



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Opolu

LOP -4112-04-01/2011
S/11/004

Opole, dnia 15 czerwca 2012 r.

**Pan
Jerzy Kołodziej
Dyrektor
Agencji Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w Opolu**

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu przeprowadziła kontrolę Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w Opolu², w zakresie wybranych aspektów gospodarowania nieruchomościami położonymi w Kędzierzynie-Koźlu i Złotym Potoku.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole podpisanym w dniu 12 kwietnia 2012 r. Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działania Oddziału związane z przygotowaniem sprzedaży gospodarstwa rybackiego w Złotym Potoku, natomiast negatywnie ocenia działania Oddziału w pozostałym zakresie objętym kontrolą.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 82, dalej ustawa o NIK

² Dalej Oddział

Powyższą ocenę uzasadniają następujące ustalenia i oceny szczegółowe:

Oddział prowadzi działalność od 16 lipca 2003 r. i zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. *o kształtowaniu ustroju rolnego*³ jest następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa⁴, którą utworzono na mocy ustawy z dnia 19 października 1991 r. *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa*⁵ i działała do dnia 15 lipca 2003 r.

1. Przed dokonaniem, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi*, sprzedaży gospodarstwa rybackiego znajdującego się na działkach nr 1276/4, 1277/4, 1278/1, 1284/2, 1284/3, 1285/1 i nr 1285/3 w Złotym Potoku o łącznej powierzchni 8,7909 ha na rzecz dotychczasowego dzierżawcy, została ona prawidłowo ujęta w wykazie, o którym mowa w art. 28 ww. ustawy. Wykaz ten przekazano również osobie, która w poprzednich latach informowała, że jest jednym ze spadkobierców byłego właściciela nieruchomości, a która w terminie określonym w wykazie nie złożyła oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa nabycia nieruchomości. Oświadczenia takiego nie złożyły również inne osoby, którym przysługiwałoby prawo pierwszeństwa w nabyciu (poprzedni właściciele i ich spadkobiercy). Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Janów teren, na którym położone było ww. gospodarstwo był terenem zadrzewionym, przeznaczonym do zalesienia oraz na działalność gospodarki rybackiej, co zgodnie z przyjętymi w Agencji Nieruchomości Rolnych⁶ zasadami umożliwiało jej zbycie.

2. W ocenie NIK nadzór Oddziału nad nieruchomością obejmującą 23 budynki i budowle oraz nieruchomości rolne o ogólnej powierzchni 9,4501 ha zlokalizowane w obrębie wyspy na rzece Odrze w Kędzierzynie-Koźlu, wydierżawione na podstawie umowy z dnia 15 marca 1994 r., sprawowany był nierzetelnie. Oddział nie rozliczał bowiem dzierżawcy z realizacji obowiązków wynikających z umowy, polegających na wykonywaniu konserwacji i remontów budynków i budowli na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania oraz przedkładaniu corocznie informacji o ich zakresie i poniesionych kosztach. Pomimo tego, że w wyniku przeprowadzonego w 2008 r. przeglądu obiektów budowlanych stwierdzono, że stan techniczny części z nich⁷ wymaga przeprowadzenia prac zabezpieczających lub remontowych, to w zaleceniach skierowanych do dzierżawcy w dniu 26 września 2008 r. wnioski dotyczące obiektów budowlanych bezzasadnie ograniczono do prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz przeprowadzenia pomiarów instalacji elektrycznej i odgromowej. Zaleceń tych dzierżawca jednak nie wykonał, co uzasadnił brakiem środków pozwalających na sfinansowanie kosztów wymiany całej instalacji.

NIK negatywnie ocenia zaniechanie przez Oddział działań wymaganych w związku z zawaleniem się części budynku kuźni, posadowionego na działce nr 2474/21. Przedstawione na potrzeby kontroli dokumenty wskazują, że wiedzę o wystąpieniu gwałtownego i niezamierzonego zniszczenia części ww. obiektu Oddział posiadał co

³ Dz. U. Nr 64, poz. 592

⁴ Dalej AWRSP

⁵ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm., zwanej dalej ustawą *o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi*

⁶ dalej ANR lub Agencja

⁷ m.in.: kuźnia, stelmacharnia i garaż z wozownią stajnie nr 1, 3, 6, budynek tworzący zespół, w skład którego wchodzi magazyn, łaźnia, rymarnia

najmniej już w 2008 r. Pomimo tego nie dopełniono obowiązków wynikających z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*⁸, ani też nie wyegzekwowano ich dopełnienia przez dzierżawcę. Brak powiadomienia o wystąpieniu ww. zdarzenia organów nadzoru budowlanego skutkowało m.in. tym, że brak jest podstaw do uznania, że przeprowadzone przez dzierżawcę roboty budowlane w tym obiekcie doprowadziły do likwidacji zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia Skarbu Państwa.

