



Minister Klimatu i Środowiska

BJA-RI.0831.15.2023.PK
2971935.15518590.12521970
Warszawa, 15-07-2025

Pan
dr Sebastian Klisz

Nadleśniczy Nadleśnictwa Gdańsk z siedzibą w Gdyni
ul. Morska 200
81-006 Gdynia

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedstawiam Panu Nadleśniczemu Wystąpienie pokontrolne (dalej: *Wystąpienie*) z kontroli przeprowadzonej¹ przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska w Nadleśnictwie Gdańsk z siedzibą w Gdyni (dalej: Nadleśnictwo lub Jednostka) dotyczącej prowadzonych w latach 2021-2024²:

1. działań Nadleśniczego w zakresie wynajmowania i zbywania nieruchomości znajdujących się w zasobach Nadleśnictwa na rzecz pracowników, członków ich rodzin i innych uprawnionych osób;
2. wybranych działań Nadleśniczego w zakresie polityki kadrowej.

Podstawa prawna:

1. art. 6 ust. 3 pkt 2, art. 46 i 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej³ (dalej: ustawa o kontroli);
2. art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁴ (dalej: ustawa o lasach);
3. obwieszczenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 3 kwietnia 2025 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Klimatu i Środowiska lub przez niego nadzorowanych⁵.

Informacje o kontrolowanym podmiocie

Nadleśnictwo jest podstawową i samodzielną jednostką organizacyjną Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe (dalej: PGL LP).

Nadleśniczy kieruje nadleśnictwem, prowadzi w nim samodzielnie gospodarkę leśną na podstawie planu urządzenia lasu oraz odpowiada za stan lasu, m.in.:

1. bezpośrednio zarządzając lasami, gruntami i innymi nieruchomościami Skarbu Państwa, pozostającymi w zarządzie PGL LP;
2. reprezentując Skarb Państwa w stosunkach cywilnoprawnych w zakresie swojego działania.

W ramach ww. zadań nadleśniczy odpowiada za opracowanie Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi nadleśnictwa oraz za sprzedaż lokali i budynków mieszkalnych z zasobów PGL LP, którą reguluje art. 40a ustawy o lasach. Wspomniany artykuł zapewnia pracownikom i byłym pracownikom oraz osobom im bliskim pierwszeństwo nabycia od PGL LP lokali, których są najemcami, i w których mieszkają. Warunkiem zakupu tych

¹ Kontrolę przeprowadzili pracownicy Biura Kontroli i Audytu Ministerstwa Klimatu i Środowiska:

- a) Waldemar Brodziuk, zastępca dyrektora;
- b) Jacek Pytkowski, starszy specjalista;
- c) Piotr Kucharski, starszy specjalista.

² Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2021 r. do 29 lutego 2024 r., z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed i po tym okresie, jeżeli miały one związek z przedmiotem kontroli.

³ T. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 224.

⁴ T. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567.

⁵ M. P. z 2025 r. poz. 302.

lokali jest ich zakwalifikowanie jako zbędnych PGL LP. Kryteria w tym zakresie zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska ws. szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów⁶.

W okresie objętym kontrolą funkcję Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk pełnili:

- pan Mariusz Tokarczyk, p.o. Nadleśniczego od 18 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.;
- pan Jan Borkowski, p.o. Nadleśniczego od 6 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r.;
- pani Paulina Partyka-Drzazga, Nadleśniczy od 1 lutego 2022 r. do 5 grudnia 2023 r.;
- pan Janusz Mikoś, Nadleśniczy od 30 lipca 2018 r. do 31 stycznia 2022 r.

OCENA OGÓLNA KONTROLOWANEGO OBSZARU

Negatywnie oceniono działania byłego pełniącego obowiązki Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk, Jana Borkowskiego (dalej: były p.o. Nadleśniczego), które były nielegalne i sprzeczne z poleceniem Ministra Klimatu i Środowiska, a ich celem była sprzedaż nieruchomości ze szkodą dla interesów PGL LP.

Były p.o. Nadleśniczego, działając w konflikcie interesów, dążył do sprzedaży nieruchomości mieszkalnej przy ul. Morskiej 200A w Gdyni na rzecz ówczesnego Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku (dalej: RDLP), osoby odpowiedzialnej za jego zatrudnienie i nadzór jego działalności. Nieruchomość⁷ o wartości 672 100 zł miała zostać sprzedana za 33 605 zł, czyli 5% wartości rynkowej (tj. z zastosowaniem 95% bonifikaty).

