



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Departament Gospodarki,
Skarbu Państwa i Prywatyzacji

ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
tel./fax. 022 4445692

adres korespondencyjny
Skrzynka pocztowa Nr P-14
00-950 Warszawa

Warszawa, 17 grudnia 2008 r.

I/08/007
KGP/41140/08

Sekretariat Rektora AWF	
Nr sprawy	R-091-4/9008
Wpłyn.	23 GRU. 2008
Zał.	

Pan
prof. dr hab. Juliusz Migasiewicz

Rektor
Akademii Wychowania Fizycznego
we Wrocławiu

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust.1 *ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli*¹, (dalej *ustawa o NIK*), Najwyższa Izba Kontroli² przeprowadziła w Akademii Wychowania Fizycznego we Wrocławiu (dalej AWF), kontrolę w zakresie sprzedaży Stadionu Głównego w kompleksie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu.

W związku z ustaleniami przedstawionymi w protokole kontroli, podpisanym w dniu 12 grudnia 2008 r., Najwyższa Izba Kontroli - Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji, stosownie do art. 60 *ustawy o NIK*, przekazuje Panu Rektorowi niniejsze *Wy-stąpienie*.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia sprzedaż przez AWF Stadionu Głównego w kompleksie Stadionu Olimpijskiego we Wrocławiu.

1. Za działanie celowe i gospodarne NIK uznaje sprzedaż Stadionu Głównego Gminie Wrocław. Transakcja ta przyniosła wpływ na konto Uczelni 10 000 tys zł Przeznaczono je na sfinansowanie bieżących inwestycji i remontów. W roku 2006 wydatki na nabycie war-

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231 poz. 1701

² Departament Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji.

87

tości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych wyniosły 13 721,3 tys. zł (m.in. budowa budynku Fizjoterapii, kąpieliska w Olejnicy oraz modernizacja budynku dydaktycznego przy ul. Witelona), a koszty remontów 1 158,3 tys. zł. W roku 2007 wartości te wyniosły odpowiednio 7 183 tys. zł (m.in. modernizacja kotłowni w domku kortowym, przebudowa przystani kajakowej oraz wyposażenie budynku przy ul. Witelona i budynku Fizjoterapii) oraz 2 347 tys. zł. Sprzedaż Stadionu Głównego, według szacunków Uczelni, pozwoli na obniżenie kosztów eksploatacyjno-remontowych o co najmniej 770 tys. zł rocznie.

Jednym z zasadniczych czynników decydujących o sprzedaży ponad 70-letniego Stadionu Głównego był jego stan techniczny. Stadion w całej historii nie był poddany remontowi generalnemu, wskutek czego wymaga znaczących nakładów inwestycyjnych, związanych z jego modernizacją w celu ewentualnego, rentownego wykorzystania do celów sportowych i komercyjnych. Z wyjaśnień Pana Rektora wynikało ponadto, że dodatkową okolicznością uzasadniającą sprzedaż Stadionu Głównego była akcja ubiegania się przez Polskę oraz przez Wrocław o prawa organizacji Mistrzostw Europy w piłce nożnej EURO 2012.

2. NIK nie wnosi zastrzeżeń do przebiegu rokowań z Gminą Wrocław dotyczących zbycia Stadionu Głównego. Na jego sprzedaż uzyskano zgodę Ministra Skarbu Państwa. W dniu 23 marca 2006 r. Senat AWF, w związku ze staraniami Polski i Wrocławia o organizację Mistrzostw Europy w piłce nożnej w roku 2012, podjął uchwałę nr 17/2006 w sprawie określenia warunków przekazania Miastu Wrocław powyższej nieruchomości.

Wykonując powyższą Uchwałę Senatu w dniu 10 kwietnia 2006 r. sporządzono protokół rokowań pomiędzy AWF, reprezentowanym przez ówczesnego Rektora Pana prof. dr hab. Tadeusza Koszcyca i Miastem Wrocław, reprezentowanym przez Pana Rafała Dutkiewicza – Prezydenta Wrocławia. Strony uzgodniły zamianę nieruchomości AWF obejmującej Stadion Olimpijski i drogi dojazdowe na nieruchomości Gminy Wrocław przy ul. Miłoszyckiej oraz przy ul. M. Curie Skłodowskiej.

Podczas wyjazdowego posiedzenia Senatu AWF w dniu 3 września 2006 r. Kanclerz AWF Pan Mariusz Kłosowski poinformował, że nie dojdzie do zamiany nieruchomości pomiędzy AWF i Gminą Wrocław m.in. z uwagi na opór mieszkańców zamieszkałych przy ul. Miłoszyckiej. W wyniku głosowania podjęto uchwałę o sprzedaży Stadionu Głównego Gminie Wrocław i wyrażeniu zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności gruntowej po-

legającej na prawie przejazdu i przychodu przez wskazane działki. Cenę sprzedaży ustalono na 10 000 tys. zł brutto gotówką.

W dniu 9 września 2006 r. AWF, zgodnie z art. 90 ust. 4 *ustawy z dnia 27 lipca 2005 roku Prawo o szkolnictwie wyższym*³ oraz zgodnie z *ustawą z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa*⁴ wystąpiła do Ministra Skarbu Państwa z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości zabudowanej obiektem Stadionu Olimpijskiego oraz ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela tej nieruchomości nieodpłatnej służebności gruntowej.