Działania podejmowane przez Oddział w celu sprzedaży działki nr 2474/19, wyłączonej za zgodą dzierżawcy z umowy dzierżawy z 1994 r., były w ocenie NIK nierzetelne. Stwierdzone nieprawidłowości polegały na przeprowadzeniu kolejnych przetargów po sześciu miesiącach od zamknięcia pierwszego przetargu, a także podejmowaniu działań mających na celu zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym w sytuacji, gdy brak było możliwości dokonania takiej sprzedaży.

Przeprowadzony w dniu 29 maja 2009 r. przetarg wyłonił nabywcę nieruchomości, który pomimo wpłacenia wadium w kwocie 70 000 zł uchylił się od zawarcia umowy. Kolejne przetargi, przeprowadzone w dniach 9 listopada 2009 r., 3 grudnia 2009 r., 30 grudnia 2009 r., 26 stycznia 2010 r. oraz 19 lutego 2010 r. nie doprowadziły do sprzedaży nieruchomości ze względu na brak oferentów. W związku z powyższym Oddział podjął działania w celu sprzedaży ww. nieruchomości bez przetargu. W projekcie porozumienia przekazany potencjalnemu nabywcy w dniu 3 marca 2010 r., stosownie do treści art. 25 ust. 3 ustawy o *gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi* zamieszczony został zapis o prawie odkupu nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych. W związku z utratą mocy tego przepisu z dniem 29 marca 2010 r., sformułowanie to zostało, stosownie do zalecenia Prezesa ANR z dnia 30 marca 2010 r., zastąpione umownym zastrzeżeniem prawa odkupu nieruchomości. Powyższe zapisy nie zostały zaakceptowane przez potencjalnego nabywcę, a do transakcji nie doszło.

Przeprowadzenie w okresie od grudnia 2009 r. do lutego 2010 r. kolejnych przetargów na sprzedaż ww. nieruchomości naruszało § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2003 r. *w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów*⁹, zgodnie z którym w przypadku braku rozstrzygnięcia pierwszego przetargu, kolejne przetargi na sprzedaż tej nieruchomości mogą być przeprowadzane w terminie do 6 miesięcy od dnia zamknięcia pierwszego przetargu. Dlatego też w przypadku przeprowadzenia pierwszego przetargu w dniu 29 maja 2009 r. ostatni przetarg przeprowadzony z dochowaniem ww. terminu, odbył się 9 listopada 2009 r. W konsekwencji, zawarcie umowy sprzedaży tej nieruchomości bez przetargu mogło nastąpić, zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, jedynie do 9 lutego 2010 r., a tym samym brak było podstaw do podejmowania po tym dniu działań w celu sprzedaży nieruchomości bez przetargu. Powyższe nieprawidłowości wykazane zostały m.in. w kontroli przeprowadzonej przez pracowników Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi w I półroczu 2010 r., a także przez pracowników Biura

⁸ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

⁹ Dz. U. Nr 140, poz. 1350 zwanego dalej rozporządzeniem *w sprawie sprzedaży nieruchomości*

Prezesa ANR. Stanowiły one podstawę zakwestionowania dotychczasowych działań Oddziału przez wiceprezesa ANR, jak również sformułowania wniosków m.in. o zwrot zadatku potencjalnemu nabywcy.

Oddział nie dokonał również rzetelnej weryfikacji sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego nieruchomości w Kędzierzynie-Koźlu o łącznej powierzchni 9,4501 ha, składającej się z ośmiu działek (nr 2474/19, 2474/21, 2474/22, 2474/07, 2474/50, 2474/51, 2474/57, 2474/53) oraz 23 obiektów budowlanych, którego wykonanie zlecono w związku z przygotowaniem ww. nieruchomości do sprzedaży. Pomimo posiadania przez Oddział dokumentów wskazujących, że oszacowana w 2007 r. (z aktualizacją z 2009 r.) wartość jednej z ww. działek (nr 2474/19) wraz z zabudową wynosi 684 005 zł, pracownik Oddziału dokonał w dniu 8 grudnia 2010 r. odbioru bez zastrzeżeń operatu, w którym wartość całej ww. nieruchomości określona została na kwotę 712 400,00 zł.

