

Warszawa dnia 13 lipca 2007 r.

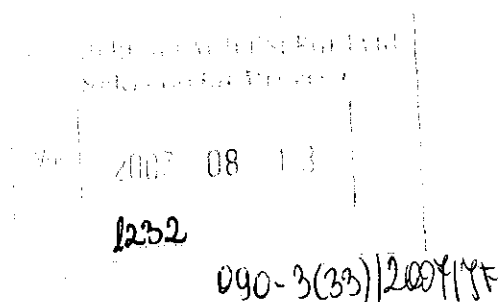
Najwyższa Izba Kontroli  
Departament Gospodarki,  
Skarbu Państwa i Prywatyzacji  
- główny specjalista kontroli  
państwowej - Wiesław Tomaszewski

**Pan**  
**dr Adam Szafrąński**

Prezes  
**Urzędu Regulacji Energetyki**

W załączeniu przekazuję 1 egz. protokołu kontroli: „Wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie m. st. Warszawy na potrzeby ministerstw, urzędów centralnych i państwowych osób prawnych”, celem podpisania.

Wiesław Tomaszewski



# PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Regulacji Energetyki w Warszawie, ul. Chłodna 64 (kod 00 - 872), Nr statystyczny Regon 012726443, zwanego w dalszej części protokołu *Urzędem* lub *URE*.

Stanowisko Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zajmuje od dnia 1 sierpnia 2007 r. Pan dr Adam Szafrąński.

Poprzednio tj. od dnia 23 czerwca 1997 r. do 31 lipca 2007 r. stanowisko Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zajmował Leszek Juchniewicz.

Kontrolę przeprowadził kontroler z Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby Kontroli Wiesław Tomaszewski, główny specjalista k.p., na podstawie upoważnienia nr 056983 z dnia 12 lipca 2007 r. w okresie od dnia 16 lipca 2007 r. do 10 sierpnia 2007 r.

[Dowód: akta kontroli str. nr 1 - 2].

Przedmiotem kontroli było: „Wykorzystanie nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie m. st. Warszawy na potrzeby ministerstw, urzędów centralnych i państwowych osób prawnych”.

Ileokroć w niniejszym protokole użyto określenia:

- „ustawa o NIK ” oznacza to ustawę z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ( Dz. U. z 2001 r. Nr 85 poz. 937 );
- „ustawa Prawo energetyczne” oznacza to ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz U z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).

W toku kontroli ustalono co następuje:

## I. Organizacja Urzędu Regulacji Energetyki

Zgodnie z art. 21 ust. 1 *ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne* (Dz U z 2006 r. Nr 89, poz. 625 ze zm.) zadania z zakresu spraw regulacji gospodarki paliwami i energią oraz promowania konkurencji realizuje Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Prezes URE jest centralnym organem administracji rządowej (art. 21 ust.2 *ustawy Prawo energetyczne*).

Na podstawie art. 23 ust. 1 *ustawy Prawo energetyczne* Prezes URE reguluje działalność przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z ustawą i polityką energetyczną państwa, zmierzając do równoważenia interesów przedsiębiorstw energetycznych i odbiorców paliw i energii.

10

112

Do zakresu działania Prezesa URE należy:

1) udzielanie i cofanie koncesji;

2) zatwierdzanie i kontrolowanie stosowania taryf paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła pod względem zgodności z zasadami określonymi w art. 44, 45 i 46, w tym analizowanie i weryfikowanie kosztów przyjmowanych przez przedsiębiorstwa energetyczne jako uzasadnione do kalkulacji cen i stawek opłat w taryfach;

3) ustalanie:

a) współczynników korekcyjnych określających projektowaną poprawę efektywności funkcjonowania przedsiębiorstwa energetycznego oraz zmianę warunków wykonywania przez to przedsiębiorstwo danego rodzaju działalności gospodarczej,

b) okresu obowiązywania taryf i współczynników korekcyjnych, o których mowa w lit. a,

c) wysokości uzasadnionego zwrotu z kapitału, o którym mowa w art. 45 ust. 1 pkt 1, dla przedsiębiorstw energetycznych przedkładających taryfy do zatwierdzenia,

d) maksymalnego udziału opłat stałych w łącznych opłatach za świadczenie usług przesyłania lub dystrybucji dla poszczególnych grup odbiorców w taryfach dla paliw gazowych i energii, w przypadkach gdy wymaga tego ochrona interesów odbiorców;

e) jednostkowych opłat zastępczych, o których mowa w art. 9a ust. 8a;

4) kontrolowanie wykonania obowiązków, o których mowa w art. 9a;

5) uzgadnianie projektów planów, o których mowa w art. 16;

6) wyznaczanie operatorów systemów, o których mowa w art. 9h ust. 1;

7) udzielanie i cofanie zwolnienia z obowiązku świadczenia usług, o których mowa w art. 4 ust. 2, art. 4c, art. 4d ust. 1 i art. 4e ust. 1;

8) zatwierdzanie instrukcji ruchu i eksploatacji sieci w zakresie bilansowania systemu i zarządzania ograniczeniami systemowymi;

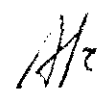
9) organizowanie i przeprowadzanie przetargów dotyczących:

a) wyłaniania sprzedawców z urzędu,

b) budowy nowych mocy wytwórczych energii elektrycznej i realizacji przedsięwzięć zmniejszających zapotrzebowanie na energię elektryczną;

10) kontrolowanie standardów jakościowych obsługi odbiorców oraz kontrolowanie na wniosek odbiorcy dotrzymania parametrów jakościowych paliw gazowych i energii elektrycznej;

11) kontrolowanie realizacji obowiązków wynikających z przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 1228/2003/WE z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie wa-



runków dostępu do sieci w odniesieniu do transgranicznej wymiany energii elektrycznej (Dz. Urz. WE L 176 z 15.07.2003);

11a) kontrolowanie realizacji obowiązków wynikających z przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 1775/2005/WE z dnia 28 września 2005 r. w sprawie warunków dostępu do sieci przesyłowych gazu ziemnego (Dz. Urz. UE L 289 z 3.11.2005) oraz:

- a) zatwierdzanie informacji podawanych do wiadomości publicznej przez operatorów systemów przesyłowych gazowych, o których mowa w art. 6 tego rozporządzenia, oraz wyrażanie zgody na ograniczenie zakresu publikacji tych informacji,
- b) opiniowanie wniosków operatorów systemów przesyłowych gazowych o wykorzystanie przez użytkowników sieci przesyłowych niewykorzystanych zdolności przesyłowych tych sieci, w przypadkach, o których mowa w art. 5 ust. 4 tego rozporządzenia,
- c) zatwierdzanie sposobu wykorzystania przez operatorów systemów przesyłowych gazowych przychodów uzyskiwanych z tytułu udostępniania przez nich niewykorzystanej a zarezerwowanej zdolności sieci przesyłowych;

12) rozstrzyganie sporów w zakresie określonym w art. 8 ust. 1;

13) nakładanie kar pieniężnych na zasadach określonych w ustawie;

14) współdziałanie z właściwymi organami w przeciwdziałaniu praktykom przedsiębiorstw energetycznych ograniczającym konkurencję;

15) ustalanie metod kontroli i podejmowanie działań dla poprawy efektywności przedsiębiorstw energetycznych;

16) określanie i publikowanie wskaźników i cen wskaźnikowych istotnych dla procesu kształtowania taryf;

17) publikowanie informacji służących zwiększeniu efektywności użytkowania paliw i energii;

