

# **NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI**

---

DEPARTAMENT ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

KAP – 41100/05  
Nr ew. 145/2005/D/05/502/KAP

## **Informacja o wynikach kontroli prawidłowości działań organów administracji publicznej związanych z realizacją inwestycji – budowa biurowca Articom Center przy ul. Litewskiej w Warszawie**

W a r s z a w a      s i e r p i e Ń      2 0 0 5      r .

---

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

---

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

---

Informacja o wynikach kontroli prawidłowości działań organów administracji publicznej związanych z realizacją inwestycji –  
budowa biurowca Articom Center przy ul. Litewskiej

---

Dyrektor  
Departamentu Administracji Publicznej

Czesława Rudzka-Lorentz  
Warszawa, dnia      sierpnia 2005 r.

---

Zatwierdzam:  
Krzysztof Szwedowski

Wiceprezes  
Najwyższej Izby Kontroli  
Warszawa, dnia      sierpnia 2005 r.

---

---

Najwyższa Izba Kontroli  
ul. Filtrowa 57  
00-950 Warszawa  
tel./fax: 0-prefiks-22-825 44 81  
[www.nik.gov.pl](http://www.nik.gov.pl)

---

## SPIS TREŚCI

|             |                                                                                                                                                             |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>   | <b>Wprowadzenie</b>                                                                                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>   | <b>Podsumowanie wyników kontroli</b>                                                                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>2.1.</b> | <b>Ogólna ocena kontrolowanej działalności</b>                                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>2.2.</b> | <b>Synteza wyników kontroli</b>                                                                                                                             | <b>6</b>  |
| <b>2.3.</b> | <b>Uwagi końcowe i wnioski</b>                                                                                                                              | <b>9</b>  |
| <b>3.</b>   | <b>Ważniejsze wyniki kontroli</b>                                                                                                                           | <b>10</b> |
| <b>3.1.</b> | <b>Charakterystyka stanu prawnego</b>                                                                                                                       | <b>10</b> |
| <b>3.2.</b> | <b>Istotne ustalenia kontroli</b>                                                                                                                           | <b>17</b> |
| 3.2.1.      | Uwarunkowania wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla nieruchomości położonej przy ul. Litewskiej róg Al. Szucha w Warszawie | 18        |
| 3.2.2.      | Działania organów administracji publicznej dotyczące zmiany planu zagospodarowania przestrzennego                                                           | 19        |
| 3.2.3.      | Działania organów administracji publicznej w zakresie wstrzymania realizacji inwestycji środkami administracyjno-prawnymi                                   | 21        |
| 3.2.4.      | Działania organów administracji publicznej w zakresie zapewnienia ochrony informacji niejawnych                                                             | 23        |
| 3.2.5.      | Działania organów administracji publicznej związane z zakupem budynku Articom Center                                                                        | 25        |
| 3.2.6.      | Działania Prezesa Rady Ministrów w zakresie niedopuszczenia do realizacji inwestycji Articom Center                                                         | 27        |
| 3.2.7.      | Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Litewskiej róg Al. Szucha w Warszawie                                              | 29        |
| <b>4.</b>   | <b>Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli</b>                                                                                                      | <b>32</b> |
| <b>4.1.</b> | <b>Przygotowanie kontroli</b>                                                                                                                               | <b>32</b> |
| <b>4.2.</b> | <b>Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli</b>                                                                                   | <b>32</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Załączniki</b>                                                                                                                                           | <b>37</b> |

## 1. Wprowadzenie

Najwyższa Izba Kontroli – Departament Administracji Publicznej na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, przeprowadziła kontrolę nr D/05/502 „*Prawidłowość działań organów administracji publicznej związanych z realizacją inwestycji – budowa biurowca Articom Center przy ul. Litewskiej w Warszawie*”.

Kontrola została podjęta na zlecenie Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej.

Celem kontroli było zbadanie i dokonanie oceny działalności organów administracji publicznej w zakresie prawidłowości realizacji procesu decyzyjnego, którego skutkiem było umożliwienie budowy biurowca, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie siedziby Ministerstwa Spraw Zagranicznych - u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie. Ponadto, celem kontroli była także ocena adekwatności oraz efektywności postępowania organów administracji rządowej w obszarze zapobiegania potencjalnym zagrożeniom dla podstawowych interesów i bezpieczeństwa państwa.

Kontrolę pod względem legalności, gospodarności, celowości i rzetelności przeprowadzono w Ministerstwie Spraw Zagranicznych oraz w Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Natomiast kontrola w Urzędzie m. st. Warszawy przeprowadzona została pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Ponadto, na podstawie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK, zasięgnięto informacji w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów w zakresie działań związanych z realizacją ww. inwestycji.

Kontrola została przeprowadzona w okresie od 10 stycznia 2005 r. do 30 marca 2005 r. Kontrola obejmowała okres od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia zakończenia kontroli, a odnośnie działań organów administracji publicznej dotyczących nieruchomości gruntowej położonej u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej, także okres od 1 stycznia 1990 r. (np. prawidłowość działań MSZ oraz organów samorządowych w zakresie ustalania warunków zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszaru, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość).

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2001 r. Nr 85, poz. 937 ze zm.

## **2. Podsumowanie wyników kontroli**

### **2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności**

Kontrola NIK wykazała nieprawidłowości w działaniach organów administracji publicznej związanych z realizacją inwestycji – budowa biurowca Articom Center przy ul. Litewskiej w Warszawie. Działania podejmowane przez MSZ w tym zakresie były opieszale i nieskuteczne. W toku kontroli ustalono bowiem, iż w Ministerstwie Spraw Zagranicznych nie podjęto we właściwym czasie wymaganych przez prawo działań w celu zapewnienia należytej ochrony informacji niejawnych. Dopuszczenie do realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie gmachu MSZ budynku usługowo-biurowego, służącego celom komercyjnym stanowiło potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa systemu ochrony informacji niejawnych przetwarzanych w MSZ, w związku z możliwością wykorzystania tego obiektu do prowadzenia z zewnątrz podsłuchu oraz podglądu dokumentów. NIK zauważa, że przed zakończeniem budowy budynku Articom Center MSZ nie wykorzystało skutecznie istniejących możliwości doprowadzenia środkami administracyjno-prawnymi do wstrzymania ww. inwestycji.

Ponadto, NIK stwierdziła nierzetelne i nielegalne działania organów samorządowych Gminy Warszawa-Centrum, które w latach 2001-2002 w istotny sposób utrudniły Ministerstwu Spraw Zagranicznych wykorzystanie przewidzianych prawem uprawnień w celu uniemożliwienia realizacji tej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie budynków MSZ i Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Ustalono także, że Urząd Ochrony Państwa, a następnie Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, prawidłowo rozpoznały zagrożenia wynikające z budowy tego typu obiektu w tym miejscu. Informowały też MSZ w latach 2001-2003 o alternatywnych do zakupu biurowca rozwiązaniach mogących ograniczyć te zagrożenia. Ostatecznie jednak, w stanowisku przedstawionym w październiku 2004 r. m.in. Prezesowi Rady Ministrów oraz Ministrowi Spraw Zagranicznych, Agencja wskazała na celowość zakupu przez MSZ budynku Articom Center, co w ocenie NIK było działaniem niekonsekwentnym i nierzetelnym.

W rezultacie powyższych nieprawidłowości, pomimo istnienia możliwości ograniczenia potencjalnych zagrożeń w inny sposób niż zakup budynku Articom

**Center, niegospodarnie wydatkowano środki publiczne na jego zakup za kwotę wyższą od wartości rynkowej tej nieruchomości wynikającej z wycen rzeczoznawcy. Zdaniem NIK, jedną z przyczyn nieprawidłowości w działaniach organów administracji publicznej w powyższym zakresie był niewystarczający nadzór ze strony Prezesa Rady Ministrów nad zaangażowanymi instytucjami, mimo informowania o występujących zagrożeniach związanych z realizacją inwestycji i trudnościach w przeciwdziałaniu tym zagrożeniom.**

## **2.2. Synteza wyników kontroli**

W wyniku przeprowadzonej kontroli, NIK stwierdziła, że:

1. W początku lat dziewięćdziesiątych - tj. na etapie sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście - Zarząd Dzielnicy Warszawa-Śródmieście nie wykonał wynikającego z art. 31 ust. 1 ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym<sup>2</sup> obowiązku uzgodnienia z Ministrem Spraw Zagranicznych oraz Szefem Urzędu Rady Ministrów zapisów zawartych w ww. projekcie dla terenu bezpośrednio sąsiadującego z obiektami MSZ i Urzędu Rady Ministrów, co umożliwiło realizację budynku o charakterze komercyjnym na tym terenie (patrz str. 18 Informacji).
2. W MSZ nie podjęto w 2001 r. rzetelnych działań zmierzających do dokonania przez organy Gminy Warszawa-Centrum zmian ustaleń w obowiązującym wówczas miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, dotyczących sposobu zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Litewskiej w Warszawie, mających na celu niedopuszczenie do planowanej realizacji budynku usługowego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie MSZ (patrz str. 19 Informacji).
3. W MSZ nie podjęto należytych działań mających na celu wyegzekwowanie od właściwych organów Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum dopuszczenia MSZ do udziału w postępowaniu administracyjnym dotyczącym ww. inwestycji, przez co w znacznym stopniu została ograniczona możliwość skutecznego wstrzymania realizacji tej inwestycji środkami administracyjno-prawnymi. Wykorzystanie przez

---

<sup>2</sup> Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 ze zm.

MSZ środków administracyjno-prawnych w celu wstrzymania realizacji ww. inwestycji mogłoby ułatwić podjęcie ewentualnych starań w celu nabycia od inwestora prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego u zbiegu Al. Szucha i ul. Litewskiej przed rozpoczęciem przez niego w drugim półroczu 2002 roku prac budowlanych. Zdaniem NIK, mogłoby to w znacznym stopniu ograniczyć zagrożenie dla bezpieczeństwa systemu ochrony informacji niejawnych przetwarzanych w MSZ (patrz str. 21 Informacji).

4. Pomimo istnienia takich możliwości, w MSZ nie podjęto działań mających na celu zabezpieczenie siedziby MSZ przed potencjalnym zagrożeniem bezpośredniej inwigilacji przez przyszłych użytkowników biurowca Articom Center w inny sposób niż zakup tego budynku. W szczególności nie podjęto działań mających na celu ewentualne wzmocnienie ochrony elektronicznej budynku MSZ czy też takiej jego przebudowy, która pozwalałaby na skuteczniejsze zabezpieczenie przed tego rodzaju zagrożeniami w przyszłości (patrz str. 23 Informacji).
5. W konsekwencji opisanych wyżej działań, MSZ zakupiło w dniu 5 stycznia 2005 r. budynek biurowy Articom Center wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Litewskiej 2 w Warszawie za kwotę 59.442.440 zł netto (72.519.776,80 zł z VAT), przekraczającą o 16.394.737 zł netto (tj. 20.001.604 zł z VAT), tj. o 38% wartość tej nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z listopada 2004 r.<sup>3</sup> W związku z tym, w ocenie NIK wydatkowanie kwoty 16.394.737 zł netto (tj. 20.001.604 zł z VAT) było działaniem niegospodarnym. (patrz str. 25 Informacji).
6. Pomimo iż MSZ informowało Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum, Pana Jana Wieteskę oraz Dyrektora Zarządu Dzielnicy-Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, Pana Piotra Foglera o zagrożeniach wynikających z realizacji tej inwestycji, dla ochrony informacji niejawnych w MSZ, organy te w latach 2001-2002, poprzez nierzetelne i nielegalne działania w znacznym stopniu ograniczyły możliwość skutecznego wstrzymania przez MSZ środkami administracyjno-prawnymi realizacji tej inwestycji (patrz str. 21 Informacji).

---

<sup>3</sup> W sporządzonym w listopadzie 2004 r. operacie szacunkowym, rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość budynku biurowego Articom Center wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Litewskiej 2 w Warszawie na kwotę 43.047.683 zł netto.

7. Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, Pan Tadeusz Miętus dopiero po ponad 7 miesiącach od złożenia przez Sekretarza Stanu w MSZ, Pana Andrzeja Ananicza wniosku o dopuszczenie MSZ jako strony do udziału w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie, poinformował MSZ o niedopuszczeniu do udziału w tym postępowaniu, co zdaniem NIK, świadczy o beczynności organów Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum w powyższym zakresie oraz o utrudnianiu działań MSZ podejmowanych celem uniemożliwienia realizacji ww. inwestycji. Pomimo wielomiesięcznej zwłoki w rozpatrzeniu wniosku MSZ nie podjęło działań w celu wyegzekwowania rozpatrzenia sprawy (patrz str. 21 Informacji).
8. W latach 2001-2004 Urząd Ochrony Państwa, a następnie Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, podejmowały prawidłowe działania mające na celu identyfikację i oszacowanie zagrożeń dla bezpieczeństwa związanych z realizacją w bezpośrednim sąsiedztwie MSZ inwestycji budowlanej o charakterze komercyjnym. NIK stwierdziła, iż w okresie realizacji ww. inwestycji ABW informując MSZ o zagrożeniach dla ochrony informacji niejawnych, przedstawiała możliwości ograniczenia tych zagrożeń bez konieczności wejścia w posiadanie budynku. Ostatecznie jednak w zajęтым w październiku 2004 r. stanowisku przekazanym m.in. Prezesowi Rady Ministrów, Panu Markowi Belce oraz Ministrowi Spraw Zagranicznych, Panu Włodzimierzowi Cimoszewiczowi Agencja wskazała, iż jednym ze sposobów wyeliminowania zagrożeń jest zakup przez MSZ budynku Articom Center, co w ocenie NIK było działaniem niekonsekwentnym i nierzetelnym (patrz str. 25 Informacji).
9. Ustalono, iż pomimo informacji o nieprawidłowościach w działaniach organów administracji publicznej w zakresie związanym z realizacją budowy biurowca Articom Center, Prezes Rady Ministrów nie wykorzystał przysługujących mu środków nadzoru w celu wyegzekwowania od tych organów podjęcia zgodnych z prawem i rzetelnych działań, zmierzających do wyeliminowania zagrożenia bez konieczności zakupu przez MSZ budynku Articom Center (patrz str. 28 Informacji).
10. Finansowe rezultaty kontroli: 1) niegospodarny wydatek przekraczający o 16.394.737 zł netto wartość budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego oszacowaną przez rzeczoznawcę (patrz str. 26-27 Informacji), 2) 42.880,90 zł - oszczędności uzyskane w wyniku kontroli NIK (patrz str. 31 Informacji), 3) 401,23 zł – pożytki finansowe w postaci należnych środków publicznych (patrz str. 31 Informacji).

## 2.3. Uwagi końcowe i wnioski

Przedstawione powyżej wyniki kontroli wskazują, że do powstania nieprawidłowości w działaniach organów administracji publicznej związanych z realizacją inwestycji – budowa biurowca Articom Center przy ul. Litewskiej w Warszawie przyczyniły się:

- brak współdziałania tych organów w zakresie ochrony bezpieczeństwa informacji niejawnych przetwarzanych w instytucjach o szczególnym znaczeniu dla ochrony interesu Państwa jaką jest w szczególności MSZ,
- niewystarczający nadzór ze strony kierowników kontrolowanych jednostek.

W związku z tym NIK uważa za niezbędne podjęcie działań mających na celu:

- 1) stałe prowadzenie przez właściwe komórki MSZ oraz przez komórki organizacyjne innych urzędów administracji publicznej analiz ryzyk związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa obiektów ze strony podmiotów zewnętrznych, w szczególności w zakresie potencjalnej penetracji przetwarzanych informacji niejawnych, a w razie stwierdzenia takiego zagrożenia podejmowanie niezwłocznych działań w celu ich skutecznego eliminowania,
- 2) zapewnienie przez właściwe organy samorządowe zgodnego z prawem i rzetelnego załatwiania spraw zgodnie z terminami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego, a w przypadkach wystąpienia zagrożeń dla ochrony informacji niejawnych – uwzględniania w planach zagospodarowania przestrzennego oraz w podejmowanych decyzjach administracyjnych uzasadnionych interesów bezpieczeństwa państwa.

Szczegółowe wnioski przesłane kierownikom kontrolowanych jednostek zostały zawarte w podrozdziale 4.2. *Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli.*

### 3. Ważniejsze wyniki kontroli

#### 3.1. Charakterystyka stanu prawnego

##### Obowiązki w zakresie ochrony informacji niejawnych

Ustawa z dnia 22 stycznia 1999 r. o ochronie informacji niejawnych<sup>4</sup> zobowiązuje do organizowania ochrony informacji niejawnych, w tym w systemach i sieciach teleinformatycznych. Za ochronę informacji niejawnych odpowiada kierownik jednostki, w której takie informacje są wytwarzane, przetwarzane, przekazywane lub przechowywane (art. 18).

