



LOP-4101-09-00/2011
Nr ewid. 175/2011/P/11/155/LOP

Informacja o wynikach kontroli

**ROZLICZANIE
PRZEZ AGENCJĘ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
INWESTYCJI I LIKWIDACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
NA DZIERŻAWIONYCH NIERUCHOMOŚCIACH**

MISJA

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

WIZJA

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

Dyrektor Delegatury:
Iwona Zyman

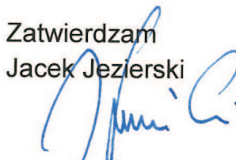


Akceptuję:
Marian Cichosz



Wiceprezes Najwyższej Izby Kontroli

Zatwierdzam
Jacek Jezierski



Prezes Najwyższej Izby Kontroli
dnia 29.02.2012

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
T/F +48 22 444 50 00

www.nik.gov.pl

WPROWADZENIE	5
1. ZAŁOŻENIA KONTROLI	6
2. PODSUMOWANIE WYNIKÓW KONTROLI	7
2.1. Ocena kontrolowanej działalności	7
2.2. Uwagi i wnioski	8
3. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE	9
3.1. Uwarunkowania	9
3.2. Wyniki kontroli	10
4. INFORMACJE DODATKOWE	18
5. ZAŁĄCZNIKI	20

Wykaz stosowanych skrótów i pojęć

Agencja	Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział	Oddział Terenowy Agencji
PINB	Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
Rejestr	Rejestr obiektów budowlanych zakwalifikowanych do rozbiórki
k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)
ustawa o gnrSP	ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.)
ustawa Pb	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)
ustawa Pgik	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.)
ustawa Pzp	ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.)
Zasób	Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa
likwidacja	roboty budowlane polegające na rozbiórce obiektu (zamiennie – rozbiórka)

Temat i numer kontroli

Rozliczanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych inwestycji i likwidacji obiektów budowlanych na dzierżawionych nieruchomościach (P/11/155).

Kontrolą objęto lata 2009-2011 (I półrocze)¹.

Uzasadnienie podjęcia kontroli

Kontrola została podjęta przez NIK z własnej inicjatywy w ramach priorytetowego kierunku kontroli na lata 2009-2011: *Państwo efektywnie zarządzające zasobami publicznymi, obszar: Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa oraz mieniem samorządu terytorialnego, w tym procesy restrukturyzacji i prywatyzacji*.

Argumentem przemawiającym za jej podjęciem było ryzyko występowania w działalności Agencji Nieruchomości Rolnych nieprawidłowości ujawnionych przez Delegaturę NIK w Opolu w trakcie kontroli wykonania przez Oddział Terenowy Agencji w Opolu planu finansowego za rok 2005².

¹ Wyboru okresu objętego kontrolą dokonano z uwzględnieniem konieczności zapewnienia porównywalności i aktualności danych.

² Kontrola nr P/05/113.

Stwierdzono wówczas m.in., że Oddział rozliczał koszty robót budowlanych polegających na likwidacji lub budowie obiektów, zrealizowanych przez dzierżawców niebędących wykonawcami wyłonionymi zgodnie z przepisami ustawy Pzp. Jednocześnie w rozliczeniach nie uwzględniał wartości materiałów odzyskanych z rozbiórek, które po zakończeniu robót pozostawały u dzierżawców.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³ z uwzględnieniem kryteriów o których mowa w art. 5 ust.1 tej ustawy, tj. legalności, gospodarności, celowości i rzetelności.

³ Dz.U. z 2012 r., poz. 82.

1 ZAŁOŻENIA KONTROLI

Kontrolę zaplanowano i przeprowadzono w siedmiu oddziałach terenowych Agencji: w Gdańsku, Gorzowie Wielkopolskim, Lublinie, Opolu, Poznaniu, Szczecinie i Wrocławiu, gospodarujących Zasobem na obszarze dziewięciu województw.

■ Cel główny kontroli

Celem głównym kontroli była ocena rozliczania przez Agencję zadań inwestycyjnych lub likwidacji obiektów budowlanych, usytuowanych na wydzierżawionych nieruchomościach.

Ilustracja 1

Obiekt w miejscowości Jasna po dokonanej rozbiórce pokrycia dachowego



■ Cele częściowe

W szczególności ocenie poddano:

1. Ewidencjonowanie i kwalifikowanie obiektów budowlanych do rozbiórki oraz podejmowanie decyzji o realizacji zadań inwestycyjnych na wydzierżawionych nieruchomościach.
2. Wykonywanie i rozliczanie rozbiórek i zadań inwestycyjnych sfinansowanych bezpośrednio lub pośrednio środkami Agencji.

Kontrola miała na celu również dokonanie oceny, czy przy finansowaniu ww. zadań przez Agencję nie występowały mechanizmy korupcjogenne lub zjawiska budzące podejrzenie korupcji.

Szczegółowe ustalenia kontroli zostały przedstawione w protokołach podpisanych przez wszystkich dyrektorów skontrolowanych Oddziałów. Stanowiły one podstawę sformułowania ocen, uwag i wniosków zawartych w wystąpieniach pokontrolnych (oceny poszczególnych Oddziałów zamieszczono w załączniku nr 5 do Informacji str. 29).

Wyniki kontroli pozwoliły na sformułowanie oceny ogólnej, jak również ocen częściowych wszystkich obszarów objętych kontrolą, a tym samym osiągnięcie założonych na wstępie celów.

2.1 Ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, rozliczanie przez skontrolowane Oddziały inwestycji i likwidacji obiektów budowlanych na wydzierżawionych nieruchomościach⁴.

Ocenę ogólną uzasadniają następujące oceny częściowe:

NIK ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ewidencjonowanie i kwalifikowanie obiektów budowlanych do rozbiórki oraz podjęte decyzje o realizowaniu zadań inwestycyjnych.

Sześć z siedmiu skontrolowanych Oddziałów prowadziło wymagane ewidencje obiektów budowlanych (Rejestry).

Wszystkie obiekty zakwalifikowane przez Oddziały do rozbiórki były w złym stanie technicznym i nie nadawały się do dalszego wykorzystania lub odbudowy.

Podjęte decyzje o inwestycjach były zasadne i wynikały m.in. z konieczności zapewnienia ciągłości prowadzenia przez dzierżawców produkcji rolniczej.

Stwierdzone w tym zakresie nieprawidłowości dotyczyły:

- naruszenia zasad kwalifikowania obiektów do rozbiórki,
- zaniechania prowadzenia Rejestru,
- braku kompletnych danych w Rejestrach,
- nieprowadzenia ewidencji wniosków i umów inwestycyjnych.

NIK ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, wykonywanie i rozliczanie ww. zadań, sfinansowanych bezpośrednio lub pośrednio środkami Agencji.

W sześciu Oddziałach roboty rozbiórkowe oraz inwestycyjne na wydzierżawionych nieruchomościach zostały przeprowadzone w pełnym zaplanowanym zakresie, a ich odbioru dokonano rzetelnie.

Z sześciu Oddziałów, w których udzielane były zamówienia publiczne, w trzech Oddziałach nie stwierdzono nieprawidłowości mających wpływ na wybór wykonawców, natomiast w pozostałych Oddziałach zamówień takich udzielono z pominięciem przepisów ustawy Pzp, pomimo wymogu jej stosowania.

W umowach zawartych przez Oddziały, których przedmiotem było wykonanie robót budowlanych, prawidłowo zabezpieczono interesy Agencji.

W sześciu Oddziałach wszystkie objęte kontrolą zadania zostały rzetelnie rozliczone, zgodnie z warunkami określonymi w umowach zawartych z wykonawcami, którymi były podmioty zewnętrzne lub dzierżawcy.

Oddziały prawidłowo ewidencjonowały poniesione z tego tytułu wydatki, a zmiany w środkach trwałych były poprawnie ujmowane w ewidencji księgowej.

Zapłaty wynagrodzenia na rzecz wykonawców dokonywano terminowo.

⁴ W kontroli zastosowano czterostopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna pomimo stwierdzonych uchybień, pozytywna pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

Stwierdzone inne nieprawidłowości dotyczyły:

- dopuszczenia do prowadzenia robót budowlanych bez uprzedniego uzyskania stosownych pozwoleń lub dokonania wymaganych zgłoszeń, a także przekazania terenu budowy osobom nieuprawnionym,
- niezasadnego pokrycia kosztów rozbiórki dwóch obiektów.

Obowiązujące w Agencji zasady w zakresie dzierżawy nieruchomości, w tym kwalifikowania obiektów do rozbiórek i podejmowania decyzji o realizacji inwestycji na wydzierżawionych nieruchomościach, ewidencjonowania tych obiektów, rozliczania kosztów realizacji robót budowlanych, jak również uwzględniania skutków przeprowadzonych robót w umowach (m.in. odnośnie wysokości czynszu dzierżawnego) umożliwiały prawidłowe gospodarowanie Zasobem. Ustalenia kontroli wskazują jednak, że przyjęte rozwiązania nie były w pełni stosowane.