W celu doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości były p.o. Nadleśniczego po rezygnacji ze stanowiska Zastępcy Dyrektora RDLP ds. Ekonomicznych podjął się pełnienia funkcji nadleśniczego, pomimo że nie spełniał wymagania formalnego do zajmowania tego stanowiska, tj. nie posiadał wyższego wykształcenia leśnego. Z tego względu były p.o. Nadleśniczego nie nawiązał prawidłowo stosunku pracy, ponieważ niezgodnie z art. 34 ust. 2b lit. b ustawy o lasach oraz § 3 ust. 1 Ponadzakładowego Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników PGL LP⁸ (dalej: PUZP) zamiast powołania na stanowisko nadleśniczego, powierzono mu obowiązki nadleśniczego wyłącznie na podstawie pisma byłego Dyrektora RDLP. Były p.o. Nadleśniczego, jako były Zastępca Dyrektora RDLP ds. Ekonomicznych, powinien mieć świadomość nieprawidłowości w jego zatrudnieniu. Mimo to, w okresie od 6 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r., zarządzał majątkiem Nadleśnictwa bez wymaganego prawem umocowania. Ponadto wspomniane działania prowadził bez protokolarnego przejęcia majątku i dokumentów Nadleśnictwa Gdańsk, co było wymagane przez § 3 ust. 1 zarządzenia w sprawie obowiązujących na terenie RDLP zasad przekazywania i przejmowania powierzonego majątku⁹.

Były p.o. Nadleśniczego, przystępując do zbycia wspomnianej nieruchomości, działał z naruszeniem regulacji wewnętrznych i utrwalonej praktyki, tj. z pominięciem wymaganego udziału w tym procesie innych pracowników Nadleśnictwa, tj. Sekretarza Nadleśnictwa, odpowiedzialnego za sporządzenie protokołu dot. sprzedaży nieruchomości oraz Głównego Księgowego, odpowiedzialnego za weryfikację i podpisanie tego dokumentu. Nieuzyskanie podpisu Głównego Księgowego pod ww. dokumentem stanowiło naruszenie

⁶ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. 2013 r. poz. 1206).

⁷ W skład nieruchomości wchodzi: samodzielny lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 69,24 m², pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni 11,56 m², udział w wysokości 1792/10 000 w części nieruchomości wspólnej (prawo własności działki o powierzchni 1 113 m² oraz części wspólnych budynku). Ponadto umowa sprzedaży obejmować miała służebność drogi przez działkę, na której znajduje się budynek siedziby Nadleśnictwa za jednorazowym wynagrodzeniem 14 085,12 zł + VAT.

⁸ Z 29 stycznia 1998 r. z późn. zm.

⁹ Zarządzenie nr 25/2017 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku z dnia 12.06.2017 r. w sprawie obowiązujących na terenie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku zasad przekazywania i przejmowania powierzonego majątku i dokumentów jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych (znak: DO.186.3.2017) zmienionego zarządzeniem nr 15/2021 Dyrektora RDLP w Gdańsku z 18.03.2021 r. (znak: DO.0186.1.2021).

§ 10 Regulaminu Organizacyjnego Nadleśnictwa Gdańsk¹⁰. Ponadto były p.o. Nadleśniczego potwierdził za zgodność z oryginałem kopie dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego, mimo że zgodne wyjaśnienia innych pracowników Nadleśnictwa świadczą o tym, że nie miał on fizycznego dostępu do ich oryginałów.

Możliwość sprzedaży nieruchomości mieszkalnej na rzecz byłego Dyrektora RDLP wynikała z nierzetelnego Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi dla Nadleśnictwa Gdańsk. Program ten uznawał za zbędną dla PGL LP nieruchomość zamieszkiwaną przez byłego Dyrektora Regionalnej Dyrekcji oraz jego ówczesnego Zastępcę ds. Ekonomicznych (następnie p.o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk), pomimo obiektywnych przesłanek świadczących o przydatności tej nieruchomości dla PGL LP, w szczególności z uwagi na jej wartość historyczną, lokalizację oraz lokalną specyfikę mieszkaniową. Były p.o. Nadleśniczego przed przystąpieniem do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości mieszkalnej zignorował negatywne stanowisko Komisji zakładowej jednego ze związków zawodowych, działających w Nadleśnictwie, wobec planowanej sprzedaży lokali w budynku przy ul. Morskiej 200A w Gdyni, uznającej takie działanie za sprzeczne z interesem Nadleśnictwa.

Nadleśnictwo Gdańsk, składając wnioski do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych o wyrażenie zgody na sprzedaż ww. nieruchomości, wykazało „stratę finansową” w wysokości blisko 228 tys. zł, pomimo że nie posiadało rzetelnych i wiarygodnych dokumentów potwierdzających koszty koniecznego remontu wynikającego z przeglądu technicznego. Zamiast tego, podano koszt remontu kapitalnego. Skutkowało to przeszacowaniem „straty finansowej” utrzymania ww. nieruchomości, stanowiąc podstawę do uzyskania zgody Dyrektora Generalnego na jej sprzedaż. Zaznaczyć przy tym należy, że utrzymanie nieruchomości de facto nie generowało strat, ponieważ wpływy z najmu w okresie objętym kontrolą były większe niż faktycznie poniesione koszty utrzymania każdego z lokali mieszkalnych.

