



Minister Sportu i Turystyki

DK-WK.0803.2.2024

Warszawa, dnia 02 października 2024 r.

**Pan
Janusz Samel
Dyrektor
Centralnego Ośrodka Sportu**

ul. Łazienkowska 6a
00-449 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 w związku z art. 6 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej¹, Minister Sportu i Turystyki przeprowadził kontrolę Centralnego Ośrodka Sportu w Warszawie (dalej: „COS” lub „Ośrodek”) w zakresie wybranych zagadnień związanych z gospodarowaniem nieruchomościami przez COS w kontekście rozwoju bazy sportowej w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2024 r. Celem kontroli było ustalenie celowości i zasadności pozyskania przez COS oraz wykorzystania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 6/21, identyfikator 140504_5.0030.6/21, o powierzchni 1,5008 ha (15 008 m²), położonej w obrębie 0030 Urszulin PGR, w miejscowości PGR Urszulin, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie (dalej: „Nieruchomość”).

I. OCENA OGÓLNA

Celowość i zasadność nabycia przez COS ww. nieruchomości oceniono negatywnie. Ocenę tę uzasadniają:

1. brak jakiejkolwiek dokumentacji związanej z koncepcją zagospodarowania pozyskanego terenu w Urszulinie, a w szczególności dokumentów planistycznych, tj. projektu koncepcyjnego, programu funkcjonalno-użytkowego (dalej: PFU), opisu technicznego przedsięwzięcia, szkiców i rysunków, kosztorysu zadania inwestycyjnego, czy złożonych wniosków o decyzję dotyczącą uwarunkowań środowiskowych, a następnie pozwolenia na budowę;
2. nieuwzględnienie rozbudowy COS Warszawa o filię w Urszulinie, zarówno w Strategii COS na lata 2023-2026 jaki i w planach inwestycyjnych Działu Inwestycji i Remontów COS Warszawa;

¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 224.

3. brak kalkulacji całkowitych kosztów inwestycji przez co niezabezpieczenie środków finansowych w planie finansowym COS na lata 2023 – 2024 jak i wieloletniej prognozie finansowej.

Ponadto ustalenia kontroli wskazują, że (szczegółowy opis w pkt. II. 5-8 projektu wystąpienia pokontrolnego), korespondencja pomiędzy dyrektorem COS a Ministrem Sportu i Turystyki oraz Prezesem Rady Ministrów dotycząca planów zakupu Nieruchomości oraz zabezpieczenia na ten cel środków z budżetu państwa, odbywała się w momencie gdy obowiązywała zawarta w dniu 18.03.2019 r. przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której prawo nabycia własności Nieruchomości przysługiwało spółce [REDAKTION]. Aneks do niniejszej umowy przedwstępnej, umożliwiający wykreślenie tego roszczenia, został zawarty dopiero w maju 2023 r., tj. na krótko przed nabyciem Nieruchomości przez Starostę Grodziskiego.

Kontrola zauważa, że w okresie objętym kontrolą w skład Zarządu spółki [REDAKTION] wchodziły osoby powiązane z takimi podmiotami jak [REDAKTION]

Powyższe powiązania, jak również fakt, iż Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie [REDAKTION], w ocenie kontroli mogą budzić wątpliwości co do rzeczywistych intencji jakimi kierował się dyrektor Centralnego Ośrodka Sportu a także Minister Sportu i Turystyki, podejmując decyzję o pozyskaniu tej Nieruchomości.

II. USTALENIA

Podstawy działalności i organizacja

1. COS od 1 stycznia 2011 r. jest instytucją gospodarki budżetowej posiadającą osobowość prawną utworzoną w celu realizacji zadań publicznych z zakresu kultury fizycznej. COS, jako państwowy zakład budżetowy 31 grudnia 2010 r. został zlikwidowany na podstawie Zarządzenia Nr 13 Ministra Sportu i Turystyki z dnia 25 czerwca 2010 r.

COS działa na podstawie statutu stanowiącego załącznik nr 3 do zarządzenia nr 32 Ministra Sportu i Turystyki z dnia 13 grudnia 2010 r. w sprawie utworzenia instytucji gospodarki budżetowej pod nazwą Centralny Ośrodek Sportu² oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności:

- a) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.) – dalej: „ustawa o finansach publicznych”,
- b) ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2023 r. poz. 2048),
- c) ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 125, z późn. zm.) – dalej: „ustawa o zasadach zarządzania mieniem państwowym”,
- d) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.).

² Dz. Urz. Ministra Sportu i Turystyki z 2023 r. poz. 1.

Zgodnie z § 5 statutu, COS prowadzi działalność podstawową oraz może prowadzić działalność inną niż podstawowa. Przedmiotem działalności podstawowej jest tworzenie warunków organizacyjnych, ekonomicznych i technicznych dla szkolenia sportowego prowadzonego przez polskie związki sportowe i inne podmioty działające w zakresie kultury fizycznej, w tym realizacja zadań związanych z przygotowaniem kadry narodowej do udziału w igrzyskach olimpijskich, igrzyskach paraolimpijskich, igrzyskach głuchych, mistrzostwach świata lub mistrzostwach Europy, w szczególności poprzez:

- 1) budowę, przebudowę, montaż, remont i utrzymywanie obiektów sportowych;
- 2) świadczenie usług w zakresie szkolenia sportowego dla polskich związków sportowych i innych podmiotów działających w zakresie kultury fizycznej przy wykorzystaniu obiektów sportowych;
- 3) współorganizowanie zawodów sportowych;
- 4) oddawanie do korzystania obiektów sportowych;
- 5) tworzenie warunków do promocji zdrowia oraz do udzielania świadczeń zdrowotnych;
- 6) świadczenie innych usług z zakresu kultury fizycznej.