18) zbieranie i przetwarzanie informacji dotyczących przedsiębiorstw energetycznych, w tym obliczanie i ogłaszanie w terminie do dnia 31 marca każdego roku:

a) średniej ceny sprzedaży energii elektrycznej wytworzonej w skojarzeniu z wytwarzaniem ciepła,

b) średniej ceny sprzedaży energii elektrycznej na rynku konkurencyjnym

- w poprzednim roku kalendarzowym;

19) gromadzenie informacji o projektach inwestycyjnych będących w obszarze zainteresowania Unii Europejskiej i przekazywanie ich do Komisji Europejskiej, w terminie do dnia

15 kwietnia każdego roku, oraz przekazywanie do Komisji Europejskiej informacji, o których mowa w art. 9c ust. 11;

20) monitorowanie funkcjonowania systemu gazowego i elektroenergetycznego w zakresie:

- a) zasad zarządzania i rozdziału przepustowości połączeń międzysystemowych, z którymi istnieją wzajemne połączenia, we współpracy z właściwymi organami państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym,
- b) mechanizmów bilansowania systemu gazowego lub systemu elektroenergetycznego i zarządzania ograniczeniami w krajowym systemie gazowym i elektroenergetycznym,
- c) warunków przyłączania podmiotów do sieci i ich realizacji oraz dokonywania napraw tej sieci,
- d) wypełniania obowiązku publikowania przez operatorów systemów przesyłowych i dystrybucyjnych informacji dotyczących połączeń międzysystemowych, korzystania z sieci i rozdziału zdolności przesyłowych stron umowy o świadczenie usług przesyłania lub dystrybucji paliw gazowych lub energii, z uwzględnieniem konieczności traktowania tych informacji jako poufnych ze względów handlowych,
- e) warunków świadczenia usług magazynowania paliw gazowych, usług skraplania gazu ziemnego oraz innych usług świadczonych przez przedsiębiorstwa energetyczne,
- f) bezpieczeństwa dostarczania paliw gazowych i energii elektrycznej,
- g) wypełniania przez operatorów systemów przesyłowych i dystrybucyjnych ich zadań,
- h) wypełniania przez przedsiębiorstwo energetyczne obowiązków wymienionych w art. 44;

21) wydawanie świadectw pochodzenia, o których mowa w art. 9e ust. 1, i świadectw pochodzenia z kogeneracji, o których mowa w art. 9l ust. 1, oraz ich umarzenie;

22) wykonywanie innych zadań określonych w ustawie lub ustawach odrębnych.

Zgodnie z art. 21 ust. 4 *ustawy Prawo energetyczne* Prezes URE wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1, przy pomocy Urzędu Regulacji Energetyki.

W skład Urzędu Regulacji Energetyki wchodzi Oddział Centralny w Warszawie oraz następujące oddziały terenowe:

- 1) północno-zachodni z siedzibą w Szczecinie;
- 2) północny z siedzibą w Gdańsku;
- 3) zachodni z siedzibą w Poznaniu;
- 4) wschodni z siedzibą w Lublinie;

- 5) środkowo-zachodni z siedzibą w Łodzi;
- 6) południowo-zachodni z siedzibą we Wrocławiu;
- 7) południowy z siedzibą w Katowicach;
- 8) południowo-wschodni z siedzibą w Krakowie (art. 22 ust.1 *ustawy Prawo energetyczne*).

*Rozporządzeniem z dnia 4 lipca 2002 r. w sprawie szczegółowego zasięgu terytorialnego i właściwości rzeczowej Oddziału Centralnego i oddziałów terenowych Urzędu Regulacji Energetyki (Dz U Nr 107, poz. 942), Minister Gospodarki określił właściwość miejscową oraz zakres zadań poszczególnych oddziałów Urzędu.*

*Zgodnie z § 2 ust.1 statutu Urzędu Regulacji Energetyki stanowiącego Załącznik do zarządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 czerwca 2002 r. w sprawie nadania statutu Urzędowi Regulacji Energetyki (M.P. Nr 26, poz.436) Prezes kieruje Urzędem przy pomocy wiceprezesa, dyrektora generalnego oraz dyrektorów komórek organizacyjnych Urzędu.*

*W myśl § 3 ust.1 statutu Urzędu Regulacji Energetyki w skład Urzędu wchodzi następujące komórki organizacyjne i wyodrębnione stanowiska:*

- 1) Gabinet Prezesa,
- 2) Departament Przedsiębiorstw Energetycznych,
- 3) Departament Taryf,
- 4) Departament Promowania Konkurencji,
- 5) Departament Integracji Europejskiej i Studiów Porównawczych,
- 6) Biuro Prawne,
- 7) Biuro Obsługi Urzędu,
- 8) Stanowisko do Spraw Ochrony Informacji Niejawnych,
- 9) Stanowisko Rzecznika Odbiorców Paliw i Energii oraz komórki organizacyjne

*wymienione w § 3 ust. 2 statutu.*

*Wiceprezesem Urzędu od dnia 1 kwietnia 1998 r. jest Wiesław Wójcik.*

*Dyrektorem Generalnym jest od dnia 15 grudnia 2006 r. Małgorzata Kozak. Poprzednio funkcję Dyrektora Zastępującego Dyrektora Generalnego pełnił Ryszard Taradejna.*

*Dyrektorem Biura Obsługi od 14 czerwca 2002 r. jest Bogdan Agnieszczak.*

*Zastępcą Dyrektora Biura Obsługi Głównym Księgowym Resortu od dnia 2 marca 1998 r. jest Jadwiga Misiak.*

*Stanowisko Audytora Wewnętrznego zajmuje od dnia 1 lipca 2003 r. Monika Bronkowska-Ługowska.*

PA

AM

[Dowód: akta kontroli str. nr 3 - 6].

## **II. Właściwość komórek organizacyjnych w zakresie prowadzenia spraw związanych z najmem i eksploatacją pomieszczeń biurowych**

Organizację wewnętrzną Urzędu Regulacji Energetyki, zakres działania komórek organizacyjnych i ich funkcjonowanie Prezes Urzędu Regulacji Energetyki określił m.in. w *Zarządzeniu Nr 5 z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu organizacyjnego Urzędu Regulacji Energetyki*.

[Dowód: akta kontroli str. nr 7 - 42].

Do zadań Biura Administracyjno – Budżetowego, zgodnie z § 23 ww. *regulaminu* należało m.in.: obsługa administracyjno – biurowa Urzędu, organizowanie procedur przetargowych, prowadzenie dokumentacji i rejestru zamówień publicznych, prowadzenie rejestru umów zawieranych przez Urząd, z których wynikały należności i zobowiązania Skarbu Państwa oraz monitorowanie wykorzystania środków budżetowych i sporządzanie okresowych ocen realizacji budżetu dla kierownictwa Urzędu.

Na podstawie § 2 *Wewnętrznego regulaminu organizacyjnego* Biura Administracyjno – Budżetowego zatwierdzonego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 20 września 1998 r. Biuro było komórką organizacyjną Urzędu odpowiedzialną za projektowanie i realizację budżetu Urzędu oraz za obsługę finansowo – księgową i administracyjno – gospodarczą Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. nr 43 - 66].

Stosownie do postanowień § 21 *Regulaminu organizacyjnego* Urzędu Regulacji Energetyki ustalonego zarządzeniem Nr 3/2005 Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie ustalenia regulaminu organizacyjnego Urzędu Regulacji Energetyki (ze zm.) do zadań Biura Obsługi Urzędu należała m.in.: obsługa administracyjno – biurowa Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. nr 67 - 106].