Ponadto ustanowienie w przedwstępnej umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego jednorazowej opłaty za służebność drogi było ze strony byłego p.o. Nadleśniczego niegospodarne z uwagi na konieczność bezterminowego ponoszenia przez Nadleśnictwo całości kosztów utrzymywania i konserwacji drogi oraz bramy, bez możliwości obciążenia częścią kosztów każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego, korzystającego z tej drogi.

OCENY I USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. [Działanie niezgodne z poleceniem Ministra] Negatywnie oceniono podpisanie przez byłego p.o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości¹¹ wbrew poleceniu Ministra Klimatu i Środowiska zakazującemu takiej sprzedaży. Przedmiotem wspomnianej umowy była nieruchomość mieszkalna¹² o wartości 672 100 zł, która miała zostać sprzedana za kwotę 33 605 zł (z 95% bonifikatą) na rzecz ówczesnego Dyrektora RDLP, tj. osoby, która odpowiadała za zatrudnienie i nadzorowanie prac p.o. Nadleśniczego. Całokształt okoliczności i nieprawidłowości prowadzących do zawarcia wspomnianej umowy (opisanych w dalszych punktach Projektu) świadczą o tym, że p.o. Nadleśniczego działał w ramach konfliktu interesów na szkodę PGL LP.

Szczegółowemu badaniu poddano działania byłego p.o. Nadleśniczego związane z nieruchomością położoną w Gdyni przy ul. Morskiej 200A. Dobór próby miał charakter celowy.

¹⁰ Zarządzenie nr 20/2022 Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk z dnia 24 maja 2022 roku w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Nadleśnictwa Gdańsk, znak: NP.012.1.2022.

¹¹ Akt notarialny – Repertorium „A” numer 134/2024 z 8 stycznia 2024 r.

¹² W skład nieruchomości wchodzi: samodzielny lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 69,24 m², pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni 11,56 m², udział w wysokości 1792/10 000 w części nieruchomości wspólnej (prawo własności działki o powierzchni 1 113 m² oraz części wspólnych budynku). Ponadto umowa sprzedaży obejmować miała służebność przejazdu i przechodu przez działkę, na której znajduje się budynek siedziby Nadleśnictwa za jednorazowym wynagrodzeniem 14 085,12 zł + podatek VAT.

Dyrektor Generalny PGL LP 5 grudnia 2023 r. wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości przy ul. Morskiej 200A w Gdyni¹³. Tego samego dnia były Dyrektor RDLP, wynajmujący jeden z lokali przeznaczonych do sprzedaży, odwołał Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk i powierzył z dniem 6 grudnia 2023 r. pełnienie obowiązków Nadleśniczego swojemu dotychczasowemu Zastępcy ds. Ekonomicznych. Były p.o. Nadleśniczego w grudniu 2023 r. i na początku stycznia 2024 r. podejmował działania związane z przygotowaniem do sprzedaży wspomnianego lokalu na rzecz byłego Dyrektora RDLP.

Minister Klimatu i Środowiska (dalej: Minister KiŚ) 5 stycznia 2024 r. wydał Dyrektorowi RDLP polecenie dotyczące wstrzymania się od rozporządzania lasami, gruntami i innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa będącymi w zarządzie PGL LP - RDLP. 8 stycznia 2024 r. informacja ta została przekazana telefonicznie przez RDLP do Biura Nadleśnictwa Gdańsk, a następnie o godz. 8:45 odebrana w systemie Elektronicznego Zarządzania Dokumentacją przez byłego p.o. Nadleśniczego¹⁴. Były p.o. Nadleśniczego zignorował jednak polecenie Ministra KiŚ, i 8 stycznia 2024 r. zawarł z ówczesnym Dyrektorem RDLP umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego w Gdyni. Były p.o. Nadleśniczego wyjaśnił¹⁵, że zawarł wspomnianą umowę, ponieważ polecenie Ministra KiŚ nie dotyczyło nieruchomości położonej w Gdyni, będącej w zarządzie Nadleśnictwa Gdańsk. W związku z tym – w jego ocenie – polecenie Ministra KiŚ nie zostało naruszone.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem byłego p.o. Nadleśniczego. Polecenie wstrzymania się od rozporządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa dotyczyło wszystkich nieruchomości zarządzanych przez PGL LP na terenie działania RDLP, zatem również nadleśnictw. Wydanie tego aktu miało związek z sygnałami o nieprawidłowościach w działaniu Nadleśnictwa Gdańsk i RDLP dotyczącymi planowanej sprzedaży nieruchomości położonej w Gdyni. Polecenie zostało przekazane przez RDLP do Nadleśnictwa Gdańsk, co świadczy o tym, że RDLP nie miało wątpliwości co do tego, jakich nieruchomości dotyczy. W przypadku wątpliwości byłego p.o. Nadleśniczego co do treści polecenia Ministra KiŚ, jego obowiązkiem było wyjaśnienie zakresu polecenia przed podjęciem decyzji o podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży.