Zgodnie z art. 56 ustawy, jednostki organizacyjne, w których materiały zawierające informacje niejawne są wytwarzane, przetwarzane, przekazywane lub przechowywane, mają obowiązek stosowania środków ochrony fizycznej w celu uniemożliwienia osobom nieupoważnionym dostępu do takich informacji.

Stosownie do przepisów art. 57 ustawy, w celu uniemożliwienia osobom nieuprawnionym dostępu do informacji niejawnych, należy w szczególności:

- 1) wydzielić części obiektów, które poddane są szczególnej kontroli wejść i wyjść oraz kontroli przebywania, zwane dalej "strefami bezpieczeństwa",
- 2) wydzielić wokół stref bezpieczeństwa strefy administracyjne służące do kontroli osób lub pojazdów,
- 3) wprowadzić system przepustek lub inny system określający uprawnienia do wejścia, przebywania i wyjścia ze strefy bezpieczeństwa, a także przechowywania kluczy do pomieszczeń chronionych, szaf pancernych i innych pojemników służących do przechowywania informacji niejawnych stanowiących tajemnicę państwową,
- 4) zapewnić kontrolę stref bezpieczeństwa i stref administracyjnych przez przeszkolonych zgodnie z ustawą pracowników pionu ochrony,
- 5) stosować wyposażenie i urządzenia służące ochronie informacji niejawnych, którym na podstawie odrębnych przepisów przyznano certyfikaty lub świadectwa kwalifikacyjne.

Dyrektor generalny służby zagranicznej jest dyrektorem generalnym urzędu w rozumieniu przepisów o służbie cywilnej<sup>5</sup> i zgodnie z art. 20 ust.2 ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o służbie cywilnej<sup>6</sup> m.in. zapewnia funkcjonowanie urzędu i warunki jego działania, a także ciągłość i organizację pracy. Powyższy obowiązek dyrektor generalny wykonuje – zgodnie z powołanymi przepisami – m.in. przez:

- sprawowanie bezpośredniego nadzoru nad komórkami organizacyjnymi urzędu w zakresie prawidłowego wykonywania przez nie zadań określonych przez organ administracji rządowej, z wyjątkiem komórek bezpośrednio nadzorowanych przez ten organ na podstawie ustaw,
- gospodarowanie mieniem urzędu, w tym zlecanie usług i dokonywanie zakupów dla urzędu oraz zapewnianie prowadzenia ewidencji majątku urzędu,

<sup>4</sup> Dz.U. Nr 11, poz. 95 ze zm.

<sup>5</sup> Art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. o służbie zagranicznej (Dz. U. Nr 128 poz. 1403 ze zm.)

<sup>6</sup> Dz.U. z 1999 r. Nr 49 poz. 483 ze zm.

- reprezentowanie Skarbu Państwa w odniesieniu do mienia urzędu, z zastrzeżeniem art. 26 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 91, poz. 577),
- zapewnianie przestrzegania przepisów o tajemnicy ustawowo chronionej.

### **Nieruchomości na obszarze m.st. Warszawy.**

Na podstawie Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy<sup>7</sup> wszelkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przeszły z dniem wejścia w życie dekretu na własność gminy m. st. Warszawy.

W myśl art. 7 Dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Gmina mogła uwzględnić wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dało się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostawało w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

### **Gospodarka nieruchomościami**

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego, określają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>8</sup>.

Zgodnie z art. 27 tej ustawy sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 67, 72 ust.1 ww. ustawy). W wyniku wyceny dokonuje się m. innymi określenia wartości rynkowej nieruchomości. Wartością rynkową jest przewidywana cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych (art. 151 tej ustawy).

Za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (art. 71 ww. ustawy). Wysokość stawek procentowych od ceny nieruchomości gruntowej została określona w art. 72 ww. ustawy. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tego tytułu wynosi od 15 % do 25 % ceny nieruchomości gruntowej a wysokość stawek procentowych opłat rocznych jest uzależniona od celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi od 0,3% do 3% ceny. Za nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz na działalność sportowo-turystyczną – 1% ceny.

<sup>7</sup> Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279 ze zm.

<sup>8</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603

W przypadku oddania nieruchomości będącej własnością gminy w użytkowanie wieczyste poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r. (zob. art. 68 ust. 1 pkt 4), właściwy organ może udzielić - za zgodą rady - bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielonych bonifikat i sposób zapłaty ustala się w umowie (art. 73 ust.5).

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku w przypadku zmiany wartości nieruchomości, przy czym aktualizacji można dokonać z urzędu (art. 77). W tym przypadku właściwy organ powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego. Od tego wypowiedzenia, użytkownikowi wieczystemu przysługuje w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, prawo złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78). Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje a nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79). Zgodnie z art. 80, od orzeczenia kolegium właściwy organ j.s.t. lub użytkownik wieczysty może wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia, co jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego. W razie jego wniesienia w terminie, orzeczenie traci moc nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia (art. 80).

Przepisy rozdziału 4 Wywłaszczanie nieruchomości stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne (art. 112). Wywłaszczenie może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być realizowane w inny sposób niż przez pozbawienie lub ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego należy poprzedzić rokowaniami o nabycie w drodze umowy praw do nieruchomości. Wywłaszczenie następuje za odszkodowaniem odpowiadającym wartości wywłaszczonej nieruchomości lub wartości tego prawa (art. 128).

Kwestię podziału nieruchomości normują przepisy art. 92-100 ustawy. Zgodnie z art. 93 ust. 1 podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami szczególnymi. W razie braku tego planu stosuje się przepis art. 94, tj. w myśl którego w przypadku braku planu, zasady podziału ustalane są w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.**

W okresie objętym kontrolą, decyzje w sprawach ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane były na podstawie art. 40 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym<sup>9</sup>. W myśl tego artykułu, w sprawach ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu orzeka, w drodze decyzji, na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta (wójt, burmistrz) po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych ustawą i przepisami szczególnymi. W odniesieniu do terenów zamkniętych w rozumieniu Prawa budowlanego, decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje wojewoda.

<sup>9</sup> Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.

Ustalanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na wniosek zainteresowanego. Obowiązujące w okresie objętym kontrolą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone były na podstawie przepisów ustawy z 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym<sup>10</sup>. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>11</sup>, obowiązujące w dniu wejścia w życie tej ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. W myśl art. 87 ust. 1 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

W art. 41 ust. 3 ustawy ustalono, iż nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nie przewidzianych obowiązującymi przepisami, świadczeń lub warunków.

Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Wójt (burmistrz albo prezydent miasta), z zastrzeżeniem art. 50a, stwierdza, w drodze decyzji, wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę oraz zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 35 ust. 1.

W myśl art. 46a, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest nieważna, m.in. gdy jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzenie nieważności decyzji następuje na zasadach i w trybie określonym w Kodeksie postępowania administracyjnego. Należy podkreślić, iż warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone w decyzji, wiążą organ wydający pozwolenie na budowę (art. 47).

### **Pozwolenie na budowę**

Podstawowym aktem normatywnym regulującym sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, a także zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane<sup>12</sup>. Decyzję o pozwoleniu na budowę lub odrębną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego wydaje właściwy organ. Definicja „właściwego organu” została przedstawiona w art. 3 pkt 17 i należy przez to rozumieć organy administracji architektoniczno – budowlanej i nadzoru budowlanego, stosownie do ich właściwości, określone w rozdziale 8.

W dniu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę biurowca Articom Center obowiązywało brzmienie art. 5 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 ustawy prawo budowlane w myśl którego obiekt budowlany należało projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

Roboty budowlane<sup>13</sup> można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 z wyjątkami wskazanymi w art. 29).

<sup>10</sup> Dz.U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 ze zm.

<sup>11</sup> Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.

<sup>12</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016 ze zm.

<sup>13</sup> W myśl art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Art. 35 ust. 1 nakłada na właściwy organ obowiązek sprawdzenia – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego – m.in., zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z:

- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska,
- wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- przepisami, w tym techniczno-budowlanymi<sup>14</sup>.

Zgodnie z art. 35 ust. 4 właściwy organ nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę, jeżeli spełnione są wymagania określone w art. 35 ust. 1 i 2 oraz art. 32 ust. 4.

### **Postępowanie administracyjne**

Organy administracji publicznej obowiązane są do prowadzenia postępowania zgodnie z zasadami i procedurą określoną w kodeksie postępowania administracyjnego. Zgodnie z przepisami art. 28 - 29 kpa stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nie posiadające osobowości prawnej.

W sprawie zakończonej decyzją ostateczną, zgodnie z art. 145 § 1 pkt 4 kpa, wznawia się postępowanie, jeżeli strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu.

Z wyroku NSA w Warszawie z dnia 9 września 1998 r., (IV SA 2027/96) wynika, że z treści art. 28 kpa nie można wyprowadzić właściwości organu administracji do wydawania postanowień o dopuszczeniu do udziału w charakterze strony danego podmiotu.

W wyroku NSA w Warszawie z dnia 22 października 1998 r., (IV SA 116/98), uznano, że atrybut strony postępowania przysługuje nie tylko właścicielom (użytkownikom wieczystym) działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji, ale również właścicielom działek dalej położonych, jeśli zamierzona inwestycja będzie miała wpływ na ich interesy chronione przepisem art. 5 ust. 2 ustawy z 1994 r. - Prawo budowlane.

Natomiast w wyroku NSA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2001 r., (II SA 2645/01), Sąd uznał, że odmowa dopuszczenia wnioskodawcy do udziału w postępowaniu wszczętym już i prowadzonym na wniosek innej strony winna następować w drodze postanowienia.

### **Postępowanie sądowoadministracyjne**

Z dniem 1 stycznia 2004 r. uchylone zostały przepisy ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym<sup>15</sup>.

Stosownie do przepisów art. 16 ust. 1 i 2 ustawy o NSA w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 października 2002 r. sąd ten orzekał w sprawach skarg na:

- 1) decyzje administracyjne,
- 2) postanowienia wydane w postępowaniu administracyjnym, na które służy zażalenie albo kończące postępowanie, a także rozstrzygające sprawę co do istoty,

<sup>14</sup> W brzmieniu obowiązującym do dnia 16 kwietnia 2004 r.

<sup>15</sup> Dz.U. z 1995 r. Nr 74, poz. 368 ze zm.

- 3) postanowienia wydane w postępowaniu egzekucyjnym i zabezpieczającym, na które służy zażalenie,
- 4) inne niż określone w pkt 1-3 akty lub czynności z zakresu administracji publicznej dotyczące przyznania, stwierdzenia albo uznania uprawnienia lub obowiązku wynikających z przepisów prawa,
- 5) uchwały organów jednostek samorządu terytorialnego oraz akty organów administracji rządowej stanowiących przepisy prawa miejscowego,
- 6) uchwały organów jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, inne niż określone w pkt 5, podejmowane w sprawach z zakresu administracji publicznej,
- 7) akty nadzoru nad działalnością organów jednostek samorządu terytorialnego.

oraz w sprawach, w których przepisy ustaw szczególnych przewidują sądową kontrolę, stosując środki określone w tych przepisach.

Na podstawie przepisów art. 33 ust. 1 i 2 ustawy o NSA sąd wszczynał postępowanie na podstawie skargi wniesionej przez uprawniony podmiot. Uprawnionym do wniesienia skargi był m.in. każdy, kto miał w tym interes prawny.

### **Zakres działania miasta stołecznego Warszawy**

Do dnia 27 października 2002 r. obowiązywała ustawa z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy<sup>16</sup>. W myśl art. 1, miasto stołeczne Warszawa było związkiem komunalnym w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie terytorialnym<sup>17</sup>, utworzonym z gmin. Do zakresu działania gmin warszawskich, należały również zadania związane z zapewnieniem niezbędnych warunków dla funkcjonowania władz państwowych, naczelnych i centralnych organów administracji państwowej (art. 2).

Do zakresu działania m.st. Warszawy należały m. innymi sprawy planowania strategii rozwoju i zagospodarowania m.st. Warszawy. Do wyłącznej właściwości organu stanowiącego i kontrolnego, tj. Rady m.st. Warszawy należało uchwalanie programów rozwoju i planów zagospodarowania w tym określanie ustaleń wiążących gminy warszawskie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzanie zgodności tych planów z ww. ustaleniami (art. 7 w zw. z art. 8 pkt 5 i 6).

Od dnia 28.10.2002 r., zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy<sup>18</sup>, miasto stołeczne Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu. Miasto wykonuje zadania przewidziane przepisami dotyczącymi samorządu gminnego i samorządu powiatowego. Art. 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym<sup>19</sup> do zadań wykonywanych przez powiat zalicza m. innymi zadania w zakresie geodezji, kartografii, gospodarki nieruchomościami, administracji architektoniczno-budowlanej oraz obronności (art. 3). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przez gminy warszawskie po dniu 1 stycznia 1995 r. stały się miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy a dotychczasowy plan zagospodarowania m. st. Warszawy z określeniem ustaleń wiążących przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pełni funkcję

<sup>16</sup> Dz.U. Nr 48, poz. 195 ze zm.

<sup>17</sup> Dz.U. Nr 16, poz. 95 ze zm.

<sup>18</sup> Dz.U. Nr 41, poz. 361 ze zm.

<sup>19</sup> Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1592 ze zm.

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 27).

### **Urząd Ochrony Państwa i Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego**

Do dnia 29 czerwca 2002 r. zgodnie z art. 1 ust. 1-3 ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Urzędzie Ochrony Państwa<sup>20</sup> centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach bezpieczeństwa państwa i ochrony jego porządku konstytucyjnego był Szef Urzędu Ochrony Państwa. Do zadań Szefa Urzędu Ochrony Państwa należało m. innymi:

- 1) rozpoznawanie i przeciwdziałanie zagrożeniom godzącym w bezpieczeństwo, obronność, niezależność, całość i międzynarodową pozycję państwa,
- 2) zapobieganie i wykrywanie przestępstw szpiegostwa i terroryzmu oraz innych przestępstw godzących w bezpieczeństwo państwa oraz ściganie ich sprawców,
- 3) rozpoznawanie i przeciwdziałanie naruszeniom tajemnicy państwowej,
- 4) przygotowywanie dla najwyższych organów władzy i administracji państwowej informacji i analiz istotnych dla bezpieczeństwa państwa,
- 5) kryptograficzna ochrona wiadomości stanowiących tajemnicę państwową i służbową, przekazywanych przez techniczne środki łączności na potrzeby organów administracji państwowej i państwowych instytucji finansowych i gospodarczych.

Szef Urzędu Ochrony Państwa podlegał bezpośrednio Prezesowi Rady Ministrów, który sprawował nadzór nad jego działalnością. W przypadku uzyskania informacji mogących mieć istotne znaczenie dla bezpieczeństwa państwa, Szef UOP zobowiązany był do ich niezwłocznego przekazania do wiadomości Prezydentowi RP i Prezesowi RM (art. 11 ust. 2). Przy Radzie Ministrów działało Kolegium do Spraw Służb Specjalnych będące organem opiniotwórczo-doradczym m.in. w sprawach współdziałania organów państwowych ze służbami specjalnymi. W skład Kolegium wchodził jako jego Przewodniczący – Prezes Rady Ministrów, Szef UOP, a jednym z członków był Minister Spraw Zagranicznych. Zgodnie z art. 2 ust. 2 organy administracji rządowej zobowiązane były do współdziałania z Szefem UOP w sprawach należących do jego zakresu działania.

Od 29 czerwca 2002 r. na podstawie ustawy z dnia 24 maja 2002 r. o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu<sup>21</sup> właściwą w sprawach ochrony bezpieczeństwa wewnętrznego państwa i jego porządku konstytucyjnego jest Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

Stosownie do przepisów art. 5 ust. 1 ustawy do zadań ABW należy m.in.:

- 1) rozpoznawanie, zapobieganie i zwalczanie zagrożeń godzących w bezpieczeństwo wewnętrzne państwa oraz jego porządek konstytucyjny, a w szczególności w suwerenność i międzynarodową pozycję, niepodległość i nienaruszalność jego terytorium, a także obronność państwa,
- 2) rozpoznawanie, zapobieganie i wykrywanie przestępstw:
  - a) szpiegostwa, terroryzmu, naruszenia tajemnicy państwowej i innych przestępstw godzących w bezpieczeństwo państwa,

<sup>20</sup> Dz.U. z 1999 r. Nr 51, poz. 526 ze zm.

<sup>21</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 74, poz. 676 ze zm.