Zgodnie z § 8 *Wewnętrznego regulaminu organizacyjnego* Biura Obsługi Urzędu, zatwierdzonego przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 2 kwietnia 2007 r. do szczegółowego zakresu zadań Wydziału Administracji i Transportu należało m.in. prowadzenie spraw związanych z najmem i eksploatacją pomieszczeń biurowych na potrzeby Urzędu.

[Dowód: akta kontroli str. nr 107 - 118].

- W odpowiedzi na pytania:

- Jakie szczegółowe zadania w tym przedmiocie wykonuje Biuro Obsługi Urzędu Regulacji?
- Zakres obowiązków Naczelnika Wydziału Administracji i Transportu,

nie obejmuje prowadzenia spraw związanych z najmem i eksploatacją pomieszczeń biurowych na potrzeby Urzędu. Czy prowadzenie spraw związanych z najmem i eksploatacją pomieszczeń biurowych na potrzeby Urzędu należy do zakresu jego obowiązków?

- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki w pismach z dnia 31 lipca 2007 r. znak BO – 077 – 9 (6)/2007/WL, 8 sierpnia 2007 r. znak BO – 090 – 9 (10)/2007/WL oraz z dnia 8 sierpnia 2007 r. znak BO – 090 – 9(12)/2007/MK wyjaśniła m.in.:

*„(...) Do szczegółowych zadań Biura Obsługi Urzędu związanych z najmem i eksploatacją pomieszczeń biurowych należy:*

*a) współpraca z Wynajmującym pomieszczenia biurowe w zakresie naprawy usterek, jakie powstają podczas bieżącej eksploatacji pomieszczeń biurowych,*

*b) zapewnienie dogodnych warunków pracy wszystkim pracownikom Urzędu Regulacji Energetyki,*

*c) opisywanie faktur pod względem merytorycznym, z tytułu najmu pomieszczeń biurowych Centrali Urzędu Regulacji Energetyki, oraz parafowanie wszystkich faktur dotyczących najmu powierzchni biurowych Urzędu Regulacji Energetyki pod względem ich zgodności z zapisami w umowach (...).”*

*„(...) Za pracę i realizację powierzonych Wydziałom zadań odpowiadają Naczelnicy poszczególnych wydziałów (§ 5 ust.3). Tak więc za sprawy związane z najmem i eksploatacją pomieszczeń biurowych na potrzeby Urzędu odpowiada Naczelnik Wydziału Administracji i Transportu (...).”*

[Dowód: akta kontroli str. nr 119 – 150 oraz 449 - 462 ].

### **III. Analizy potrzeb Urzędu Regulacji Energetyki w zakresie powierzchni niezbędnej do realizacji celów statutowych**

1. Zgodnie z art. 60 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) gospodarka nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności Skarbu Państwa, na potrzeby statutowe Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Trybunału Konstytucyjnego, Rzecznika Praw Obywatelskich, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i innych sądów administracyjnych, Najwyższej Izby Kontroli, Krajowej Rady Radiofonii i Telewizji, Krajowego Biura Wyborczego, Instytutu Pamięci



Narodowej - Komisji Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu oraz Państwowej Inspekcji Pracy, a także ministerstw, urzędów centralnych i urzędów wojewódzkich - należy do ministra właściwego do spraw administracji publicznej.

Minister właściwy do spraw administracji publicznej oddaje nieodpłatnie, w drodze decyzji, jednostkom organizacyjnym, o których mowa w ust. 1, w trwały zarząd nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim zawarciu porozumienia ze starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, określającego nieruchomości, które mają być z zasobu oddane tym jednostkom (art. 60 ust.2 powołanej ustawy).

- Prezes Urzędu Regulacji Energetyki pismem z dnia 18 marca 1998 r. znak AB – 3/312/1/98 wystąpił do Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji z prośbą o rozważenie możliwości wskazania budynku biurowego o powierzchni ok. 2,5 – 3.0 tys. m<sup>2</sup> lub odpowiedniej części budynku, na potrzeby statutowe Urzędu Regulacji Energetyki.

Wnioskodawca podał m.in., że „(...) ustawowe zadania Prezesa URE będą realizowane przez 12 komórek organizacyjnych centrali Urzędu, przewiduje się również utworzenie kilku oddziałów URE na terenie kraju. W ustawie budżetowej na rok 1998 przyjęto plan zatrudnienia w URE na poziomie ok. 240 etatów (...)”.

W odpowiedzi na prośbę Prezesa URE Wicedyrektor Departamentu Nieruchomości, Zezwoleń i Koncesji MSWiA pismem z dnia 2 kwietnia 1998 r. znak ZK – IV – 514/98 wystąpił do Kierownik<sup>a</sup> Urzędu Rejonowego w Warszawie, wnioskując o: „ (...) wskazanie odpowiedniej nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 151 - 154].

- Pismem z dnia 17 maja 2004 r. znak BPR – 0732 - 1/2004/AT Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wystąpił do Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji o rozważenie możliwości oddania w trwały zarząd położonej w Warszawie nieruchomości z zasobów Skarbu Państwa z przeznaczeniem na siedzibę Urzędu Regulacji Energetyki.

Prezes URE podał m.in.: że: „ (...) Umowa najmu dotychczasowej siedziby obowiązuje do dnia 30 września 2004 r. Wobec powyższego uzyskanie stanowiska Pana Ministra w powyższej sprawie jest bardzo istotne z uwagi na konieczność zapewnienia ciągłości pracy Urzędu Regulacji Energetyki”.

W odpowiedzi na wniosek Prezesa URE Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Spraw Wewnętrznych i Administracji, pismem z dnia 27 maja 2004 r. znak AP/8540 – 46/04(159/320)

poinformował Prezesa URE m.in., że: „(...) Z przykrością muszę stwierdzić, że w chwili obecnej żaden zarządca nie zgłosił posiadania wolnej powierzchni biurowej, którą można przeznaczyć na potrzeby statutowe innych jednostek”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 159 - 162].

- Pismem z dnia 16 grudnia 2003 r. znak DG/370/2003 Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki wystąpił do Prezydenta m.st. Warszawy o rozważenie możliwości przydzielenia pomieszczeń biurowych na siedzibę Oddziału Centralnego Urzędu Regulacji Energetyki w Warszawie. W uzasadnieniu podano m.in., że: „(...) Obecnie Urząd Regulacji Energetyki w Warszawie wynajmuje dla Oddziału Centralnego URE pomieszczenia biurowe w budynku Polskiego Wydawnictwa Ekonomicznego S.A. w Warszawie przy ul. Canaletta 4. Dotychczasowa umowa na najem pomieszczeń biurowych zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania o zamówienie publiczne wygasa z dniem 1 maja 2004 roku”.

Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora Generalnego Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 9 sierpnia 2007 r. znak BO – 090 – 9 (14)/2007/WL: „(...) Urząd Regulacji Energetyki nie otrzymał odpowiedzi na pismo skierowane do Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 grudnia 2003 r. ze znakiem DG/370/2003 dotyczącym rozważenia możliwości przydzielenia pomieszczeń biurowych na siedzibę Oddziału Centralnego URE w Warszawie. W związku z kończącą się w dniu 1 maja 2004 r. umową najmu pomieszczeń biurowych dla Oddziału Centralnego URE, Urząd Regulacji Energetyki dokonał wyboru podmiotu wynajmującego pomieszczenia biurowe na siedzibę Oddziału Centralnego URE na podstawie art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r. Nr 1, poz. 177 z późn. zm.) (...)”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 655 - 658].

