016 uzyskała dochody w łącznej kwocie 63 615 zł (tj. o 25 674 zł wyższej od wydatków związanych z jego pozyskaniem i utrzymaniem), w tym z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych - 21 351 zł (33,6%) oraz opłat wnoszonych przez PLK S.A. za użytkowanie pomieszczeń dworca kolejowego, wykorzystywanych do obsługi ruchu kolejowego i podatku od nieruchomości - 42 264 zł⁴⁶ (66,4%).

[Dowody: akta kontroli str. 177]

Poza korzyściami finansowymi uzyskane efekty niefinansowe dotyczyły: [1] zorganizowania poczekalni dla podróżnych, [2] uporządkowania terenu wokół drogi dojazdowej z parkingiem oraz zapewnienia właściwego utrzymania tej drogi w okresie zimowym, [3] pozyskania pomieszczeń na wiejską świetlicę w Boreczku oraz wc.

[Dowody: akta kontroli str. 177-178, 266-267]

2.2.5. Zagadnienia związane z przejęciem i zagospodarowaniem przez Gminę Borów dworca kolejowego Boreczek nie stanowiły przedmiotu kontroli zewnętrznych lub wewnętrznych. Do Urzędu nie wpływały skargi w zakresie jego zagospodarowania. Urząd nie otrzymywał od PKP S.A. zapytań dotyczących zagospodarowania przejętego obiektu dworca kolejowego i drogi dojazdowej.

W latach 2015-2016 do Urzędu wpłynęły dwa monity skierowane przez PLK S.A., dotyczące niewłaściwego funkcjonowania poczekalni, tj.:

- w dniu 10 września 2015 r. w sprawie braku porządku (brudne okna, pajęczyny na oknach),
- w dniu 29 kwietnia 2016 r. w sprawie nieaktualnego rozkładu jazdy, wywieszonego w tym pomieszczeniu.

Wykazane nieprawidłowości zostały niezwłocznie usunięte, o czym poinformowano PLK S.A.

[Dowody: akta kontroli str. 320-329]

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w powyższym zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1) Dla przejętych, wraz z budynkiem dworca kolejowego Boreczek, w dniu 31 grudnia 2014 r.: [1] budynku gospodarczego nr 1 o łącznej powierzchni zabudowy 87,5 m²⁴⁷, [2] budynku gospodarczego nr 2 o powierzchni zabudowy 46 m², [3] drogi dojazdowej do dworca kolejowego o nawierzchni z kostki granitowej i powierzchni 4 200 m² (droga wewnętrzna)⁴⁸ – Gmina Borów (jako właściciel) w latach 2015-2016:

- nie założyła i nie prowadziła ksiąg obiektu budowlanego - wymaganych art. 64 ust. 1 ustawy *Prawo budowlane*,
- nie przeprowadzała wymaganych okresowych kontroli (rocznych i pięcioletnich), o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 ww. ustawy.

[Dowody: akta kontroli str. 81, 96-126, 268-269]

Kierownik Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu (odpowiedzialny za prowadzenie spraw z dziedziny prawa budowlanego)⁴⁹ wyjaśnił,

⁴⁶ W tym: opłata za użytkowanie – 38 444 zł (91,0%), podatek od nieruchomości – 3 820 zł (9,0%).

⁴⁷ Kompleks trzech budynków gospodarczych w zabudowie zwartej.

⁴⁸ Droga wewnętrzna, dla której nie prowadzono książki drogi na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1440, ze zm.).

⁴⁹ Zatrudniony na wskazanym stanowisku od 3 października 2011 r. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu oraz zakresem czynności Kierownika Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu

że niezakończenie i nieprzewodzenie ksiąg obiektu budowlanego dla przejętych przez Gminę Borów (od PKP S.A.) dwóch budynków gospodarczych i drogi dojazdowej do dworca kolejowego, oraz niepoddawanie wykazanych obiektów budowlanych okresowym kontrolom (rocznym i pięcioletnim), wymaganym przepisami ustawy *Prawo budowlane* – było wynikiem przeoczenia spowodowanego jego zaangażowaniem w nadzorowanie, koordynowanie i rozliczanie zadań inwestycyjnych, realizowanych przez Gminę Borów w latach 2015-2016.