Zgodnie z zarządzeniem Prezesa ANR nr 26/10 z dnia 28 września 2010 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w przypadku zaistnienia wątpliwości, co do zgodności operatu z przepisami prawa albo standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, Oddział zobowiązany był wystąpić do rzeczoznawcy o udzielenie stosownych wyjaśnień lub dokonanie niezbędnych korekt, a w razie powstania istotnych rozbieżności – skierować operat do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania oceny prawidłowości jego sporządzenia. Realizacja tego obowiązku wymagała więc dokonania każdorazowo rzetelnej analizy odbieranych operatów, w tym również w kontekście posiadanej wiedzy o ustalonych uprzednio wartościach wycenianych nieruchomości. Sformułowaną przez NIK ocenę potwierdza ponadto stanowisko Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, będące odpowiedzią na wniosek osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości kwestionujący prawidłowość jej wyceny, wg którego operat szacunkowy z dnia 30 listopada 2010 r. nie powinien być wykorzystany do celu, dla którego został opracowany, gdyż zawiera istotne błędy i uchybienia formalne, stanowiące odstępstwa od przepisów prawa i standardów zawodowych, mające wpływ na określoną w opracowaniu wartość nieruchomości. Stwierdzono ponadto, że Oddział nie przekazał rzeczoznawcy majątkowemu wszystkich informacji mających istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości, w tym – informacji o jej udostępnieniu w dniu 16 marca 2009 r. przez byłego kierownika Administracji Mienia Niezagospodarowanego, na potrzeby budowy elektrowni wodnej. Przyczyną powyższego był brak właściwego nadzoru Oddziału nad działalnością jednostek organizacyjnych wchodzących w jego strukturę (jednostki gospodarcze zasobu), gdyż osoby odpowiedzialne za zlecenie wyceny i nadzór właścicielski nad nieruchomością (opiekun dzierżawy) - jak wyjaśniły - nie wiedziały o udostępnieniu nieruchomości.

Na podstawie umów zawartych w dniach 7 kwietnia 2009 r., 15 lipca 2010 r. i z 17 listopada 2010 r. ANR, reprezentowana przez Administrację Mienia Niezagospodarowanego, wyraziła zgodę na wejście inwestora na teren działek nr 2469/1, 2469/2, 2470/6, 2470/7, 2471/1, 2471/4, 2474/17, 2474/51, 2474/53 w Kędzierzynie-

Koźlu w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie małej elektrowni wodnej za łącznym wynagrodzeniem ANR w kwocie 550 zł netto. Dwie z ww. działek (nr 2470/7 i 2474/53) były dzierżawione przez osobę fizyczną¹⁰. Zawarcie ww. umów nie zostało poprzedzone jakąkolwiek analizą korzyści dla Skarbu Państwa wynikających z realizowanej inwestycji, a wynagrodzenie Agencji za udostępnienie inwestorowi nieruchomości na cele budowlane, ustalone zostało w sposób dowolny (brak było jakiejkolwiek dokumentacji w tym zakresie). Ponadto pierwotne uzgodnienia z inwestorem zostały dokonane z pominięciem dzierżawcy, pomimo iż realizacja ww. umów ograniczała możliwość wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

W dniu 27 września 2011 r., po uzyskaniu informacji o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych, Oddział zawarł z inwestorem umowę ustanowienia nieograniczonej w czasie służebności przesyłu na działkach nr 2469/1, 2470/6, 2470/7, 2471/1, 2471/4, 2474/53 za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 17 565,63 zł brutto. Wysokość tego wynagrodzenia wynikała z operatu szacunkowego sporządzonego na tę okoliczność przez rzeczoznawcę majątkowego. W powyższym zakresie NIK negatywnie ocenia dopuszczenie do korzystania przez inwestora z działek 2474/17, 2474/51, 2469/2 w okresie od 1 stycznia do 1 kwietnia 2012 r., tj. po wygaśnięciu umowy z dnia 17 listopada 2010 r. Dopiero w ostatnim dniu kontroli NIK, została zawarta umowa stanowiąca podstawę do korzystania z ww. działek, jak również umowa dotycząca działek o numerach 2469/1, 2470/6, 2470/7, 2471/1, 2471/4, 2474/53, w których określono warunki korzystania z nieruchomości i wynagrodzenie w łącznej kwocie 221 549,54 zł obejmujące również okres bezumownego z nich korzystania.

3. Działania podejmowane przez Oddział w odniesieniu do nieruchomości objętych umowami dzierżawy nr 483 i nr 498, położonych w Złotym Potoku, NIK ocenia jako nierzetelne.