- W odpowiedzi na pytanie:

- czy i kiedy w Urzędzie Regulacji Energetyki dokonano analizy potrzeb w zakresie powierzchni niezbędnej do realizacji celów statutowych?

- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki wyjaśniła (pismo z dnia 31 lipca 2007 r. znak BO – 077 – 9 (6)/2007/WL):

„(...) Analiza potrzeb w zakresie powierzchni niezbędnej do realizacji zadań statutowych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki została przeprowadzona w 1998 r. W wyniku przeprowadzonej analizy siedziba Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki powinna zajmować powierzchnię około 3000 m<sup>2</sup> i być zlokalizowana w centrum Warszawy, w miejscu zapewniającym bliski dostęp do urzędów administracji państwowej. (...) Dokonana

10

216

w 1998 r. dokumentacja analizy potrzeb w zakresie powierzchni biurowych nie została niestety zachowana, gdyż tego rodzaju dokumenty nie podlegają archiwizacji”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 119 - 138].

▪ W odpowiedzi na pytanie:

- Czy w związku z formalnym brakiem takiej dokumentacji, Urząd gromadzi informacje w zakresie swych potrzeb lokalowych, weryfikuje te dane i monitoruje na bieżąco wykorzystanie wynajmowanej powierzchni?

- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki w piśmie z dnia 8 sierpnia 2007 r. znak BO – 090 – 9(10)/2007/WL wyjaśniła m.in.:

*„(...) Urząd Regulacji Energetyki na bieżąco monitoruje wykorzystanie wynajmowanej powierzchni biurowej. (...) Potrzeby, w zakresie wynajmowanej powierzchni dla Centrali i Oddziału Centralnego Urzędu Regulacji Energetyki analizowane są pod kątem zadań nałożonych na Prezesa URE, oraz planowanej wielkości zatrudnienia. (...) Przyczyną wzrostu zapotrzebowania na wynajmowaną przez Urząd Regulacji Energetyki powierzchnię biurową był dynamiczny wzrost zatrudnienia. Należy jednak zauważyć, że analiza umów najmu dotycząca wielkości wynajmowanej powierzchni biurowej była w następnych latach, dostosowywana do potrzeb Prezesa URE, tj. zarówno była zmniejszana jak i powiększana (...)”.*

Jednostka kontrolowana przedstawiła wykaz wynajmowanych powierzchni i kosztów poniesionych na ich najem przez Centralę i Oddział Centralny Urzędu Regulacji Energetyki w latach 1998 -2007.

[Dowód: akta kontroli str. nr 453 - 466].

▪ W odpowiedzi na pytanie:

- czy URE monitoruje nieruchomości pozostające w zasobie Skarbu Państwa w celu nabycia praw trwałego zarządu do nieruchomości odpowiadających jego potrzebom?

- czy po uzyskaniu odpowiedzi na powyższe pismo z MSWiA w 2004 r., Urząd kierował kolejne zapytania w tej sprawie?

- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki wyjaśniła: *„(...) Urząd Regulacji Energetyki nie monitoruje nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa, gdyż nie otrzymał od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wykazu nieruchomości pozostających w zasobach Skarbu Państwa.(...) Po otrzymaniu odpowiedzi z MSWiA na pismo z dnia 17 maja 2004 r. ze znakiem BPR-0732-1/2004/AT, Urząd Regulacji Energetyki nie występował z kolejnymi zapytaniami w powyższej sprawie”.*

[Dowód: akta kontroli str. nr 453 - 462].

Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora Generalnego URE z dnia 31 lipca 2007 r. znak BO – 077 – 9 (6)/2007/WL: „(...) Zajmowana przez Centralę i Oddział Centralny Urzędu Regulacji Energetyki powierzchnia najmu pomieszczeń biurowych dla realizacji celów statutowych na dzień 31 lipca 2007 r. jest wystarczająca.

[Dowód: akta kontroli str. nr 119 - 138].

#### **IV. Działania Urzędu podjęte w celu pozyskania nieruchomości na potrzeby działalności statutowej Centrali oraz Oddziału Centralnego URE oraz nieruchomości wykorzystywane przez Urząd**

1. W dniu 1 października 1997 r. Urząd Regulacji Energetyki zawarł z Zakładem Obsługi Ministerstwa Gospodarki Umowę użyczenia Nr 12/97 pomieszczeń Ministerstwa Gospodarki w budynku przy ul. Żurawiej 4a (ze zm.).

Zgodnie z § 1 Umowy użyczenia użyczający oświadczył, że na podstawie *Decyzji Ministra Gospodarki z dnia 14 stycznia 1997 r.* posiada wyłączne prawo do zarządzania zabudowaną nieruchomością, usytuowaną przy ul. Żurawiej 4a w Warszawie oraz do wynajmowania pomieszczeń. Użyczający oddał, a biorący przyjął pomieszczenia znajdujące się w budynku przy ul. Żurawiej 4a z przeznaczeniem na działalność biurową. Szczegółowy wykaz pomieszczeń, ich powierzchni przyjętej z planów budowlanych budynku zawierał *Załącznik Nr 1* do niniejszej umowy.

Zgodnie z *Załącznikiem Nr 1* do umowy użyczenia Nr 12/97 z dnia 1 października 1997 r. Zakład Obsługi Ministerstwa Gospodarki oddał do dyspozycji Urzędu Regulacji Energetyki lokal znajdujący się na III piętrze budynku przy ul. Żurawiej 4a składający się z pięciu pomieszczeń oraz korytarza o łącznej powierzchni 91,5 m<sup>2</sup>.

Zwykłe koszty utrzymania przedmiotu użyczenia w przeliczeniu na jeden m<sup>2</sup> powierzchni wynosiły 30,00 zł. Koszty utrzymania według postanowień § 5 pkt 2 Umowy użyczenia miały być wnoszone z góry bez wezwania do 10 dnia każdego miesiąca z tym, że pierwsza wpłata do dnia 30 listopada 1997 r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

[Dowód: akta kontroli str. nr 203 - 272].

2. Zgodnie z *Protokołem postępowania o zamówienie publiczne o wartości szacunkowej powyżej 20 000 ECU – druk ZP- 1* Urząd Regulacji Energetyki udzielił zamówienia publicznego na wynajem pomieszczeń biurowych na siedzibę URE w trybie art. 63 negocjacje z zachowaniem konkurencji *ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych*) (Dz. U. Nr 76, poz. 344 ze zm.). Negocjacje z zachowaniem konkurencji to tryb udzielenia zamówienia publicznego, w którym zamawiający negocjuje warunki umowy w sprawie za-

mówienia z odpowiednią, zapewniającą konkurencję, liczbą dostawców lub wykonawców, nie mniejszą niż dwóch. Informacja o rozpoczęciu postępowania została opublikowana w Biuletynie Zamówień Publicznych Nr 139, poz. 32613 w dniu 7 sierpnia 1998 r.

Specyfikacja istotnych warunków zamówienia została zatwierdzona w dniu 28 lipca 1998 r. przez Dyrektora Generalnego Urzędu Regulacji Energetyki Grzegorza Borowca. Wartość szacunkową zamówienia ustalono w wysokości 900 000 ECU (3 411 000 zł) w oparciu o rynkowe stawki czynszów najmu lokali biurowych w Warszawie (przyjęto średnią stawkę 33 USD za 1 m<sup>2</sup> powierzchni). Wymagane warunki spełniało czterech spośród pięciu oferentów. W wyniku przeprowadzonego postępowania wybrano, zgodnie z powołanym *Protokołem postępowania o zamówienie publiczne o wartości szacunkowej powyżej 20 000 ECU*, ofertę ZPU „Polkat” Sp. z o.o., 00 – 872 Warszawa, ul. Chłodna 64, która otrzymała największą ilość punktów - 385,0.