[Dowody: akta kontroli str. 278-280]

Sekretarz Gminy⁵⁰ (bezpośrednio nadzorujący pracę Kierownika Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu) oraz Wójt⁵¹ wyjaśnili, iż nie byli informowani przez Kierownika Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu, że:

- przekazana przez PKP S.A. książka obiektu budowlanego dotyczy tylko budynku dworca, a dla pozostałych obiektów, przejętych przez Gminę Borów, PKP S.A. nie przekazała takich ksiąg,
- przejęte od PKP S.A. dwa budynki gospodarcze oraz droga dojazdowa do dworca kolejowego nie były poddawane okresowym (rocznym i pięcioletnim) kontrolom w latach 2015-2016.

[Dowody: akta kontroli str. 281-283, 320-322]

2) W związku z pozyskaniem budynku dworca kolejowego Gmina Borów wstąpiła, w miejsce PKP S.A., w stosunek najmu pięciu lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w tym obiekcie. Najem tych lokali – wraz z przejęciem ich przez Gminę Borów – regulowała ustawa o *ochronie praw lokatorów*.

[Dowody: akta kontroli str. 81, 102-127]

W zawartych przez Wójta w dniu 2 stycznia 2015 r. umowach najmu pięciu lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 267,08 m², zlokalizowanych w budynku dworca kolejowego, najemcom tych lokali⁵² określono opłaty z tytułu czynszu na podstawie stawki w wysokości 3,44 zł/m², tj. w wysokości obowiązującej w grudniu 2014 r., gdy właścicielem tych lokali była PKP S.A. Wykazana stawka czynszu była o 1,735 zł/m² wyższa od stawki obowiązującej dla takiej kategorii lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustalonej uchwałą nr XXXVII/294/2002 Rady Gminy Borów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zasad polityki czynszowej, ustalonych dla opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (1,705 zł/m²)⁵³.

Wykonanie ww. uchwały Rada Gminy Borów powierzyła Wójtowi, który był zobligowany do jej wykonania również na podstawie przepisów art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*⁵⁴.

ww. pracownika z dnia 3 października 2011 r. do jego obowiązków należało m.in. prowadzenie spraw z dziedziny prawa budowlanego.

⁵⁰ Zatrudniony na wskazanym stanowisku od dnia 1 lutego 2007 r. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym UG Borów (§ 25 ust. 3) oraz zakresem czynności Kierownika Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu z dnia 3 października 2011 r. – Kierownik Referatu Infrastruktury, Ochrony Środowiska i Rolnictwa podlegał bezpośrednio Sekretarzowi Gminy.

⁵¹ Sprawuje funkcję Wójta od dnia 19 listopada 2011 r. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Gminy Borów (§ 16 ust. 3-4) do zakresu zadań Wójta należało wykonywanie uprawnień zwierzchnika służbowego wobec wszystkich pracowników Urzędu i zapewnienie przestrzegania prawa przez wszystkie komórki organizacyjne Urzędu oraz jego pracowników.

⁵² Dotyczy również umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 1 zawartej z nowym najemcą w dniu 8 września 2015 r.

⁵³ 1,55 zł/m² x 110% (dotyczy lokali mieszkalnych z instalacją wodociągowo-kanalizacyjną).

⁵⁴ Dz. U. z 2016 r., poz. 446.

Zastosowanie w umowach najmu lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku dworca kolejowego, niewłaściwych (zawyżonych) stawek czynszu skutkowało uzyskaniem przez Gminę Borów w latach 2015-2016 zawyżonych dochodów z tytułu najmu tych lokali, łącznie o kwotę 10 768,60 zł⁵⁵.