2. [Brak umocowania prawnego] Były p.o. Nadleśniczego, podpisując przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, działał bez prawidłowego umocowania, ponieważ nie mógł reprezentować Skarbu Państwa – PGL LP wyłącznie na podstawie pisma¹⁶ byłego Dyrektora RDLP, powierzającego mu pełnienie obowiązków Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk. Zgodnie z art. 34 ust. 2b lit. b ustawy o lasach, Dyrektor RDLP powołuje nadleśniczego, a nie powierza mu obowiązków; również § 3 ust. 1 PUZP nie dopuszcza takiej formy nawiązania stosunku pracy jak powierzenie obowiązków. Ponadto były p.o. Nadleśniczego nie spełniał wymagań do objęcia stanowiska nadleśniczego, bowiem nie posiadał wyższego wykształcenia leśnego. Zaznaczyć należy, że były p.o. Nadleśniczego, z racji sprawowanej wcześniej funkcji Zastępcy Dyrektora RDLP ds. Ekonomicznych, powinien mieć świadomość, że nie został z nim nawiązany prawidłowy stosunek pracy, który umocowałby go do realizacji zadań nadleśniczego.

Dyrektor RDLP rozwiązał umowę o pracę z Zastępcą Dyrektora RDLP ds. Ekonomicznych 5 grudnia 2023 r. Z dniem 6 grudnia 2023 r. osobie tej powierzono¹⁷ „do odwołania” pełnienie obowiązków Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk. Powierzenie pełnienia obowiązków nadleśniczego było niezgodnie z art. 34 ust. 2b lit. b ustawy o lasach, wymagającym, by Dyrektor Regionalnej Dyrekcji powoływał nadleśniczego, a nie powierzał mu obowiązki.

Jako podstawę prawną aktu powierzenia obowiązków wskazano § 6 PUZP, który stanowi, że pracownikowi w przypadkach uzasadnionych potrzebami pracodawcy, można powierzyć inną pracę niż określona w umowie o pracę, na okres nie przekraczający 3 miesięcy w roku kalendarzowym, jeżeli jest ona zgodna z kwalifikacjami pracownika. Wszystkie te warunki PUZP nie zostały spełnione, tj.: trwający stosunek pracy, odpowiednie kwalifikacje oraz okres realizacji zadań nieprzekraczający 3 miesięcy.

¹³ Nadleśnictwo wnioskowało o zgodę na sprzedaż 4 lokali przy ul. Morska200A w Gdyni (1, 2, 3 i 4), a uzyskało zgodę Dyrektora Generalnego LP na sprzedaż lokali (2, 3 i 4).

¹⁴ Zgodnie z wyjaśnieniami Zastępcy Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk z 10.01.2024 r. informacja telefoniczna została niezwłocznie przekazana p.o. Nadleśniczego przez jego Zastępcę, natomiast pismo przekazane w EZD zostało odebrane osobiście przez p.o. Nadleśniczego, który następnie przekazał tę korespondencję swojemu Zastępcy.

¹⁵ Pismo z 6.02.2024 r.

¹⁶ Z 5.01.2023 r., znak: DO.1100.23.2023.

¹⁷ Pismo z 5 grudnia 2023 r., znak: DO.1100.23.2023.

Przepisy Kodeksu pracy¹⁸, ustawy o lasach ani PUZP nie przewidują nawiązania stosunku pracy w formie powierzenia obowiązków. Nie może dojść do powierzenia obowiązków osobie niebędącej już pracownikiem PGL LP, a w momencie rozpoczęcia pracy przez p.o. Nadleśniczego w dn. 6 grudnia 2023 r. nie był on już pracownikiem PGL LP, ponieważ jego poprzedni stosunek pracy uległ zakończeniu dzień wcześniej, tj. 5 grudnia 2023 r. Czasowe powierzenie obowiązków może mieć miejsce jedynie w sytuacji odwołania nadleśniczego i czasowego powierzenia jego obowiązków osobie już zatrudnionej w nadleśnictwie, bez zmiany jej dotychczasowego stanowiska. Ponadto osoba powołana na p.o. nadleśniczego nie posiadała wymaganych prawem kwalifikacji, a okres powierzenia obowiązków przekraczał 3 miesiące.