[Dowód: akta kontroli str. nr 517 - 530].

2.1. W dniu 19 sierpnia 1998 r. Urząd Regulacji Energetyki zawarł z Zarządem Spółki „Polkat” Sp. z o.o. w Warszawie przy ul. Chłodnej 64 *Umowę najmu pomieszczeń biurowych, sanitarno – gospodarczych oraz powierzchnię komunikacyjną w budynku administracyjno – biurowego* położonym w Warszawie przy ul. Chłodnej 64 (ze zm.).

Zgodnie z § 2 ust. 1 *Umowy najmu* „Polkat” Sp. z o.o. oddał w najem pomieszczenia biurowe, sanitarno – gospodarcze a także przypadająca na nie powierzchnię komunikacyjną usytuowane na parterze oraz na pierwszym piętrze, drugim i trzecim piętrze budynku, o łącznej powierzchni 2 239,9 m<sup>2</sup> na warunkach przedstawionych w ofercie ostatecznej, złożonej w dniu 7 sierpnia 1998 r. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wynajem pomieszczeń biurowych na siedzibę Urzędu Regulacji Energetyki. Urząd Regulacji Energetyki wynajął ponadto pomieszczenia magazynowe oraz boksy garażowe (§ 2 ust. 3).

Budynek administracyjno – biurowy, zgodnie z oświadczeniem (§ 1 *Umowy najmu*) jest własnością „Polkat” Sp. z o.o.

Na podstawie § 4 *Umowy najmu* „Polkat Sp. z o.o. zobowiązał się:

1. udostępnić URE istniejące w budynku instalacje w zakresie łączności,
2. dokonywać na swój koszt napraw i remontów w zakresie obciążającym, na podstawie odrębnych przepisów wynajmującego,
3. zapewnić ochronę budynku i usługi portiera z obowiązkiem wydawania i przyjmowania kluczy,

4. zapewnić sprzątanie pomieszczeń biurowych, sanitarno – gospodarczych i ciągów komunikacyjnych,
5. udostępnić na warunkach określonych w ofercie, o której mowa w § 2, ust. 1, 20 miejsc parkingowych na dziedzińcu budynku

Stosownie do postanowień § 5 *Umowy najmu* URE zobowiązał się:

1. użytkować wynajęte pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem i niniejszą umową,
2. dokonywać na swój koszt napraw w zakresie obciążającym, na podstawie odrębnych przepisów Najemcę,
3. niezwłocznie powiadomić „Polkat” Sp. z o.o. o dostrzeżonych usterkach i wadach w wynajętych pomieszczeniach,
4. przestrzegać zarządzeń porządkowych wydawanych przez „Polkat” Sp. z o.o. dla wszystkich użytkowników budynku.

Strony zawierające *Umowę najmu* ustaliły (§ 7), że miesięczny czynsz najmu będzie wynosił:

- 1) za powierzchnię, o której mowa w § 2 ust 1 - równowartość w złotych 26,5 USD za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, liczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego na pierwszy dzień miesiąca, którego dotyczy płatność,
- 2) z tytułu użytkowania ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych - 20% stawki określonej w pkt 1,
- 3) za pomieszczenia, o których mowa w § 2 ust 3, kwotę zryczałtowaną w wysokości równowartości w złotych 900 USD, liczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego na pierwszy dzień miesiąca, którego dotyczy płatność,
- 4) za miejsca parkingowe równowartość w złotych 40 USD za 1 miejsce, liczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego na pierwszy dzień miesiąca, którego dotyczy płatność.

Stosownie do postanowień § 7 ust 2 kwota czynszu obejmowała:

- 1) korzystanie z wynajętej powierzchni,
- 2) podatki i opłaty dotyczące nieruchomości i gruntu,
- 3) ubezpieczenie budynku, o którym mowa w § 9 ust1,
- 4) ochronę obiektu,
- 5) korzystanie z wind,
- 6) udostępnienie istniejącej instalacji w zakresie łączności. Umowa została zawarta na czas określony, do dnia 30 września 2001 r.

[Dowód: akta kontroli str. nr 25].

3. Zgodnie z *Protokółem postępowania o zamówienie publiczne o wartości szacunkowej powyżej 20 000 ECU – druk ZP- 1* Urząd Regulacji Energetyki udzielił zamówienia publicznego na najem pomieszczeń biurowych z przeznaczeniem na siedzibę URE w trybie przetargu nieograniczonego *ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych*) (Dz. U. z 1998 r. Nr 119, poz. 773 ze zm.).

Na podstawie art. 28 ust. 1 powołanej *ustawy* przetarg jest organizowany przez zamawiającego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie zamówienia publicznego. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zostało opublikowane m.in. w Biuletynie Zamówień Publicznych Nr 72, poz. 26553 w dniu 18 maja 2001 r. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia została zatwierdzona w dniu 11 maja 2001 r. przez Dyrektora Generalnego Urzędu Regulacji Energetyki. Wartość szacunkową zamówienia ustalono w wysokości 13 000 000,00 zł w oparciu o analizę rynku nieruchomości. Wymagane warunki spełniało pięciu spośród dziewięciu oferentów. W wyniku przeprowadzonego postępowania wybrano, zgodnie z powołanym *Protokółem postępowania o zamówienie*, ofertę „Polkat Holding” Sp. z o.o., 00 – 872 Warszawie, ul. Chłodna 64, która otrzymała największą ilość punktów - 468,0. [Dowód: akta kontroli str. nr 777 - 986].

3.1. W dniu 17 września 2004 r. Urząd Regulacji Energetyki zawarł z „Polkat Holding” Sp. z o.o., 00 – 872 Warszawie, ul. Chłodna 64, *Umowę najmu* 2 619,5 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej usytuowanej na I, II i III piętrze budynku administracyjno – biurowego w Warszawie przy ul. Chłodnej 64 (ze zm.).

Na podstawie § 4 *Umowy najmu* wynajmujący zobowiązał się umożliwić zmiany funkcjonalne i organizacyjne dotyczące wynajmowanej powierzchni, jej adaptację, aranżację itp. „Polkat Holding” Sp. z o.o. zobowiązał się:

- 1) udostępnić URE istniejące w budynku instalacje w zakresie łączności, tj. 130 numerów miejskich z możliwością zwiększenia ich liczby,
- 2) udostępnić 8 miejsc parkingowych na dziedzińcu budynku,
- 3) udostępnić dwa zamykane, dwustanowiskowe garaże (4 miejsca o powierzchni 59,4 m<sup>2</sup>
- 4) udostępnić 3 pomieszczenia magazynowe o powierzchni 63,5 m<sup>2</sup>,
- 5) dokonywać napraw i remontów obciążających zgodnie z przepisami Wynajmującego,
- 6) zabezpieczyć całodobowo służby ochrony budynku (łącznie z dniami świątecznymi) i portierni z obowiązkiem wydawania i przyjmowania kluczy,
- 7) zapewnić utrzymanie porządku na zewnątrz budynku oraz w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych,

8) umożliwić zmiany funkcjonalne i organizacyjne dotyczące wynajmowanej powierzchni, jej adaptację, aranżację itp.