W zakresie odnoszącym się do stosowania ustawy Pzp przy zlecaniu robót budowlanych, przepisy wewnętrzne Agencji bezzasadnie zawężyły pojęcie odpłatnego charakteru umów jedynie do rozliczeń pieniężnych, co skutkowało przypadkami nieuprawnionego pomijania stosowania tej ustawy.

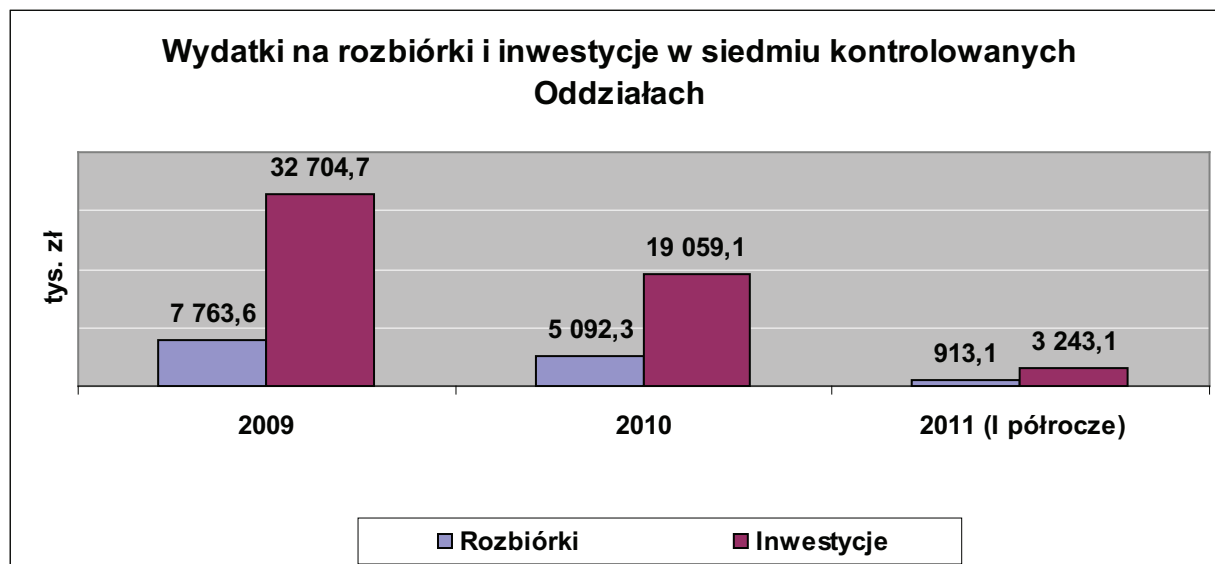
Stwierdzone nieprawidłowości powodowały zagrożenie wystąpieniem korupcjogennych mechanizmów dowolności postępowania, braku wymaganej jawności działania, braku lub słabości kontroli wewnętrznej oraz konfliktu interesów.

2.2 Uwagi i wnioski

Niezależnie od wniosków zawartych w wystąpieniach pokontrolnych skierowanych do dyrektorów Oddziałów, których realizacja ma na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, jak również ograniczenie ryzyka ich wystąpienia w przyszłości, **wyniki kontroli wskazują na zasadność podjęcia przez Prezesa Agencji działań mających na celu uwzględnienie w zasadach dzierżawy nieruchomości Zasobu zawartych w aktach wewnętrznych okoliczności, iż świadczeniem zamawiającego na gruncie ustawy Pzp nie musi być jedynie świadczenie o charakterze pieniężnym.** Świadczenie to może przybrać również formę cesji praw lub przewłaszczenia własności rzeczy (np. wartości materiałów pozostałych po rozbiórce obiektu budowlanego) o wartości ekonomicznie odpowiadającej usługom, dostawom lub robotom budowlanym świadczonym przez wykonawcę (którym może być także dzierżawca). Zamawiający może również potrącać wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji zamówienia publicznego z zobowiązania wykonawcy z tytułu np. czynszu dzierżawnego.

Postulowana przez NIK zmiana ograniczy ryzyko nieuprawnionego udzielania zamówień publicznych z pominięciem ustawy Pzp, jak również zapewni przejrzystość rozliczeń pomiędzy Agencją i wykonawcami, a w szczególności tymi, którzy są jednocześnie dzierżawcami nieruchomości, na których ww. zadania są realizowane.

Skontrolowane Oddziały na sfinansowanie kosztów rozbiórek obiektów budowlanych oraz inwestycji w latach 2009-2011 (I półrocze) wydatkowały łącznie 68 775,7 tys. zł, z tego na rozbiórki 13 768,9 tys. zł, a na inwestycje 55 006,8 tys. zł.



3.1 Uwarunkowania

Wydatki Agencji związane z gospodarowaniem Zasobem w 2010 r. wyniosły 377 mln zł (w 2009 r. - 379 mln zł), a składały się na nie m.in. wydatki na inwestycje oraz remonty w kwocie 56 mln zł (w 2009 r. - 72 mln zł).

Jedną z form gospodarowania Zasobem przez Agencję, jest oddanie nieruchomości rolnej na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym, np. w formie dzierżawy.

W 2010 r. Agencja wydzierżawiła grunty o powierzchni 17,2 tys. ha zawierając 1,4 tys. nowych umów (w 2009 r. odpowiednio: 19,1 tys. ha i 1,5 tys. umów). W roku tym łączna powierzchnia wydzierżawionych przez Agencję gruntów rolnych stanowiła ok. 75 % powierzchni zasobu i wynosiła 1,59 mln ha (w 2009 r. 1,69 mln ha).

W 2010 r. Oddziały objęte kontrolą gospodarowały nieruchomościami rolnymi wchodzącymi w skład Zasobu o łącznej powierzchni 1,52 mln ha (72 % powierzchni Zasobu), z których wydzierżawionych było 1,17 mln ha.

Na dzierżawcy nieruchomości rolnych ciąży obowiązek wykonywania swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki. Obowiązek ten, w odniesieniu np. do obiektów budowlanych, dotyczy również dokonywania napraw niezbędnych do utrzymania ich w stanie niepogorszonym. Zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, dokonanie rozbiórek objętych dzierżawą obiektów budowlanych, a także budowa nowych obiektów na nieruchomości, wymaga zgody wydzierżawiającego.

Zasady dzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu zostały określone w zarządzeniach Prezesa Agencji nr 11/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. i nr 35/09 z dnia 28 września 2009 r.

W ww. zarządzeniach ustalono, że rozbiórkom podlegają obiekty budowlane, które nie nadają się do prowadzenia w nich racjonalnej gospodarki rolnej (są zużyte w znacznym stopniu funkcjonalnie lub środowiskowo), gdy ich remont lub adaptacja są nieopłacalne i które nie mogą być wykorzystywane w sposób alternatywny.

Oddziały zostały zobowiązane do monitorowania prowadzonych rozbiórek przy pomocy Rejestru⁵.

Warunkiem dokonania rozbiórki lub inwestycji było uzyskanie zgody dyrektora Oddziału. Zmiany przedmiotu dzierżawy wynikające z rozbiórek obiektów lub inwestycji, powinny być odzwierciedlone w umowach dzierżawy, w tym w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego.

Data wprowadzenia zmian w umowie powinna pokrywać się z dniem wyrażenia zgody na rozbiórkę albo z dniem zaprzestania przez dzierżawcę produkcji, jeśli po wyrażeniu takiej zgody produkcja była kontynuowana.

W przypadku realizacji inwestycji finansowanych lub współfinansowanych przez Agencję, nowy czynsz dzierżawny należało naliczać po upływie jednego roku od dnia zakończenia inwestycji.

W zarządzeniu Prezesa Agencji nr 35/09 zawarto ponadto zapis, że procedury zamówień publicznych mają zastosowanie w zakresie wyboru wykonawców rozbiórek wyłącznie w przypadkach, gdy w wyniku szacowania rozliczenia kosztów rozbiórki Agencja będzie zobowiązana do ich zapłaty. W zależności od wysokości takiego zobowiązania pieniężnego, należy stosować odpowiednie przepisy ustawy Pzp. Już w 2006 r. NIK zajęła odmiennie stanowisko w tym zakresie. Zgodnie z definicją zamówienia publicznego, świadczeniem zamawiającego nie musi być konieczne świadczenie pieniężne, tak więc do stosowania przepisów ustawy Pzp (jak to przedstawiono w pkt. 2.2 Informacji) należy uwzględniać wszystkie świad-

czenia Agencji w tym m.in. polegające na prze-właszczeniu własności materiałów pozostałych po rozbiórce obiektu budowlanego lub potrąceniu wynagrodzenia wykonawcy z tytułu realizacji zamówienia publicznego ze zobowiązania wykonawcy z tytułu np. czynszu dzierżawnego.

3.2 Wyniki kontroli

W siedmiu skontrolowanych Oddziałach w latach 2009-2011 (I półrocze) roboty rozbiórkowe objęły 657 obiektów budowlanych i zrealizowano 30 zadań inwestycyjnych.