Przedmiotem działalności innej niż podstawowa jest w szczególności wykorzystywanie posiadanej bazy organizacyjno-technicznej i noclegowej do świadczenia usług promujących sport i turystykę, organizowanie związanych z tym konferencji edukacyjnych i szkoleń oraz świadczenie usług w zakresie turystyki i rekreacji ruchowej.

W skład COS wchodzi centrala COS z siedzibą w Warszawie oraz samobilansujące się jednostki organizacyjne (oddziały) – Ośrodki Przygotowań Olimpijskich w Giżycku, Spale, Szczyrku, Wałczu, Władysławowie, Zakopanem i Dusznikach-Zdroju.

Organem uprawnionym do reprezentowania COS jest Dyrektor, którego powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw kultury fizycznej. Dyrektor zarządza COS przy pomocy nie więcej niż dwóch zastępców, głównego księgowego, kierowników komórek organizacyjnych oraz samodzielnych stanowisk pracy w centrali COS, a także dyrektorów Ośrodków. Dyrektora COS, w czasie jego nieobecności, zastępuje wyznaczony przez niego zastępca lub inny pracownik COS, działający w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa. Zatrudnianie i zwalnianie zastępców Dyrektora COS, głównego księgowego oraz dyrektorów Ośrodków następuje za uprzednią zgodą ministra właściwego do spraw kultury fizycznej.

Nadzór nad działalnością COS sprawuje minister właściwy do spraw kultury fizycznej.

Podstawą gospodarki finansowej COS jest roczny plan finansowy, którego zasady sporządzania określa ustawa o finansach publicznych.

2. COS wyposażony jest w środki obrotowe pozostałe po zlikwidowanym zakładzie budżetowym. Zgodnie z § 14 ust. 3 statutu COS gospodaruje samodzielnie mieniem, kierując się zasadą efektywności jego wykorzystania, wykonując obowiązki wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących, w szczególności z ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym w związku z § 1 ust. 2 pkt 3 statutu, COS zarządzając powierzonym mu mieniem zobowiązany jest postępować zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej staranności.

Zgodnie z § 15 ust. 2 statutu nabycie przez COS nieruchomości wymaga uprzedniej pisemnej zgody ministra właściwego do spraw kultury fizycznej.

3. W badanym okresie (do dnia zakończenia czynności kontrolnych):
- Dyrektorem COS w okresie od 25 listopada 2020 r. do 8 czerwca 2022 r. był Pan Andrzej Kalinowski, od 9 czerwca 2022 r. do 21 grudnia 2023 r. – Pan Witold Roman, zaś od dnia 21 grudnia 2023 r. – Pan Janusz Samel;
 - Zastępcami Dyrektora COS byli: Pan Piotr Zajączkowski (w okresie od 11 grudnia 2020 r. do 31 stycznia 2024 r.), Pan Sławomir Luliński (od 8 stycznia 2024 r.);
 - Główną Księgową była Pani Magdalena Latos (od 1 grudnia 2017 r.).

Regulacje wewnętrzne obejmujące organizację i gospodarkę finansową

4. W okresie objętym kontrolą w COS obowiązywały m.in. następujące regulacje wewnętrzne odnoszące się do organizacji i gospodarki finansowej:

- 1) Regulamin Organizacyjny³
 - część ogólna wprowadzona Zarządzeniem Nr 41/2021 Dyrektora COS z dnia 29 grudnia 2021 r. (obowiązujący od dnia 29 grudnia 2021 r. do 27 września 2022 r.), a następnie Zarządzeniem Nr 33 Dyrektora COS z dnia 28 września 2022 r. (obowiązujący od 28 września 2022 r.);
 - część szczegółowa dla centrali COS wprowadzona Zarządzeniem Nr 41/2021 Dyrektora COS z dnia 29 grudnia 2021 r. (obowiązujący od dnia 29 grudnia 2021 r.).
- 2) Zasady (polityka) rachunkowości – wprowadzone Zarządzeniem nr 16/2015 Dyrektora COS z dnia 13 listopada 2015 r. (obowiązujące od dnia 1 stycznia 2016 r.).

Pozyskanie Nieruchomości przez COS

5. Pismem z 14 października 2022 r.⁴ Pan Witold Roman, Dyrektor COS zwrócił się do Kamila Bortniczuka, Ministra Sportu i Turystyki z prośbą o wsparcie rozszerzenia bazy sportowej COS o obiekt w podwarszawskich Książenicach. Jak wskazano w piśmie, w ramach ww. zadania planowano wybudować internat sportowy wraz z niezbędnym zapleczem socjalno-technicznym i rehabilitacją oraz boisko treningowe z naturalną murawą wraz z trybunami dla 4 tysięcy widzów i zapleczem socjalno-technicznym. W piśmie wskazano, że planowana infrastruktura sportowa będzie niezbędnym uzupełnieniem oferty COS, zapewniającym prawidłowy rozwój piłki nożnej w Polsce oraz właściwą współpracę z Polskim Związkiem Piłki Nożnej.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że w piśmie tym nie wskazano konkretnie na jakiej nieruchomości planowano budowę nowych obiektów sportowych, mowa jest jedynie ogólnie o podwarszawskich Książenicach.

³ Zgodnie z § 13 statutu COS organizację wewnętrzną określa regulamin organizacyjny składający się z części ogólnej i części szczegółowej obowiązującej odrębnie dla centrali COS i poszczególnych Ośrodków. Regulamin organizacyjny w części ogólnej i części szczegółowej dla centrali COS nadawany jest przez Dyrektora COS w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw kultury fizycznej. Regulamin organizacyjny w części szczegółowej dla Ośrodka nadawany jest przez Dyrektora Ośrodka w uzgodnieniu z Dyrektorem COS.

⁴ Znak: WA.DBD.211.3.1.2022.