Stosownie do postanowień § 5 *Umowy najmu* URE zobowiązał się do:

- 1) użytkowania wynajętej pomieszczenia zgodnie z przeznaczeniem i niniejszą umową,
- 2) dokonywania na swój własny koszt drobnych napraw obciążających Najemcę,
- 3) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o dostrzeżonych usterkach i wadach w wynajętych pomieszczeniach,
- 4) przestrzegania zarządzeń porządkowych wydawanych przez Wynajmującego dla wszystkich użytkowników budynku.
- 5) nie podnajmowania ani nie udostępniania powierzchni, w całości lub części, osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

Strony zawierające *Umowę najmu* ustaliły (§ 6), że miesięczny czynsz najmu będzie wynosił:

- 1) za powierzchnię, o której mowa w § 2 ust. 1 w wysokości równoważności w PLN 31.434 EURO stanowiącej iloczyn powierzchni wynajmowanej i ceny za 1 m<sup>2</sup> tj. 12 EURO liczonej wg średniego kursu NBP obowiązującego na pierwszy dzień miesiąca, którego dotyczy płatność,
- 2) za 8 miejsc parkingowych, o których mowa w § 4 pkt 2 w wysokości równoważności w PLN 240 EURO, liczonej jak w pkt 1,
- 3) za powierzchnię, o której mowa w § 4 pkt 3 i 4 w kwocie zryczałtowanej w wysokości równoważności w PLN 950 EURO, liczonej jak w pkt 1. Umowa została zawarta od 2 października 2004 r. na czas nieokreślony.

[Dowód: akta kontroli str. nr 351 - 448].

#### **4. Nieruchomości wykorzystywane przez Oddział Centralny URE**

**4.1.** Zgodnie z *Protokołem postępowania o zamówienie publiczne o wartości szacunkowej powyżej 20 000 ECU – druk ZP- 1* zatwierdzonym przez dyrektora Generalnego URE w dniu 19 kwietnia 2001 r., Urząd Regulacji Energetyki udzielił zamówienia publicznego na najem pomieszczeń biurowych z przeznaczeniem na siedzibę Oddziału Centralnego URE w trybie w trybie art. 63 *ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych* (Dz. U. z 1998 r. Nr 119, poz. 773 ze zm.), negocjacje z zachowaniem konkurencji.

Ogłoszenie o przetargu zostało opublikowane w „Gazecie Wyborczej” w dniu 2 i 7 marca 2001 r. Wartość szacunkową zamówienia ustalono w wysokości 730 000,00 zł w oparciu o analizę rynku nieruchomości. Wymagane warunki spełniało 2 spośród pięciu oferentów.



W wyniku przeprowadzonego postępowania wybrano, zgodnie z powołanym *Protokółem postępowania o zamówienie*, ofertę Polskiego Wydawnictwa Ekonomicznego S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Canaletta 4, która otrzymała największą ilość punktów - 291,0. [Dowód: akta kontroli str. nr 987 - 1088].

**4.2.** W dniu 28 kwietnia 2001 r. Urząd Regulacji Energetyki zawarł z Polskim Wydawnictwem Ekonomicznym S.A. *Umowę najmu* pomieszczeń biurowych i pomieszczeń pomocniczych, usytuowanych na pierwszym piętrze budynku biurowego położonego w Warszawie przy ul. Canaletta 4, o łącznej powierzchni 271 m<sup>2</sup> oraz 2 miejsc parkingowych na parkingu znajdującym się przy budynku (ze zm.).

Zgodnie z § 4 ust. 1 *Umowy najmu* wynajmujący zobowiązał się zapewnić najemcy:

- a) udostępnienie 8 miejskich linii telefonicznych i 5 linii wewnętrznych,
- b) dostawę energii elektrycznej,
- c) właściwe utrzymanie oświetlenia w ogólnie dostępnych częściach budynku,
- d) właściwe funkcjonowanie sieci telekomunikacyjnej w budynku,
- e) właściwe funkcjonowanie sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i grzewczej, ciepłej wody,
- f) właściwe funkcjonowanie wind,
- g) właściwe funkcjonowanie systemu przeciwpożarowego,
- h) utrzymanie porządku w ogólnie dostępnych pomieszczeniach i na zewnątrz budynku,
- i) utrzymanie we właściwym stanie technicznym i dokonywania napraw wewnątrz i na zewnątrz budynku w celu utrzymania jego standardu,
- j) całodobową ochronę budynku poprzez jego pilnowanie, łącznie z dniami świątecznymi.

Strony ustaliły m.in., że miesięczny czynsz najmu powierzchni o której mowa w § 2 ust. 1, w wysokości równoważności 4.878 USD - stanowiącej iloczyn powierzchni - wynajmowanej i ceny 1 m<sup>2</sup> tj. 18 USD. Umowa została zawarta na okres 3 lat, tj. do dnia 1 maja 2004 r. [Dowód: akta kontroli str. nr <sup>985-986</sup> ~~987-1088~~].

**4.3.** Zgodnie z art. 4 pkt 3, lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz.U. Nr 19, poz. 177 ze zm.) ustawy nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem są nabycie własności nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości, w szczególności dzierżawy i najmu.

Urząd Regulacji Energetyki w dniu 21 kwietnia 2004 r. zawarł z Polskim Wydawnictwem Ekonomicznym S.A. *Umowę najmu* lokalu biurowego o powierzchni użytkowej 271 m<sup>2</sup> znajdującej się w budynku biurowym usytuowanym w Warszawie przy ul. Canaletta 4 (ze zm.).

Zgodnie z § 4 ust. 1 *Umowy najmu* czynsz netto za przedmiotowy lokal wynosił równowartość w złotych polskich 14,00 USD m<sup>2</sup> na miesiąc, co stanowiło równowartość złotówkową 3.794,00 USD, liczoną według średniego kursu wymiany USD ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w dniu wystawienia faktury. Umowa została zawarta od dnia 2 maja 2004 r. na czas nieokreślony.

[Dowód: akta kontroli str. nr 187 - 202].

4.4. Wykaz nieruchomości wykorzystywanych przez Centralę oraz Oddział Centralny URE wg stanu na 1 stycznia 2006 r., położonych na terenie m. st. Warszawy przedstawia tabela IV A.

[Dowód: akta kontroli str. nr 141 - 142].

Tabela IV A

Wykaz nieruchomości wykorzystywanych przez URE wg stanu na 1 stycznia 2006 r., położonych na terenie m. st. Warszawy										
L p.	Adres nieruchomości	Nr KW.	Tytuł prawny	Okres na jaki nieruchomość została przekazana	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia całkowita nieruchomości w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa	*	**	***
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	00 - 872 Warszawa ul. Chłodna 64	93983	Umowa z dnia 17.09.2004 r.	Czas nieokreślony	Budynek biurowy	2 718,40	2 718,40		138	13,9
2	00 - 872 Warszawa ul. Canaletta 4	20127 2	Umowa z dnia 21.04.2004 r.	Czas nieokreślony	Budynek biurowy	271,00	271,00	174,92	19	9,2

\* Powierzchnia wykorzystywana na cele biurowe 1918,60 m<sup>2</sup>

\*\* Liczba pracowników korzystających z powierzchni biurowej,

\*\*\* Powierzchnia biurowa przypadająca na jednego pracownika.

4.4.1. Wykaz nieruchomości wykorzystywanych przez Centralę oraz Oddział Centralny URE wg stanu na 30 czerwca 2007 r., położonych na terenie m. st. Warszawy przedstawia tabela IV B.

[Dowód: akta kontroli str. nr 143 - 144].