3.2.1 Kwalifikowanie i ewidencjonowanie obiektów do rozbiórek.

Decyzje o zakwalifikowaniu do rozbiórki obiektów budowlanych, podjęte we wszystkich skontrolowanych Oddziałach, były zasadne (celowe) i oparte m.in. o protokoły oględzin, ekspertyzy stanu technicznego wykonane przez rzeczoznawców oraz decyzje o nakazie rozbiórki wydane przez PINB. Kontrola dokumentacji 137 obiektów⁶, których rozbiórkę zrealizowano w badanym okresie potwierdziła, że obiekty te w dacie składania wniosków były w złym stanie technicznym i nie nadawały się do dalszego wykorzystywania do produkcji rolniczej lub do odbudowy.

W czterech Oddziałach (w Gdańsku, Gorzowie Wlkp., Lublinie i Wrocławiu) przestrzegano wewnętrznych procedur kwalifikowania obiektów do rozbiórki, a prowadzona w tym zakresie dokumentacja była kompletna i rzetelna. W pozostałych Oddziałach wystąpiły nieprawidłowości, polegające na naruszeniach tych procedur, a mianowicie:

- w Oddziale w Opolu wszystkie 23 decyzje o rozbiórkach obiektów budowlanych były podejmowane przez dyrektora Oddziału

⁵ Zwierającego co najmniej dane dotyczące: wartości początkowej i ewidencyjnej netto, daty złożenia wniosku o likwidację, uzasadnienia likwidacji, daty wyrażenia zgody na likwidację, potwierdzenia faktu dopełnienia przez prowadzącego likwidację obowiązków wynikających z ustawy Pb, ostatecznego terminu rozbiórki obiektu, daty zakończenia fizycznej likwidacji potwierdzonej protokołem lustracji, daty zgłoszenia do ewidencji gruntów i budynków, podmiotu finansującego likwidację.

⁶ W kontroli przewidziano sprawdzenie wszystkich rozbiórek i inwestycji, przy czym w przypadku gdy ich liczba była większa niż 30, badaniem obejmowano próbę wynoszącą co najmniej 20.

- bez uprzedniej oceny wniosku przez powołaną⁷ w tym celu komisję⁸,
- w Oddziale w Szczecinie rozbiórek dwóch z 30 objętych kontrolą obiektów dokonano bez zgody dyrektora Oddziału i z pominięciem obowiązku sporządzenia protokołu zakwalifikowania obiektu do rozbiórki, a trzech obiektów przed sporządzeniem wymaganego kosztorysu inwestorskiego⁹,
- w Oddziale w Poznaniu wyrażono zgodę na rozbiórkę czterech obiektów na koszt Agencji, pomimo tego, że w chwili składania wniosków obowiązujące w tym zakresie procedury stanowiły, iż koszty likwidacji powinni ponieść dzierżawcy¹⁰.

W sześciu Oddziałach obiekty zakwalifikowane do rozbiórki zostały zaewidencjonowane w Rejestrach.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły zaniechania prowadzenia Rejestru przez Oddział w Poznaniu¹¹, co uzasadniono prowadzeniem innych ewidencji i rejestrów, których treść częściowo odpowiada wymogom określonym dla Rejestru. Stwierdzono ponadto niekompletność (nierzetelność) Rejestrów prowadzonych w Oddziałach w Lublinie, Gorzowie Wlkp., Opolu i Szczecinie, tj. braku niektórych wymaganych informacji w zakresie:

- wartości ewidencyjnej obiektów,
- uzasadnienia likwidacji,
- potwierdzenia faktu dopełnienia obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- wyznaczenia ostatecznego terminu rozbiórki,

- zgłoszenia rozbiórki obiektu budowlanego do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków,
- informacji o odstąpieniu przez dzierżawców od likwidacji,
- daty złożenia wniosku o fizyczną likwidację,
- daty zakończenia likwidacji.

Dodatkowo w Oddziale w Lublinie jeden z 27 obiektów w ogóle nie został ujęty w Rejestrze. Przyczyną nierzetelnego prowadzenia ww. Rejestrów były niedopatrzenia lub przeoczenia odpowiedzialnych pracowników, jak również brak prawidłowego nadzoru.

Kontrola dokumentacji 15 inwestycji¹² wykazała, że wnioski dzierżawców o wyrażenie zgody na ich dokonanie były zasadne (celowe), m.in. z uwagi na zły stan techniczny obiektów, który zagrażał zaprzestaniem prowadzenia produkcji rolniczej, względy BHP i ppoż., jak również obowiązki nałożone w decyzjach wojewódzkich konserwatorów zabytków. Nieprawidłowości stwierdzono w Oddziale w Poznaniu, gdzie zawarto z dzierżawcą cztery umowy inwestycyjne¹³, pomimo, że posiadał on zadłużenie względem Agencji. Taki sposób postępowania uzasadniono zamiarem potrącenia przez Oddział tej wierzytelności w ramach rozliczeń z dzierżawcą dotyczących zrealizowanych inwestycji. Tymczasem zgodnie z pkt 14.3.4 zarządzenia Prezesa Agencji nr 11/2008 z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie Zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu, wniosek tego dzierżawcy do czasu uregulowania należności nie powinien być rozpatrywany.

⁷ Zarządzeniem Dyrektora Oddziału w Opolu nr 329/2006 z dnia 21 kwietnia 2006 r.

⁸ Koszty likwidacji ww. obiektów wyniosły 764,7 tys. zł.

⁹ Koszty likwidacji ww. obiektów wyniosły 185,2 tys. zł.

¹⁰ Koszty likwidacji ww. obiektów wyniosły 37,3 tys. zł.

¹¹ Jako przyczynę Dyrektor wskazał fakt prowadzenie przez jednostkę innych ewidencji.

¹² Inwestycje zrealizowane na nieruchomościach wydzierżawionych przez Oddziały w Opolu, Poznaniu i Gorzowie Wlkp.

¹³ Dotyczące: modernizacji budynku cielętnika o wartości kosztorysowej 133.890 zł netto, budowy płyty obornikowej ze zbiornikiem o wartości kosztorysowej 111.896 zł netto, budowa płyty gnojowej i zbiornika na wody opadowe wraz z modernizacją 2 szt. zbiorników o wartości kosztorysowej 56.761 zł netto oraz modernizacja budynku socjalno-gospodarczego o wartości kosztorysowej 135.588 zł netto.

Ponadto w tym Oddziale nie była prowadzona ewidencja wniosków inwestycyjnych, ani też rejestr umów inwestycyjnych, pomimo że obowiązek taki wynikał z Regulaminu Organizacyjnego Oddziału¹⁴. Rejestr ten został zaprowadzony w trakcie kontroli.

Skutki i zagrożenia

Brak kolegialności w procesie rozpatrywania wniosków oraz podejmowanie decyzji dotyczących rozbiórek bez przestrzegania szczegółowych zasad w tym zakresie, które mają na celu dokonanie obiektywnej oceny zasadności wniosków składanych przez dzierżawców, zwiększa ryzyko nieprawidłowego gospodarowania Zasobem.

Brak weryfikacji przez Oddział wywiązywania się dzierżawcy ze zobowiązania zapłaty czynszu, w przypadku wyrażenia zgody na realizację inwestycji na dzierżawionej nieruchomości, która będzie finansowana lub współfinansowana przez Agencję, może prowadzić do nieuzasadnionej z punktu widzenia interesów Agencji, a tym samym korzystnej dla dzierżawcy, zmiany warunków umowy.

Skutkiem nierzetelnego prowadzenia Rejestrów jest ograniczenie możliwości sprawowania skutecznego i bieżącego nadzoru (monitoringu) realizowanych zadań, i dopuszczenie do prowadzenia robót budowlanych dotyczących majątku Skarbu Państwa z naruszeniem przepisów ustawy Pb.

Nieprawidłowości te mogą powodować zagrożenie wystąpienia mechanizmów korupcyjnych, dowolności postępowania i słabości kontroli wewnętrznej.

Wnioski

W wystąpieniach pokontrolnych przekazanych dyrektorom Oddziałów zawarto m.in. wnioski dotyczące:

- zapewnienia rzetelnego prowadzenia Rejestrów obiektów budowlanych zakwalifikowanych do rozbiórek,
- ograniczenia ryzyka wystąpienia mechanizmów korupcyjnych przy ocenie składanych przez dzierżawców wniosków dotyczących prowadzenia robót budowlanych oraz przy odbiorach tych robót.

3.2.2 Wybór wykonawców

Spśród 29 zadań objętych kontrolą¹⁵ (20 zadań dotyczyło rozbiórek¹⁶, a 9 inwestycji¹⁷), wartość każdego z 19 zadań zrealizowanych na terenie działania sześciu Oddziałów (za wyjątkiem Oddziału w Gorzowie Wlkp.) przekraczała próg określony w art. 4 pkt 8 ustawy Pzp¹⁸, co zobowiązywało Oddziały do stosowania przepisów ww. ustawy.