- b) korupcji osób pełniących funkcje publiczne, o których mowa w art. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne, jeśli może to godzić w bezpieczeństwo państwa,
- 3) realizowanie, w granicach swojej właściwości, zadań służby ochrony państwa oraz wykonywanie funkcji krajowej władzy bezpieczeństwa w zakresie ochrony informacji niejawnych w stosunkach międzynarodowych,
- 4) uzyskiwanie, analizowanie, przetwarzanie i przekazywanie właściwym organom informacji mogących mieć istotne znaczenie dla ochrony bezpieczeństwa wewnętrznego państwa i jego porządku konstytucyjnego),
- 5) podejmowanie innych działań określonych w odrębnych ustawach i umowach międzynarodowych.

Szef ABW jest centralnym organem administracji rządowej. Podlega on bezpośrednio Prezesowi Rady Ministrów, który określa kierunki działania Agencji w drodze wytycznych (art. 7 ust. 1). Przy Radzie Ministrów działa Kolegium do Spraw Służb Specjalnych, będące organem opiniodawczo-doradczym m. innymi w sprawach współdziałania organów administracji rządowej, organów samorządu terytorialnego i instytucji państwowych ze służbami specjalnymi (art. 12 ust. 1 pkt 8). W skład Kolegium jako Przewodniczący wchodzi Prezes Rady Ministrów, Szef ABW oraz m. innymi Minister Spraw Zagranicznych.

Organy administracji rządowej, samorządu terytorialnego, instytucje państwowe oraz przedsiębiorcy prowadzący działalność w zakresie użyteczności publicznej są zobowiązani do współdziałania z ABW, w szczególności do udzielania pomocy w realizacji zadań (art. 10).

### 3.2. Istotne ustalenia kontroli

W toku kontroli ustalono, iż budynek usługowo-biurowy Articom Center wybudowany został przez prywatnego przedsiębiorcę - firmę Litewska Development Sp. z o.o. na terenie składającym się z dwóch działek ewidencyjnych: nr 22/1 i 22/4, zlokalizowanym u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie - w sąsiedztwie gmachów Ministerstwa Spraw Zagranicznych oraz Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Ustalenia kontroli wykazały, że działka ewidencyjna nr 22/1 o pow. 677 m<sup>2</sup> powstała w wyniku dokonanego przez Prezydenta m.st. Warszawy w grudniu 1998 r. podziału działki ewidencyjnej nr 22 stanowiącej własność Gminy Warszawa-Centrum. Następnie - na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy<sup>22</sup> - została ona w 1999 r. oddana w użytkowanie wieczyste następcom prawnym dawnych właścicieli tej nieruchomości, za czynszem symbolicznym w wysokości 10.399 zł stanowiącym 1% wartości gruntu. W lutym 2000 r. nastąpiła sprzedaż prawa użytkowania wieczystego tej działki przez jej użytkowników

<sup>22</sup> Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279 ze zm.

wieczystych na rzecz firmy budowlanej Echo Investment S.A. za kwotę 5.350.000 zł, która w marcu 2001 r. odsprzedała to prawo firmie Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o. za kwotę 11.631.760 zł. Następcą prawnym firmy Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o. została w maju 2001 r. firma Litewska Development Sp. z o.o. W marcu 2002 r. ww. spółka uzyskała dodatkowo od Gminy Warszawa-Centrum prawo użytkowania wieczystego do utworzonej w październiku 2001 r.<sup>23</sup> działki nr ewidencyjny 22/4 o pow. 267 m<sup>2</sup>. Na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę<sup>24</sup> wydanej w maju 2002 roku, spółka Litewska Development rozpoczęła budowę na obu działkach 10 kondygnacyjnego budynku biurowo-usługowego Articom Center, którą zakończyła w pierwszej połowie 2004 r.

### **3.2.1. Uwarunkowania wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla nieruchomości położonej przy ul. Litewskiej róg Al. Szucha w Warszawie**

NIK ustaliła, iż zgodnie z zapisami planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście<sup>25</sup>, nieruchomość na której został wybudowany budynek Articom Center znajdowała się na terenie oznaczonym ww. planie symbolem UA1/SE/3. Dla terenu tego plan przewidywał zabudowę obiektami administracyjnymi oraz zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim. Zdaniem NIK, tak ogólny zapis planu pozwalał na dużą swobodę w jego interpretacji przez organ wydający decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania tego terenu. W konsekwencji umożliwiło to ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie MSZ i KPRM dla budynku usługowo-biurowego o charakterze komercyjnym jako obiektu przeznaczonego dla realizacji funkcji administracyjnej. Ustalono, iż na początku lat dziewięćdziesiątych - tj. na etapie sporządzania projektu ww.

<sup>23</sup> Decyzją nr 36/2001 wydaną przez Z-cę Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum w dniu 12 października 2001 r., dokonano kolejnego podziału nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej i Al. Szucha, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/2 na działki nr 22/3 i 22/4. Natomiast podstawą do uzyskania przez firmę Litewska Development Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego do działki 22/4 była uchwała nr 3959/2001 z dnia 5 grudnia 2001 r. Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum.

<sup>24</sup> Decyzją nr 225/2002 z dnia 29 maja 2002 r. Naczelnik Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Środowiska Gminy Warszawa-Centrum, działając z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum, zatwierdził projekt budowlany budynku biurowego z funkcjami usługowymi oraz zezwolił na budowę budynku biurowego z funkcjami usługowymi na nieruchomości położonej u zbiegu ulicy Litewskiej i Al. J. Ch. Szucha w Warszawie.

<sup>25</sup> Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, został zatwierdzony uchwałą Rady Dzielnicy Warszawa-Śródmieście nr 264/74/93 z dnia 9.02.1993 r. Miał on stanowić uszczegółowienie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXXV/199/92 z 28 września 1992 r. Oba te plany obowiązywały do 31 grudnia 2003 r.

planu - Zarząd Dzielnicy Warszawa-Śródmieście nie wykonał wynikającego z art. 31 ust. 1 ówczesnie obowiązującej ustawy o planowaniu przestrzennym obowiązku uzgodnienia z Ministrem Spraw Zagranicznych oraz Szefem Urzędu Rady Ministrów zapisów projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu bezpośrednio sąsiadującego z obiektami Ministerstwa Spraw Zagranicznych i Urzędu Rady Ministrów, co naruszyło przepisy ustawy o której mowa wyżej.

### **3.2.2. Działania organów administracji publicznej dotyczące zmiany planu zagospodarowania przestrzennego**

Kontrola wykazała, iż w okresie od grudnia 1999 r. do października 2001 r. Prezydent m. st. Warszawy oraz Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum - w oparciu m.in. o plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście - wydali 4 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze z garażem podziemnym przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej w Warszawie<sup>26</sup>. Ustalono, że realizacja inwestycji tego typu, z przeznaczeniem na cele komercyjne, w bardzo bliskim sąsiedztwie Ministerstwa Spraw Zagranicznych i Kancelarii Prezesa Rady Ministrów stanowiła potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa systemu ochrony informacji przetwarzanych w tych instytucjach m.in. z uwagi na możliwość penetracji i ich przechwytywania przez przyszłych użytkowników budynku Articom Center. Na powyższe zagrożenia Dyrektor Generalny MSZ zwrócił uwagę Burmistrzowi Gminy Warszawa – Centrum, Panu Janowi Wietesce dopiero w dniu 15 lutego 2001 r. Wystąpił on wówczas z wnioskiem do Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum, o dokonanie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście w celu zapewnienia ochrony informacji niejawnych wytwarzanych i przetwarzanych

<sup>26</sup> Decyzję nr 222/99/Ś o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze z garażem podziemnym przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej w Warszawie wydała - na wniosek Echo Investment S.A. - z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 15 grudnia 1999 r. Pani Teresa Wysznińska, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum. Następnie decyzje nr 13/2001/Ś z dnia 31 stycznia 2001 r. oraz nr 21/2001/Ś z dnia 23 lutego 2001 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze z garażem podziemnym przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej w Warszawie wydał - na wniosek Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o. - z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum Pan Tadeusz Miętus, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum. Decyzję nr 131/2001/Ś z dnia 4 października 2001 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze z garażem podziemnym przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej w Warszawie wydał - na wniosek Litewska Development Sp. z o.o. - z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum Pan Tadeusz Miętus, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum.

w MSZ. Wniosek ten nie był jednak przedmiotem analiz Zarządu Gminy Warszawa-Centrum, do czego zobowiązywał art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym<sup>27</sup>, co NIK ocenia jako naruszające przepisy ww. ustawy. Ustalono bowiem, iż odpowiedzi w powyższej kwestii udzielił MSZ jedynie Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Gminy Warszawa Centrum, Pan Jerzy Nowakowski, który potraktował powyższe pismo nie jako wniosek o dokonanie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, lecz jako bezpodstawny zarzut odnoszący się do niezgodności warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w decyzji nr 13/2001/Ś z dnia 31 stycznia 2001 r. z obowiązującymi ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście. NIK zauważa jednocześnie, iż pomimo otrzymania takiej odpowiedzi MSZ nie podjęło starań w celu wyegzekwowania obowiązku przeprowadzenia przez Zarząd Gminy Warszawa-Centrum wnikliwej analizy złożonego 15 lutego 2001 r. wniosku o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego ani też nie złożyło skargi - w trybie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego<sup>28</sup> - do Rady Gminy Warszawa-Centrum w sprawie beczynności Zarządu w tym zakresie. Działania MSZ ograniczały się jedynie do poinformowania o tym fakcie Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa, nie będącego organem właściwym w tej sprawie.

Zdaniem NIK, doprowadzenie do dokonania zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, mających na celu uniemożliwienie zlokalizowania w pobliżu budynku MSZ inwestycji budowlanych o charakterze komercyjnym, pozwoliłoby w znacznym stopniu ograniczyć zagrożenia dla bezpieczeństwa interesów państwa wynikające z realizacji tego typu obiektów, ponieważ konsekwencją wprowadzenia zmian w planie byłoby wygaśnięcie - zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - wydanych już dla tego terenu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jako sprzecznych z ustaleniami planu po zmianach. Umożliwiłoby to również w wydawanych kolejnych decyzjach uwzględnienie interesu MSZ w zakresie bezpieczeństwa przetwarzanych tam informacji niejawnych.

<sup>27</sup> Zgodnie z treścią art. 31 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) obowiązującą do dnia 31 grudnia 2003 r. Zarząd gminy miał obowiązek przeprowadzić analizę wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie wystąpić do rady gminy ze stosownymi wnioskami w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

<sup>28</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) w art. 227 stanowi, iż przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

### **3.2.3. Działania organów administracji publicznej w zakresie wstrzymania realizacji inwestycji środkami administracyjno-prawnymi**

NIK ustaliła, iż w celu niedopuszczenia do wybudowania w bezpośrednim sąsiedztwie gmachu MSZ budynku komercyjnego, w dniu 11 września 2001 r. Sekretarz Stanu w MSZ, Pan Andrzej Ananicz wystąpił do Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, Pana Piotra Foglera z wnioskiem o dopuszczenie MSZ jako strony do udziału w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie. W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż realizacja tej inwestycji wpłynęłaby poważnie na prawidłowość wykonywania obowiązków MSZ w zakresie ochrony informacji niejawnych. Mimo to ówczesny Dyrektor Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum Pan Piotr Fogler nie podjął żadnych czynności w celu załatwienia sprawy. Do wniosku MSZ z 11 września 2001 r. ustosunkował się dopiero w dniu 22 kwietnia 2002 r., tj. po ponad 7 miesiącach od jego złożenia<sup>29</sup>, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, Pan Tadeusz Miętus. Poinformował on wówczas Dyrektora Generalnego MSZ, o odmowie dopuszczenia MSZ do udziału w charakterze strony w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku biurowego u zbiegu Al. J.Ch. Szucha i ul. Litewskiej dla firmy Litewska Development Sp. z o.o. gdyż, jego zdaniem, MSZ nie wykazało w tej sprawie interesu prawnego, a ponadto siedziba MSZ nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem inwestycji. Jak ustalono, powyższa odmowa dopuszczenia nie zawierała uzasadnienia, jak również nie miała formy postanowienia. W ocenie NIK, rozpatrzenie sprawy dopiero po ponad 7 miesiącach od chwili złożenia przez MSZ wniosku o dopuszczenie jako strony do udziału w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę budynku biurowo-usługowego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie było działaniem naruszającym zasady określone w art. 12 i 35 Kodeksu postępowania administracyjnego<sup>30</sup>, świadczącym o beczynności Dyrektora i Zastępcy Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum w powyższym zakresie. Zdaniem NIK, odmowa dopuszczenia MSZ przez organ administracji publicznej do udziału w powyższym postępowaniu powinna bowiem nastąpić

<sup>29</sup> Dla porównania, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze z garażem podziemnym przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej w Warszawie wydawane były zgodnie z wnioskami inwestora, z zachowaniem terminów przewidzianych Kodeksem postępowania administracyjnego.

<sup>30</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

w drodze postanowienia, na które wprowadzić nie służy zażalenie, lecz – zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym – MSZ przysługiwałaby możliwość zaskarżenia takiego postanowienia do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Należy jednak zauważyć, iż warunkiem wniesienia takiej skargi było – zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy o NSA – wcześniejsze wezwanie przez MSZ tego organu do usunięcia naruszenia prawa i wydania rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie w formie postanowienia<sup>31</sup>.

NIK zauważa, że Ministerstwo nie wykorzystało w tej sprawie przysługujących mu uprawnień wynikających z Kodeksu postępowania administracyjnego<sup>32</sup>. W toku kontroli ustalono bowiem, że:

- pomimo wielomiesięcznej bezczynności Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, będącego organem właściwym do rozpatrzenia wniosku MSZ z dnia 11 września 2001 r. o dopuszczenie do udziału w postępowaniu w charakterze strony, Ministerstwo nie skorzystało z przysługującego mu na podstawie art. 37 § 1 kpa prawa wniesienia zażalenia na bezczynność tego organu do organu administracji publicznej wyższego stopnia<sup>33</sup>, co pozwoliłoby również – niezależnie od stanowiska organu w powyższej kwestii – skorzystać następnie z prawa do wniesienia skargi na bezczynność organu na podstawie art. 17 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym<sup>34</sup>,
- MSZ po otrzymaniu w kwietniu 2002 r. pisma odmawiającego dopuszczenia do udziału w postępowaniu tj. po upływie ponad 7 miesięcy od skierowania przez MSZ wniosku w tej sprawie, nie wystąpiło niezwłocznie do organu prowadzącego postępowanie o wydanie w tej kwestii postanowienia, co pozwoliłoby MSZ na podjęcie dalszych działań prawnych w celu ustanowienia MSZ stroną w przedmiotowym postępowaniu.

NIK stwierdziła, że Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej<sup>35</sup> zwrócił się do Zastępcy Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum o wydanie postanowienia w kwestii niedopuszczenia MSZ w charakterze strony do udziału w przedmiotowym postępowaniu dopiero w dniu 1 października 2002 r., tj. po przeszło

<sup>31</sup> Tak samo stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku wydanym w dniu 20 grudnia 2001 r. (sygn. akt II S.A. 2645/01).

<sup>32</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

<sup>33</sup> Zgodnie z art. 17 Kpa organami wyższego stopnia w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego - samorządowe kolegia odwoławcze.

<sup>34</sup> Dz. U. z 1995 r. Nr 74, poz. 368 ze zm.

<sup>35</sup> Funkcję p.o. Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej w okresie od 10 maja 2002 r. do 1 sierpnia 2004 r. pełnił Pan Zbigniew Matuszewski.