Tabela IV B

Wykaz nieruchomości wykorzystywanych przez URE wg stanu na 30 czerwca 2007 r., położonych na terenie m. st. Warszawy										
L p.	Adres nieruchomości	Nr KW.	Tytuł prawny	Okres na jaki nieruchomość została przekazana	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia całkowita nieruchomości w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa	*	**	***
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	00 - 872 Warszawa ul. Chłodna 64	93983	Umowa z dnia 17.09.2004 r.	Czas nieokreślony	Budynek biurowy	2 776,40	2 776,40		146	13,54
2	00 - 872 Warszawa ul. Canaletta 4	20127 2	Umowa z dnia 21.04.	Czas nieokreślony	Budynek biurowy	271,00	271,00	174,42	19	9,20

		2004 r.								
--	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--

\* Powierzchnia wykorzystywana na cele biurowe 1976,60 m<sup>2</sup>  
 \*\* Liczba pracowników korzystających z powierzchni biurowej,  
 \*\*\* Powierzchnia biurowa przypadająca na jednego pracownika.

4.4.2. Wykaz nieruchomości wykorzystywanych przez Centralę oraz Oddział Centralny URE wg stanu na 31 lipca 2007 r., położonych na terenie m. st. Warszawy przedstawia tabela IV C.

[Dowód: akta kontroli str. nr 145 - 146].

Tabela IV C

L p.	Wykaz nieruchomości wykorzystywanych przez URE wg stanu na 31 lipca 2007 r., położonych na terenie m. st. Warszawy									
	Adres nieruchomości	Nr KW.	Tytuł prawny	Okres na jaki nieruchomość została przekazana	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia całkowita nieruchomości w m <sup>2</sup>	Powierzchnia użytkowa	*	**	***
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	00 – 872 Warszawa ul. Chłodna 64	93983	Umowa z dnia 17.09. 2004 r.	Czas nieokreślony	Budynek biurowy	2 776,40	2 776,40		145	13,63
2	00 – 872 Warszawa ul. Canaletta 4	20127 2	Umowa z dnia 21.04. 2004 r.	Czas nieokreślony	Budynek biurowy	271,00	271,00	174,92	18	9,72

\* Powierzchnia wykorzystywana na cele biurowe 1976,60 m<sup>2</sup>  
 \*\* Liczba pracowników korzystających z powierzchni biurowej,  
 \*\*\* Powierzchnia biurowa przypadająca na jednego pracownika.

Zgodnie z wyjaśnieniem z dnia 6 marca 2007 r. Dyrektora Generalnego Urzędu Regulacji Energetyki, znak BO – 077 – 9 (6)/2007/WL Urząd Regulacji Energetyki nie korzysta z nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie, nie podnajmuje ani nie użycza innym podmiotom wynajętych powierzchni nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. nr 119 – 138 oraz 763 - 776].

▪ W odpowiedzi na pytanie:

- czy Urząd podejmował pewne działania w celu pozyskania nieruchomości umożliwiającej budowę własnej siedziby?

- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki w korespondencji z dnia 8 sierpnia 2007 r. znak BO – 090 – 9 (10)/2007/WL wyjaśniła: „(...) Od roku 1998 Prezes URE zwracał się do Ministerstwa Finansów o wrazenie zgody na zakup siedziby. Propozycja taka wynikała z porównania kosztów zakupu powierzchni z wynajmem pomieszczeń w Warszawie. Wskazywał, że zakup pomieszczeń biurowych zrekompensuje wydatki na najem w ciągu 5 – 6 lat, a poniesione nakłady nie będą stracone, gdyż powstałby trwały majątek Skarbu Państwa, który mógłby być wykorzystywany przez wiele lat. Zgody takiej nie otrzymał.

W roku 2000 Prezes URE wystąpił do Ministerstwa Finansów z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie umowy leasingowej pomieszczeń biurowych.. Prezes URE nie otrzymał zgody na taką formę sfinansowania pozyskania nieruchomości przeznaczonych na siedzibę Prezesa URE.

Kolejne wystąpienie do Ministerstwa Finansów dotyczyło otrzymania środków na stopniowy, rozłożony na lata wykup przeznaczonych na siedzibę URE nieruchomości. Po otrzymaniu zgody został ogłoszony przetarg na zakup części powierzchni biurowej z przeznaczeniem na siedzibę URE i wynajem pozostałej części, do czasu jej stopniowego, całkowitego zakupu. Przetarg ten został unieważniony, z uwagi na brak zainteresowania oferentów taką formą sprzedaży. W związku z powyższym zaistniała konieczność ponownego ogłoszenia przetargu. W 2001 r. zostało przeprowadzone postępowanie o zamówienie w trybie przetargu nieograniczonego na najem pomieszczeń biurowych przeznaczonych na siedzibę Centrali Urzędu Regulacji Energetyki. W wyniku tego postępowania została wybrana oferta najbardziej korzystna względem oferowanej ceny.

Ponieważ koszty najmu powierzchni biurowej są jedną z największych pozycji w budżecie URE, dodatkowo informuję, że w trakcie corocznych kontroli wykonania budżetu prowadzonych przez NIK była oceniana realizacja wydatków jak również zamówień publicznych w tej grupie. W tym zakresie Prezes URE nigdy nie otrzymał ani negatywnych ocen ani zaleceń pokontrolnych. W załączeniu przedkładam uwierzytelnione kopie siedmiu pism dotyczące powyższej sprawy”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 453 - 504].

#### V. Koszty z tytułu najmu ponoszone przez URE

1. Koszty najmu nieruchomości na siedzibę dla Centrali URE w Warszawie, przy ul. Chłodnej 64 oraz koszty najmu nieruchomości na siedzibę Oddziału Centralnego URE w Warszawie, przy ul. Canaletta 4 przedstawia tabela VA.

[Dowód: akta kontroli str. nr 453 - 504].

Tabela VA

L.p.	Koszty najmu nieruchomości na siedzibę dla Centrali URE w Warszawie, przy ul. Chłodnej 64	Koszty najmu nieruchomości na siedzibę Oddziału Centralnego URE w Warszawie, przy ul. Canaletta 4		
	Umowa Nr 12/97 użyczenia pomieszczeń Ministerstwa Gospodarki w budynku przy ul. Żurawiej 4 a Umowa zawarta w dniu 19 sierpnia 1998 r. z Zrządem Spółki ZPU „Polkat” Sp z o.o. w Warszawie	Umowa Nr 12/97 użyczenia pomieszczeń Ministerstwa Gospodarki w budynku przy ul. Żurawiej 4 a		
	2.	3.	4.	5.
1.	Rok	Koszty	Rok	Koszty
2.	1998	1 725 384,00	1998	36 360,00

3.	1999	4 276 636,50	1999	79 200,00
4.	2000	5 192 918,31	2000	91 176,00
5.	Razem	11 194 938,81		206 736,00
6.	Umowa zawarta w dniu 17 sierpnia 2001 r. z „Polkat Holding” Sp. z o.o. w Warszawie		Umowa zawarta 21 kwietnia 2001 r. z Polskim Wydawnictwem Ekonomicznym S.A. w Warszawie	
7.	2001	4 146 074,89	2001	228 513,21
8.	2002	4 186 925,46	2002	291 527,08
9.	2003	4 617 400,98	2003	278 180,99
10.	Razem	12 950 401,33		798 221,28
11.	Umowa zawarta w dniu 17 września 2004 r. z „Polkat Holding” Sp. z o.o. w Warszawie		Umowa zawarta 21 kwietnia 2004 r. z Polskim Wydawnictwem Ekonomicznym S.A. w Warszawie	
12.	2004	4 042 173,99	2004	224 516,77
13.	2005	2 549 726,91	2005	179 344,69
14.	2006	2 488 384,66	2006	176 484,31
15.	Razem	9 080 285,56		580 345,77
16.	Ogółem 1998 r. do 2006 r.	0,69	Ogółem 1998 r. do 2006 r.	0,21
17.	Umowa zawarta w dniu 17 września 2004 r. z „Polkat Holding” Sp. z o.o. w Warszawie		Umowa zawarta 21 kwietnia 2004 r. z Polskim Wydawnictwem Ekonomicznym S.A. w Warszawie	
18.	Plan 2007 r.	2 500 000,00	Plan 2007 r.	170 000,00

Dane dotyczące kosztów poniesionych na wynajmowanie powierzchni ogółem oraz powierzchni biurowej dla potrzeb Centrali i Oddziału Warszawskiego URE w latach 1998 - 2002 zawierają akta kontroli str. nr 453 - 464].