W trzech Oddziałach (w Gdańsku, Lublinie i Opolu) umowy o realizację zadań zostały zawarte z wykonawcami wyłonionymi w prawidłowo (legalnie) przeprowadzonych postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego. Nieprawidłowości, polegające na udzieleniu zamówień z pominięciem ustawy Pzp stwierdzono w trzech Oddziałach. Zamówienia te dotyczyły:

- w Oddziale w Szczecinie - rozbiórki chlewni i stodoły w miejscowości Świniec, których koszty zostały rozliczone materiałami porozbiórkowymi o wartości 64,1 tys. zł,
- w Oddziale we Wrocławiu – rozbiórki obiektów w Nowej Wsi Legnickiej oraz budynku w Dziewinie, których koszty zostały rozliczone materiałami porozbiórkowymi o wartości szacunkowej odpowiednio

¹⁴ Wprowadzonego Zarządzeniem Dyrektora nr 274/2009 z dnia 11 maja 2009 r.

¹⁵ Próba obejmowała co najmniej dwie rozbiórki i dwie inwestycje zrealizowane w każdym Oddziale, przy założeniu że ich wartość stanowiła co najmniej 10 % wydatków poniesionych na te zadania.

¹⁶ 73 obiektów budowlanych na nieruchomościach, którymi gospodarowało siedem Oddziałów.

¹⁷ Które zrealizowane zostały na terenie działania Oddziałów w Poznaniu, Opolu i Gorzowie Wlkp.

¹⁸ Wyrażona w złotych równowartości kwoty 14 tys. euro.

122,1 tys. zł, 101,9 tys. zł, oraz rozbiórki 12 środków trwałych, w tym 10 szklarni w Lubichowie, za których rozebranie Oddział zapłacił 218,8 tys. zł,

- w Oddziale w Poznaniu - realizacji pięciu zadań inwestycyjnych¹⁹ o wartości kosztorysowej wynoszącej odpowiednio: 190,5 tys. zł, 135,6 tys. zł, 133,9 tys. zł, 111,9 tys. zł oraz 56,8 tys. zł, których koszty realizacji zostały potrącone z zadłużenia dzierżawcy wobec Oddziału i z bieżącego czynszu.

Dyrektorzy Oddziałów w Szczecinie i Wrocławiu wyjaśnili, że realizacja ww. zadań objęta były umowami o charakterze nieodpłatnym, a tym samym nie spełniały one definicji zamówienia publicznego zawartej w art. 2 pkt 13 ustawy Pzp.

Wyjaśnienia powyższe nie znajdują uzasadnienia. Zgodnie bowiem z art. 139 ust. 1 ustawy Pzp do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego – jeżeli przepisy ww. ustawy nie stanowią inaczej. Przepisy ustawy Pzp nie wprowadzają odmiennych niż w kodeksie cywilnym zasad podziału na umowy odpłatne i nieodpłatne. Stosownie do przepisów art. 3 pkt 7 ustawy Pb rozbiórki są robotami budowlanymi, a według art. 647 kodeksu cywilnego roboty budowlane są umowami odpłatnymi. Kryterium odpłatności obejmuje każdy rodzaj wynagrodzenia, które przedstawia wartość pieniężną, przy czym wynagrodzenie to nie musi być uiszczane w postaci pieniężnej²⁰.

Inne nieprawidłowości stwierdzone w postępowaniach o udzielenie zamówień publicznych przeprowadzonych w Oddziałach w Opolu i Poznaniu, miały charakter formalny. Dotyczyły one braku pisemnego wyjaśnienia tre-

ści SIWZ na prośbę wykonawcy, zamieszczenia ogłoszenia o udzieleniu zamówienia ze zwłoką oraz nieprawidłowego ustalenia wartości szacunkowej zamówienia i nie wpłynęły na wybór wykonawcy.

Skutki i zagrożenia

Pomijanie ustawy Pzp przy wyborze wykonawców robót budowlanych powoduje, że zasady określone w tej ustawie dotyczące zapewnienia uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców, nie są zachowane.

Skutkuje to również tym, że warunki realizacji zadań nie są weryfikowane aktualną sytuacją rynkową, a zatem Agencja nie może jednoznacznie stwierdzić, że są one najkorzystniejsze z punktu widzenia racjonalności gospodarowania Zasobem, jak również zasad dokonywania wydatków publicznych.

Nieprawidłowości te stanowią korupcjogenny mechanizm dowolności postępowania oraz braku wymaganej jawności działania.

Wnioski

W wystąpieniach pokontrolnych przekazanych dyrektorom Oddziałów zawarto m.in. wnioski dotyczące:

- zapewniania prawidłowego przygotowania i dokumentowania prowadzonych postępowań o udzielenie zamówień publicznych,
- przestrzegania obowiązujących w Agencji zasad realizacji i rozliczania inwestycji na wydzierżawianych gruntach, w tym stosowania wymogów dotyczących udzielania zamówień publicznych,
- stosowania procedur wynikających z ustawy Pzp w przypadkach, gdy wartość materiałów porozbiórkowych przekazywanych jako wynagrodzenie za wykonanie przez dzierżawców robót rozbiórkowych przekracza kwoty obligujące do stosowania przepisów tej ustawy.

¹⁹ Dotyczy inwestycji: zmiana technologii wychowu i żywienia cieląt w budynku cielętnika w Sokołowie, modernizacji budynku socjalno-gospodarczego, modernizacja cielętnika, budowa płyty obornikowej ze zbiornikiem oraz budowa płyty gnojowej i zbiornika na wody opadowe w Przybysławiu.

²⁰ G. Wicik, P. Wiśniewski - Prawo zamówień publicznych - Komentarz, Warszawa 2007 r., s. 13.

3.2.3 Realizacja zadań

Szczegółowym badaniem w tym zakresie objęto rozbiórki 73 obiektów budowlanych (w ramach 20 zadań)²¹ zlokalizowanych na nieruchomościach, którymi gospodarowało siedem Oddziałów oraz dziewięć inwestycji, które zrealizowane zostały na terenie działania Oddziałów w Gorzowie Wlkp., Opolu i Poznaniu. Z tytułu realizacji ww. zadań Oddziały poniosły wydatki w łącznej kwocie 5 331,8 tys. zł, z tego 3 804,6 tys. zł na rozbiórki, a 1 527,3 tys. zł na inwestycje.

Ww. zadania zostały wykonane w planowanym zakresie, co umożliwiło lepsze wykorzystanie nieruchomości przez dzierżawców, a także służyło zwiększeniu racjonalności (prawidłowości) gospodarowania Zasobem przez Agencję lub zapobiegło jego degradacji. Wyjątkiem w tym zakresie było niepełna realizacja jednego zadania na terenie działania Oddziału w Gdańsku (omówiono na str. 15 Informacji). Stwierdzono jednak nieprawidłowości w odniesieniu do niedopełnienia obowiązków niezbędnych do prawidłowego rozpoczęcia robót budowlanych, braku rzetelnego odbioru robót oraz zaniechania zgłaszania do ewidencji gruntów i budynków zmian wynikających z przeprowadzonych robót.

W ponad 1/3 skontrolowanych przypadków roboty budowlane w ramach rozbiórek i inwestycji zostały rozpoczęte pomimo braku decyzji o pozwoleniu na budowę lub ich zgłoszenia, o których mowa w art. 28, 30 i 31 ust. 2 ustawy Pb.

W odniesieniu do rozbiórek nieprawidłowości te stwierdzono w przypadku 15 obiektów zlokalizowanych na terenie działania Oddziałów w Gdańsku i Szczecinie²², I tak, przykładowo

z naruszeniem ww. obowiązków rozpoczęto roboty budowlane polegające na rozbiórce:

- czterech warchlakarni w miejscowości Połonino (Oddział w Szczecinie),
- pokryć dachowych ośmiu chlewni w Czerminie (Oddział w Gdańsku),
- pokrycia dachowego z eternitu obiektu gospodarczego w miejscowości Jasna (Oddział w Gdańsku).

Naruszenia ww. przepisów stwierdzono również w przypadku trzech inwestycji zrealizowanych na terenie działania Oddziałów w Gorzowie Wlkp. i Opolu²³. I tak, przykładowo remont budynku zabytkowego spichlerza w Goli Grodkowskiej za kwotę 434,1 tys. zł przeprowadzono po uzyskaniu jedynie decyzji Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w której nakazano niezwłoczne przeprowadzenie niezbędnych robót, pomimo że zgodnie z art. 36 ust. 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami²⁴ nie zwalniało to od obowiązku uzyskania również decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ilustracja 2

Wyremontowany dach obory w Malerzowicach Małych



²¹ Próba obejmowała co najmniej dwie rozbiórki zrealizowane w każdym Oddziale.

²² Wydatki Agencji na realizację ww. zadań wyniosły 250,5 tys. zł.

²³ Wydatki Agencji na realizację ww. zadań wyniosły 733,2 tys. zł, w tym na remont dachu obory w Malerzowicach Małych 299,1 tys. zł.