3. [Nieprawidłowa dokumentacja] Były p.o. Nadleśniczego, przystępując do zbycia nieruchomości, działał z naruszeniem regulacji wewnętrznych i utrwalonej praktyki, tj. z pominięciem wymaganego udziału innych pracowników Nadleśnictwa. Zgodnie z utrwaloną w Nadleśnictwie praktyką podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości poprzedzało sporządzenie przez Sekretarza Nadleśnictwa protokołu dot. sprzedaży nieruchomości. W badanej sprawie były p.o. Nadleśniczego samodzielnie, bez udziału Sekretarza Nadleśnictwa, sporządził wspomniany dokument i nie przekazał go do weryfikacji i podpisania przez głównego księgowego, co było niezgodne z § 10 Regulaminu organizacyjnego, wymagającym podpisu głównego księgowego Nadleśnictwa w sprawach, z których wynikają zobowiązania majątkowe. Jednocześnie były p.o. Nadleśniczego potwierdził za zgodność z oryginałem kopie dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego, mimo że – jak wynika z wyjaśnień innych pracowników Nadleśnictwa – nie miał fizycznego dostępu do ich oryginałów, znajdujących się w zamkniętej szafie, do której nie posiadał klucza.

Były p.o. Nadleśniczego samodzielnie, bez udziału innych osób, sporządził i podpisał *protokół uzgodnień i postanowień* jako dokument służący do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Według zgodnych wyjaśnień Sekretarza i Głównego Księgowego Nadleśnictwa Gdańsk, zgodnie z utrwaloną praktyką przed sprzedażą nieruchomości to Sekretarz sporządzał protokół dot. sprzedaży nieruchomości, który następnie przekazywał do weryfikacji i podpisu przez głównego księgowego, a na końcu do podpisu Nadleśniczego. Udział Głównego Księgowego w procesie jest wymagany przez § 10 Regulaminu organizacyjnego, dotyczący jego udziału w sprawach, z których wynikają zobowiązania majątkowe Nadleśnictwa.

Były p.o. Nadleśniczego wyjaśnił¹⁹, że *protokół uzgodnień i postanowień* został sporządzony przez niego osobiście z uwagi na to, że Sekretarz był nieobecny, a osoba go zastępująca była zaangażowana w inne zadania. Jak wskazano, protokół został sporządzony na wzorze wymagającym niewielkich zmian, a podstawowe dane były dostępne byłemu p.o. Nadleśniczego, dlatego w jego ocenie protokół nie wymagał podpisu Głównego Księgowego.

Sekretarz Nadleśnictwa wyjaśnił²⁰, że nie przekazał żadnych oryginałów dokumentów byłemu p.o. Nadleśniczego, a pod jego nieobecność w pracy (8-12 stycznia 2024 r.) oryginały dokumentów znajdowały się w zamkniętej szafie w Sekretariacie. Wg Sekretarza żaden z pracowników nie wydał ich p.o. Nadleśniczego. Zastępca Nadleśniczego wyjaśnił²¹, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży w Nadleśnictwie nie znaleziono kluczy do szafy z aktami, o czym poinformował p.o. Nadleśniczego, nie przekazując mu oczekiwanych dokumentów.

4. [Brak protokolarnego przejęcia majątku] Były p.o. Nadleśniczego podpisał przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, pomimo że nie przejął wcześniej protokolarnie majątku i dokumentów Nadleśnictwa Gdańsk. Obowiązek taki wynikał z § 3 ust. 1 zarządzenia w sprawie obowiązujących na terenie RDLP zasad przekazywania i przejmowania powierzonego majątku²². Brak protokolarnego przekazania majątku i dokumentów powodował brak aktualnej i kompletnej wiedzy na temat stanu majątkowego w zarządzie Nadleśnictwa, za który ponosił odpowiedzialność były p.o. Nadleśniczego, oraz rodził ryzyko defraudacji lub zagubienia składników majątkowych stanowiących mienie Skarbu Państwa. Brak formalnego umocowania do dysponowania mieniem może stanowić

¹⁸ Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r. poz. 277, t. j. ze zm.).

¹⁹ Pismo z 06.02.2024 r.

²⁰ Odpowiedź Sekretarza Nadleśnictwa z 22.01.2024 r.

²¹ Notatka Zastępcy Nadleśniczego z 10.01.2024 r.

²² Zarządzenie nr 25/2017 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku z dnia 12.06.2017 r. w sprawie obowiązujących na terenie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku zasad przekazywania i przejmowania powierzonego majątku i dokumentów jednostek organizacyjnych Lasów Państwowych (znak: DO.186.3.2017) zmienionego zarządzeniem nr 15/2021 Dyrektora RDLP w Gdańsku z 18.03.2021 r. (znak: DO.0186.1.2021).

również jedną z przesłanek podważenia ważności zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży.

§ 3 ust. 1 zarządzenia ws. obowiązujących na terenie RDLP zasad przekazywania i przejmowania powierzonego majątku wymaga protokolarnego przejęcia majątku i dokumentacji Nadleśnictwa w terminie 30 dni od zmiany na stanowisku kierownika jednostki organizacyjnej. Dokumentacja taka nie została jednak sporządzona po powierzeniu pełnienia obowiązków Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk z dniem 6 grudnia 2023 r.