W dniu 17 października 2022 r. Kamil Bortniczuk, Minister Sportu i Turystyki, powołując się na ww. wystąpienie Dyrektora COS, skierował pismo⁵ do Mateusza Morawieckiego, Prezesa Rady Ministrów, w którym przekonuje o słuszności idei dotyczącej budowy infrastruktury sportowej COS w podwarszawskich Książenicach. W piśmie tym wskazano, że planowana do budowy infrastruktura w postaci internatu sportowego oraz boiska treningowego z naturalną murawą wraz z trybunami dla 4 tysięcy widzów będzie niezbędnym uzupełnieniem oferty COS i zapewnieniem, na długie lata, właściwej współpracy z Polskim Związkiem Piłki Nożnej. Podkreślono również, że realizacja przedmiotowego zadania będzie miała istotny wpływ na dalszy rozwój COS i wpisze się w prowadzoną przez COS działalność podstawową. W piśmie wskazano ponadto, że szacowana wartość nieruchomości do wykupu wyniesie do 3 mln zł, zaś wykup tej nieruchomości zostanie dokonany, pod nadzorem Wojewody Mazowieckiego, przez Starostę Grodzkiego, w związku z czym potrzebna do wykupu kwota powinna zostać zabezpieczona w budżecie Wojewody Mazowieckiego.

Podkreślenia wymaga fakt, że ani w piśmie Dyrektora COS z 14.10.2022 r. ani w piśmie Ministra Sportu i Turystyki z 17.10.2022 r. nie wskazano konkretnie na jakiej nieruchomości planowano budowę opisanych w obu pismach obiektów sportowych, mowa jest ogólnie o nieruchomości w podwarszawskich Książenicach. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że wobec braku szczegółowych danych o lokalizacji i oznaczeniu nieruchomości, w piśmie Ministra do Prezesa Rady Ministrów wyraźnie wskazano szacowaną wartość nieruchomości, która miała zostać wykupiona, pod nadzorem Wojewody Mazowieckiego, przez Starostę Grodzkiego. Z treści pisma wynika, że już wówczas określono procedurę wykupu nieruchomości potrzebnej COS, w którą mieli być zaangażowani Wojewoda Mazowiecki oraz Starosta Grodzki. W opisanym wyżej piśmie wskazano jednocześnie, że potrzebna do wykupu kwota 3 mln zł powinna zostać zabezpieczona w budżecie Wojewody Mazowieckiego.

Pismem z 25 października 2022 r.⁶ Pani Izabela Antos, Zastępca Szefa Kancelarii Prezesa Rady Ministrów przekazała pismo Ministra Sportu i Turystyki z 17.10.2022 r. w sprawie zabezpieczenia środków finansowych na wykup nieruchomości w Książenicach, przeznaczonej na rozbudowę infrastruktury sportowej COS, według kompetencji do Ministra Finansów. Przedmiotowe pismo zostało przekazane również do wiadomości Ministrowi Sportu i Turystyki oraz Wojewodzie Mazowieckiemu.

W dniu 13 grudnia 2022 r. w trakcie drugiego czytania w Sejmie rządowego projektu ustawy budżetowej na rok 2023 Klub Parlamentarny Prawo i Sprawiedliwość zgłosił poprawkę polegającą na zmniejszeniu wydatków w części 83 - Rezerwy celowe, poz. 44 - Dofinansowanie realizacji niektórych zadań kontynuowanych o kwotę 3 mln zł (rozd. 75818, wydatki majątkowe), z przeznaczeniem na zwiększenie wydatków w części 85/14 - Województwo mazowieckie na zadania z zakresu gospodarki gruntami i nieruchomościami (rozd. 70005, wydatki majątkowe) na wykup przez Starostę Grodzkiego nieruchomości w Książenicach przeznaczonej na rozbudowę infrastruktury sportowej COS. Poprawka ta została zaakceptowana przez sejmową Komisję Finansów Publicznych na posiedzeniu w dniu

⁵ Znak: DP-WNW.081.130.2022.

⁶ Znak: BPRM.514.5.3.2022.

14 grudnia 2022 r.⁷. Przedmiotowa poprawka wraz z całością ustawy budżetowej na rok 2023 została następnie przyjęta przez Sejm na posiedzeniu w dniu 15 grudnia 2022 r.

6. Pismem z 2 marca 2023 r.⁸ Pan Witold Roman, Dyrektor COS poinformował Kamila Bortniczuka, Ministra Sportu i Turystyki, że w dalszym ciągu wyraża wolę rozszerzenia bazy sportowej COS o obiekt w podwarszawskich Książenicach. W piśmie wskazano jednocześnie szczegółowe dane nieruchomości planowanej do zakupu, tj.: działka ewid. o nr 6/21, identyfikator 140504_5.0030.6/21, o powierzchni 1,5008 ha (15 008 m²), położona w obrębie 0030 Urszulin PGR, w miejscowości PGR Urszulin, gmina Grodzisk Mazowiecki, powiat grodziski, województwo mazowieckie, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOWANE]. Dyrektor COS przekonywał w piśmie, że jest to dobre miejsce na usytuowanie ośrodka będącego filią COS w Warszawie. Powołując się na liczne wystąpienia polskich związków sportowych⁹, aprobujących inwestycję, wskazał, że wychodząc naprzeciw oczekiwaniom zasadnym będzie zagospodarowanie terenu inwestycji pod budowę:

- wielofunkcyjnej hali sportowej ze ścianką wspinaczkową, z zapleczem sanitarnym, odnową biologiczną i rehabilitacją, zapewniającą kompleksowe warunki dla treningu specjalistycznego dla różnych związków sportowych;
- internatu sportowego na 200 osób z pełnym zapleczem gastronomicznym pozwalającym na serwowanie pełnowartościowych posiłków – sportowcy mieli być zakwaterowani w pokojach 2-osobowych (80%) i jednoosobowych (20%), 10 pokoi oraz cała część ogólnodostępna miała być dostosowana dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Nawiązując do powyższego pisma, Kamil Bortniczuk, Minister Sportu i Turystyki pismem z 7 marca 2023 r.¹⁰ zwrócił się do Konstantego Radziwiłła, Wojewody Mazowieckiego z prośbą o podjęcie stosownych działań zmierzających „do nabycia przez COS wskazanej wyżej nieruchomości”. Pismo zostało przekazane również do wiadomości do Starosty Grodziskiego.