Po dodatkowych wyjaśnieniach i uzupełnieniach wniosku, na podstawie art. 5a ust. 1 *ww. ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 roku*, w dniu 8 grudnia 2006 r. Minister Skarbu Państwa wyraził zgodę na sprzedaż na rzecz Gminy Wrocław wskazanej we wniosku nieruchomości oraz udziału wynoszącego 49/100 części w prawie własności działek gruntu stanowiących drogi dojazdowe, za ustaloną cenę.

3. NIK odnotowała fakt, że wartość sprzedaży⁵ Stadionu Głównego wraz z trybunami, koroną stadionu, obiektem strzelnicy sportowej, zabudowaniami gospodarczymi i trafostacją oraz bezpośrednio przyległymi terenami niezbędnymi do obsługi technicznej i administracyjnej, z ciągiem pieszym wraz z terenami zieleni o łącznej powierzchni 10,4776 ha oraz udział wynoszący 49/100 w prawie własności działek o łącznej powierzchni 3,5908 ha stanowiących drogi dojazdowe do stadionu (10 000 tys. zł to jest 95,44 zł za 1 m²) stanowiła 71 % ceny rynkowej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę (14 177 tys. zł, bez wliczenia wartości 49 % udziału we własności dróg wewnętrznych, czyli kwoty 2 250,7 tys. zł). W ocenie NIK cena sprzedaży nie odbiegała więc znacząco, w rozumieniu art. 14 *ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych*⁶, od wartości rynkowej przedmiotu zbycia.

4. W styczniu 2006 r. rzeczoznawca ustalił wartość zbywanej nieruchomości według dwóch wariantów. W wariantcie nr 1 wartość nieruchomości wyceniono metodą wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) podejściem kosztowym na kwotę 15 169 tys. zł. Według wariantu nr 2 wartość nieruchomości ustalono na 8 141 tys. zł. W wariantcie tym jako właściciela gruntu wskazano Skarb Państwa. Wycena uwzględniała fakt, że

³ Dz. U. Nr 164, poz. 1365 ze zm.

⁴ Dz. U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

⁵ dokonanej na podstawie umowy z dnia 28. grudnia 2006 r. - akt notarialny repertorium A nr 3549/2006

⁶ Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.

tereny Stadionu Olimpijskiego są objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A” i wraz z położonymi na nich obiektami oraz historycznymi uwarunkowaniami terenu wpisane są do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 457/WM z dnia 14 czerwca 1991 r.

We wrześniu 2006 r. wykonano dodatkowy aktualizujący operat szacunkowy. Był on związany z podziałem Stadionu Olimpijskiego na mniejsze działki. Rzecznawca ustalił wartość nieruchomości obejmującej tereny sportowe (Stadion Główny) na kwotę 14 177 tys. zł. Kupujący, czyli Gmina Wrocław, we wrześniu 2006 r., także zleciła wykonanie operatu szacunkowego nabywanej nieruchomości. Rzecznawca ustalił wartości nieruchomości obejmującej działkę, Stadion Główny, strzelnicę, stację trafo i drogi dojazdowe metodą wartości odtworzeniowej (WRU – wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania) na kwotę 11 842,6 tys. zł.

5. W uzyskanych w toku kontroli wyjaśnieniach Pan Michał Janicki, Dyrektor Departamentu Spraw Społecznych Urzędu Miasta Wrocławia stwierdził, że *„podjęcie decyzji o rezygnacji z adaptacji Stadionu Olimpijskiego dla organizacji meczy UEFA EURO 2012 i budowie nowego stadionu na Maślicach wynikało z wniosków ze szczegółowej poszerzonej analizy możliwości spełnienia wymogów Europejskiej Federacji Piłkarskiej (UEFA) opartej na doświadczeniach innych organizatorów dużych imprez piłkarskich”*. Miasto Wrocław, wspólnie z firmą doradczą, przygotowało założenia do konkursu architektonicznego na modernizację Stadionu Olimpijskiego, którego głównym przeznaczeniem będzie organizacja wyścigów żużlowych (w tym Grand Prix) i innych sportów motorowych, meczy piłkarskich w klasie nie wyższej niż obecnej II ligi, koncertów i innych imprez sportowych i masowych, na nie więcej niż 15 tys. widzów.

6. Z ustaleń audytora jednej z firm doradczych, zawartych w *Analizie porównawczej lokalizacji stadionu dla przeprowadzenia Mistrzostw Europy w piłce nożnej w 2012 r. we Wrocławiu*, wykonanej na zlecenie Urzędu Miasta Wrocławia, wynika m.in., że budowa nowego stadionu jest lepszym rozwiązaniem w porównaniu z modernizacją do tego celu Stadionu Olimpijskiego. Nowy stadion w Maślicach, po zakończeniu EURO 2012, służyłby zarówno jako arena futbolowa, jak i miejsce organizacji masowych imprez (np. konferencji, wystaw, koncertów). Miałby więc szersze zastosowanie niż Stadion Olimpijski.

W związku z ustaleniami niniejszej kontroli Najwyższa Izba Kontroli odstępuje od formułowania wniosków pokontrolnych. Jednocześnie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy

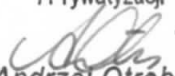
80

o NIK, zwraca się do Pana Rektora o przekazanie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag w nim zawartych.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Rektorowi prawo zgłoszenia do dyrektora Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa i Prywatyzacji NIK umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen i uwag zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o której wyżej mowa, liczy się – stosownie do art. 62 ust. 2 ustawy o NIK – od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie powyższych zastrzeżeń.

DYREKTOR
Departamentu Gospodarki, Skarbu Państwa
i Prywatyzacji


Andrzej Otrębski