Nieruchomość objęta umową nr 483 z dnia 20 grudnia 1995 r. została w dniu 15 marca 2005 r. zaoferowana do sprzedaży dotychczasowemu dzierżawcy, z zastrzeżeniem, że wnioskiem o zakup mogą być objęte jedynie grunty przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele produkcji rolnej, co było zgodne z wytycznymi Prezesa ANR¹¹. Przed złożeniem ww. propozycji, Oddział nie zweryfikował, które z działek objętych umową dzierżawy spełniają kryteria pozwalające na sprzedaż, obciążając tym zadaniem dzierżawcę.

W maju 2005 r. Oddział uzyskał z Urzędu Gminy w Janowie zaświadczenie, z którego wynikało, że część nieruchomości wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wg nieobowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła tereny zabudowy gospodarstwa rolnego z usługami. Powyższa okoliczność stanowiła dla Oddziału bezpośrednią podstawę odmowy w dniu 9 czerwca 2005 r. sprzedaży nieruchomości, a Oddział nie podjął żadnych działań w celu dokonania weryfikacji i właściwej interpretacji zapisów w studium. Tymczasem, jak wynika z pisma Wójta Gminy Janów z dnia 19 lipca 2005 r. oraz z dnia 18 sierpnia 2005 r., usługi dopuszczone do świadczenia na ww. nieruchomości zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i uchwalonym w dniu 2 sierpnia 2005 r.

¹⁰ od dnia 12 grudnia 1997 r. stroną umowy jest aktualny dzierżawca

¹¹ Pismo Prezesa ANR z dnia 20 lutego 2004 r.

gminnym planie zagospodarowania przestrzennego, który wszedł w życie 25 listopada 2005 r., dotyczyły obsługi gospodarstwa rolnego.

Pomimo posiadania przez Oddział informacji o przewidzianym przeznaczeniu ww. nieruchomości, która - zgodnie z zasadami określonymi przez Prezesa ANR - była niezbędna do podjęcia decyzji o jej sprzedaży, w kolejnych miesiącach nie podjęto żadnych działań w celu jej sprzedaży. Nadto w piśmie z 30 listopada 2006 r. Oddział wskazał następną przeszkodę w zawarciu transakcji, tj. uznanie dwóch działek wchodzących w skład wydzierżawionej nieruchomości za teren potencjalnie atrakcyjny. Okoliczność ta, stosownie do ww. wytycznych Prezesa ANR, uniemożliwiała dokonanie ich sprzedaży. Zdaniem NIK zakwalifikowanie tych nieruchomości, jako tereny potencjalnie atrakcyjne, nie poprzedziła rzetelna analiza, o czym świadczy brak konsekwencji w działaniach podejmowanych przez Oddział, polegający na ponownym zaoferowaniu w 2009 r. przedmiotowych nieruchomości do sprzedaży na rzecz dzierżawcy.

O nierzetelności postępowania pracowników Oddziału w stosunku do ww. dzierżawcy świadczy również bezpodstawne żądanie od 2005 r. zapłaty zaległości z tytułu utrzymania części wspólnej nieruchomości objętej umową nr 483 za lata 2003-2006 w łącznej kwocie 3 366,72 zł. Uznanie niezasadności naliczania ww. opłat nastąpiło dopiero w 2008 r. w wyniku postępowania przeprowadzonego przez Biuro Prezesa ANR.

W celu ustalenia ceny przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości w Złotym Potoku (działki 11/3, 11/4 i 198), zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi, Oddział zlecił dokonanie wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, który w dniu 15 stycznia 2010 r. określił wartość nieruchomości na kwotę 1 462 700 zł. Ustalona przez Oddział ostateczna cena sprzedaży nieruchomości, stosownie do ww. przepisu, była wyższa od wartości szacunkowej i wynosiła 1 602 000 zł. Według wyjaśnień dyrektora Oddziału uwzględniono w niej kwoty należnych podatków i koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Działania podejmowane przez Oddział w latach 2009-2011 w związku z wnioskiem dzierżawcy z dnia 25 kwietnia 2009 r. o sprzedaż nieruchomości objętych umowami 483 i 498 NIK ocenia jako nierzetelne.