5 miesiącach od otrzymania pisma w sprawie odmowy dopuszczenia MSZ do udziału w postępowaniu (w tym momencie inwestor Litewska Development Sp. z o.o., dysponując już prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę, realizował inwestycję budowlaną Articom Center). W odpowiedzi Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum poinformował Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej, o braku możliwości wydania takiego postanowienia, gdyż decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. NIK zauważa, iż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego wyraźnie stanowią, że w sytuacji gdy strona postępowania bez własnej winy nie brała w nim udziału, istnieje możliwość jego wznowienia na podstawie art. 145 § 1 pkt 4. W toku kontroli stwierdzono, że MSZ nie skorzystało jednak z możliwości wystąpienia z wnioskiem o wznowienie postępowania w przedmiotowej sprawie, jak również z możliwości podjęcia innych działań prawnych, m.in. wystąpienia do prokuratora o wniesienie sprzeciwu od decyzji budowlanej zezwalającej na realizację inwestycji Articom Center. Ponadto NIK ustaliła, iż o naruszeniu przez organy samorządowe zasad przewidzianych przepisami prawa w toku postępowania związanego z realizacją ww. inwestycji oraz o niewykorzystaniu przez MSZ środków prawnych zmierzających do zablokowania tej inwestycji informowała w sierpniu 2002 r. Ministra Spraw Zagranicznych Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.2.4. Działania organów administracji publicznej w zakresie zapewnienia ochrony informacji niejawnych**

Z ustaleń kontroli NIK wynika, że Ministerstwie Spraw Zagranicznych nie podjęto działań mających na celu zabezpieczenie siedziby MSZ przed potencjalnym zagrożeniem bezpośredniej inwigilacji przez przyszłych użytkowników biurowca Articom Center w inny sposób niż poprzez zakup tego budynku. W toku kontroli ustalono, że w latach 2001-2003 Urząd Ochrony Państwa, a następnie Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, kilkakrotnie zwracały Ministerstwu Spraw Zagranicznych uwagę, iż dopuszczenie do realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie gmachu MSZ inwestycji budowlanej przeznaczonej na cele komercyjne spowoduje poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa państwa m.in. poprzez możliwość penetracji i przechwytywania informacji charakterze niejawnym przetwarzanych w systemie informatycznym MSZ. Ustalono, że już w czerwcu 2001 r. Urząd Ochrony Państwa zwrócił Ministerstwu Spraw Zagranicznych uwagę, na konieczność prawidłowego zabezpieczenia systemu ochrony informacji niejawnych MSZ poprzez wydzielenie wokół

gmachu MSZ strefy administracyjnej, która w znaczny sposób zmniejszałaby ryzyko penetrowania Ministerstwa przez podmioty zewnętrzne za pomocą środków techniki operacyjnej i możliwość przechwytywania informacji niejawnych wytwarzanych i przetwarzanych w systemach informatycznych MSZ. W toku kontroli NIK ustalono, iż utworzenie takich stref byłoby możliwe w przypadku wejścia przez MSZ w posiadanie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego u zbiegu Al. Szucha i ul. Litewskiej, m.in. poprzez zakup od inwestora przed rozpoczęciem przez niego w drugim półroczu 2002 r. realizacji inwestycji. Wejście w posiadanie prawa użytkowania wieczystego do tego gruntu eliminowałoby jednocześnie konieczność wydatkowania przez MSZ w 2005 r. tak znacznej kwoty na zakup budynku Articom Center. Ustalenia kontroli wykazały, iż o konieczności nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego u zbiegu Al. Szucha i ul. Litewskiej w celu zapewnienia bezpieczeństwa systemu ochrony informacji niejawnych przetwarzanych w MSZ, informowany był przez pracowników Ministerstwa w styczniu 2002 r. Dyrektor Generalny MSZ Pan Zbigniew Matuszewski, a w czerwcu 2002 r. także Sekretarz Stanu w MSZ, Pan Sławomir Dąbrowa. Mimo to MSZ nie podjęło żadnych działań zmierzających do oszacowania rzeczywistej wartości tego gruntu przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych oraz do zapewnienia środków finansowych na ten zakup, jak i również nie podjęło rozmów z inwestorem w celu ewentualnego nabycia od niego tego prawa. W toku kontroli Dyrektor Protokołu Dyplomatycznego MSZ wyjaśnił, że MSZ nie zdecydowało się w 2002 r. na wykup prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego u zbiegu Al. Szucha i ul. Litewskiej, gdyż panowało przekonanie, że do załatwienia tej sprawy powołane są inne niż MSZ instytucje odpowiedzialne za bezpieczeństwo państwa, a ponadto urzędnicy Ministerstwa nigdy wcześniej nie zetknęli się z podobnym problemem i nie byli przygotowani do tego rodzaju działań. Ustalono również, że w MSZ rozważano także ewentualność wywłaszczenia tej nieruchomości w listopadzie 2002 r., lecz jak stwierdził Pan Krzysztof Jakubowski, Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej, nie podejmowano w tej sprawie działań. Zaniechanie podjęcia powyżej opisanych działań NIK ocenia jako nielegalne, gdyż art. 56 ust. 1 i art. 57 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie informacji niejawnych, a także art. 20 ust. 2 lit. h) ustawy o służbie cywilnej obligują do podejmowania niezbędnych działań w celu zapewnienia ochrony informacji niejawnych.

NIK zauważa ponadto, że MSZ w latach 2001-2003, pomimo wiedzy o istniejącym zagrożeniu oraz nieefektywności działań zmierzających do wstrzymania realizacji tej

inwestycji środkami administracyjno-prawnymi, a także mimo braku środków finansowych na zakup tego budynku, nie podjęło innych działań mających na celu wyeliminowanie ww. zagrożenia np. przez wzmocnienie ochrony elektronicznej budynku MSZ, czy też taką jego przebudowę, która pozwalałaby na skuteczne zabezpieczenie przed tego rodzaju zagrożeniami w przyszłości. Wynika stąd, że Ministerstwo Spraw Zagranicznych jako jedyny sposób ograniczenia zagrożenia ze strony przyszłych użytkowników budynku przyjęło jego zakup od inwestora. Potwierdził to w wyjaśnieniach Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej, Pan Krzysztof Jakubowski, stwierdzając iż *Ministerstwo traktowało ewentualność wzmocnienia funkcjonujących zabezpieczeń siedziby MSZ jako rozwiązanie, które mogłoby być zastosowane w przypadku niedojścia do skutku transakcji kupna-sprzedaży budynku Articom i udostępnienia powierzchni biurowej w tym budynku podmiotom zewnętrznym*. Zdaniem NIK, podjęcie działań zmierzających do skuteczniejszego zabezpieczenia budynku MSZ poprzez wzmocnienie systemu ochrony elektronicznej danych przetwarzanych w Ministerstwie, niezależnie od ewentualnej konieczności zakupu budynku Articom Center, było i jest celowe, gdyż nawet wobec kupna tego budynku zagrożenie dla bezpieczeństwa państwa zostało ograniczone ale nie zlikwidowane. Stanowisko to potwierdzają wyjaśnienia Pana Krzysztofa Jakubowskiego, Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej, który wskazał m.in., że zakup budynku Articom Center nie uzasadnia stwierdzenia, że zagrożenie dla ochrony informacji niejawnych przetwarzanych w MSZ ustanie lub zostanie całkowicie wyeliminowane.

### **3.2.5. Działania organów administracji publicznej związane z zakupem budynku Articom Center**

W toku kontroli ustalono, że w styczniu 2003 r. Minister Spraw Zagranicznych, Pan Włodzimierz Cimoszewicz poinformował Prezesa Rady Ministrów, Pana Leszka Millera o podjętych przez MSZ działaniach mających na celu zakupienie od firmy Litewska Development budynku Articom Center i o związanej z tym konieczności uzyskania z budżetu państwa odpowiednich środków finansowych. Zdaniem Ministra Spraw Zagranicznych, zakup tego budynku uzasadniony był potrzebą uniknięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa obiektów rządowych położonych w jego sąsiedztwie. Ponadto, w związku z tym, że inwestor zaproponował cenę wyjściową sprzedaży tego budynku w wysokości 17 mln Euro, Minister Spraw Zagranicznych wskazał na konieczność uzyskania przez MSZ niezależnej wyceny tej nieruchomości.

Wycena określająca wartość rynkową tej nieruchomości oraz oszacowanie wartości kosztorysowej budynku, a także ocena ekonomiczno-finansowego studium wykonalności projektu inwestora zostały sporządzone - na zlecenie MSZ - przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego w lutym i w marcu 2003 r., tj. jeszcze na etapie budowy Articom Center. W wycenie z dnia 28 lutego 2003 r. wartość rynkowa budynku biurowego Articom Center wraz z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Litewskiej 2 określona została na 42.196.195 zł netto<sup>36</sup>. NIK zauważa, że pomimo tego iż MSZ uzyskało niezależną wycenę wartości nieruchomości, to Minister Spraw Zagranicznych występując w listopadzie 2003 r. do Prezesa Rady Ministrów o akceptację wynegocjowanej z inwestorem ceny zakupu nieruchomości na poziomie 14,98 mln Euro<sup>37</sup>, nie podał wartości nieruchomości określonej w wycenie sporządzonej na zlecenie MSZ. Wykonanie takiej wyceny MSZ zleciło również pod koniec 2004 r., tj. już po zakończeniu budowy Articom Center. W przedstawionej MSZ przez rzeczoznawcę majątkowego w listopadzie 2004 r. wycenie, wartość rynkową tej nieruchomości określono na kwotę 43.047.683 zł netto<sup>38</sup>. W toku kontroli NIK ustalono, iż sporządzone wyceny określały wartość budynku łącznie z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

NIK zwraca uwagę, iż przez cały okres realizacji inwestycji budowlanej Articom Center Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego przedstawiając Ministrowi Spraw Zagranicznych zagrożenia związane z realizacją tej inwestycji dla ochrony informacji niejawnych przetwarzanych w MSZ, informowała go również o możliwościach zneutralizowania tych zagrożeń w sposób inny niż zakup tego budynku. Jednakże ostatecznie w zajęтым w 2004 r. stanowisku przekazanym m.in. Prezesowi Rady Ministrów oraz Ministrowi Spraw Zagranicznych, Agencja uznała, iż aby wyeliminować zagrożenia ze strony budynku Articom Center celowym jest m.in. jego zakup przez MSZ. W ocenie NIK, zmiana stanowiska Agencji w powyższym zakresie, przy braku nowych okoliczności uzasadniających potrzebę zakupu Articom Center, było działaniem nierzetelnym.

W konsekwencji opisanych wyżej działań, w dniu 5 stycznia 2005 r. Pan Krzysztof Jakubowski, Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej podpisał umowę zakupu przez MSZ budynku biurowego Articom Center wraz z prawem użytkowania wieczystego

<sup>36</sup> Stanowiło to równowartość 10.026.898 euro – według średniego kursu NBP z 28 lutego 2003 r.

<sup>37</sup> Informację tą Minister Spraw Zagranicznych zawarł w piśmie z dnia 20 listopada 2003 r. z prośbą o akceptację ceny zakupu Articom Center na poziomie 14,98 mln. Euro. Prezes Rady Ministrów, Pan Leszek Miller zaakceptował tą cenę.

<sup>38</sup> Stanowiło to równowartość 10.191.937 euro – według średniego kursu NBP z 22 listopada 2004 r.

nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Litewskiej 2 w Warszawie za kwotę 59.442.440 zł netto<sup>39</sup> (72.519.776,80 zł brutto), tj. o 16.394.737 zł wyższą niż wartość tej nieruchomości określona w sporządzonym w dniu 22 listopada 2004 r. operacie szacunkowym, co NIK oceniła jako wydatek niegospodarny<sup>40</sup>. Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej, wyjaśnił, że *ustalona w umowie cena zakupu obiektu – w przekonaniu MSZ - stanowi maksymalną granicę tego, co można było osiągnąć w trakcie negocjacji z inwestorem. Należy podkreślić, że uzgodnienie warunków sprzedaży wymaga zgodnej woli obydwu stron umowy, a szacunkowa wartość obiektu, wynikająca z opracowania sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego nie jest dla kontrahentów wiążąca*. NIK zwraca uwagę, że w toku negocjacji dotyczących warunków zakupu budynku Articom Center MSZ nie wykazał się konsekwencją w doprowadzeniu do zakupu tego budynku za cenę zbliżoną do wartości oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę i zawarł umowę na warunkach zbliżonych do oferty przedstawionej przez sprzedającego.

### **3.2.6. Działania Prezesa Rady Ministrów w zakresie niedopuszczenia do realizacji inwestycji Articom Center**

W toku kontroli prowadzonej w powyższym zakresie w Ministerstwie Spraw Zagranicznych, ustalono również, że Kancelaria Prezesa Rady Ministrów zapewniająca obsługę Prezesa Rady Ministrów<sup>41</sup>, była informowana przez MSZ już od początku 2001 roku o zagrożeniach dla bezpieczeństwa systemu ochrony informacji niejawnych przetwarzanych zarówno w MSZ jak i w KPRM, ze strony przyszłych użytkowników mającego powstać w bezpośrednim sąsiedztwie tych instytucji budynku biurowo-usługowego<sup>42</sup>. Kwestia zagrożeń związanych z realizacją w bezpośrednim sąsiedztwie

<sup>39</sup> Na dzień dokonania transakcji stanowiło to równowartość 14.600.000 Euro netto. Środki na zakup tej nieruchomości pochodziły z rezerw celowych ujętych w ustawie budżetowej na 2004 r. w części 83, poz. 14 – dofinansowanie zadań w związku z likwidacją ulg i zwolnień w podatku dochodowym od osób fizycznych – 65 mln zł, oraz poz. 76 – modernizacja i przebudowa urzędu Ambasady w Berlinie – 13,5 mln zł.

<sup>40</sup> Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.) wydatki publiczne powinny być dokonywane m.in. w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.

<sup>41</sup> Na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Radzie Ministrów (Dz. U. z 2003 r. Nr 24, poz. 199 ze zm.).

<sup>42</sup> MSZ przekazało w lutym 2001 roku „do wiadomości Kancelarii Prezesa Rady Ministrów” wniosek skierowany do Burmistrza Gminy Warszawa Centrum w sprawie zmiany obowiązującego od 1993 r. miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, która miałaby na celu uniemożliwienie lokalizowania w pobliżu budynku MSZ i Kancelarii Prezesa Rady Ministrów nowych inwestycji budowlanych o charakterze komercyjnym, a przez to do ograniczenia potencjalnego zagrożenia dla bezpieczeństwa interesów państwa. Ponadto, MSZ przesłało m.in. w lipcu 2001 roku do Dyrektora Sekretariatu Prezesa Rady Ministrów Pana Tomasza Troniewskiego pismo Sekretarza Stanu w MSZ do Wojewody Mazowieckiego, informujące o zagrożeniach dla bezpieczeństwa ochrony informacji niejawnych przetwarzanych zarówno w MSZ, jak i w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, związanych z ewentualną realizacją inwestycji budowlanej przy ul. Litewskiej w Warszawie.

MSZ i KPRM ww. inwestycji była w marcu i lipcu 2001 roku przedmiotem obrad Komitetu Ochrony Informacji Niejawnych, w których uczestniczyli Pan Maciej Musiał, Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów (w marcu) oraz Pan Stanisław Koryciński, radca Prezesa Rady Ministrów (w lipcu). Na uwagę zasługuje również fakt, iż w związku z pismem Zastępcy Szefa Urzędu Ochrony Państwa<sup>43</sup>, Pełnomocnik do Spraw Ochrony Informacji Niejawnych w KPRM, Pan Grzegorz Michniewicz poinformował w lipcu 2001 roku Zastępcę Dyrektora Sekretariatu Prezesa Rady Ministrów Panią Barbarę Fajkowską o konieczności podjęcia działań polegających m.in. na doprowadzeniu do dokonania zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście, mających na celu uniemożliwienie zlokalizowania w pobliżu budynku MSZ inwestycji budowlanych o charakterze komercyjnym. Zdaniem Pełnomocnika do Spraw Ochrony Informacji Niejawnych w KPRM, podjęcie przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów działań w powyższym zakresie pozwoliłoby na utworzenie na terenie sąsiadującym bezpośrednio z MSZ wymaganej strefy administracyjnej<sup>44</sup>. Mimo uzyskanych już w 2001 roku informacji na temat zagrożeń związanych z realizacją tego typu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie zarówno MSZ, jak i KPRM, w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów nie podjęto działań mających na celu wyeliminowanie ww. zagrożeń.

W toku przeprowadzonej kontroli ustalono ponadto, iż Prezes Rady Ministrów od 2002 r. był informowany o nielegalnych i nierzetelnych działaniach MSZ oraz właściwych organów samorządowych, skutkujących umożliwieniem realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie budynków MSZ i KPRM inwestycji budowlanej zagrażającej bezpieczeństwu państwa<sup>45</sup>. Pomimo informacji o nieprawidłowościach w działaniach ww. organów, Prezes Rady Ministrów nie wykorzystał przysługujących mu środków nadzoru w celu wyegzekwowania od tych organów podjęcia zgodnych z prawem i rzetelnych działań, zmierzających do wyeliminowania zagrożenia bez konieczności zakupu przez MSZ budynku Articom Center.

---

<sup>43</sup> Pismo z dnia 20 czerwca 2001 r. Zastępcy Szefa Urzędu Ochrony Państwa w sprawie konieczności wyznaczenia strefy administracyjnej wokół budynków MSZ, adresowane do Dyrektora Generalnego MSZ.

<sup>44</sup> W toku kontroli prowadzonej w MSZ, NIK zwróciła się - w trybie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK - do Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów o informację dotyczącą m.in. działań podjętych przez KPRM odnośnie wyeliminowania zagrożeń wynikających z realizacji inwestycji budowlanej o charakterze komercyjnym w bezpośrednim sąsiedztwie MSZ i KPRM.