²⁴ Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

Kontrola przeprowadzona w Oddziale w Gdańsku wykazała także inne nieprawidłowości dotyczące realizacji i odbioru robót, wynikające m.in. z braku prawidłowego nadzoru nad wykonawcami i pracownikami Oddziału, które polegały na:

- braku zawiadomienia PINB o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych polegających na rozbiórce dwóch mogilników²⁵, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, czym naruszono przepisy art. 41 ust. 4 ustawy Pb,
- przekazaniu terenu budowy ww. rozbiórek osobom niesprawnym funkcji kierownika budowy, co było niezgodne z art. 22 pkt 1 ustawy Pb,
- zaniechaniu zgłoszenia zamiaru przeprowadzenia rozbiórki pokrycia dachowego z eternitu w miejscowości Jasna²⁶ właściwemu państwowemu inspektorowi sanitarnemu, pomimo że obowiązek taki wynikał z § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania wyrobów zawierających azbest²⁷,
- niezabezpieczeniu obiektów znajdujących się na ww. nieruchomości, co powodowało zagrożenie życia lub zdrowia ludzkiego (m.in. ściany zewnętrzne jednego obiektu posiadały liczne spękania i odchylenia od pionu)²⁸,
- poświadczeniu w protokole odbioru robót wykonania prac polegających m.in. na demontażu i wywiezieniu pokrycia dachowego z eternitu z pięciu obiektów zlokalizowanych na terenie fermy w Czerninie²⁹ (każdy o powierzchni około 2.500 m²)

²⁵ Koszt likwidacji mogilników wyniósł 1 215,5 tys. zł.

²⁶ Koszt likwidacji wyniósł 8,5 tys. zł.

²⁷ Dz.U. Nr 71, poz. 649 ze zm.

²⁸ O stwierdzonym zagrożeniu poinformowano Dyrektora Oddziału w trybie art. 51 ust. 1 ustawy o NIK. W trakcie kontroli obiekty te zabezpieczono i oznakowano.

²⁹ Koszt likwidacji ww. obiektów wyniósł 130,5 tys. zł.

pomimo tego, iż prace te w pełni nie zostały wykonane (zdemontowane pokrycie pozostawiono na terenie gospodarstwa)³⁰.

Ilustracja 3

Nieusunięte elementy płyt eternitowych z rozbiórki dachów chlewni w Czerninie



Po zakończeniu robót cztery z siedmiu Oddziałów wywiązywały się z obowiązku zgłoszenia właściwemu staroście zmian do ewidencji gruntów i budynków w terminie 30 dni od dnia ich powstania, wynikającego z art. 22 ust. 2 ustawy Pgik.

W trzech Oddziałach zgłoszenia takiego nie dokonano w odniesieniu do 25 obiektów, z tego:

- siedmiu obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie działania Oddziału w Opolu (m.in. budynku mieszkalnego, stodoły, paszarni i chlewni), co wynikało z przekonania osoby odpowiedzialnej o braku takiej ewidencji,
- osiem obiektów na terenie działania Oddziału w Gorzowie Wielkopolskim (m.in. magazynu paliw i zbiorników w Licheniu), co wynikało z braku skutecznego nadzoru nad realizacją rozbiórek,
- dziesięciu obiektów na terenie działania Oddziału w Szczecinie (m.in. gorzelni, obory, stajni, tuczarni i warchlakarni), co wynikało m.in. z nieuzasadnionego wstrzymania się ze zgłoszeniami do czasu zakończenia mo-

³⁰ Eternit został usunięty w trakcie kontroli NIK.

dernizacji ewidencji lub przedłużającego się wykonania operatów geodezyjnych.

Ponadto Oddział w Szczecinie z tych samych przyczyn dokonał zgłoszeń 14 rozbiórek³¹ po wymaganym terminie, a zwłoka ta wynosiła od 1 do 30 miesięcy.

Skutki i zagrożenia

Stwierdzone nieprawidłowości skutkowały dopuszczeniem do powstania samowoli budowlanych na nieruchomościach rolnych, którymi gospodaruje Agencja.

Brak realizacji obowiązków wynikających w szczególności z ustawy Pb, poza odpowiedzialnością karną, niesie za sobą ryzyko zagrożenia zdrowia i życia ludzkiego, a także ryzyko odpowiedzialności majątkowej, w przypadku spowodowania szkody.

Brak rzetelnej weryfikacji wypełnienia przez wykonawców robót budowlanych wszystkich zobowiązań umownych nie zapewnia prawidłowego gospodarowania Zasobem, a także może prowadzić do niegospodarnego wydatkowania środków.

Nieprawidłowości te stanowią korupcjogeny mechanizm braku kontroli.

Wnioski NIK

W wystąpieniach pokontrolnych przekazanych dyrektorom Oddziałów zawarto m.in. wnioski dotyczące:

- wyeliminowania przypadków prowadzenia robót budowlanych bez uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia w tym zakresie,

jak również naruszania innych przepisów ustawy Pb,

- zgłaszania właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z dokonanych w okresie objętym kontrolą rozbiórek budynków,
- wzmocnienia nadzoru nad wykonywaniem przez wykonawców obowiązków wynikających z postanowień zawartych umów, ze szczególnym uwzględnieniem robót polegających na usuwaniu wyrobów zawierających azbest.

3.2.4 Rozliczenie i ewidencja księgową.

Wszystkie skontrolowane zadania, których koszty realizacji sfinansowała Agencja, zostały rozliczone zgodnie z warunkami umów, a poniesione z tego tytułu wydatki poprawnie (rzetelnie) ujęto w księgach rachunkowych.

W sześciu Oddziałach prawidłowo odzwierciedlono zmiany środków trwałych w ewidencji księgowej. W Oddziale w Poznaniu natomiast, zmiany te w przypadku dwóch rozbiórek zrealizowanych w 2010 r. do dnia zakończenia kontroli NIK nie zostały ujawnione w ewidencji księgowej. Tym samym naruszona została zasada rzetelności ksiąg, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości³².

Stwierdzono ponadto, że Oddział w Poznaniu m.in.:

- bezzasadnie i niegospodarnie odstąpił od rozliczenia z wykonawcą wartości materiałów pozostałych po rozbiórce owczarni w Cielczy, uzasadniając to niepotwierdzoną opinią wykonawcy, iż materiał ten nie nadawał się do dalszego wykorzystania, pomimo że sporządzony dla tego obiektu kosztorys inwestorski zakładał, że z rozbiórki możliwe będzie odzyskanie ponad 100 tys. cegieł,
- niezasadnie i niegospodarnie zaniechał dochodzenia od dzierżawcy zwrotu kosztów

³¹ Dotyczy rozbiórek: stodoły-bukaciarni w m. Dargomyśl; gorzelni w m. Dargomyśl; stajni w m. Dargomyśl; obory, stajni i budynku gospodarczego w m. Tarnowo; obiektów w m. Kruszwin; ¼ powierzchni wiaty w m. Jagów; magazynu pasz w m. Golczew; obory i magazynu stajni w m. Karsko; stodoły w m. Worowo; bazy kontumacyjnej w m. Lubień Górny; obiektów w m. Golenice; magazynu zbożowego w m. Karnice; obory, cielętnika i szopy na maszyny w m. Nowa Dziedzina i Strąpie; chlewni w m. Czółnow.

³² Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

likwidacji obiektu³³, który powstał w następstwie samowoli budowlanej dzierżawcy oraz rozbiórki obiektu³⁴ w następstwie stwierdzonego złego stanu technicznego obiektu spowodowanego brakiem prowadzenia bieżących remontów i konserwacji przez dzierżawcę. Przyczyną powyższego był m.in. brak prawidłowego (rzetelnego) nadzoru, skutkujący niemożnością ustalenia podmiotu odpowiedzialnego za samowolę budowlaną.

W sześciu Oddziałach zmiany wynikające z zakończonych robót znajdowały rzetelne odzwierciedlenie w wysokości należnego czynszu poprzez zawarcie aneksów do umów dzierżawy.

Nieprawidłowości w tym zakresie stwierdzono w Oddziale w Poznaniu, gdzie pomimo całkowitej likwidacji dziewięciu obiektów budowlanych, zawarto tylko jeden aneks do umowy, w którym zmniejszono wysokość czynszu w odniesieniu do trzech obiektów budowlanych³⁵. W przypadku inwestycji, pomimo zrealizowania sześciu zadań, zmiany (zwiększenie) wysokości czynszu dzierżawnego objęły jedynie dwa z nich.

Skutki i zagrożenia

Zaniechanie odzwierciedlania w wysokości czynszu zmian przedmiotu umowy spowodowanych rozbiórką obiektów lub zrealizowaniem inwestycji, skutkowało zmniejszeniem

bieżących dochodów Agencji z tytułu czynszu dzierżawnego lub zagrożeniem występowania przez dzierżawców z żądaniem zwrotu zapłaconego już czynszu w części obejmującej zlikwidowane obiekty.

Nieprawidłowości te, skutkujące nieuzasadnionym uzyskaniem przez dzierżawców korzyści kosztem dochodów Agencji, stanowią korupcyjny mechanizm dowolności postępowania i konfliktu interesów.