Dane dotyczące kosztów poniesionych na wynajmowanie powierzchni ogółem oraz powierzchni biurowej dla potrzeb Centrali i Oddziału Warszawskiego URE w latach 2003 - 2007 (plan) zawierają akta kontroli str. nr 453 - 466].

▪ W odpowiedzi na pytanie:

- czy URE ponosił koszty na remonty i adaptację wynajętych nieruchomości? Jeżeli tak to jaka była ich wysokość? Czy koszty te zostały uwzględnione przy wyliczeniu stawki czynszu?  
- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki w piśmie z dnia 31 lipca 2007 r. znak BO – 077 – 9 (6)/2007/WL oraz z dnia 8 sierpnia 2007 r. znak BO – 090 – 9 (10)/2007/WL wyjaśniła: „(...) Koszty na remont i adaptację wynajmowanych nieruchomości, w latach 2002-2006 wyniosły ogółem 82 881,01 zł z czego

- w roku 2002 – 0,00 zł,
- w roku 2003 – 9 819,01 zł.
- w roku 2004 – 36 584,06 zł,
- w roku 2005 – 36 478,00 zł

- w roku 2006 – 0,00 zł.

(...) Przeprowadzone w okresie 2003 -2005 przez Urząd Regulacji Energetyki remonty nie były przedmiotem postanowień umownych. Poniesione w okresie 2003 -2005 koszty na remonty to: malowanie pomieszczeń biurowych i wymiana zniszczonej wykładziny, dywanowej. Tego rodzaju koszty poniesione przez Najemcę nie są uwzględniane w czynszu najmu”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 119 – 138 oraz 453 - 462].

## **VI. System kontroli wewnętrznej w zakresie pozyskiwania nieruchomości na potrzeby Urzędu Regulacji Energetyki**

1. Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki Zarządzeniem Nr1 z dnia 4 lipca 2003 r. wprowadził "Instrukcję kontroli finansowej w Urzędzie Regulacji Energetyki". Zarządzenie zostało wydane na podstawie art. 35a ust. 3 w związku z art. 35b ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 14,8 ze zm.)

Instrukcja kontroli finansowej w Urzędzie Regulacji Energetyki regulowała m.in. procedury kontroli finansowej związane z gromadzeniem i rozdysponowaniem środków budżetowych, gospodarowaniem mieniem w Urzędzie Regulacji Energetyki, procedury obiegu dokumentów dotyczących realizacji zamówienia publicznego w URE, proces gromadzenia opłat koncesyjnych.

[Dowód: akta kontroli str. nr 667- 714].

- W odpowiedzi na pytanie:

- czy czynności związane z pozyskiwaniem nieruchomości i ewentualnymi ich remontami i adaptacją zostały ujęte w planach audytu wewnętrznego jednostki?

jeżeli audyt w przedmiotowym zakresie był przeprowadzany, to jaki był jego zakres, jakich dokonano ustaleń i jak zostały te ustalenia wykorzystane?

- Dyrektor Generalny Urzędu Regulacji Energetyki w piśmie z dnia 27 lipca 2007 r. znak BO – 090 – 9 (4)/2007/WL wyjaśniła: „(...) Obszar obejmujący czynności związane z pozyskiwaniem, ewentualnymi remontami i adaptacją nieruchomości nie został zidentyfikowany na potrzeby planu audytu wewnętrznego z uwagi na fakt, iż Prezes Urzędu Regulacji Energetyki nie jest właścicielem nieruchomości a jedynie najemcą powierzchni biurowej na potrzeby funkcjonowania Urzędu.

*pl.* W planie audytu uwzględniono obszar pl. "Wydatki bieżące" obejmujący m.in. temat Wydatki na najem i eksploatację powierzchni biurowych. Temat ten z uwagi na stosunko-

*wo niski oszacowany poziom ryzyka nie został objęty dotychczas audytem wewnętrznym. Przeprowadzenie audytu w tym zakresie zaplanowane jest na 2008 r."*

[Dowód: akta kontroli str. nr 729 -776].

2. Na podstawie § 19 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r., Nr 169, poz. 1650 ze zm.) powierzchnia i wysokość pomieszczeń pracy powinny zapewniać spełnienie wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy, z uwzględnieniem rodzaju wykonywanej pracy, stosowanych technologii oraz czasu przebywania pracowników w tych pomieszczeniach. Na każdego z pracowników jednocześnie zatrudnionych w pomieszczeniach stałej pracy powinno przypadać co najmniej 13 m<sup>3</sup> wolnej objętości pomieszczenia oraz co najmniej 2 m<sup>2</sup> wolnej powierzchni podłogi (niezajętej przez urządzenia techniczne, sprzęt itp.).

Zgodnie z pismem z dnia 30 lipca 2007 r. Inspektora ds. BHP w URE Krzysztofa Piątka: „ (...) Zgodnie z cytowanymi paragrafami na każdego pracownika jednocześnie zatrudnionego w pomieszczeniach stałej pracy powinno przypadać co najmniej 13 m<sup>3</sup> wolnej objętości pomieszczenia oraz 2 m<sup>2</sup> wolnej powierzchni podłogi (nie zajętej przez urządzenia techniczne, sprzęt itp.). Wysokość pomieszczenia stałej pracy nie może być mniejsza niż 3 m w świetle, jeżeli w pomieszczeniu nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia. Zarówno w Centrali Urzędu Regulacji Energetyki jak i w Oddziale Centralnym Urzędu Regulacji Energetyki wymogi wynikające z rozporządzenia są spełnione”.

[Dowód: akta kontroli str. nr 659 - 666].

O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli nr 3/2007

Informuję o przysługującym Panu Prezesowi prawie:

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn odmowy podpisania protokołu kontroli (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). w przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK - biegnie od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;

- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 *ustawy o NIK*).
- Informuję również, że niniejszy protokół, jak również wystąpienie pokontrolne, zostaną umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Najwyższej Izby Kontroli. Fragmenty protokołu, do których dostęp podlega ograniczeniom wynikającym z art. 5 ust. 1 i 2 *ustawy o dostępie do informacji publicznej* - jeżeli występują - są zaznaczone szarym tłem z podaniem w przypisie podstawy prawnej wyłączenia i innych danych - zgodnie z art. 8 pkt 5 *ustawy o dostępie do informacji publicznej*.

Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden podpisany przez kontrolera NIK wręczono w dniu 13 sierpnia 2007 r. Panu Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki.

Warszawa, dnia 13 sierpnia 2007 r.

Główny specjalista kontroli państwowej  
w Departamencie Gospodarki, Skarbu  
Państwa i Prywatyzacji Najwyższej Izby  
Kontroli

Wiesław Tomaszewski

Warszawa, dnia 21.08.2007 r.

Prezes

Urzędu Regulacji Energetyki

dr Adam Szafrński