<sup>45</sup> O nieprawidłowościach w działaniach MSZ i organów samorządowych podejmowanych celem skutecznego jej zapobieżenia ABW informowała w 2002 r. Kolegium ds. Służb Specjalnych, któremu przewodniczy Prezes Rady Ministrów. Kwestie zagrożeń związanych z realizacją inwestycji Articom Center były w 2002 r. przedmiotem obrad Kolegium do Spraw Służb Specjalnych, w wyniku czego Prezes Rady Ministrów wydał dyspozycję do prowadzenia przez ABW dalszych działań mających na celu wyjaśnienie okoliczności związanych z zabudową nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie MSZ. Ponadto, w 2004 r. ABW przekazała Prezesowi Rady Ministrów „Informację sygnałną”, w której zawarła szczegółowe ustalenia dotyczące nieprawidłowości w działaniach zarówno MSZ, jak i organów samorządowych w zakresie uniemożliwienia realizacji inwestycji Articom Center.

### **3.2.7. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Litewskiej róg Al. Szucha w Warszawie**

#### **3.2.7.1. Ustalenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 przy ul. Litewskiej róg Al. Szucha w Warszawie**

NIK ustaliła, że po dokonaniu przez MSZ zakupu budynku, Zarząd Obsługi MSZ oszacował, iż w związku z eksploatacją tego budynku Ministerstwo Spraw Zagranicznych będzie musiało w 2005 r. ponieść koszty w wysokości 1.457 tys. zł. Ponadto - jak stwierdził Pan Krzysztof Jakubowski, Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej - MSZ zobowiązany będzie do zapłacenia w 2005 r. podatku od nieruchomości w łącznej wysokości 41.226,10 zł oraz do dnia 31 marca 2005 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 w wysokości 53.279,90 zł oraz gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/4 w wysokości 79.699,50 zł. Zdaniem NIK, MSZ nie przeprowadziło rzetelnej analizy wysokości opłat jakie będzie zobowiązane ponosić corocznie z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której zlokalizowany jest zakupiony budynek.

Jak ustalono bowiem w toku kontroli, w 1999 r. następcy prawni dawnych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/1 położoną u zbiegu ul. Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie uzyskali od Gminy Warszawa-Centrum, na podstawie decyzji nr 28/99 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 marca 1999 r. (ozn. GN/NW/7261/290/98/AC), prawo użytkowania wieczystego tej działki. Decyzja ta została wydana na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w 1948 r. przez dawnych właścicieli ww. nieruchomości o przyznanie prawa własności czasowej. Nabycie prawa użytkowania wieczystego poprzedzone było unieważnieniem - na wniosek następców prawnych dawnych właścicieli ww. nieruchomości (z dnia 15 kwietnia 1996 r.) - przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w 1998 r.<sup>46</sup> orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 1950 r. odmawiającego prawa własności czasowej dotychczasowym właścicielom na ich wniosek z dnia 14 października 1948 r. Następcy prawni dawnych właścicieli, którzy uzyskali prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości, zobowiązani zostali decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 22 marca

---

<sup>46</sup> orzeczenie SKO w Warszawie z dnia 1 kwietnia 1998 r. (ozn. KOC/141/Go/98).

1999 r. do wnoszenia z tego tytułu rocznych opłat w postaci czynszu symbolicznego. Wysokość czynszu - na podstawie Zarządzenia nr 1531/98 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2 lutego 1998 r.<sup>47</sup> - ustalona została w tej decyzji na poziomie 1% wartości tej działki, co stanowiło kwotę 10.399 zł, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego do tej działki osobom trzecim, wysokość opłat rocznych z tytułu posiadania tego prawa ustalana będzie przez właściwe organy gminy na zasadach ogólnych wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>48</sup>. W toku kontroli ustalono, iż sprzedaż prawa użytkowania wieczystego tej działki przez jej użytkowników wieczystych na rzecz prywatnego podmiotu nastąpiła w lutym 2000 r.

Orzeczeniem z dnia 12 listopada 2003 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, powołując się na 79 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, ustaliło nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 w wysokości 53.279,90 zł. Za podstawę ustalenia opłaty SKO przyjęło wycenę nieruchomości sporządzoną w grudniu 2001 r. na zlecenie Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, ale przy zastosowaniu stawki 1% a nie 3% wartości nieruchomości<sup>49</sup>. Od powyższego orzeczenia Miasto Stołeczne Warszawa wniosło sprzeciw do sądu powszechnego, co oznacza - zgodnie z art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - iż orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego utraciło moc. Do dnia zakończenia kontroli NIK zarówno w MSZ, jak i Urzędzie Miasta st. Warszawy, sprawa ta nie została rozstrzygnięta przez właściwy sąd. NIK zauważa, że w takiej sytuacji

<sup>47</sup> Należy zauważyć, iż Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 12 października 2000 r. (sygn. akt I S.A. 1279/99) zakwestionował upoważnienie Prezydenta m. st. Warszawy do ustalania wysokości czynszu symbolicznego w trybie ww. zarządzenia. NSA stwierdził, iż Prezydent m. st. Warszawy, będący w myśl obowiązującego wówczas art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 196 ze zm.) organem wykonawczym Gminy Warszawa-Centrum i zarządem tej gminy, nie został ustawowo upoważniony do stanowienia przepisów prawa - poza przypadkiem zarządzeń porządkowych uregulowanych przepisami art. 41 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym. Zdaniem NSA, organem upoważnionym ustawowo do regulowania w drodze aktów ogólnych spraw majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych była rada gminy. Do czasu określenia w drodze uchwały rady tych zasad zarząd mógł dokonywać, w ocenie NSA, tych czynności wyłącznie za zgodą rady. Wynikało to z art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji), który do wyłącznej właściwości rady gminy przekazał podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych. NSA stwierdziło, iż kompetencji tej odpowiada regulacja art. 40 ust. 2 pkt 3, traktująca o upoważnieniu organów gminy do wydawania przepisów gminnych w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Unormowania te z racji odesłania zamieszczonego w ustawie z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy mają zastosowanie w odniesieniu do kompetencji organów samorządowych działających na terenie m.st. Warszawy.

<sup>48</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>49</sup> Wydanie orzeczenia SKO nastąpiło w wyniku złożenia przez użytkownika wieczystego działki 22/1 - firmę Litewska Development Sp. z o.o. - wniosku o stwierdzenie niezasadności podwyższenia przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Zarząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum bowiem w grudniu 2001 r. dokonał aktualizacji wartości tej działki i zmiany stawki procentowej opłaty rocznej ustalając ją na poziomie 3%, skutkiem czego wysokość opłaty rocznej za prawo użytkowania wieczystego ustalona została w kwocie 159.839,70 zł.

– jak wynika z art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - użytkownik obowiązany jest do uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W związku z powyższym, zdaniem NIK, do dnia rozstrzygnięcia przez sąd wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1, obecny użytkownik wieczysty tego gruntu<sup>50</sup> obowiązany jest uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 w wysokości 10.399 zł, tj. w kwocie ustalonej przez Gminę Warszawa-Centrum w 1999 r., a nie w wysokości 53.279,90 zł, wynikającej z orzeczenia SKO.

### **3.2.7.2. Pobieranie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 przy ul. Litewskiej róg Al. Szucha w Warszawie**

Zgodnie z postanowieniami zawartej w dniu 19 marca 2002 r. pomiędzy Gminą Warszawa-Centrum a firmą Litewska Development Sp. z o.o. umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/4, położonej u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie, przeznaczonej pod zabudowę budynkiem Articom Center, spółka zobowiązana została do wnoszenia z tego tytułu - do dnia 31 marca każdego roku - opłat rocznych wynoszących 3% wartości gruntu tj. kwotę 79.699,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminu płatności. W toku kontroli stwierdzono, że firma Litewska Development Sp. z o.o. nieterminowo, gdyż dopiero w dniu 15 kwietnia 2004 r. wniosła opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2004 r., bez należnych odsetek - które za okres zwłoki powinny wynieść 401,23 zł<sup>51</sup>. NIK zauważa, iż pomimo nieterminowej wpłaty tej należności, Wydział Budżetowo-Księgowy Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy naliczył odsetki za zwłokę i wezwał Litewską Development Sp. z o.o. do ich zapłaty dopiero w toku kontroli NIK.

<sup>50</sup> W toku równoległe prowadzonej kontroli w zakresie prawidłowości działań Ministerstwa Spraw Zagranicznych związanych z prawidłowością realizacji inwestycji – budowa biurowca Articom Center ustalono, iż firma Litewska Development Sp. z o.o. w dniu 5 stycznia 2005 r. sprzedała budynek Articom Center wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 i 22/4 położonego przy Al. J.Ch. Szucha róg ul. Litewskiej w Warszawie.

<sup>51</sup> Zgodnie z § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 września 2003 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych obowiązującym do dnia 9 stycznia 2005 r. wysokość odsetek ustawowych w stosunku rocznym ustalona została w wysokości 12,25% (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz.1613).

## **4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli**

### **4.1. Przygotowanie kontroli**

W ramach analizy przedkontrolnej kontrolerzy zapoznali się m.in. protokołami z posiedzeń Komisji Sejmowych w 2004 r., których przedmiotem była sprawa inwestycji Articom Center, a także z materiałami prasowymi dotyczącymi procesu planowania i realizacji ww. inwestycji, które ukazywały się w II połowie 2004 r. w dzienniku „Rzeczpospolita”. Ponadto, Departament Administracji Publicznej NIK zwrócił się, na podstawie art. 12 pkt 1 ustawy o NIK, do Dyrektora Biura Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu m.st. Warszawy o udostępnienie Najwyższej Izbie Kontroli wyników kontroli przeprowadzonej przez ww. komórkę w związku z budową biurowca Articom Center u zbiegu ul. Litewskiej, przeprowadzonej w Biurze Gospodarki Nieruchomościami oraz Biurze Naczelnego Architekta m.st. Warszawy. Dokumenty te posłużyły do przygotowania tematyki kontroli.

### **4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli**

Protokoły kontroli przekazane zostały po zakończeniu kontroli kierownikom jednostek kontrolowanych. Zastrzeżeń nie zgłoszono.

Najwyższa Izba Kontroli skierowała wystąpienia pokontrolne:

- w dniu 19 maja 2005 r. do Ministra Spraw Zagranicznych,
- w dniu 31 maja 2005 r. do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy,
- w dniu 13 czerwca 2005 r. do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego<sup>52</sup>,
- w dniu 14 lipca 2005 r. do Prezesa Rady Ministrów.

W wystąpieniach pokontrolnych NIK przedstawiła wnioski w celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości. Wnioski pokontrolne w wystąpieniu do Ministra Spraw Zagranicznych dotyczyły:

---

<sup>52</sup> Wystąpienie powyższe zostało oznaczone klauzulą „tajne” i przesłane Szefowi ABW, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

1. Stałego prowadzenia przez właściwe komórki MSZ analiz ryzyka zagrożenia dla bezpieczeństwa obiektów MSZ od strony podmiotów zewnętrznych, w szczególności w zakresie potencjalnej penetracji informacji niejawnych przetwarzanych w MSZ, a w razie stwierdzenia takiego zagrożenia podejmowanie niezwłocznych działań w celu ich skutecznego eliminowania.
2. Dokonania rzetelnej analizy mającej na celu ustalenie rzeczywistej wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej przy Al. J. Ch. Szucha róg ul. Litewskiej, jakie MSZ - zgodnie z obowiązującymi przepisami - zobowiązane jest uiszczać.

Wnioski pokontrolne w wystąpieniu do Prezydenta m.st. Warszawy dotyczyły:

1. Zapewnienia przez właściwe organy samorządowe zgodnego z prawem i rzetelnego załatwiania spraw zgodnie z terminami określonymi w Kodeksie postępowania administracyjnego, a w przypadkach wystąpienia zagrożeń dla ochrony informacji niejawnych – uwzględniania uzasadnionych interesów bezpieczeństwa państwa.
2. Wyeliminowania przypadków opóźnień w naliczaniu i egzekwowaniu odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Gminy.

W wystąpieniu do Prezesa Rady Ministrów NIK wniosła o:

1. Skuteczne wykorzystywanie instrumentów nadzorczych w przypadkach uzyskiwania informacji świadczących o nieprawidłowych działaniach organów podległych nadzorowi Prezesa Rady Ministrów.
2. Podjęcie działań zapewniających pełne bezpieczeństwo przetwarzania informacji niejawnych w budynkach służących realizacji zadań administracji rządowej.

Do ocen, uwag i wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym skierowanym do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy zastrzeżeń nie zgłoszono. Natomiast zastrzeżenia do ocen, uwag zawartych w wystąpieniach pokontrolnych złożyli Minister Spraw Zagranicznych oraz Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

Zastrzeżenia złożone przez Ministra Spraw Zagranicznych dotyczyły uznania przez NIK, że:

- 1) działania podejmowane w 2001 r. przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych, zmierzające do dokonania przez organy Gminy Warszawa-Centrum zmian

w obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście były niecelowe i nierzetelne;

- 2) Ministerstwo Spraw Zagranicznych nie podjęło należytych działań mających na celu dopuszczenie MSZ do udziału w postępowaniu administracyjnym dotyczącym ww. inwestycji;
- 3) zaniechanie podjęcia przez MSZ działań zmierzających do utworzenia wokół gmachu ministerstwa tzw. strefy administracyjnej było nielegalne;
- 4) celowym było podjęcie przez MSZ innych niż zakup budynku działań mających na celu skuteczniejsze zabezpieczenie siedziby MSZ przed potencjalnym zagrożeniem bezpośredniej inwigilacji przez przyszłych użytkowników biurowca Articom;
- 5) poniesiony przez MSZ wydatek na zakup biurowca Articom oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym został on wzniesiony, był niegospodarny.

Zastrzeżenia złożone przez Ministra Spraw Zagranicznych zostały złożone po upływie przewidzianego ustawą o NIK siedmiodniowego terminu do ich wniesienia, w związku z czym Prezes Najwyższej Izby Kontroli odmówił ich przyjęcia.

Zastrzeżenia złożone przez Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego dotyczyły uznania przez NIK:

- 1) stanowiska ABW w zakresie ewentualnego zakupu biurowca Articom Center przez MSZ za niekonsekwentne,
- 2) odmowy wglądu do dokumentacji źródłowej prowadzonej sprawy operacyjnej i nieudzielenia szczegółowych informacji na temat przeprowadzonych czynności operacyjno-rozpoznawczych za naruszenie art. 29 ust. 1 ustawy o NIK.