Wnioski NIK

W wystąpieniach pokontrolnych przekazanych dyrektorom Oddziałów zawarto m.in. wnioski dotyczące:

- wyegzekwowania od dzierżawców zwrotu poniesionych przez Agencję kosztów likwidacji dwóch obiektów,
- zaktualizowania danych zwartych w ewidencji księgowej, w szczególności przez umniejszenie wartości tych środków trwałych, które zostały zlikwidowane,
- wzmocnienia nadzoru w zakresie gospodarki materiałami porozbiórkowymi,
- podpisania odpowiednich aneksów do umów dzierżawy związanych z podwyższeniem czynszu z tytułu wprowadzenia do umowy nowego środka trwałego oraz poinformowania NIK o wielkościach zwiększeń należnego czynszu związanych z wykonaniem umów inwestycyjnych.

³³ Budynek garażu - koszt likwidacji 2,0 tys. zł.

³⁴ Owczarni w Cielczy – koszt likwidacji 72,9 tys. zł.

³⁵ Silosów w Marysinie - koszt likwidacji 37,3 tys. zł.

Organizacja kontroli

Protokoły kontroli pięciu Oddziałów zostały podpisane bez zastrzeżeń. Zgłoszone przez dyrektorów Oddziałów w Poznaniu i Wrocławiu zastrzeżenia zostały uwzględnione w części, po czym protokoły te zostały podpisane. Oceny, uwagi i wnioski wynikające z ustaleń kontroli zostały sformułowane w wystąpieniach pokontrolnych przekazanych kierownikom wszystkich skontrolowanych jednostek.

Realizacja wniosków pokontrolnych

Do dnia sporządzenia niniejszej Informacji zostały wniesione zastrzeżenia do ocen, uwag i wniosków zawartych w wystąpieniach skierowanych do dyrektorów Oddziałów w Poznaniu i Wrocławiu. Zastrzeżenia te zostały oddalone w całości.

Dyrektorzy Oddziałów w Opolu, Gdańsku, Szczecinie, Lublinie i Gorzowie poinformowali o przyjęciu do realizacji wszystkich skierowanych do nich wniosków.

Finansowe rezultaty kontroli

Z naruszeniem prawa wydatkowano łącznie 3 462,2 tys. zł, z tego:

- w Oddziale w Gdańsku 1 461,3 tys. zł na wykonanie robót rozbiórkowych, których nie zgłoszono właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej³⁶, bez zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych³⁷ oraz bez zgłoszenia zamiaru przeprowadzenia rozbiórki pokrycia dachowego z eternitu³⁸,

- w Oddziale w Opolu 733,2 tys. zł na realizację robót bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę³⁹ i bez zgłoszenia⁴⁰,
- w Oddziale w Szczecinie 91,8 tys. zł na wynagrodzenie wykonawcy zadania wyłonionego z pominięciem przepisów ustawy Pzp⁴¹, na wykonanie robót rozbiórkowych, których nie zgłoszono właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej⁴²,
- w Oddziale we Wrocławiu 428,8 tys. zł na udzielenie trzech zamówień publicznych na roboty rozbiórkowe z pominięciem przepisów ustawy Pzp⁴³,
- w Oddziale w Poznaniu 747,1 tys. zł na udzielenie 5 zamówień publicznych na zadania inwestycyjne z pominięciem przepisów ustawy Pzp⁴⁴.

Ponadto z naruszeniem zasad należytego zarządzania finansami wydatkowano:

- w Oddziale w Opolu 764,7 tys. zł na koszty likwidacji 23 obiektów budowlanych dla których decyzje o rozbiórce były podejmowane bez wymaganej uprzedniej oceny wniosku przez powołaną w tym celu komisję⁴⁵
- w Oddziale w Poznaniu 112,2 tys. zł na rozbiórkę obiektów której koszty powinni ponieść dzierżawcy⁴⁶,

³⁶ Rozbiórka pokryć dachowych z eternitu w Czerninie z budynków: trzech chlewni za 106,4 tys. zł oraz pięciu chlewni za 130,5 tys. zł.

³⁷ Rozbiórka dwóch mogiłników 1 215,9 tys. zł.

³⁸ Rozbiórka pokrycia dachowego z eternitu w miejscowości Jasna za 8,5 tys. zł.

³⁹ Remont zabytkowego spichlerza w Goli Grodowskiej za 434,1 tys. zł.

⁴⁰ Wymiana pokrycia dachowego obory w Malerzowicach Małych za 299,1 tys. zł.

⁴¹ Rozbiórka chlewni i stodoły w miejscowości Świniec za 78,2 tys. zł.

⁴² Rozbiórka szopy i piwnicy po stodole w miejscowości Łysakowo za 13,6 tys. zł.

⁴³ Rozbiórki obiektów w Nowej Wsi Legnickiej, Dziewinie oraz Lubichowie.

⁴⁴ Inwestycje w Sokołowie i Przybysławiu za 747,1 tys. zł.

⁴⁵ Koszt rozbiórek 23 obiektów to 764,7 tys. zł.

⁴⁶ Koszt rozbiórek obiektów: powstałego w wyniku samowoli budowlanej 2,0 tys. zł, złego stanu technicznego zawinionego przez dzierżawcę 72,9 tys. zł oraz trzech obiektów zlikwidowanych wbrew procedurze 37,3 tys. zł.

- w Oddziale w Szczecinie 171,5 tys. zł na wykonanie robót rozbiórkowych dla których decyzje podjęto przed sporządzeniem kosztorysów inwestorskich⁴⁷.

**Zawiadomienia o nieprawidłowościach
uzasadniających podejrzenie
popęlnienia czynów, za które ustawowo
przewidziana jest odpowiedzialność**

Do dnia sporządzenia Informacji, NIK skierowała jedno zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstw ujawnionych trakcie kontroli w Oddziale w Opolu, w związku z naruszeniami przepisów ustawy Pb.

⁴⁷ Rozbiórki: stodoły w Łysakowie za 52,4 tys. zł, magazynu pasz w Golczewie za 76,5 tys. zł oraz cielętnika w Chłopowie za 42,7 tys. zł.

Wykaz Oddziałów Terenowych Agencji Nieruchomości Rolnych skontrolowanych przez Delegatury NIK uczestniczące w kontroli

1. Oddział Terenowy w Gdańsku (Delegatura w Gdańsku)
2. Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim (Delegatura w Zielonej Górze)
3. Oddział Terenowy w Lublinie (Delegatura w Lublinie)
4. Oddział Terenowy w Opolu (Delegatura w Opolu)
5. Oddział Terenowy w Poznaniu (Delegatura w Poznaniu)
6. Oddział Terenowy w Szczecinie (Delegatura w Szczecinie)
7. Oddział Terenowy we Wrocławiu (Delegatura we Wrocławiu)

Stan prawny dotyczący kontrolowanej działalności (wybrane aspekty)

Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości rolnych

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest ustawa o gnrSP⁴⁸. Ustawa ta reguluje zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego⁴⁹ położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych, a także w odniesieniu do innych nieruchomości i składników mienia pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, ich zjednoczeń i zrzeszeń, a także lasów niewydzielonych geodezyjnie z ww. nieruchomości (art. 1 ustawy o gnrSP).

Na mocy ww. ustawy została utworzona Agencja Nieruchomości Rolnych, będącą państwową osobą prawną (art. 3 ust.1), której Skarb Państwa⁵⁰ powierzył wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do mienia Skarbu Państwa (art. 5 ust. 1). Nadzór nad Agencją sprawuje minister właściwy do spraw rozwoju wsi (art. 3 ust. 2 ustawy o gnrSP).

Agencja Nieruchomości Rolnych, zgodnie z art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁵¹, jest podmiotem tworzącym sektor finansów publicznych. Agencja Nieruchomości Rolnych realizuje zadania wynikające z polityki państwa, (określone w art. 6 ust. 1 ustawy o gnrSP), m.in. w zakresie:

- tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu;
- restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia SP użytkowanego na cele rolnicze,
- obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku SP użytkowanymi na cele rolne,
- administrowania zasobami majątkowymi SP przeznaczonymi na cele rolne,
- zabezpieczenia majątku SP.

Oprócz zadań, o których mowa w ust. 1, Agencja realizuje również zadania określone odrębnymi przepisami, a w szczególności przepisami o kształtowaniu ustroju rolnego oraz przepisami o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (art. 6 ust. 2 ustawy o gnrSP).

Agencja Nieruchomości Rolnych działa na podstawie ustawy oraz statutu (art. 7 ust.1 ustawy o gnrSP). Obowiązujący w okresie objętym kontrolą Statut Agencji, nadany został rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych⁵². Organami Agencji w okresie objętym kontrolą były: Prezes i Rada Nadzorcza (art. 8 ustawy o gnrSP oraz § 3 statutu Agencji). W skład struktury organizacyjnej Agencji wchodziło 11 Oddziałów, których zadania zostały wyszczególnione w § 18 ust.1 statutu Agencji.

Mienie przejęte i nabyte w trybie ustawy tworzy Zasób (art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o gnrSP).

⁴⁸ W opisie tym uwzględniono stan prawny obowiązujący w okresie objętym kontrolą, pomijając tym samym zmiany wprowadzone z dniem 3 grudnia 2011 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1382).

⁴⁹ Zgodnie z treścią art. 461 k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

⁵⁰ Dalej: SP.

⁵¹ Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.