Z wyjaśnień byłego p.o. Nadleśniczego²³ wynika, że wprowadzie po objęciu przez niego kierowania pracami Nadleśnictwa rozpoczęto czynności zmierzające do przygotowania protokołów przekazania-przyjęcia majątku i dokumentów Nadleśnictwa, jednakże dokumenty takie nie zostały ostatecznie przez niego podpisane.

5. [Nierzetelny PGZL Nadleśnictwa Gdańsk] Program Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa Gdańsk (dalej: PGZL lub Program) został sporządzony nierzetelnie w zakresie ryzyk i potrzeb mieszkaniowych Nadleśnictwa określonych dla nieruchomości mieszkalnych przy ulicy Morskiej 200A w Gdyni (wynajmowanych m.in. przez byłego Dyrektora RDLP oraz jego Zastępcę ds. Ekonomicznych, a następnie byłego p.o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk). W Programie pominięto kryteria wskazujące na przydatność nieruchomości dla potrzeb racjonalnej gospodarki leśnej, co stanowiło naruszenie art. 40a ust. 1 ustawy o lasach oraz § 2 pkt 5 lit. c, e, f Wytycznych do opracowania PGZL²⁴. W szczególności nie uwzględniono specyfiki położenia nieruchomości, zabezpieczenia zasobów lokalowych dla obecnych i przyszłych pracowników Nadleśnictwa, jak również nie przeprowadzono analiz alternatywnych sposobów wykorzystania budynku.

Celem PGZL jest określenie odpowiedniego stanu liczbowego lokali niezbędnych i przydatnych do realizacji założeń racjonalnej gospodarki leśnej, jak również określenie sposobu postępowania z lokalami zbędnymi. Zgodnie z regulacjami PGL LP PGZL opracowuje nadleśniczy, a zatwierdza Dyrektor RDLP²⁵.

Nadleśnictwo Gdańsk przygotowało w 2018 r. PGZL, który został zatwierdzony przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji. Początkowo do sprzedaży zakwalifikowano jako zbędne mieszkania o nr 3 i 4 w budynku przy ul. Morskiej 200A w Gdyni, a ich sprzedaż zaplanowano na 2021 r. W 2022 r. w ramach zmiany PGZL jako zbędne i przeznaczone do sprzedaży zakwalifikowano pozostałe lokale mieszkalne nr 1 i 2, tym samym do sprzedaży przeznaczono wszystkie lokale w budynku.

Jeden z lokali przeznaczonych do sprzedaży był wynajmowany przez byłego Dyrektora RDLP, a drugi przez b. Zastępcę Dyrektora RDLP – późniejszego p.o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk.

W PGZL Nadleśnictwa Gdańsk zakwalifikowano nieruchomości jako zbędne bez analizy części przesłanek, o których mowa w § 2 pkt 5 lit. c, e, f Wytycznych do opracowania PGZL. Zgodnie z ww. Wytycznymi lokal pozostały niezbędny – przydatny dla potrzeb racjonalnej gospodarki leśnej, to taki, który, np.:

- *posiada dużą wartość historyczną* – wspomniany budynek jako pozostałość zabudowań dawnego nadleśnictwa Chylonia wpisany został do gminnej ewidencji zabytków m. Gdynia;
- *jest atrakcyjny ze względu na lokalizację* – budynek znajduje się w odległości około 45 m od siedziby Nadleśnictwa Gdańsk, na działce wydzielonej jako enklawa wewnątrz ogrodzonej działki, na terenie zieleni, otoczony z trzech stron osiedlami mieszkaniowymi, w dobrze skomunikowanym rejonie miasta Gdynia. Dopuszczenie do sprzedaży nieruchomości mieszkalnych wiązało się z koniecznością ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli sprzedanych lokali służebności dojazdu poprzez ogrodzoną działkę, na której znajduje się siedziba Nadleśnictwa. Sprzedaż nieruchomości zwiększa zagrożenie fizyczne przez niekontrolowany dostęp osób trzecich, jak również powoduje konieczność ponoszenia przez Nadleśnictwo zwiększonych kosztów ochrony i zabezpieczenia swojej siedziby;
- *uwzględniła lokalną specyfikę struktury rynku mieszkaniowego* – na terenie Trójmiasta ceny mieszkań i wolnostojących domów są wysokie, z tendencją wzrostową, zatem w przyszłości

²³ Pismo z 6.02.2024 r.

²⁴ Zarządzenie 53 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 30 lipca 2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytycznych do opracowania Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi w jednostkach organizacyjnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” (dalej: Wytyczne do opracowania PGZL lub Wytyczne), zmienione zarządzeniem nr 93 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 9.10.2023 r.

²⁵ § 8 ust. 1i5 Wytycznych do opracowania PGZL.

ewentualne nabycie mieszkań lub budynków mieszkalnych na potrzeby Nadleśnictwa lub RDLP wiązałyby się ze znacznie zwiększonymi nakładami.