7. Starosta Grodziski jako organ reprezentujący Skarb Państwa nabył nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 29 czerwca 2023 r. [REDAKTOWANE], za cenę 2.950.000,00 zł brutto (w tym podatek VAT, stawka 23%). W treści tegoż aktu notarialnego wskazano m.in., że:

- w dniu 31 maja 2023 r. Wojewoda Mazowiecki¹¹ wydał zarządzenie, w którym udzielił zgody Staroście Grodzickiemu na nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa Nieruchomości.
- w dniu 28 czerwca 2023 r., tj. na dzień przed podpisaniem aktu notarialnego, zawarte zostało porozumienie pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę

⁷ Dodatkowe sprawozdanie Komisji Finansów Publicznych o rządowym projekcie ustawy budżetowej na rok 2023 – druk nr 2831-A.

⁸ Znak: WA.ZTR.211.3.1.2022.

⁹ Do pisma dołączone zostały skierowane do Dyrektora COS pisma Prezesa Polskiego Związku Judo z 09.02.2023 r., Prezesa Polskiego Związku Zapaśniczego z 08.02.2023 r., Prezesa i Sekretarza Generalnego Polskiego Związku Gimnastycznego z 13.02.2023 r., Dyrektora Generalnego Polskiego Związku Siermierniczego z 13.02.2023 r.

¹⁰ Znak: DP-WNW.081.130.2022.

¹¹ Funkcję Wojewody Mazowieckiego w tamtym okresie pełnił Pan Konstanty Radziwiłł.

Grodziskiego a osobą reprezentującą sprzedających Nieruchomość w sprawie sprzedaży prawa własności Nieruchomości, z którego wynikało, że:

- wartość niezabudowanej Nieruchomości, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego [REDACTED], wynosi 2.648.000,00 zł netto;
- cena sprzedaży ustalona w drodze negocjacji wynosi 2.950.000,00 zł brutto (w tym podatek VAT w stawce 23%);
- akt notarialny zostanie podpisany nie później niż do dnia 30.09.2023 r.

8. Należy w tym miejscu również zaznaczyć, że wg stanu na dzień 29 czerwca 2023 r., tj. w dniu zawarcia opisanej wyżej umowy sprzedaży Nieruchomości, w dziale III prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej wpisane było roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości na rzecz [REDACTED] z siedzibą w Warszawie¹². Roszczenie to zostało wpisane na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości sporządzonej dnia 18 marca 2019 r. [REDACTED].

W dziale tym figurowała jednocześnie wzmianka o złożonym wniosku o wykreślenie powyższego roszczenia. Wniosek ten wpisany był do aktu notarialnego sporządzonego w dniu 16 maja 2023 r. [REDACTED] stanowiącego aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej 18.03.2019 r., na mocy którego Nieruchomość (tj. działka ewid. nr 6/21) została wyłączona z treści umowy przedwstępnej.

Powyższe ustalenia wskazują, że opisana w pkt 5 i 6 projektu wystąpienia pokontrolnego korespondencja pomiędzy Dyrektorem COS a Ministrem Sportu i Turystyki oraz Prezesem Rady Ministrów dotycząca planów zakupu Nieruchomości oraz zabezpieczenia na ten cel środków z budżetu państwa odbywała się w momencie gdy obowiązywała zawarta w dniu 18.03.2019 r. przedwstępna umowa sprzedaży, na mocy której prawo nabycia własności Nieruchomości przysługiwało spółce [REDACTED]. Aneks do niniejszej umowy przedwstępnej, umożliwiający wykreślenie tego roszczenia, został zawarty dopiero w maju 2023 r., tj. na krótko przed nabyciem Nieruchomości przez Starostę Grodziskiego.

Warto w tym miejscu również zaznaczyć, że w okresie objętym kontrolą w skład Zarządu spółki [REDACTED]¹³ wchodzili [REDACTED], tj. osoby powiązane z takimi podmiotami jak [REDACTED].

Powyższe powiązania, jak również fakt, iż Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie [REDACTED], w ocenie kontroli mogą budzić wątpliwości co do rzeczywistych intencji jakimi kierował się dyrektor COS a także Minister Sportu i Turystyki, podejmując decyzję o pozyskaniu tej Nieruchomości. Ze względu na lokalizację Nieruchomości naturalnym wydaje się fakt, że działka ta mogła stanowić bazę do rozbudowy istniejącego w jej sąsiedztwie ośrodka treningowego,

12 [REDACTED]

13 [REDACTED]

stad też jej pozyskanie powinno leżeć w sferze zainteresowań osób zarządzających [REDAKTOWANE].

9. Na podstawie art. 51 w związku z art. 51a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w związku z § 15 ust. 2 statutu COS¹⁴, Witold Roman, Dyrektor COS, w dniu 2 sierpnia 2023 r. złożył wniosek¹⁵ do Kamila Bortniczuka, Ministra Sportu i Turystyki, o wyrażenie przez Ministra zgody na nieodpłatne nabycie przez COS w procedurze doposażenia ze Skarbu Państwa niezabudowanej nieruchomości gruntowej opisanej wyżej. Do wniosku dołączono m.in.:

- akt notarialny z dnia 29 czerwca 2023 r. [REDAKTOWANE];
- operat szacunkowy Nieruchomości sporządzony w dniu 27 lipca 2023 r. przez rzeczoznawcę majątkowego [REDAKTOWANE], w którym wartość rynkową Nieruchomości, wg stanu na dzień 22 lipca 2023 r., określono na kwotę 2.648.000,00 zł netto. Powyższy operat został wykonany na zlecenie COS. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że przedmiotowy operat, jak również operat, o którym była mowa w akcie notarialnym z 29.06.2023 r. (§5 lit a) tegoż aktu), zostały sporządzone przez tego samego rzeczoznawcę majątkowego. W obu operatach wartość rynkowa Nieruchomości została ustalona na taką samą kwotę, tj. 2.648.000,00 zł netto.