W dniu 6 lipca 2005 r. Kolegium NIK podjęło następującą uchwałę:

*„Zastrzeżenia (...) zgłoszone przez Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego do wystąpienia pokontrolnego Najwyższej Izby Kontroli (...), skierowanego w związku z kontrolą prawidłowości działań organów administracji publicznej, związanych z realizacją inwestycji – budowa biurowca Articom Center przy ulicy Litewskiej w Warszawie:*

- 1. Oddala się w całości zastrzeżenie nr 1 do oceny dotyczącej zajmowania przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego niekonsekwentnego stanowiska w sprawie zakupu*

*biurowca przez Ministerstwo Spraw Zagranicznych, co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnym.*

2. *Oddala się w części zastrzeżenie nr 2 – w zakresie dotyczącym dyskrecjonalnej kompetencji Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego do udzielenia kontrolerom wszelkich informacji niejawnych, do których odnosi się art. 39 ust. 1 ustawy o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu, a w wystąpieniu pokontrolnym (...) skreśla się zapis (...) „W ocenie NIK, przywołany przepis dotyczy ograniczeń w udostępnianiu informacji niejawnych w związku z postępowaniem prowadzonym przez organy wymiaru sprawiedliwości, nie dotyczy natomiast postępowania kontrolnego Najwyższej Izby Kontroli. W związku z tym odmowa udostępniania dokumentów kontrolerowi NIK stanowiła naruszenie art. 29 pkt 1 ustawy o Najwyższej Izbie Kontroli”.*

W odpowiedzi na wystąpienia pokontrolne NIK:

1. Minister Spraw Zagranicznych pismem ozn. BDG 092-229-05/4 (L. Dz. 691/05) z dnia 18 lipca 2005 r., poinformował, że zostały podjęte działania w celu wyeliminowania stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości, a w szczególności:
  - 1) kierownictwo MSZ zapewni stałe prowadzenie przez właściwe komórki organizacyjne analizy ryzyk związanych z bezpieczeństwem obiektów Ministerstwa i ochroną informacji niejawnych oraz podejmowanie stosownych działań zaradczych. Służyć temu m.in. dokonywanie bieżącej oceny skuteczności i adekwatności systemu kontroli wewnętrznej w tym obszarze funkcjonowania MSZ,
  - 2) po wyjaśnieniu sprawy wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki 22/1, Zarząd Obsługi MSZ w dniu 31 marca 2005 r. wniósł należną opłatę roczną z tytułu wieczystego użytkowania gruntu przy Al. Szucha 21 w wysokości 90.068,50 zł, z czego za działkę nr 22/1 – 10.399,00 zł a za działkę 22/4 – 79.669,50 zł.
2. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pismem Nr KW/0913-101/2004 (L.dz. 616/2005) z dnia 7 lipca 2005 r., poinformował, że zostały podjęte działania w celu wyeliminowania stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości, a w szczególności:
  - 1) Biuro Naczelnego Architekta Miasta i Delegatury Biura w Dzielnicach m.st. Warszawy, odpowiedzialne za wydawanie decyzji w sprawach architektoniczno-budowlanych, są systematycznie kontrolowane pod kątem stosowania procedury administracyjnej zgodnej z kpa i innymi odnośnymi przepisami prawa;

2) podjęto działania organizacyjne mające na celu stworzenie odrębnej komórki organizacyjnej, zapewniającej skuteczną i terminową windykację należności, w tym m.in. z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

3. W związku z wnioskami kontrolnymi przedstawionymi w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 14 lipca 2005 r. Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów pismem z dnia 28 lipca 2005 r. (DKS-587-56 (10)/05 poinformował w szczególności, że:

- 1) *„w każdym przypadku pozyskania informacji o nieprawidłowych działaniach organów podległych nadzorowi Prezesa Rady Ministrów, podejmowane są odpowiednie kroki, mające na celu naprawienie zaistniałych nieprawidłowości. Mając świadomość słuszności wniosku Najwyższej Izby Kontroli oraz jego wagę i znaczenie dla prawidłowości funkcjonowania administracji rządowej, zapewniam Pana Prezesa, że takie działania będą stale – w razie potrzeby – podejmowane”,*
- 2) *„mając na uwadze konieczność zapewnienia wysokiego poziomu bezpieczeństwa przetwarzania informacji niejawnych w budynkach administracji rządowej, Prezes Rady Ministrów wystosował pisma do wszystkich ministrów i kierowników urzędów centralnych z poleceniem przeprowadzenia – w kierowanych przez nich urzędach – kontroli systemów zabezpieczających, w celu zagwarantowania maksymalnej ochrony informacji niejawnych. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek nieprawidłowości, adresaci zostali zobowiązani do natychmiastowego podjęcia odpowiednich działań oraz pilnego przekazania informacji o tych działaniach Prezes Rady Ministrów wystąpił również z wnioskiem do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego z prośbą o przeprowadzenie kontroli systemów zabezpieczeń, w możliwie krótkim terminie, we wszystkich urzędach administracji rządowej oraz o poinformowanie go o ich wynikach.”*

Ponadto, Szef Kancelarii Prezesa Rady Ministrów poinformował, iż Prezes Rady Ministrów sprawuje ciągły nadzór nad bezpieczeństwem przetwarzania powyższych informacji w budynkach administracji rządowej, poprzez planowe kontrole przeprowadzane przez Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

## 5. Załączniki

1. Wykaz skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które przeprowadziły w nich kontrole – zał. Nr 1.
2. Lista osób zajmujących kierownicze stanowiska, odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność – zał. Nr 2.
3. Kalendarium najważniejszych działań związanych z realizacją inwestycji budowlanej Articom Center – zał. Nr 3
4. Wykaz aktów prawnych dot. kontrolowanej działalności – zał. Nr 4.
5. Wykaz organów, którym przekazano informację o wynikach kontroli – zał. Nr 5.

Załącznik Nr 1

**Wykaz**  
**skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które**  
**przeprowadziły kontrole**

**Podmioty skontrolowane:**

1. Ministerstwo Spraw Zagranicznych , 00-580 Warszawa, Al. J. Ch. Szucha 23.
2. Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, 00-950 Warszawa, Pl. Bankowy 3/5.
3. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, 00-993 Warszawa, ul. Rakowiecka 2a.

**Podmioty, w których zasięgano informacji w trybie art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK:**

1. Kancelaria Prezesa Rady Ministrów.

**Jednostki organizacyjne NIK, które przeprowadziły kontrole:**

1. Departament Administracji Publicznej.
2. Departament Obrony Narodowej i Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

## Załącznik Nr 2

**Lista****osób zajmujących kierownicze stanowiska, odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność**

1. Pan Leszek Miller – Prezes Rady Ministrów od dnia 19 października 2001 r. do 2 maja 2004 r.
2. Pan Włodzimierz Cimoszewicz – Minister Spraw Zagranicznych od dnia 19 października 2001 r. do 5 maja 2005 r.
3. Pan Andrzej Barcikowski – Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego od 29 czerwca 2002 r. (wcześniej od kwietnia Szef UOP)
4. Osoby piastujące w okresie objętym kontrolą stanowisko Dyrektora Generalnego w MSZ:
  - Pan Michał Radlicki – Dyrektor Generalny Ministerstwa Spraw Zagranicznych od 16 grudnia 1997 r. do 30 czerwca 2001 r. oraz od dnia 31 lipca 2001 r. do 20 listopada 2001 r.
  - Pan Janusz Ostrowski – p.o. Dyrektora Generalnego Ministerstwa Spraw Zagranicznych o 1 lipca 2001 r. do 30 lipca 2001 r.,
  - Pan Zbigniew Matuszewski, który od dnia 26 października 2001 r. do dnia 9 maja 2002 r. zastępował Dyrektora Generalnego Ministerstwa Spraw Zagranicznych, a od 10 maja 2002 r. do 1 sierpnia 2004 r. pełnił obowiązku Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej,
  - Pan Krzysztof Jakubowski - Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej od 1 września 2004 r.
5. Pan Janusz Ostrowski – Dyrektor Biura Dyrektora Generalnego w MSZ od 1 lutego 1998 r. do 31 października 2001 r.
6. Pan Zbigniew Matuszewski – p.o. Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego w MSZ od 24 października 2001 r. do 1 stycznia 2003 r.
7. Pan Michał Szlęzak - p.o. Zastępcy Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego w MSZ od 6 listopada 2001 r. do 31 grudnia 2002 r., od 1 stycznia 2003 r. p.o. Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego w MSZ
8. Pan Przemysław Czyż - p.o. Zastępcy Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego w MSZ od 6 listopada 2001 r.
9. Pan Piotr Fogler - Dyrektor Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum od 7 listopada 2000 r. do 18 grudnia 2002 r.
10. Pan Tadeusz Miętus – Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum od 6 listopada 2000 r. do 18 listopada 2002 r.