W odniesieniu do analiz alternatywnych sposobów wykorzystania budynku były Nadleśniczy Nadleśnictwa Gdańsk wyjaśnił²⁶, że nie zlecał takich analiz, gdyż nie widział takiej potrzeby, jak również żaden z dłużej pracujących pracowników również jej nie sygnalizował.

6. Przydatność nieruchomości dla celów Nadleśnictwa potwierdza również fakt, że Komisja zakładowa jednego ze związków zawodowych, działających w Nadleśnictwie, wyraziła negatywne stanowisko wobec planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. Morskiej 200A w Gdyni, uznając takie działanie za sprzeczne z interesem Nadleśnictwa. Były p.o. Nadleśniczego przed podjęciem działań związanych ze sprzedażą nieruchomości zignorował argumenty związku zawodowego, nie podejmując żadnych działań w tej sprawie. Okoliczność ta ma istotne znaczenie z punktu widzenia zasad transparentności i partycypacji związków zawodowych w procesie zarządzania mieniem PGL LP.

Wnioski do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych o dopuszczenie do sprzedaży wszystkich czterech lokali mieszkalnych przy ul. Morskiej 200A w Gdyni uzyskały pierwotnie akceptującą opinię²⁷ obu działających w Nadleśnictwie związków zawodowych, które uznały te mieszkania za *zbędne* lub *nieprzydatne* dla potrzeb Nadleśnictwa. Następnie 15 listopada 2023 r.²⁸ Komisja zakładowa jednego z ww. związków zawodowych, działając w nowym składzie, zmieniła swoje stanowisko na negatywne względem planowanej sprzedaży ww. lokali mieszkalnych. Komisja uznała, że sprzedaż budynku jest sprzeczna z interesem Nadleśnictwa. Zaznaczyła, że jej opinia opiera się na praktycznych kwestiach, takich jak bliskość budynku do kluczowych obszarów nadleśnictwa oraz jego stan techniczny, przy jednoczesnym rozważeniu długoterminowych interesów nadleśnictwa i pracowników. Wskazała, że utrzymanie budynku pozwoli w przyszłości na jego wykorzystania na cele mieszkań służbowych, jako siedziby dla dwóch leśnictw lub pokoi gościnnych. Taką elastyczność związek zawodowy uznał za istotną w kontekście dostosowywania do ewentualnych zmian potrzeb nadleśnictwa.

7. [Wnioski o wyrażenie zgody na sprzedaż lokali] Nadleśnictwo Gdańsk, składając wnioski do Dyrektora Generalnego o wyrażenie zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych przy ul. Morskiej 200A w Gdyni (lok. 1-4), wykazało „stratę finansową” w wysokości blisko 228 tys. zł, pomimo że nie posiadało rzetelnych i wiarygodnych dokumentów potwierdzających koszty koniecznego remontu wynikającego z przeglądu technicznego. Koszt ten (33% kosztów ogółem) powinien być wskazany we wnioskach o wyrażenie zgody na sprzedaż tych lokali, a zamiast niego podano 33% kosztu remontu kapitalnego, wynikającego z oceny stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku. Skutkowało to przeszacowaniem „straty finansowej” utrzymania ww. nieruchomości, stanowiąc podstawę do uzyskania zgody Dyrektora Generalnego na jej sprzedaż. Zaznaczyć przy tym należy, że utrzymanie nieruchomości *de facto* nie generowało strat, ponieważ wpływy z najmu w okresie objętym kontrolą były większe niż faktycznie poniesione koszty utrzymania każdego z lokali mieszkalnych.

Nadleśnictwo potrzebę sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku Morska 200A uzasadniało tym, że utrzymanie nieruchomości generuje corocznie stratę finansową.

We wnioskach o wyrażenie zgody na sprzedaż czterech lokali mieszkalnych, „strata finansowa” została wskazana w wysokości 227 704,82 zł. Wyliczono ją za okres pięcioletni, a po stronie kosztów dodano 33% kosztu remontu kapitalnego zamiast 33% kosztu koniecznego remontu wynikającego z przeglądu technicznego, o którym mowa § 7 ust. 1 pkt 1 lit. g rozporządzenia Ministra Środowiska ws. szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów. Nadleśnictwo Gdańsk nie posiadało rzetelnych dokumentów wskazujących zakres koniecznego remontu. Działanie takie spowodowało przeszacowanie wysokości „straty finansowej” dotyczącej nieruchomości w celu uzyskania zgody Dyrektora Generalnego na ich sprzedaż. Natomiast w rozliczeniach rocznych w okresie objętym kontrolą (lata 2021, 2022, 2023) dla wszystkich lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Morskiej 200A występowała nadwyżka wpłat z czynszu nad faktycznie poniesionymi przez Nadleśnictwo kosztami ich utrzymania, wliczając w to także odpisy amortyzacyjne.