[Dowody: akta kontroli str. 195-227]

Wójt wyjaśnił, że w umowach najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku dworca kolejowego przyjęto stawki czynszu w wysokości stosowanej w grudniu 2014 r. przez PKP S.A., albowiem zgodnie z zapisami *umowy przekazania dworca kolejowego* Gmina Borów wstępowała w miejsce PKP S.A. w stosunek najmu tych lokali mieszkalnych.

[Dowody: akta kontroli str. 270-273]

NIK nie podziela stanowiska Wójta w przedmiotowej sprawie. Zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (w tym lokali mieszkalnych w budynku dworca kolejowego Boreczek wraz z przejęciem ich przez Gminę Borów) reguluje bowiem ustawa o *ochronie praw lokatorów*. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy Rada Gminy Borów uchwala:

- wieloletni programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który - stosownie do treści art. 21 ust. 2 pkt 4 tej ustawy - obejmuje w szczególności zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Tym samym opłaty z tytułu czynszu lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy (w tym lokali w budynku dworca kolejowego), ustala Wójt w oparciu o stawki określone w obowiązującej uchwale nr XXXVII/294/2002 Rady Gminy Borów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zasad polityki czynszowej, ustalonych dla opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę, że do dnia 4 maja 2017 r. Gmina Borów nie ponosiła wydatków dotyczących opłat za lata 2015-2017 z tytułu prawa użytkowania wieczystego pozyskanej od PKP S.A. nieruchomości zabudowanej m.in. budynkiem dworca kolejowego Boreczek (działka nr 69/5, pow. 1.1056 ha, obręb nr 0003 Boreczek).

W toku kontroli NIK, zawiadomieniem z dnia 4 maja 2017 r. o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów⁵⁶, Starosta Strzebiński poinformował Gminę Borów o obowiązku uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1 490,35 zł rocznie⁵⁷. W zawiadomieniu Starosta wskazał, iż wykazana opłata obowiązuje od dnia 1 stycznia 2015 r. Przelewu środków z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za 2015 r., 2016 r. i 2017 r., w łącznej kwocie 4 471,05 zł⁵⁸, Urząd dokonał w dniu 11 maja 2017 r.

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 kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 4 pkt 1 ustawy o *transporcie kolejowym*, w skład infrastruktury

⁵⁵ W tym: w 2015 r. o kwotę 5 208,04 zł; w 2016 r. o kwotę 5 560,56 zł.

⁵⁶ Nr RGN.6843.61.2017.DS1.1.

⁵⁷ Do dnia 31 marca każdego roku bez dodatkowych wezwań.

⁵⁸ 1 490,35 zł x 3 lata.

⁵⁹ Dz. U. z 2016 r., poz. 1727, ze zm.

wchodzą 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.

[Dowody: akta kontroli str. 342-343]

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie mimo stwierdzonych nieprawidłowości działania kontrolowanej jednostki w zakresie ewidencji mienia pozyskanego od PKP S.A., oraz efektów uzyskanych w wyniku jego przejęcia.

IV. Wnioski

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 Kontroli⁶¹ (dalej: „ustawa o NIK”), wnosi o ustalenie w umowach najmu lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w budynku dworca kolejowego Boreczek, opłat w wysokości wynikającej ze stawek określonych w obowiązującej uchwale nr XXXVII/294/2002 Rady Gminy Borów z dnia 19 lutego 2002 r. w sprawie zasad polityki czynszowej, ustalonych dla opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

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 wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

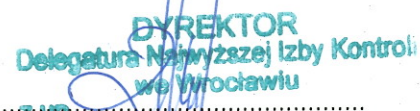
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Wrocław, dnia 07 lipca 2017 r.

Kontroler:
Zdzisław Błaściak
Główny specjalista k.p.


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura we Wrocławiu


.....
Podpis
Zdzisław Błaściak
Wicedyrektor

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

⁶¹ Dz. U. z 2017 r. poz. 524.