## Załącznik Nr 3

**Kalendarium najważniejszych działań związanych z realizacją inwestycji budowlanej  
Articom Center**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 kwietnia<br>1998 r.      | Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wydaje orzeczenie w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 1950 r. odmawiającego dawnym właścicielom prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Litewskiej 2.                                                                                                                                                                                                           |
| 28 grudnia<br>1998 r.      | Działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, wydaje decyzję nr 38/98 w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Szucha róg Litewskiej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22 w obrębie 5-05-11 o powierzchni 1747m <sup>2</sup> na działki: nr 22/1 o powierzchni 677 m <sup>2</sup> oraz nr 22/2 o powierzchni 1070 m <sup>2</sup> . |
| 5 marca<br>1999 r.         | Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej 2, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/1, dla potrzeb ustalenia opłaty symbolicznej „czynszu symbolicznego” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, w którym wartość nieruchomości określono na 1.039.872 zł.                                                                                                                   |
| 22 marca<br>1999 r.        | Prezydent m.st. Warszawy wydaje decyzję nr 28/99 w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o pow. 677 m <sup>2</sup> , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 22/1 w obrębie 5-05-11, położonego w Warszawie przy ul. Litewskiej 2, na rzecz następców prawnych byłych właścicieli tej nieruchomości.                                                                                                                                                               |
| 29 kwietnia<br>1999 r.     | Kierownik Referatu Nieruchomości Warszawskich, działający w imieniu i na rzecz Gminy Warszawa-Centrum podpisuje akt notarialny - umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu o pow. 677 m <sup>2</sup> , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 22/1 w obrębie 5-05-11, położonego w Warszawie przy ul. Litewskiej 2 następcom prawnym byłych właścicieli tej nieruchomości.                                                                                                                        |
| 27 października<br>1999 r. | Echo Investment S.A. składa wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji p.n.: „Budynek biurowy z garażem podziemnym, Warszawa, Al. Szucha 21 róg ul. Litewskiej”.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 14 grudnia 1999 r.         | Echo Investment S.A. składa wniosek o korektę opisu funkcji dla planowanej inwestycji przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej z budynku biurowego na budynek biurowo-usługowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 grudnia<br>1999 r.  | Działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum wydaje decyzję nr 222/99/Ś w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku usługowo-biurowego z garażem podziemnym, położonej w Warszawie przy Al. Szucha róg Litewskiej.                                |
| 23 lutego<br>2000 r.   | Podpisany zostaje akt notarialny – umowa sprzedaży przez następców prawnych byłych właścicieli nieruchomości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej działki gruntu, stanowiącej własność Gminy Warszawa-Centrum, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 22/1 o powierzchni 677 m <sup>2</sup> , położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej 2 za kwotę 5.350.000 zł na rzecz Echo Investments S.A. |
| 6 grudnia<br>2000 r.   | Pracownik Protokołu Dyplomatycznego MSZ uzyskuje nieoficjalną informację, iż na terenie parkingu u zbiegu ul. Litewskiej i Al. Szucha ma być wybudowany budynek, o czym informuje m.in. Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego w MSZ.                                                                                                                                                                                 |
| 18 grudnia<br>2000 r.  | Podpisany zostaje akt notarialny - umowa warunkowa sprzedaży przez Echo Investment S.A. firmie Bayerische Hausbau Warszawa sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 22/1 o powierzchni 677 m <sup>2</sup> położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej nr 2 oraz dokumentacji dotyczącej tej nieruchomości.                                                   |
| 19 grudnia<br>2000 r.  | Echo Investment S.A., działająca na podstawie pełnomocnictwa Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o., składa wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pod nazwą „Budynek biurowo-usługowy z garażem podziemnym. Warszawa, Al. Szucha róg ul. Litewskiej”.                                                                                                                       |
| 20 grudnia<br>2000 r.  | Dyrektor Zarządu Obsługi MSZ informuje Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego w MSZ, że Zarząd Obsługi w połowie 2000 roku, podejmował działania mające na celu ustalenie dlaczego Ministerstwo zostało pominięte w korespondencji dotyczącej zabudowy przedmiotowej działki.                                                                                                                                         |
| 26 stycznia<br>2001 r. | Wicedyrektor Zarządu Obsługi MSZ informuje Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego MSZ, o aktualnym stanie prawnym nieruchomości u zbiegu ul. Litewskiej i Al. Szucha.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 31 stycznia<br>2001 r. | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wydaje decyzję nr 13/2001/Ś w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku usługowo-biurowego z garażem podziemnym, położonej w Warszawie przy Al. Szucha róg Litewskiej.                       |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 luty<br>2001 r.  | Zarząd Gminy Warszawa Centrum podejmuje uchwałę nr 800/79/01 w sprawie nieskorzystania z prawa pierwokupu niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Litewskiej 2 stanowiącej działkę nr 22/1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9 luty<br>2001 r.  | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wydaje postanowienie w sprawie sprostowania z urzędu omyłki w decyzji nr 13/2001/Ś o warunkach zagospodarowania terenu dotyczącej zmiany nazwy wnioskodawcy z Echo Investment S.A. na Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o.                                                                                                                           |
| 15 luty<br>2001 r. | Ministerstwo Spraw Zagranicznych kieruje wniosek do Burmistrza Gminy Warszawa – Centrum o dokonanie zmiany postanowień miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa – Śródmieście.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 22 luty<br>2001 r. | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wydaje decyzję nr 19/2001/Ś w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji nr 13/2001/Ś jako bezprzedmiotowej – wydanej dla Echo Investment” S.A., która była już adresatem ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 222/99/Ś.                                                                                                |
| 23 luty<br>2001 r. | Podpisany zostaje akt notarialny - umowa sprzedaży przez Echo Investment S.A. na rzecz Bayerische Hausbau Warszawa sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 22/1, o obszarze 677m <sup>2</sup> , położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej nr 2 oraz sprzedaż własności dokumentacji dotyczącej tej nieruchomości za łączną kwotę 12.695.235 zł (w tym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu 11.631.760 zł).                                |
| 23 luty<br>2001 r. | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wydaje decyzję nr 21/2001/Ś w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku usługowo-biurowego z garażem podziemnym, położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej 2 róg Al. Szucha.                                                                                                         |
| 6 marca<br>2001 r. | W odpowiedzi na wniosek Ministerstwa Spraw Zagranicznych z dnia 15 lutego 2001 r. Dyrektor Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Gminy Warszawa – Centrum informuje Ministerstwo o zgodności wydanej decyzji nr 13/2001 z dnia 31 stycznia 2001 roku o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla budynku usługowo-biurowego zlokalizowanego przy ul. Szucha róg Litewskiej z postanowieniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Warszawa-Śródmieście. |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 marca<br>2001 r.    | Na posiedzeniu Komitetu Ochrony Informacji Niejawnych Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych informuje uczestników posiedzenia o zagrożeniu bezpieczeństwa ze strony mającego powstać w sąsiedztwie Ministerstwa budynku biurowego.                                                                                                                                       |
| 5 kwietnia<br>2001 r.  | Dyrektor Generalny MSZ kieruje do Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa wniosek o podjęcia działań mających na celu zmianę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy ul. Szucha róg Litewskiej.                                                                                                                                        |
| 12 kwietnia<br>2001 r. | Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o. składa wniosek do Zarządu Dzielnicy Warszawa- Śródmieście o przekazanie w trybie bezprzetargowym części działki nr 22/2 o pow. ok. 183 m <sup>2</sup> z obrębu 5-05-11, położonej w Warszawie przy ul. Litewskiej/Al.Szucha i oddanie jej w użytkowanie wieczyste w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej do nr 22/1 |
| 26 kwietnia<br>2001 r. | W odpowiedzi na wniosek MSZ z dnia 5 kwietnia 2001 r. Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju Regionalnego i Budownictwa pełniący obowiązki Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast informuje Dyrektora Generalnego MSZ o braku swojej właściwości rzeczowej w przedmiotowej sprawie.                                                                                            |
| 10 maja<br>2001 r.     | Sekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych kieruje do Wojewody Mazowieckiego, pismo w sprawie rozważenia możliwości podjęcia stosownych działań w celu wstrzymania realizacji inwestycji budowlanej na działce położonej w Warszawie przy Al. Szucha róg ul. Litewskiej ze względu na ważny interes bezpieczeństwa państwa.                                                      |
| 15 maja<br>2001 r.     | Spółka Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o. zmienia nazwę na Litewska Development Sp. z o.o.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 30 maja 2001 r.        | Działająca w imieniu Litewska Development Sp. z o.o. spółka RKW Polska Sp. z o.o. składa wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze oraz garażem podziemnym, przyłączami technicznymi i elementami zagospodarowania terenu na działce położonej przy Al.Szucha w Warszawie.             |
| 22 czerwca<br>2001 r.  | Dyrektor Generalny MSZ kieruje do Zastępcy Szefa Urzędu Ochrony Państwa, wniosek o zajęcie stanowiska w sprawie konieczności wyznaczenia strefy ochronnej gmachu Ministerstwa Spraw Zagranicznych położonego w Warszawie przy Al. Szucha 23 oraz określenia przez Urząd Ochrony Państwa jej głównych elementów struktury i parametrów.                                                    |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29 czerwca<br>2001 r. | Zastępca Szefa Urzędu Ochrony Państwa kieruje do Dyrektora Generalnego MSZ pismo w sprawie konieczności wyznaczenia strefy ochronnej gmachu Ministerstwa Spraw Zagranicznych położonego w Warszawie przy Al. Szucha 23, sugerując jednocześnie przyjęcie takiej organizacji pracy, dzięki której pomieszczenia, gdzie tworzone, wykorzystywane i przechowywane są dokumenty niejawne znajdowały się od strony wewnętrznego dziedzińca gmachu Ministerstwa. |
| Lipiec<br>2001 r.     | Sekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych kieruje do Wojewody Mazowieckiego pismo w sprawie otrzymanej opinii Urzędu Ochrony Państwa dotyczącej konieczności wyznaczenia strefy ochronnej gmachu Ministerstwa Spraw Zagranicznych położonego w Warszawie przy Al. Szucha 23.                                                                                                                                                                     |
| 10 lipca<br>2001 r.   | Litewska Development Sp. z o.o. składa wniosek o zmianę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy ulicy Litewskiej róg Alei Szucha polegającą na objęciu decyzją terenu stanowiącego część działki nr 22/2, rezygnując z wydania nowej decyzji.                                                                                                                                                                                          |
| 19 lipca<br>2001 r.   | Na posiedzeniu Komitetu Ochrony Informacji Niejawnych ustalono, iż Ministerstwo Spraw Zagranicznych spowoduje wykonanie analizy precyzyjnie określającej stan formalno-prawny inwestycji, która ma być realizowana w bezpośrednim sąsiedztwie gmachu MSZ.                                                                                                                                                                                                  |
| 20 lipca<br>2001 r.   | Wojewoda Mazowiecki informuje Sekretarza Stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych o braku swojej właściwości rzeczowej w sprawach z zakresu zagospodarowania przestrzennego.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 23 lipca<br>2001 r.   | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wydaje decyzję nr 101/2001/Ś w sprawie zmiany decyzji 21/2001/Ś o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu polegającej na zmianie nazwy wnioskodawcy z Bayerische Hausbau Warszawa Sp. z o.o. na Litewska Development Sp. z o.o. oraz objęcia decyzją terenu stanowiącego część działki nr 22/2. |
| 30 lipca<br>2001 r.   | RKW Polska Sp. z o.o. działając w imieniu firmy Litewska Development Sp. z o.o. składa wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze oraz garażem podziemnym, przyłączami technicznymi i elementami zagospodarowania terenu na działce położonej przy Al. Szucha w Warszawie.                                                                               |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 września<br>2001 r.     | Ministerstwo Spraw Zagranicznych składa do Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum, wniosek o dopuszczenie MSZ do udziału w charakterze strony w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę w zakresie inwestycji polegającej na realizacji budynku usługowo-biurowego z garażem podziemnym, położonego w Warszawie przy Al. J.Ch. Szucha róg ul. Litewskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 października<br>2001 r.  | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa Centrum, Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum wydaje decyzję nr 131/2001/Ś w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze z garażem podziemnym, przy Al. Szucha 21 róg Litewskiej w Warszawie.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 12 października<br>2001 r. | Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości Urzędu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum wydaje decyzję nr 36/2001 w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Litewskiej, Al. Szucha stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/2 o pow. 1070 m <sup>2</sup> w obrębie 5-05-11 na następujące działki: nr 22/3 o pow. 803m <sup>2</sup> położoną przy ul. Litewskiej, Al. Szucha, nr 22/4 o pow. 267m <sup>2</sup> położoną przy ul. Litewskiej, Al. Szucha – z zastrzeżeniem konieczności przyłączenia projektowanej działki 22/4 do nieruchomości przyległej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 22/1. |
| 5 listopada<br>2001 r.     | Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości. położonej w Warszawie, przy ulicy Litewskiej oznaczonego w ewidencji gruntów w obrębie 5-05-11 jako działka ewidencyjna nr 22/4, na podstawie którego wartość rynkową prawa własności gruntu określona dla potrzeb zbycia w trybie bezprzetargowym do przyłączenia ustalono na 2.101.290 zł.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5 grudnia<br>2001 r.       | Zarząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum podejmuje uchwałę nr 3959/2001 w sprawie oddania firmie Litewska Development Sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste gruntu o pow. 267m <sup>2</sup> , położonego w Warszawie przy ul. Litewskiej, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/4 w obrębie 5-05-11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7 grudnia<br>2001 r.       | Rzeczoznawca majątkowy sporządza operat szacunkowy dotyczący ustalenia wartości rynkowej gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Szucha 21 stanowiącego działkę ewidencyjną nr 22/1 określający jej wartość dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu inwestycyjnego na 5.327.990 zł.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 grudnia<br>2001 r. | Litewska Development Sp. z o.o. składa wniosek o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę budynku biurowego z funkcjami usługowymi na parterze, z garażem podziemnym, przy Al. Szucha 21, róg ul. Litewskiej, na terenie działki inwestycyjnej nr 22/1 i 22/4.                                                                                                                                                                                                       |
| 18 grudnia<br>2001 r. | Zarząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum podejmuje uchwałę nr 4280/2001 w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej stawki procentowej (1%) i wysokości opłaty rocznej (10.399 zł) z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy Al. J.Ch. Szucha 21, stanowiącego działkę gruntu nr ewidencyjny 22/1 z obrębem 5-05-11 składając jednocześnie użytkownikowi propozycję wysokości nowej opłaty (3% wartości gruntu tj. 159.839,70 zł). |
| 8 stycznia<br>2002 r. | Dyrektor Protokołu Dyplomatycznego MSZ przesyła Dyrektorowi Generalnemu MSZ pismo w sprawie stanu prawnego nieruchomości z sugestią podjęcie w pierwszej kolejności przez MSZ bezpośrednich rozmów z inwestorem w sprawie odkupienia działki.                                                                                                                                                                                                                      |
| 5 marca<br>2002 r.    | Dyrektor Generalny MSZ kieruje do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy wniosek o podjęcie w trybie nadzoru nad jednostkami samorządowymi działań zmierzających do ustanowienia MSZ, stroną w procedurze wydawania decyzji administracyjnych w procesie zabudowy nieruchomości położonej u zbiegu ul. Litewskiej i Al. J. Ch. Szucha w Warszawie.                                                                                                                 |
| 7 marca<br>2002 r.    | Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy kieruje do Burmistrza Gminy Warszawa Centrum wniosek o podjęcie stosownych działań zmierzających do załatwienia sprawy ustanowienia MSZ jako strony w procedurze administracyjnej związanej z realizacją inwestycji przy ul. Litewskiej i Al. Szucha.                                                                                                                                                                        |
| 19 marca<br>2002 r.   | Podpisany zostaje akt notarialny - umowa o oddanie przez Gminę Warszawa – Centrum w użytkowanie wieczyste Litewska Development Sp. z o.o. nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 22/4.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 19 marca<br>2002 r.   | Pismo Członka Zarządu Gminy Warszawa Centrum, do Zastępcy Dyrektora Zarządu Dzielnicy-Śródmieście, o rozpatrzenie sprawy wystąpienia Dyrektora Generalnego Ministerstwa Spraw Zagranicznych w sprawie uznania Ministerstwa za stronę w toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym lokalizacji inwestycji na działce położonej przy zbiegu ul. Litewskiej i Al. Szucha oraz udzielenie zainteresowanym odpowiedzi zgodnie z posiadanymi kompetencjami.   |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18 kwietnia<br>2002 r. | Dyrektor Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego przesyła Dyrektorowi Zarządu Obsługi MSZ pismo, w którym informuje, iż według oceny Biura Bezpieczeństwa Dyplomatycznego jedynym skutecznym działaniem w celu niedopuszczenia do powstania w bezpośredniej bliskości obiektu MSZ prywatnego budynku biurowego z funkcjami usługowymi oraz eliminacji zagrożeń z tą inwestycją będzie odkupienie przez MSZ (Skarb Państwa) przedmiotowej działki przed rozpoczęciem budowy.                                                                                    |
| 22 kwietnia<br>2002 r. | Członek Zarządu Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum kieruje do Dyrektora Generalnego MSZ, pismo w sprawie odmowy dopuszczenia MSZ do postępowania o wydanie pozwolenia na budowę w zakresie inwestycji polegającej na realizacji budynku usługowo-biurowego z garażem podziemnym, położonego w Warszawie przy Al. J.Ch. Szucha róg ul. Litewskiej.                                                                                                                                                                      |
| 29 maja<br>2002 r.     | Działający z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa Centrum Naczelnik Wydziału Urbanistyki, Architektury i Ochrony Środowiska wydaje decyzję nr 225/2002 w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego budynku biurowego z funkcjami usługowymi w parterze, z garażem podziemnym przy al. Szucha 21 w Warszawie oraz udzielenia pozwolenia na budowę budynku biurowego z usługami w parterze i garażem podziemnym, na nieruchomości położonej u zbiegu ulicy Litewskiej i Al. Szucha., pozostającej w użytkowaniu wieczystym Litewska Development Sp. z o.o. |
| 17 czerwca<br>2002 r.  | Dyrektor Protokołu Dyplomatycznego informuje Podsekretarza Stanu w MSZ, iż nie jest możliwe podważenie ani praw Spółki Litewska Development do tej działki, ani też postawienie jej zarzutu, iż przygotowuje inwestycję niezgodnie z prawem, sugerując podjęcie przez MSZ w pierwszej kolejności bezpośrednich rozmów z Litewska Development Sp. z o.o. w sprawie odkupienia tej działki (przy równoczesnym zapewnieniu środków budżetowych na jej wykup).                                                                                                  |
| 7 lipca<br>2002 r.     | Minister Spraw Zagranicznych zwraca się do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego o rozważenie ze względu na ważny interes bezpieczeństwa państwa sprawy realizacji inwestycji budowlanej na działce położonej w Warszawie przy Al. Szucha róg ul. Litewskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 12 sierpnia<br>2002 r. | Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego informuje Ministra Spraw Zagranicznych o działaniach podjętych przez ABW w związku z realizacją inwestycji.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 października<br>2002 r.  | Dyrektor Generalny Służby Zagranicznej kieruje do Członka Zarządu – Zastępcy Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa – Centrum wniosek o wydanie rozstrzygnięcia w formie postanowienia administracyjnego w przedmiocie odmowy uznania Ministerstwa Spraw Zagranicznych jako strony postępowania administracyjnego dotyczącego lokalizacji inwestycji na działce położonej u zbiegu ul. Litewskiej i Al. Szucha.                          |
| 18 października<br>2002 r. | Członek Zarządu – Zastępca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa-Centrum informuje Dyrektora Generalnego Służby Zagranicznej o bezprzedmiotowości wniosku MSZ o wydanie rozstrzygnięcia w formie postanowienia administracyjnego w przedmiocie odmowy uznania Ministerstwa Spraw Zagranicznych jako strony postępowania administracyjnego dotyczącego lokalizacji inwestycji na działce położonej u zbiegu ul. Litewskiej i Al. Szucha. |
| 29 stycznia<br>2003 r.     | Minister Spraw Zagranicznych kieruje do Prezesa Rady Ministrów informację w sprawie działań MSZ zmierzających do zakupu wznoszonego budynku biurowego na działce przy rogu ulic Litewskiej i J.Ch. Szucha. Informuje również Premiera, iż inwestor zażądał za budynek kwoty 17 mln Euro, a także – w związku z tym o konieczności dokonania przez MSZ niezależnej wyceny wartości tego budynku wraz z nieruchomością                                     |
| 20 lutego<br>2003 r.       | Prezes Rady Ministrów kieruje do Ministra Spraw Zagranicznych pismo w sprawie podtrzymania kierunkowej zgody dotyczącej ewentualnego zakupu, względnie wynajęcia budynku położonego u zbiegu ulic Litewskiej i J. Ch. Szucha.                                                                                                                                                                                                                            |
| 28 lutego<br>2003 r.       | Rzeczoznawca majątkowy sporządza na zlecenie Ministerstwa Spraw Zagranicznych operat szacunkowy - określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie przy Al. Szucha 21 opracowany, określający wartość rynkową nieruchomości na 42.196.195 zł netto.                                                                                                                                                                          |
| 30 maja<br>2003 r.         | Minister Spraw Zagranicznych zwraca się do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego o podjęcie działań w celu zbadania okoliczności pozyskania przez inwestora gruntu przeznaczonego pod realizację inwestycji przy ul. Litewskiej w Warszawie.                                                                                                                                                                                                         |
| 30 lipca<br>2003 r.        | Minister Spraw Zagranicznych zwraca się do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w sprawie działań podjętych przez ABW w celu zbadania okoliczności pozyskania przez inwestora gruntu przeznaczonego pod realizację inwestycji przy ul. Litewskiej w Warszawie                                                                                                                                                                                       |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 listopada<br>2003 r. | Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie orzeka, iż podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy Al. J.Ch. Szucha 21, stanowiącego działkę gruntu nr ew. 22/1 z obrębu 5-05-11, w kwocie określonej w wypowiedzeniu z dnia 18 grudnia 2001 r. (tj. 153.839,70 zł) było nieuzasadnione a strony obowiązują od dnia 1 stycznia 2002 r. wysokość opłaty rocznej wynosząca 53.279,90 zł. |
| 20 listopada<br>2003 r. | Minister Spraw Zagranicznych kieruje do Prezesa Rady Ministrów Informację w sprawie nabycia obiektu biurowego budowanego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie. Informuje o wynegocjowanej z inwestorem kwocie zakupu na poziomie 14,98 mln Euro. Brak jest jednak informacji o wartości budynku przedstawionej w niezależnych wycenach przygotowanych przez biegłego rzeczoznawcę.                                      |
| 28 listopada<br>2003 r. | Miasto Stołeczne Warszawa wnosi sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 12 listopada 2003 r.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6 stycznia<br>2004 r.   | Rada Ministrów zobowiązuje Ministra Finansów, Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej oraz Ministra Infrastruktury do podjęcia działań mających na celu zapewnienie w 2004 r. Ministerstwu Spraw Zagranicznych środków finansowych na wykupienie nieruchomości przy Al. Szucha 21.                                                                                                                                                |
| 4 kwietnia<br>2004 r.   | Minister Spraw Zagranicznych kieruje do Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego wnioski o sporządzenie pilnej opinii w sprawie zagrożeń związanych z udostępnieniem podmiotom prywatnym powierzchni w ww. budynku oraz o potwierdzenie, że interes państwa wymaga nabycia praw do tego budynku przez jednostkę administracji rządowej.                                                                                                   |
| 14 maja<br>2004 r.      | Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego informuje Ministra Spraw Zagranicznych o zagrożeniach związanych z udostępnieniem podmiotom prywatnym budynku biurowca u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie, wskazując zakup biurowca jako jeden ze sposobów wyeliminowania zagrożeń.                                                                                                                                          |
| 25 czerwca<br>2004 r.   | Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Zagranicznych zwrócił się do Sekretarza Rady Ministrów o uwzględnienie w części „sprawy bieżące” porządku obrad najbliższego posiedzenia Rady Ministrów punktu poświęconego ustnej informacji Ministra Spraw Zagranicznych w sprawie nabycia obiektu biurowego położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej.                                                                            |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29 czerwca<br>2004 r. | Zastępca Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego informuje Ministra Spraw Zagranicznych, iż: <i>„Na dzisiejszym posiedzeniu Rady Ministrów Min. J. Truszczyński, w imieniu MSZ, przedstawił ustną informację w sprawie nabycia budynku biurowego przy ul. Litewskiej. Rada Ministrów wysłuchała informacji, lecz nie podjęła decyzji w postaci zapisu do protokołu ustaleń Rady Ministrów (o co wnosiliśmy).(...) A. Proksa zaproponował, aby MSZ zorganizował pilne spotkanie z udziałem przedstawicieli MSWiA, KPRM, Min Fin i ABW (na szczelbu Podsekretarza Stanu), podczas którego zostanie uzgodniona i parafowana ostateczna wersja informacji, która następnie zostanie przedstawiona do akceptacji Premiera. W przypadku przyjęcia takiego wariantu załatwienia sprawy nie zachodzi potrzeba ponownego kierowania „Informacji” na posiedzenie Rady Ministrów.”</i> |
| 6 lipca 2004 r.       | Minister Spraw Zagranicznych przesłał do Ministra Finansów, Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, pismo z zaproszeniem na spotkanie, którego przedmiotem miało być <i>omówienie kwestii wynikających z informacji Ministra Spraw Zagranicznych przedstawionej ustnie na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 29 czerwca br., dotyczącej nabycia obiektu biurowego na rzecz Skarbu Państwa położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19 lipca 2004 r. | <p>Minister Spraw Zagranicznych przesłał Sekretarzowi Rady Ministrów projekt zapisu do protokołu ustaleń Rady Ministrów dotyczący nabycia obiektu biurowego położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej z prośbą o wniesienie go do rozpatrzenia na najbliższym posiedzeniu Rady Ministrów. W projekcie stwierdzono:</p> <p><i>„W związku z dyskusją na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 29 czerwca br. i decyzją o przekazaniu sprawy do omówienia na szczelbu Podsekretarza Stanu w: Ministerstwie Finansów, Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji, Ministerstwie Spraw Zagranicznych, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów oraz zastępcy Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i Wiceprezesa Urzędu Zamówień Publicznych (spotkanie odbyło się w dniu 9 lipca br.), Rada Ministrów akceptuje informację Ministra Finansów o możliwości sfinansowania zakupu budynku położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej na potrzeby MSZ za kwotę stanowiącą równowartość 14,98 mln Euro plus 22% podatku VAT i odsetki w wysokości 7% za okres od 1 stycznia 2004 r. do dnia zakupu (co na dzień 19.07.04 – stanowi łącznie równowartość ok. 85 mln złotych), przy założeniu, że:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1) Minister Spraw Zagranicznych w bieżącym roku wygospodaruje na ten cel 20 mln złotych (w tym w drodze zmiany przeznaczenia rezerwy celowej na remont i modernizację Ambasady RP w Berlinie w wysokości 13,5 mln złotych – wydatki na ten cel zostaną sfinansowane ze środków specjalnych);</i></li> <li><i>2) Minister Finansów zbada możliwości przeznaczenia, jeszcze w 2004 r., dodatkowych środków na zakup ww. nieruchomości;</i></li> <li><i>3) Minister Finansów zapewni w budżecie na 2005 r. brakującą kwotę do ww. ceny sprzedaży (tj. maksymalnie ok. 65 mln złotych) i zapewni jej uruchomienie do końca pierwszego kwartału 2005 r.</i></li> </ol> <p><i>Rada Ministrów przyjęła ponadto do wiadomości, że zakup ww. budynku dokonywany jest za wynegocjowaną i ostateczną kwotę, która jest wyższa o ok. 14% od wartości budynku wycenionej przez rzeczoznawców. Poniesienie tego wydatku jest uzasadnione potrzebą ochrony istotnych interesów bezpieczeństwa państwa, które zgodnie ze stanowiskiem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego – mogłyby być zagrożone w przypadku oddania powierzchni w ww. budynku na cele komercyjne. Rada Ministrów zobowiązuje Ministra Spraw Zagranicznych do sfinalizowania transakcji zakupu budynku w oparciu o wyżej wymienione warunki finansowania.”</i></p> |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20 lipca 2004 r.        | W nawiązaniu do przekazanego przez Ministra Spraw Zagranicznych do rozpatrzenia na posiedzeniu Rady Ministrów projektu zapisu do protokołu ustaleń Rady Ministrów dotyczącego nabycia budynku biurowego położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej Wiceprezes Rządowego Centrum Legislacji w dniu 20 lipca 2004 r. poinformowała, iż <i>brak jest podstaw prawnych do akceptacji przez Radę Ministrów informacji Ministra Finansów o możliwości sfinansowania zakupu budynku położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej oraz zobowiązania Ministra Spraw Zagranicznych do sfinansowania tej transakcji zgodnie z tą informacją. Rada Ministrów może jedynie przyjąć do wiadomości w formie zapisu do protokołu ustaleń informacje o planowanym zakupie tego budynku przez Ministra Spraw Zagranicznych na warunkach finansowych uzgodnionych z Ministrem Finansów.</i> |
| 12 października 2004 r. | Minister Spraw Zagranicznych kieruje do Przewodniczącego Komisji Spraw Zagranicznych Sejmu RP <i>Informację w sprawie okoliczności prowadzących do konieczności zakupu budynku biurowego położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej w Warszawie.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 25 października 2004 r. | Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego przedstawia m.in. Prezesowi Rady Ministrów oraz Ministrowi Spraw Zagranicznych „Informację sygnałną” w której po raz pierwszy wskazuje na konieczność zakupu budynku Articom Center w celu uniknięcia zagrożeń dla MSZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 28 października 2004 r. | Minister Finansów wydaje decyzję w sprawie zmian w budżecie państwa na 2004 rok na podstawie której środki w kwocie 78.500.000 zł – przyznane z rezerw celowych ujętych w ustawie budżetowej na 2004 r. przeznaczone zostały na częściowe sfinansowanie zakupu obiektu biurowego położonego u zbiegu Al. J. Ch. Szucha i ul. Litewskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 22 listopada 2004 r.    | Rzeczoznawca majątkowy sporządza na zlecenie Ministerstwa Spraw Zagranicznych operat szacunkowy - określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie przy Al. Szucha 21, według którego wartość ta wynosi 43.047.683 zł netto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 grudnia 2004 r. | <p>W tezach do rozmów z Litewska Development w dniu 1 grudnia 2004 r., podpisanych przez Zastępcę Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego MSZ, stwierdzono m.in. iż:</p> <p><i>„1. Rozpoczynamy rozmowy w sprawie nabycia przez MSZ budynku w nowej sytuacji. Sprawa zakupu tego budynku przez MSZ została nagłośniona w mediach, była szeroko komentowana w prasie i zajęły się nią także komisje parlamentarne (spraw zagranicznych, kontroli państwowej i komisja ds. służb specjalnych). Ministerstwo Spraw Zagranicznych musi się liczyć zarówno z opinią publiczną, która jest przeciwna zakupowi tego budynku, jak i opinią członków parlamentu, z których niektórzy domagają się nawet wyburzenia nieruchomości, a niektórzy podejrzewają, że wzniesienie biurowca było możliwe za sprawą działań, którymi powinien zainteresować się prokurator. Nowe ograniczenia w zakresie możliwej do zaakceptowania ceny wynikają także z analizy kosztów zabezpieczenia budynku MSZ przed możliwą penetracją z zewnątrz – jako alternatywy w przypadku nie dojścia do zakupu budynku.</i></p> <p><i>2. Odzywają się głosy, że znacznie taniej będzie zabezpieczyć budynek MSZ przy pomocy systemów aktywnej ochrony elektromagnetycznej niż kupować budynek Articom. Sugestie te wychodzą między innymi ze strony krajowej władzy bezpieczeństwa. MSZ jest przygotowany na taką ewentualność. Zdajemy sobie przy tym sprawę, że sąsiedztwo systemu aktywnej ochrony może być niewygodne dla potencjalnych najemców czy właścicieli budynku Articom, którego konstrukcja nie stanowi dostatecznej przeszkody dla promieniowania elektromagnetycznego.</i></p> <p><i>3. Komisja Służb Specjalnych Sejmu zamierza w najbliższym czasie wystosować dezyderat do Premiera w sprawie budynku. Zdaniem niektórych członków tej komisji zachodzą podejrzenia, że w budynku mogły już zostać zainstalowane urządzenia podsłuchowe. Należy liczyć się z możliwością poniesienia dodatkowych, niemałych kosztów sprawdzenia budynku przez MSZ w przypadku jego zakupu.</i></p> <p><i>4. MSZ uważa ponadto, że oświadczenie LD złożone w piśmie z dnia 8 listopada, o tym, że spółka nie jest związana złożoną ofertą stanowi dostateczną podstawę, aby dotychczasowe ustalenia dotyczące wysokości ceny sprzedaży budynku uznać za niebyłe. MSZ nie może traktować tych ustaleń jako wiążących, skoro dla LD treść oferty złożonej ministerstwu wiążąca nie jest, a spółka złożyła publiczną ofertę sprzedaży lub wynajęcia budynku.</i></p> <p><i>5. W świetle okoliczności, o których mowa wyżej MSZ zleciło sporządzenie aktualnej (na listopad br.) wyceny budynku przez biegłego rzeczoznawcę. Wycena określa wartość budynku wraz z prawem użytkowania wieczystego na nieco ponad 43 mln zł, co przy obecnym kursie euro do złotego daje kwotę 10,2 mln €. Oszacowana w ubiegłym roku wartość kosztorysowa inwestycji wykazała kwotę 41,22 mln zł, co przy kursie złotego do euro 4,35 dawało wówczas kwotę ok. 9,47 mln €. Minimalny zysk firmy wynosił 0,7 mln €, czyli ponad 7% wartości kosztorysowej inwestycji. Oceniamy, że:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- przy założeniu 10% zysku firmy cena nieruchomości nie powinna przekroczyć 47,34 mln zł, co według obecnego kursu złotego do euro 4,215 wynosi ok. 11,23 mln €</i></li> <li><i>- przy założeniu 15% zysku firmy cena nieruchomości nie powinna przekroczyć 49,5 mln zł, co według obecnego kursu złotego do euro 4,215 wynosi ok. 11,7 mln €.</i></li> </ul> <p><i>Żądana przez LD kwota 14,98 mln € w stosunku do wartości budynku wynikającej z wyceny rzeczoznawcy zakłada blisko 47% zysk przy sprzedaży tego budynku.</i></p> <p><i>6. W świetle powyższych dokumentów zaoferowana przez LD cena sprzedaży nie powinna być wyższa niż wartość kosztorysowa budynku powiększona o 15% zysk inwestora czyli 11,7 mln €. Tę kwotę traktujemy jako górną granicę przy dalszych negocjacjach.”</i></p> |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 grudnia 2005 r. | <p>Zastępca Dyrektora Biura Dyrektora Generalnego sporządził <i>Notatkę ze spotkania z przedstawicielami spółki Litewska Development w sprawie zakupu przez MSZ budynku przy ul. Litewskiej/J.Ch.Szucha</i>. W notatce stwierdzono: „W dniu 1 grudnia br., w gmachu MSZ miało miejsce spotkanie, w którym uczestniczyli: ze strony MSZ: K. Jakubowski – DGSZ, M. Szlęzak – Dyr. BDG i P. Czyż – Zastępca Dyr. BDG; ze strony Sp. Litewska Development (LD): A.T.[członek rady nadzorczej LD], S.G.[Dyr. Generalny LD], S.G.[członek zarządu LD].</p> <p>1. A.T. poinformował, że Min. Cimoszewicz na spotkaniu z przedstawicielami spółki LD w październiku br. zadeklarował w imieniu MSZ chęć zakupu budynku. Jednocześnie A.T. stwierdził, że żądana dotychczas przez Sp. LD cena 14,98 mln Euro obowiązująca na dzień 1 stycznia br. powinna być zwiększona o odsetki za zwłokę w zakupie budynku w wysokości 7% w skali roku, liczone od dnia 1 stycznia br. Powyższe odsetki wynikają z konieczności pokrycia przez inwestora kosztów zaciągniętego kredytu.</p> <p>2. Ze względu na powstałe w ostatnim czasie problemy z finalizacją transakcji, kierownictwo spółki-matki (BHI) zmodyfikowało ofertę stwierdzając, że cena 14,98 mln Euro obowiązuje na dzień 1 sierpnia br., a odsetki będą naliczone jedynie za okres 1 stycznia – 1 sierpnia br. Ponadto A.T. oświadczył, że umowa kupna-sprzedaży będzie obejmować wykonanie przez sp. LD wszystkich – uzgodnionych wcześniej – robót dodatkowych.</p> <p>3. W odpowiedzi Dyr. K. Jakubowski poinformował, że żądane przez sp. LD odsetki i cena 14,98 mln Euro nie mogą być przez MSZ w żadnym razie zaakceptowane. Dyr. K. Jakubowski oświadczył, że MSZ nie ponosi odpowiedzialności za zwłokę w zakupie budynku, dlatego zapłacenie przez MSZ odsetek wynikających z tego faktu nie ma uzasadnienia. Ponadto kwota 14,98 mln Euro znacznie przewyższa cenę budynku oszacowaną przez niezależnych biegłych na zlecenie MSZ. Według wykonanych ekspertyz aktualna cena budynku powinna wynieść ok. 43 mln PLN (tj. ok. 10,2 mln Euro wg bieżącego kursu wymiany).</p> <p>4. A.T. stwierdził, że wyceny przedstawione przez MSZ nie są dla niego wiążące i że jest w stanie przedstawić inne wyceny, z których wynikać będzie znacznie wyższa wartość budynku, wiele zależy także od metody wyceny. A.T. poinformował, że spółka poniosła znacznie wyższe koszty niż te, które wynikają z wycen MSZ.</p> <p>5. Dyr. K. Jakubowski oświadczył, że – po uwzględnieniu prawa sp. LD do należnego zysku z inwestycji oraz po oszacowaniu jej wartości – akceptowana przez MSZ cena mieści się w przedziale 13,5 – 14,5 mln Euro.</p> <p>3. A.T. zadeklarował wzięcie pod uwagę powyższej argumentacji i skonsultowanie się z przedstawicielami udziałowców spółki-matki. Jednocześnie zwrócił się z pytaniem czy realizacja prac wykończeniowych (tzn. wykonanie kuchni, zakup i rozłożenie wykładzin podłogowych oraz instalacja centrali telefonicznej) może być przedmiotem odrębnego zlecenia MSZ na rzecz LD.</p> <p>4. W odpowiedzi Dyr. K. Jakubowski poinformował, że tego rodzaju prace mogą być zlecone jedynie w wyniku przeprowadzenia przetargu na podstawie przepisów o zamówieniach publicznych i nie widzi takiej możliwości z uwagi na to, że oferta złożona MSZ obejmowała wykonanie ww. prac. (...)</p> <p>5. A.T. poinformował, że Centrala BHI, przychylając się do stanowiska MSZ upoważniła go do przedłożenia oferty rezygnacji z odsetek, skutkiem czego oferowana przez LD cena budynku wraz z gruntem wynosi 14,98 mln euro. Cena ta jest ostateczna i nie może podlegać dalszym negocjacom.</p> <p>6. Dyr. K. Jakubowski podziękował za ustępstwo dotyczące odsetek i poinformował, że MSZ oczekuje ze strony LD kroku w kierunku obniżenia ceny budynku, w stosunku do ceny oferowanej pierwotnie. Dyr. Jakubowski zwrócił uwagę, że zbliżający się koniec roku budżetowego i związana z nim konieczność zwrotu środków budżetowych stawia pod znakiem zapytania dojscie transakcji do skutku. Następnie oświadczył, że w przypadku zerwania rozmów MSZ dołoży wszelkich starań, aby uniemożliwić wynajem powierzchni w budynku Articom podmiotom, które mogą stwarzać niebezpieczeństwa dla informacji niejawnych znajdujących się w MSZ. Następnie podziękował przedstawicielom LD za przybycie i stwierdził, że jest gotów podjąć rozmowy na nowo, jednakże wyłącznie wówczas, gdy LD przedłoży nową, niższą ofertę sprzedaży budynku.</p> <p>7. A.T. po krótkiej naradzie ze swoimi współpracownikami poinformował, że został upoważniony przez Centralę BHI na wypadek ryzyka zerwania rozmów do przedłożenia oferty cenowej w wysokości 14,6 mln euro jako ostatecznej. A.T. dodał, że oferując tę cenę LD praktycznie rezygnuje z zysku, jaki mogłaby osiągnąć, ale czyni to w przekonaniu, że wynajmowanie powierzchni w budynku przy sprzeciwie MSZ mogłoby przysporzyć spółce znacznie więcej strat. Jednocześnie A.T. poprosił o uzgodnienie tej kwoty, gdyż Centrala BHI uwarunkowała jej zaproponowanie od uzyskania ostatecznej zgody MSZ na zakup budynku.</p> <p>8. W odpowiedzi Dyr. Jakubowski oświadczył, że MSZ przyjmuje tę cenę i uważa ją za uzgodnioną. (...)”.</p> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 stycznia<br>2005 r. | Podpisany zostaje akt notarialny - umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Litewskiej 2 oraz prawa własności budynku Articom Center położonego przy Al. J. Ch. Szucha 21. |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Załącznik Nr 4