⁵² Dz. U. Nr 140, poz. 1348 ze zm., uchylone z dniem 3 grudnia 2011 r.

Agencja Nieruchomości Rolnych prowadzi odrębnie własną gospodarkę finansową oraz gospodarkę finansową Zasobu, jak również sporządza odrębnie roczny plan finansowy Agencji i roczny plan finansowy Zasobu, który określa kierunki rozdysponowania środków finansowych, stanowiących mienie Zasobu. Plany te zatwierdza minister właściwy do spraw rozwoju wsi w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa (art. 20 ust. 1-3 oraz art. 21 ust. 1 ustawy o gnrSP). Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Agencji i gospodarki finansowej Zasobu określone zostały w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Nieruchomości Rolnych i gospodarki finansowej Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa⁵³.

Agencja prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w przepisach o rachunkowości, w tym odrębną rachunkowość dla działalności w zakresie gospodarowania mieniem Zasobu. (art. 20d ustawy o gnrSP).

Stosownie do art. 24 ust. 1 ustawy o gnrSP, Agencja gospodaruje Zasobem w drodze:

- sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6 ustawy;
- oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8;
- wniesienia mienia lub jego części do spółki, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 5 ust. 6;
- oddania na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania, na zasadach określonych w art. 25;
- przekazania w zarząd;
- zamiany nieruchomości.

Zasady dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu określone zostały w art. od 38 do 40 ustawy o gnrSP. Mienie wchodzące w skład Zasobu może być wydzierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach k.c. (art. 38 ust.1).

Zasady dzierżawy nieruchomości zostały uregulowane w przepisach zawartych w art. 693-709 k.c. Zgodnie z treścią art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów powyższych (tj. przepisy dotyczące najmu zawarte w art. 659-692 k.c.).

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Na dzierżawcy ciąży obowiązek wykonywania swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, jak również obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (art. 696-697 k.c.).

Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.).

W ustawie gnrSP przewidziano również możliwość wydzierżawiania lub wynajmowania mienia z zapewnieniem dzierżawcy lub najemcy prawa kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu najpóźniej z upływem okresu, na jaki została zawarta umowa (art. 38a).

⁵³ Dz. U. Nr 52, poz. 427 ze zm.

Umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego (art. 39 ust. 1 ustawy o gnrSP). W sytuacjach przewidzianych w art. 39 ust. 2 ustawy o gnrSP umowę dzierżawy można zawrzeć bez przeprowadzenia przetargu. Czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy ustalonej na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Czynsz ten jest płatny za półrocze roku kalendarzowego z dołu (art. 39a ust. 2 i 4 ustawy o gnrSP).

W myśl treści art. 40 ust. 2 pkt. 2 Agencja może zwolnić dzierżawcę z opłat czynszowych na warunkach określonych w umowie na okres nie dłuższy niż pięć lat, w przypadkach uzasadnionych stanem przedmiotu dzierżawy lub realizacją inwestycji tworzących nowe miejsca pracy.

Sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad mieniem Zasobu w tym nad wydzierżawionymi nieruchomościami rolnymi stanowi zadanie oddziałów terenowych Agencji (§ 18 ust. 1 pkt 5 statutu Agencji).

Zgodnie z art. 54 ustawy o gnrSP, w sprawach nieuregulowanych w tej ustawie, stosuje się przepisy k.c., o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

Regulacje wewnętrzne

W odniesieniu do dzierżawy nieruchomości Zasobu Prezes Agencji jako organ upoważniony do wydawania wytycznych i procedur m.in. gospodarowania mieniem Zasobu w formach przewidzianych w ustawie o gnrSP (§ 16 pkt. 1 lit. b statutu Agencji) w okresie objętym kontrolą wydał następujące zarządzenia, które obowiązywały w okresie objętym kontrolą:

- Zarządzenie nr 11/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie Zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- Zarządzenie nr 35/09 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie Zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (weszło w życie 1 października 2009 r.)

I tak przykładowo w Zasadach z 2009 r. przewidziano m.in.;

- w odniesieniu do gospodarowania obiektami budowlanymi przeznaczonymi do likwidacji:

Obiekty budowlane, które nie nadają się do prowadzenia w nich racjonalnej gospodarki rolniczej, gdy ich remont lub adaptacja jest nieopłacalna, i które nie mogą być w sposób alternatywny wykorzystywane, należy po uzgodnieniu z dzierżawcą przeznaczyć do likwidacji, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zamówień publicznych. Gdy w wyniku szacowania rozliczenia kosztów rozbiórki Agencja będzie zobowiązana do zapłaty (odpłatność umowy o zamówienie publiczne zostało ograniczone jedynie do korzyści pieniężnej, a nie majątkowej⁵⁴), wówczas w zależności od wysokości takiego zobowiązania pieniężnego, należy stosować przepisy ustawy Pzp.

W przypadkach wątpliwych, co do celowości dokonania rozbiórki należy sporządzić ekspertyzy stanu technicznego i funkcjonalnego obiektu oraz opłacalności remontu.

Przebieg procesu likwidacji należy monitorować przy pomocy odpowiedniego rejestru, który oddziały powinny prowadzić począwszy od 1 lipca 2004 r.

Decyzję o fizycznej likwidacji obiektów budowlanych podejmuje dyrektor oddziału terenowego Agencji.

- w odniesieniu do inwestycji:

Przez inwestycję należy rozumieć budowę i ulepszenie obiektu budowlanego. Inwestycje mogą być prowadzone na koszt Agencji, dzierżawcy lub obu tych podmiotów. W zarządzeniu zastrzeżono, że

⁵⁴ Odmienne stanowisko w tym zakresie zostało zaprezentowane w następnym punkcie - Zamówienia publiczne.

w przypadku uczestniczenia w inwestycji Agencji należy uwzględnić przepisy dotyczące zamówień publicznych. W przypadku realizacji inwestycji przez dzierżawcę na jego koszt, agencja w umowie inwestycyjnej, powinna zapewnić dzierżawcę, że zatrzyma ona ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej wartości rynkowej ulepszenia w chwili zwrotu przedmiotu umowy.

Zamówienia publiczne

Zamówienia publiczne to umowy odpłatne zawierane pomiędzy zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są dostawy, usługi i roboty budowlane (art. 2 pkt 13 ustawy Pzp). Jednostki sektora finansów publicznych udzielają zamówień publicznych na zasadach określonych w ustawie Pzp (art. 3 ust. 1 pkt 1).

Zgodnie z przywołaną definicją zamówienia publicznego, świadczeniem zamawiającego – na gruncie ustawy Pzp – nie musi być koniecznie świadczenie pieniężne⁵⁵. Świadczenie zamawiającego na rzecz wykonawcy może przybrać formę cesji praw lub przewłaszczenia własności rzeczy (np. wartości materiałów pozostałych po rozbiórce obiektu budowlanego), o wartości ekonomicznie odpowiadającej usługom, dostawom lub robotom budowlanym świadczonym przez wykonawcę. Zamawiający może również potrącać wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji zamówienia publicznego z zobowiązaniem wykonawcy z tytułu np. czynszu dzierżawnego. Definicja zamówienia publicznego nie zawiera elementu pochodzenia środków zamawiającego z określonych źródeł, co oznacza, że zamówienie publiczne nie jest związane tylko z wydatkowaniem środków publicznych. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy Pzp zamawiający przygotowuje i przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji oraz równe traktowanie wykonawców. Postępowanie o udzielenie zamówienia jest jawne (art. 8 ust. 1). Stosownie do art. 9 ust. 1 tej ustawy postępowanie o udzielenie zamówienia, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustawie, prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej. Podstawowymi trybami udzielania zamówienia są przetarg nieograniczony oraz przetarg ograniczony, przy czym zamawiający może udzielić zamówienia w trybie negocjacji z ogłoszeniem, dialogu konkurencyjnego, negocjacji bez ogłoszenia, zamówienia z wolnej ręki, zapytania o cenę albo licytacji elektronicznej tylko w przypadkach określonych w ustawie (art. 10). Przepisy ustawy Pzp stanowią, że przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty (art. 29 ust. 1). Stosownie do art. 31 ust. 1 zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych. Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie kosztorysu inwestorskiego sporządzanego na etapie opracowania dokumentacji projektowej albo na podstawie planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Pb lub planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, jeżeli przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy Pb (art. 33 ust. 1). Art. 36 ust. 1 ustawy Pzp określa, jakie elementy powinna zawierać specyfikacja istotnych warunków zamówienia, w tym m.in. termin wykonania zamówienia oraz wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Umowy w sprawach zamówień publicznych wymagają, pod rygo-

⁵⁵ Por. stanowisko UZP <http://www.uzp.gov.pl/cmsws/page/?D;672>

rem nieważności, zachowania formy pisemnej, chyba że przepisy odrębne wymagają formy szczególnej (art. 139 ust. 2).

W przypadku zaistnienia okoliczności przewidzianych w art. 93 ustawy Pzp zamawiający unieważnia postępowanie. Postępowanie o udzielenie zamówienia powinno być należycie udokumentowane, co wynika z treści art. 96 ustawy Pzp.