W odpowiedzi na wniosek Dyrektora COS, pismem z 11 sierpnia 2023 r.¹⁶ Kamil Bortniczuk, Minister Sportu i Turystyki wyraził zgodę na nabycie Nieruchomości.

10. Działając w imieniu COS, Witold Roman, Dyrektor COS w dniu 18 września 2023 r. złożył wniosek¹⁷ do Waldemara Budy, Ministra Rozwoju i Technologii, o dokonanie czynności prawnej polegającej na nieodpłatnym nabyciu przez COS w procedurze doposażenia ze Skarbu Państwa Nieruchomości.

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 16 listopada 2023 r. zawarta została umowa pomiędzy Ministrem Rozwoju i Technologii a Dyrektorem COS przeniesienia własności Nieruchomości w trybie art. 51a w zw. z art. 51 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

11. Przekazanie środka trwałego – PT-84/2023 pomiędzy Starostwem Powiatu Grodzkiego a COS Warszawa nastąpiło 16 listopada 2023 r. Wartość początkowa została określona na kwotę 2.959.372,51 zł. Przyjęcie do użytkowania środka trwałego (OT nr 224/IGB/2023) przez COS Warszawa zostało dokonane w tym samym dniu. Wartość początkową określono na kwotę 2.648.000,00 zł zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 22.07.2023 r. wykonanym na zlecenie COS¹⁸.

12. Koszty poniesione przez COS Warszawa dotyczące pozyskania nieruchomości Urszulin to kwota 13.112,27 zł na które składały się: wykonanie operatu szacunkowego (1.476,00 zł), opłata za odpis z KW (50,00 zł), opłata za prowizję (0,60 zł), koszty notarialne związane z przygotowaniem umowy przeniesienia własności wraz z siedmioma wypisami

¹⁴ Zgodnie z § 15 ust. 2 Statutu COS nabycie przez COS nieruchomości wymaga uprzedniej pisemnej zgody Ministra.

¹⁵ Znak: WA.DPP.200.14.2023.JO.

¹⁶ Pismo znak: DP-WNW.081.71.2023.

¹⁷ Pismo znak: WA.DPP.200.15.2023.JO.

¹⁸ Operat szacunkowy wykonany przez firmę [REDAKTOWANE]

aktu notarialnego (11.360,28 zł), opłatami: sądową, za pobranie księgi wieczystej i rejestrację w CREWAN (łącznie 225,39 zł).

13. COS złożył deklaracje na podatek rolny (DR-1) od pozyskanej nieruchomości w Urszulinie na lata 2023 (23.11.2023 r.) i 2024 (03.01.2024 r.) wraz z załącznikiem (ZDR-2)¹⁹, korzystając ze zwolnienia ustawowego od opodatkowania.

Strategia COS Warszawa na lata 2019-2022 i 2023-2026

14. Pismem z dnia 12 czerwca 2019 r. (DP-WNW.081.19.2019)²⁰ Witold Bańka, Minister Sportu i Turystyki poinformował Mariusza Kałużnego Dyrektora COS o akceptacji strategii COS na lata 2019-2022. Dokument pn. *Strategia Rozwoju Centralnego Ośrodka Sportu na lata 2019-2022* zawierał m.in. krótką charakterystykę Ośrodka z uwzględnieniem dostępności bazy COS (w tym COS OPO) dla polskich związków sportowych (dalej: „pzs”) w sportach olimpijskich²¹, gdzie wskazano, że Polski Związek Zapaśniczy (poz. 7, dalej: „PZZ”), Polski Związek Judo (poz. 10, dalej: „PZJ”), Polski Związek Szermierczy (poz. 12, dalej: „PZSz”) mają pełne zabezpieczenie specjalistyczne, a Polski Związek Gimnastyczny (poz. 18, dalej: „PZG”) niepełne zabezpieczenie specjalistyczne z zastrzeżeniem o dostępności dodatkowego pełnego szkolenia specjalistycznego dla pzs. W analizie SWOT, misji i wizji, celach strategicznych zawierających poprawę warunków infrastrukturalnych z uwzględnieniem poszczególnych sześciu OPO, nie ma żadnej informacji o planowaniu budowy filii COS Warszawa. W szczegółowym harmonogramie inwestycyjnym COS na lata 2019-2022 była tylko informacja o planach budowy lodowiska Torwar III w COS Warszawa. Natomiast jeżeli chodzi o nowy Ośrodek Przygotowań Olimpijskich to w dokumencie wskazano, że brane były pod uwagę dwie lokalizacje w Bieszczadach: Jasień oraz Teleśnica²².

15. W Strategii COS Warszawa na lata 2019-2022 wskazano, że COS powoła Zespół ds. wdrażania Strategii, złożony z kierowników wszystkich działów COS w Warszawie, który zajmował się procesem wdrażania, monitoringu i ewaluacji. Wynikiem prac zespołu były roczne raporty monitoringowe Strategii, dzięki którym zespół na bieżąco rejestrował zgodność działań z założeniami.