**Wykaz**  
**aktów prawnych dotyczących kontrolowanej działalności**

1. Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279).
2. Rozporządzenie Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz.U. z 1995 r. Nr 74, poz. 368 ze zm.).
9. Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. z 2002r. Nr 41, poz. 361 ze zm.).
10. Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 48, poz. 195 ze zm.).
11. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).
12. Ustawa z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Urzędzie Ochrony Państwa (Dz.U. z 1999 r. Nr 51, poz. 526 ze zm.).
13. Ustawa z dnia 24 maja 2002 r. o Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Agencji Wywiadu (Dz.U. z 2002 r. Nr 74, poz. 676 ze zm.).
14. Ustawa z dnia 22 stycznia 1999 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 11, poz. 95 ze zm.).

Załącznik Nr 5

**Wykaz**  
**organów, którym przekazano informację o wynikach kontroli**

1. Prezydent RP
2. Marszałek Sejmu RP
3. Marszałek Senatu RP
4. Prezes Rady Ministrów
5. Minister Finansów
6. Minister Spraw Zagranicznych
7. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji
8. Szef Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego
9. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
10. Sejmowa Komisja Spraw Zagranicznych
11. Sejmowa Komisja Administracji i Spraw Wewnętrznych
12. Sejmowa Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej
13. Sejmowa Komisja do Spraw Kontroli Państwowej
14. Senacka Komisja Samorządu Terytorialnego i Administracji Publicznej
15. Senacka Komisja Spraw Zagranicznych
16. Prezes Trybunału Konstytucyjnego
17. Kierownictwo Najwyższej Izby Kontroli