²⁶ Pismo z 31.01.2024 r.

²⁷ Opinie z 26.02.2021 r., 21.12.2022 r., 28.12.2022 r.

²⁸ Pismo znak Ldz. KZ.11/2023.

Ponadto rzeczywiste, poniesione koszty remontów (w ciągu ostatnich 10 lat) uwzględniane są przy wyliczaniu stawki czynszu za korzystanie z tych lokali²⁹. Tym samym, koszty remontu zwracane są Nadleśnictwu przez najemcę w ramach stawki czynszu.

8. [Jednorazowa opłata za służebność drogi] Ustanowienie jednorazowej opłaty za służebność drogi w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży jednego z lokali mieszkalnych oceniono jako niegospodarne z uwagi na konieczność bezterminowego ponoszenia przez Nadleśnictwo całości kosztów utrzymywania i konserwacji drogi oraz bramy. Zastosowanie takiej opłaty skutkuje przerzuceniem na Nadleśnictwo stałego obowiązku ponoszenia ww. kosztów, bez zapewnienia proporcjonalnego udziału w tych wydatkach każdorazowego właściciela lokalu korzystającego z tej drogi i bramy, również z uwzględnieniem stopnia inflacji. Takie rozwiązanie nie zabezpiecza w sposób należyty interesu ekonomicznego Nadleśnictwa.

Podpisana przez byłego p.o. Nadleśniczego przedwstępna umowa sprzedaży ustanawiała odpłatną i nieograniczoną w czasie służebność drogi przez działkę, na której znajduje się siedziba Nadleśnictwa, na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu z budynku Morska 200A/4 za jednorazową opłatą w wysokości 17 324,70 zł.

Ustalenie jednorazowej opłaty za ustanowienie służebności drogi było działaniem niekorzystnym dla Nadleśnictwa, bowiem pozbawiało go możliwości proporcjonalnego udziału w tych kosztach każdorazowego właściciela mieszkania przy ul. Morskiej 200A/4 w Gdyni. Tym samym wszelkie naprawy i bieżąca konserwacja drogi, chodnika, a także bramy wjazdowej, w tym odśnieżanie, odładzanie czy uprzążanie opadłych liści, przewidziano do pokrycia wyłącznie przez Nadleśnictwo. W sytuacji zwiększonych kosztów w przyszłości, np. na skutek inflacji, ryzyko wzrostu kosztów w całości obciążało Nadleśnictwo.

9. [Zarządzanie kadrami] Były p.o. Nadleśniczego Nadleśnictwa Gdańsk w swoich działaniach związanych z próbą sprzedaży nieruchomości byłemu Dyrektorowi RDLP pomijał w tym procesie wymagany udział Głównego Księgowego i Sekretarza, jednakże bez wprowadzania zmian personalnych na tych stanowiskach.

Biorąc pod uwagę przedstawione w *Wystąpieniu* oceny i ustalenia oraz informację o zmianie kwalifikacji nieruchomości położonej przy ul. Morskiej 200A w Gdyni jako niezbędnej dla celów PGL LP, zalecam Panu Nadleśniczemu:

1. Aktualizację Programu Gospodarowania Zasobami Lokalowymi Nadleśnictwa Gdańsk w zakresie wszystkich nieruchomości zakwalifikowanych jako zbędne dla potrzeb racjonalnej gospodarki leśnej, uwzględniającą analizę wszystkich przesłanek mogących świadczyć o ich przydatności dla PGL LP.
2. Szczegółowe, rzetelne i wiarygodne opisywanie i szacowanie kosztów koniecznego remontu dla celów uzyskania zgody DGLP na sprzedaż nieruchomości.
3. Wzmocnienie mechanizmów kontrolnych nad protokolarnym przekazywaniem majątku i dokumentów Nadleśnictwa przy zmianie na stanowisku nadleśniczego.
4. Każdorazowe zapewnienie w procesie prowadzącym do sprzedaży nieruchomości niezależnego i obiektywnego udziału Głównego Księgowego i Sekretarza Nadleśnictwa.
5. Prawidłowe zabezpieczanie interesów Skarbu Państwa przy sprzedaży nieruchomości, w szczególności w zakresie ponoszenia kosztów związanych ze służebnością drogi.

Proszę Pana Nadleśniczego o przedstawienie, w terminie 30 dni od daty otrzymania *Wystąpienia*, informacji o sposobie wykonania zaleceń lub o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Od *Wystąpienia* nie przysługują środki odwoławcze.

Z wyrazami szacunku

²⁹ Zarządzenie Dyrektora Generalnego LP nr 59 z dnia 16 sierpnia 2018 r. zmieniające zarządzenie Dyrektora Generalnego LP nr 31 z dnia 27.04.2018 r. w sprawie wprowadzenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych LP „Zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży PGL LP”, znak: OB.160.1.2028.

W zastępstwie

Urszula Zielińska
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/