16. Zarządzeniem nr 21/2019 Dyrektor COS²³ powołał Zespół ds. wdrażania Strategii, który składał się z dziewięciu osób a przewodniczącym został zastępca dyr. COS ds. inwestycji i infrastruktury. Organ ten przygotował sprawozdania z realizacji Strategii COS za lata 2019, 2020 i 2021, które zostały przekazane Ministrowi Sportu i Turystyki. Za rok 2022 wykonano raport ale nie przekazano do organu nadzoru (MSiT).²⁴

W żadnym z przekazanych raportów monitoringowych Strategii COS na lata 2019-2022 i także za rok 2022 nie ma nawet wzmianki o planowanej filii COS Warszawa a tym bardziej o lokalizacji tego przedsięwzięcia w Urszulinie.

¹⁹ Załącznik do deklaracji na podatek rolny – dane o przedmiotach opodatkowania zwolnionych z opodatkowania.

²⁰ Odpowiedź na pismo COS z 21 maja 2019 r. o nr DFK.032.1.1.2019-WA/PWZ-28/ML.

²¹ Tabela nr 4, str. 10 Strategii COS.

²² Strategia COS, str.35.

²³ Zarządzenie Dyrektora COS p. Mariusza Kałużnego z dnia 20 sierpnia 2019 r. w sprawie wdrożenia Strategii Centralnego Ośrodka Sportu na lata 2019 2022.

²⁴ Wyjaśnienia Dyrektora COS z 25 czerwca 2024 r., znak WA.DF.026.2.2024.ML.

17. Kamil Bortniczuk, Minister Sportu i Turystyki pismem (DP-WNW.081.3.2023) z dnia 27 kwietnia 2023 r.²⁵ poinformował Pana Witolda Romana, Dyrektora COS o **przyjęciu do wiadomości opracowanej przez Centralny Ośrodek Sportu Strategii rozwoju Centralnego Ośrodka Sportu na lata 2023-2026 stanowiącej załącznik do ww. pisma**. Również w tym dokumencie określono dostępność bazy COS dla pzs, która dla PZJ, PZZ, PZSz i PZG nie uległa pogorszeniu i pozostała na takim samym poziomie jak w latach ubiegłych²⁶. W pkt 3, dotyczącym *Wizji działania COS w latach 2023-2026*, znajdowała się informacja o rozbudowie *portfolio posiadanych obiektów sportowych i noclegowych o COS-OPO Duszniki-Zdrój*.²⁷

W analizie SWOT w części dotyczącej *słabych stron* (weaknesses) nie było żadnej informacji o dysfunkcji lub potrzebie rozbudowy COS Warszawa i planach budowy filii w Urszulinie. Natomiast w opisie dotyczącym *szans* (opportunities) nie znajduje się jakakolwiek informacja o możliwości współpracy z Legia Training Center po ewentualnym nabyciu nieruchomości w Urszulinie. W Strategii w części dotyczącej celów strategicznych (pkt 5, str. 30) jak i w pkt 6 *Poprawa warunków infrastrukturalnych COS w ujęciu celów operacyjnych – Harmonogram na lata 2023-2026*²⁸, brak jest informacji o planach budowy filii COS Warszawa w Urszulinie bądź w jakiegokolwiek innej lokalizacji. Natomiast w pkt 6.1 COS w Warszawie wskazano związki sportowe korzystające z hali sportowej COS Torwar, gdzie wśród 10-ciu pzs-ów są wymienione, m.in. PZG, PZJ, PZZ i PZSz. W *Inwestycjach planowanych do realizacji (2022-2026)* opisano budowę internatu sportowego wraz z częścią biurową i salami konferencyjnymi, basenem, odnową biologiczną oraz krytego lodowiska wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy istniejących obiektach COS Warszawa.

18. Zarządzeniem nr 24/2023 Dyrektor COS²⁹ powołał Zespół ds. wdrażania Strategii, który składał się z 12-tu osób a przewodniczącym został zastępca Dyrektora COS. Organ ten przygotował sprawozdania z realizacji Strategii COS za 2023 r., który został przekazany Ministrowi Sportu i Turystyki. W przekazanym raporcie znajdowała się informacja o uzyskaniu decyzji o warunkach lokalizacji celu publicznego, wykonaniu PFU i odebraniu dokumentacji projektowej dla zadania inwestycyjnego pn. budowa internatu sportowego wraz z częścią biurową i salami konferencyjnymi, basenem, odnową biologiczną oraz krytego lodowiska wraz z infrastrukturą towarzyszącą ale zlokalizowanego przy obecnej infrastrukturze COS Warszawa przy ul. Łazienkowskiej **a nie dla filii COS Warszawa w Urszulinie**. W dokumencie jedyną informacją o pozyskaniu nieruchomości w Urszulinie jest zapis w części dotyczącej przychodów COS: *Na zwiększenie przychodów wpływ miało ponadto zaksięgowanie nabycia działek w COS-OPO w Dusznikach- Zdrój oraz w COS w Warszawie w ramach nieodpłatnego przeniesienia własności zgodnie z aktami notarialnymi.(...) Wynik finansowy COS na koniec 2023 r. jest wyższy od zaprognozowanego w Strategii, co spowodowane jest głównie zaksięgowaniem w 2023 r. nabycia działek, w ramach nieodpłatnego przeniesienia własności zgodnie z aktami notarialnymi w kwocie 32.464 tys. zł.*

²⁵ Odpowiedź na pismo COS z 4 marca 2023 r., znak WA.ZTN.0910.20.2023.MM.

²⁶ Strategia COS na lata 2023-2026, str. 16 (Tabela nr 4).

²⁷ Strategia COS na lata 2023-2026 str. 22.

²⁸ Strategia COS na lata 2023-2026 str. 33-36, Tabela nr 7.

²⁹ Zarządzenie Dyrektora COS z dnia 11 maja 2023 r. w sprawie wdrożenia Strategii Centralnego Ośrodka Sportu na lata 2023-2026.