Budowa i rozbiórka obiektów budowlanych

Realizacja procesów budowlanych, w tym polegających na projektowaniu, budowie i rozbiórce obiektów budowlanych odbywa się na podstawie ustawy Pb.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 7 tej ustawy przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

W myśl treści art. 17 ustawy, uczestnikami procesu budowlanego, w rozumieniu ustawy, są: inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant, kierownik budowy lub kierownik robót. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ww. ustawy do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie: opracowania projektu budowlanego, i stosownie do potrzeb, innych projektów, objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy, opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wykonania i odbioru robót budowlanych, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Stosownie do wymogu art. 28 ust. 1 roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, za wyjątkiem przypadków jednoznacznie wskazanych w tej ustawie. Również rozbiórka obiektu budowlanego może być dokonana na podstawie pozwolenia na rozbiórkę, za wyjątkiem przypadków wyszczególnionych w art. 31 Pb.

Rozpoczęcie budowy następuje, zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy, z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy. Na mocy postanowień art. 41 ust. 4 inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, na które jest wymagane pozwolenie na budowę, właściwy organ oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem.

Inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (art. 42 ust. 1 ustawy).

Rachunkowość

Zgodnie z art. 4 ustawy o rachunkowości jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy. Zdarzenia, w tym operacje gospodarcze, ujmuje się w księgach rachunkowych i wykazuje w sprawozdaniu finansowym zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Przy czym rachunkowość jednostki obejmuje m.in.: przyjęte zasady (politykę) rachunkowości; prowadzenie, na podstawie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych, ujmujących zapisy zdarzeń w porządku chronologicznym i systematycznym; sporządzanie sprawozdań finansowych; gromadzenie i przechowywanie dowodów księgowych oraz pozostałej dokumentacji przewidzianej ustawą. Kierownik jednostki ponosi odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości określonych ustawą, w tym

z tytułu nadzoru, również w przypadku, gdy określone obowiązki w zakresie rachunkowości zostaną powierzone innej osobie za jej zgodą. Przyjęcie odpowiedzialności przez inną osobę powinno być stwierdzone w formie pisemnej.

Stosownie do wymogu art. 17 ust. 1 ww. ustawy konta ksiąg pomocniczych prowadzi się w szczególności m.in. dla: środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych oraz dokonywanych od nich odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych oraz rozrachunków z kontrahentami.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 omawianej ustawy do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Księgi rachunkowe powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i na bieżąco (art. 24 ust. 1).

Rzeczowe aktywa trwałe takie jak nieruchomości, w tym m.in. budowle i budynki o przewidywanym okresie użyteczności ekonomicznej dłuższym niż rok, kompletne, zdatnego do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki, w myśl art. 3 ust. 1 pkt. 15 lit. a ustawy o rachunkowości stanowią środki trwałe.

Wykaz aktów

1. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.).
7. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 140, poz. 1348 ze zm.), uchylone z dniem 3 grudnia 2011 r.
9. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Nieruchomości Rolnych i gospodarki finansowej Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 52, poz. 427 ze zm.).

Lista osób zajmujących kierownicze stanowiska w Oddziałach odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność

Jednostka	Dyrektor	Od	Do
Oddział w Gdańsku	Włodzimierz Olszewski	19.05.2008	zakończenia kontroli
Oddział w Gorzowie Wlkp.	Tomasz Możejko	5.08.2008	zakończenia kontroli
Oddział w Lublinie	Leszek Świętochowski	15.05.2008	zakończenia kontroli
Oddział w Opolu	Jerzy Kołodziej	1.05.2006	zakończenia kontroli
Oddział w Poznaniu	Krzysztof Urbaniak	5.06.2007	zakończenia kontroli
Oddział w Szczecinie	Adam Poniewski	17.04.2008	zakończenia kontroli
Oddział we Wrocławiu	Andrzej Jamrozik	20.03.2008	zakończenia kontroli
	Andrzej Płochecki	11.02.2008	20.03.2008
	Janusz Abramowicz	8.02.2007	8.02.2008
	Andrzej Płochecki	11.04.2006	8.02.2007

Syntetyczne oceny poszczególnych jednostek objętych kontrolą

Nazwa jednostki	Ocena	Uzasadnienie oceny
Oddział w Gdańsku	Pozytywna z nieprawidłowościami	NIK pozytywnie oceniła ewidencjonowanie i kwalifikowanie obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki lub realizacji zadania inwestycyjnego na dzierżawionych nieruchomościach. Pozytywnie oceniono również ich wykonywanie i rozliczanie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości dotyczących m.in. prowadzenia robót budowlanych bez uprzedniego wymaganego zgłoszenia oraz zawiadomienia o planowanym terminie rozpoczęcia robót, przekazywania placu budowy osobom do tego nieuprawnionym, nierzetelnego wykonywania i odbierania robót, w tym w szczególności polegających na usuwaniu wyrobów zawierających azbest.
Oddział w Gorzowie Wielkopolskim	Pozytywna z nieprawidłowościami	NIK pozytywnie oceniła kwalifikowanie obiektów budowlanych oraz wykonywanie zrealizowanych zadań. Stwierdzone nieprawidłowości dot. m.in. nierzetelnego prowadzeniu Rejestru, niezgłaszania właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków.
Oddział w Lublinie	Pozytywna z nieprawidłowościami	NIK pozytywnie oceniła kwalifikowanie obiektów budowlanych do rozbiórki oraz rozliczanie zrealizowanych w tym zakresie zadań, rzetelne ustalanie wysokości nakładów inwestycyjnych. Stwierdzone nieprawidłowości dot. m.in. nierzetelnego prowadzeniu Rejestru.
Oddział w Opolu	Pozytywna z nieprawidłowościami	NIK pozytywnie oceniła zasadność zakwalifikowania obiektów budowlanych do rozbiórki oraz inwestycji jak również ich ewidencjonowanie, pomimo nieprawidłowości związanych z naruszeniem zasad postępowania, w tym zakresie (brak komisijnego rozpatrywania spraw) oraz nierzetelnym prowadzeniem wymaganego Rejestru. NIK pozytywnie oceniła wykonywanie i rozliczanie rozbiórek i inwestycji, pomimo nieprawidłowości, polegających na dopuszczeniu do przystąpienia wykonawcy do robót budowlanych, pomimo braku wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz niedokonania zgłoszenia (innych) planowanych prac. Ponadto niezgłaszano właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków.
Oddział w Poznaniu	Negatywna	NIK negatywnie ocenił brak wymaganego Rejestru oraz ewidencji wniosków inwestycyjnych. Ponadto negatywnie oceniono niezasadne sfinansowanie przez Oddział rozbiórek. Negatywnie oceniono również dokonanie wyboru wykonawców pięciu zadań inwestycyjnych z pominięciem przepisów ustawy Pzp. Pozytywnie oceniono realizację rozbiórek i inwestycji.
Oddział w Szczecinie	Pozytywna z nieprawidłowościami	NIK pozytywnie oceniła kwalifikowanie obiektów budowlanych do rozbiórki oraz rozliczanie zrealizowanych w tym zakresie zadań, rzetelne ustalanie wysokości nakładów inwestycyjnych, a stwierdzone nieprawidłowości dot. m.in. nierzetelnego prowadzenia Rejestru, niezgłoszenia właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, prowadzenia robót budowlanych bez uprzedniego dokonania zgłoszenia oraz udzielenia zamówienia na wykonanie robót budowlanych polegających na rozbiórce obiektów budowlanych z pominięciem przepisów ustawy Pzp.
Oddział we Wrocławiu	Pozytywna z nieprawidłowościami	NIK pozytywnie oceniła kwalifikowanie i ewidencjonowanie obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki lub realizacji zadania inwestycyjnego. Najwyższa Izba Kontroli negatywnie oceniła brak stosowania procedur ustawy Pzp w przypadku wyboru wykonawców trzech rozbiórek.

Wykaz organów którym przekazano nformację o wynikach kontroli

1. Prezes Rady Ministrów
2. Rzecznik Praw Obywatelskich
3. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
4. Minister Skarbu Państwa
5. Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi Sejmu RP
6. Komisja Skarbu Państwa Sejmu RP
7. Komisja do Spraw Kontroli Państwowej Sejmu RP
8. Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi Senatu RP
9. Centralne Biuro Antykorupcyjne
10. Biuro Bezpieczeństwa Narodowego
11. Prezes Urzędu Zamnówień Publicznych
12. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych

- Na okładce:** Odrestaurowany, bez pozwolenia na budowę, zabytkowy spichlerz w Goli Grodkowskiej oraz zabezpieczony na wniosek NIK obiekt gospodarczy w miejscowości Jasna
- ilustracja 1** Obiekt gospodarczy w miejscowości Jasna po dokonanej rozbiórce pokrycia dachowego z eternitu
- ilustracja 2** Wyremontowany (bez zgłoszenia) dach na oborze w Malerzowicach Małych
- ilustracja 3** Nie usunięte elementy płyt eternitowych z rozbiórki dachów chlewni w Czerninie