19. Dział Inwestycji i Remontów (dalej DiR) zgodnie z § 31 Regulaminu Organizacyjnego (dalej RO) COS, opracowuje plany roczne i wieloletnie zadań inwestycyjnych. Na pytania kontroli o realizację tego zapisu RO przez DiR, Janusz Samel, Dyrektor COS odpowiedział³⁰: *COS na chwilę obecną nie jest w posiadaniu opinii działu inwestycji i remontów w sprawie powstania nowej inwestycji w Urszulinie.*

W dokumentacji planów zadań inwestycyjnych COS na lata 2021-2023 realizowanych z planu finansowego w COS w Warszawie nie ma żadnej nawet wzmianki o planach i realizacji potencjalnych, poszczególnych etapów budowy filii COS Warszawa w Urszulinie.

20. Dyrektor COS na pytania kontroli dotyczące zabezpieczenia środków finansowych w budżecie COS na inwestycję w Urszulinie, odpowiedział: *Koszty poniesione w zakresie doposażenia (...) pokrywane były w ramach posiadanych środków własnych w zakresie planu finansowego COS. Doposażenie COS w nieruchomości, w Urszulinie nastąpiło w listopadzie 2023 roku. Projekt planu finansowego COS na 2023 ok przygotowany był w lipcu 2022 roku. Na ten moment główna księgowia COS nie otrzymała informacji na temat planowanego doposażenia, nie zaktualizowano żadnych dokumentów strategicznych ani planów inwestycyjnych w tym zakresie. Na chwilę obecną, po otrzymaniu w drodze doposażenia nieruchomości w Urszulinie, bieżące utrzymanie tej nieruchomości nie generuje żadnych kosztów w planie finansowym COS.*

21. Główna Księgowia COS Warszawa wyjaśniła dodatkowo, że *W planie finansowym COS oraz w wieloletniej prognozie finansowej nie zostały uwzględnione środki na wydatki na inwestycje w mającej powstać filii COS w Urszulinie. Z informacji otrzymanych od pracowników działu inwestycji i remontów wynika, że z uwagi na brak konkretnej koncepcji filii oraz jakichkolwiek dokumentów umożliwiających ubieganie się o dofinansowanie zadania ze środków FRKF, COS nie wystąpił do MSiT o dofinansowanie inwestycji ze środków FRKF. W planach finansowych COS nie uwzględniono wydatków na inwestycję w Urszulinie, ponieważ COS może ujmować w planach finansowych kwoty na wydatki inwestycyjne ze środków FRKF dopiero po podpisaniu umów o dofinansowanie. Z uwagi na powyższe w planach inwestycji ze środków własnych COS w Warszawie również nie zaplanowano wydatków na ten cel.*³¹

22. Kontrola zauważyła, że COS pozyskał Nieruchomość bez jakiegokolwiek planu/projektu na jej zagospodarowanie a także bez zabezpieczenia środków finansowych w planach na realizację inwestycji w Urszulinie – filii COS Warszawa.

23. Kontrolujący zwrócili się również do byłego Dyrektora COS, Pana Witolda Romana z pytaniami w zakresie osób odpowiedzialnych za podjęcie decyzji w sprawie utworzenia filii COS Warszawa w Urszulinie, zmiany koncepcji zagospodarowania terenu w trakcie procedury doposażenia, a także zabezpieczenia środków finansowych na inwestycję. Pomimo podwójnego awizowania pisma, przesyłka nie została odebrana w terminie.

³⁰ Wyjaśnienia Dyrektora COS z 25 czerwca 2024 r., znak WA.DF.026.2.2024.ML.

³¹ Wyjaśnienia Pani Magdaleny Latos, Głównej Księgowej COS z dnia 21 sierpnia 2024 r.

Proces decyzyjny w COS Warszawa.

24. W żadnym z oficjalnych pism pomiędzy Dyrektorem COS a Ministrem Sportu i Turystyki a także z Prezesem Rady Ministrów nie ma jakiegokolwiek informacji, że planowana do pozyskania przez Ośrodek Nieruchomość w Urszulinie, graniczy bezpośrednio z akademią piłkarską [REDAKTOWANE]. Kontrola zauważa, że pominięcie tego faktu jest niezrozumiałe, ponieważ sąsiedztwo tak znanego klubu prowadzącego szkolenie dzieci i młodzieży stanowi istotną informacją w procesie decyzyjnym o nabyciu Nieruchomości, w celu budowy filii COS Warszawa składającej się z hali sportowej i internatu na 200 miejsc noclegowych.

25. Na pytania kontroli w zakresie osób odpowiedzialnych za podjęcie decyzji o utworzeniu filii COS Warszawa w Urszulinie, zmianie koncepcji zagospodarowania nieruchomości, dokumentów planistycznych dotyczących przedmiotowej inwestycji (tj. projekt koncepcyjny, program funkcjonalno-użytkowy, opis techniczny przedsięwzięcia, szkice i rysunki, kosztorys zadania inwestycyjnego, ewentualnie wnioski o pozwolenie na budowę), w wyjaśnieniach Dyrektor COS stwierdził, że *COS nie posiada na chwilę obecną informacji ani dokumentów wskazanych w powyższym punkcie. (...) Kancelaria radcy prawnego [REDAKTOWANE], zgodnie z umową na obsługę prawną COS przygotowywała Dyrekcji COS wszelką dokumentację niezbędną do uzyskania doposażenia w nieruchomości w Urszulinie, przygotowywała wszelkie wnioski, pisma oraz brała udział w tworzeniu projektu aktu notarialnego pod względem zgodności z przepisami prawa. (...) COS na chwilę obecną nie jest w posiadaniu opinii prawnej w sprawie pozyskania nieruchomości w Urszulinie. (...) COS na chwilę obecną nie jest w posiadaniu opinii działu inwestycji i remontów w sprawie powstania nowej inwestycji w Urszulinie.*³²

26. COS reprezentowany przez Pana Witolda Romana, Dyrektora COS, w dniu 4 listopada 2022 r. zawarł umowę o świadczeniu usług prawnych z radcą prawnym [REDAKTOWANE] prowadzącym Kancelarię Radcy Prawnego [REDAKTOWANE]. Przedmiotem umowy było świadczenie bieżącej obsługi prawnej – pomocy prawnej, polegającej w szczególności na udzielaniu porad prawnych, sporządzaniu opinii prawnych, opracowywaniu projektów aktów prawnych, porozumień, umów, ugód, uczestniczeniu w spotkaniach z kontrahentami oraz do reprezentowania COS przed sądami powszechnymi, Sądem Najwyższym, Trybunałami, sądami administracyjnymi, organami administracyjnymi i przedsiębiorcami. Zgodnie z umową usługi miały być świadczone od dnia 1 stycznia 2023 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2023 r.

W dniu 15 listopada 2023 r. zawarta została kolejna umowa pomiędzy Witoldem Romanem Dyrektorem COS a radcą prawnym [REDAKTOWANE] prowadzącym Kancelarię Radcy Prawnego [REDAKTOWANE] na świadczenie usług prawnych. Zgodnie z umową usługi miały być świadczone od dnia 1 stycznia 2024 r. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2024 r.

27. Na podstawie zgromadzonej dokumentacji, analizy materiału, złożonych wyjaśnień i ustalonego stanu faktycznego, kontrola stwierdza, że inicjatywę a następnie decyzję w sprawie ubiegania się o doposażenie COS w Nieruchomość, celem budowy w tym miejscu filii COS

³² Wyjaśnienia Dyrektora COS z 25 czerwca 2024 r., znak WA.DF.026.2.2024.ML.

Warszawa, podjął były Dyrektor COS Witold Roman, którego wnioski w tej sprawie zaakceptował Minister Sportu i Turystyki Kamil Bortniczuk.

28. COS Warszawa doposażono w nieruchomości w Urszulinie, mimo że nie przedstawiono jakiegokolwiek dokumentacji związanej z koncepcją zagospodarowania pozyskanego terenu.

29. Do zakończenia kontroli COS nie posiadał dokumentów planistycznych, tj. projektu koncepcyjnego, programu funkcjonalno-użytkowego (dalej: PFU), opisu technicznego przedsięwzięcia, szkiców i rysunków, kosztorysu zadania inwestycyjnego, czy złożonych wniosków o decyzję dotyczącą uwarunkowań środowiskowych a następnie pozwolenia na budowę.

30. Nieuwzględnienie rozbudowy COS Warszawa o filię w Urszulinie, zarówno w Strategii COS na lata 2023-2026 jaki i w planach inwestycyjnych Działu Inwestycji i Remontów COS Warszawa a także brak kalkulacji całkowitych kosztów inwestycji przez co niezabezpieczenie środków finansowych w planie finansowym COS na lata 2023 - 2024 jak i wieloletniej prognozie finansowej, a także ww. powyższe fakty, nie pozwalają na wystawienie przez Kontrolę innej oceny niż negatywna.

INFORMACJE O KONTROLI

Kontrolę przeprowadził, upoważniony przez Ministra³³, Zespół kontrolujący w składzie:

- Piotr Szulc, ekspert w Departamencie Kontroli, przewodniczący Zespołu,
- Paweł Kwarciany, główny specjalista w Departamencie Kontroli, członek Zespołu.

Czynności kontrolne przeprowadzono w terminie od 8 lipca do 22 sierpnia 2024 r.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą był: Andrzej Kalinowski – do 8 czerwca 2022 r., Witold Roman – od 9 czerwca 2022 r. do 21 grudnia 2023 r., Janusz Samel – od 21 grudnia 2023 r.

ZALECENIA POKONTROLNE

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia i oceny, na podstawie art. 46 ust. 3 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej, wnoszę o podjęcie przez kierownictwo COS niezwłocznych działań mających na celu wypracowanie szczegółowej koncepcji wykorzystania i zagospodarowania pozyskanej Nieruchomości w kontekście rozwoju bazy infrastrukturalnej COS.

W szczególności wnoszę o:

1. Przestrzeganie § 31 Regulaminu Organizacyjnego COS zgodnie z którym Dział Inwestycji i Remontów COS Warszawa opracowuje plany roczne i wieloletnie zadania inwestycyjne.
2. Nabywanie nowych nieruchomości po przeprowadzeniu analizy potrzeb przez DiR, uzasadniającej uwzględnienie nowej inwestycji w Strategii COS.

³³ Upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr: 6/2024 i 7/2024 z 4 lipca 2024 r.

3. Zaangażowanie w proces inwestycyjny Zespołu ds. wdrażania Strategii, złożonego z kierowników wszystkich działów COS w Warszawie, który został powołany w tym celu aby zająć się procesem wdrażania, monitoringu i ewaluacji strategii COS.
4. Prowadzenie inwestycji zgodnie z przyjętymi zasadami obowiązującymi w procesach inwestycyjnych, tzn. przygotowanie projektu koncepcyjnego, programu funkcjonalno-użytkowego, opisu technicznego przedsięwzięcia, szkiców i rysunków, kosztorysu zadania inwestycyjnego.
5. Zabezpieczenie dla planowanych inwestycji, środków finansowych w budżecie COS a w razie potrzeby, w wieloletniej prognozie finansowej.

POUCZENIE

W trybie art. 49, w związku z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej, zwracam się do Pana Dyrektora o przedstawienie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego *Wystąpienia pokontrolnego*, informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania, podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w wersji elektronicznej.

Z upoważnienia
Ministra Sportu i Turystyki

Adam Wojtaś
Dyrektor Generalny
Ministerstwa Sportu i Turystyki
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/