Stwierdzono bowiem, że pomimo posiadania już przed 2005 r. informacji o istnieniu osoby podającej się za spadkobiercę byłego właściciela nieruchomości, zastępca dyrektora Oddziału w piśmie z dnia 16 lutego 2010 r. skierowanym do Zespołu Gospodarowania Zasobem ANR wskazał jako nabywcę działek objętych umową 483 dotychczasowego ich dzierżawcę, pomijając prawa przysługujące ewentualnemu spadkobiercy. Powyższe zostało w dniu 26 kwietnia 2010 r. zakwestionowane przez dyrektora ww. Zespołu. W tym samym dniu, w kolejnym piśmie do Zespołu, zastępca dyrektora Oddziału wskazał jako stronę umowy ww. osobę podającą się za spadkobiercę, nie posiadając w tym czasie pisemnej deklaracji tej osoby potwierdzającej zamiar nabycia nieruchomości. Oświadczenie w tym zakresie zostało bowiem złożone przez osobę podającą się za spadkobiercę w dniu 24 czerwca 2010 r., po otrzymaniu przez niego zawiadomienia o przeznaczeniu ww. nieruchomości do sprzedaży. NIK zwraca uwagę, że stosownie do § 5 rozporządzenia Ministra i Rozwoju Wsi z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów¹², zawiadomienie o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży winno być skierowane do spadkobiercy, a nie do potencjalnego spadkobiercy.

Dopiero po otrzymaniu ww. oświadczenia Oddział weryfikował istnienie prawa ww. osoby do nieruchomości. Z uwagi na nieprzedstawienie w wyznaczonym terminie (30 dni) dokumentów potwierdzających ww. prawo, Oddział podjął działania mające na celu sprzedaż nieruchomości dotychczasowemu dzierżawcy. W ocenie NIK działanie to było nieuprawnione. Oddział zobowiązany był do rzetelnej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości, w tym rozpoznania praw przysługujących byłym właścicielom lub ich spadkobiercom, przed dokonaniem zawiadomienia o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży.

Nierzetelna analiza stanu prawnego tej nieruchomości stanowiła przesłankę odmowy w dniu 9 marca 2011 r. udzielenia przez Prezesa ANR Dyrektorowi Oddziału pełnomocnictwa do jej sprzedaży. Tym samym, uprzednio podejmowane przez Oddział działania w celu określenia warunków sprzedaży, bez względu na ich przebieg, były nieuprawnione.

Stwierdzone w tym zakresie nieprawidłowości świadczą o nienależytym wypełnianiu obowiązków ANR w zakresie gospodarowania nieruchomościami Zasobu, którym zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 ustawy o *gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* jest w pierwszej kolejności sprzedaż.

Zastrzeżenia NIK dotyczą także rzetelności uzasadnienia odmowy wyrażenia zgodny na sprzedaż nieruchomości objętych umową 498 (działki nr 71-75) poprzez uznanie ww. działek, jako potencjalnie atrakcyjne. W sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego we wrześniu 2010 r. opinii odnotowano m.in., że nieruchomość nie jest atrakcyjna dla zabudowy zagrodowej ze względu na brak infrastruktury (uzbrojenia) i peryferyjne położenie, a możliwość zurbanizowania nieruchomości (w perspektywie kilkunastu lat) uwarunkowano przeprowadzeniem inwestycji infrastrukturalnych przez gminę. Przeprowadzone przez NIK oględziny wykazały, że dojazd do nieruchomości prowadził nieutwardzonymi drogami polnymi złej jakości, działki graniczą ze wszystkich stron z gruntami wykorzystywanymi rolniczo (około 90 % powierzchni to pastwiska), a w bezpośrednim ich sąsiedztwie brak jest jakiegokolwiek zabudowy.

NIK negatywnie ocenia nadzór Oddziału nad realizacją warunków umowy dzierżawy ww. nieruchomości. Pomimo stwierdzenia w toku kontroli realizacji warunków umowy dzierżawy przeprowadzonej w dniu 9 czerwca 2009 r. na nieruchomościach objętych umową nr 498 i odnotowania w sprawozdaniu faktu dokonania inwestycji na dzierżawionych gruntach (założenia winnicy o pow. 1 ha) bez uzyskania zgody Oddziału wymaganej § 8 umowy dzierżawy, nie podjęto stosownych działań nadzorczych w tym zakresie. Działania Oddziału ograniczyły się do wymiany korespondencji (trwającej w tym zakresie już wcześniej - od 2007 r.) i odmowy przeznaczenia tej nieruchomości do sprzedaży zgodnie z wnioskiem dzierżawcy. W konsekwencji na nieruchomości tej dokonano zmiany sposobu wykorzystania gruntów ornych, skutkującej ryzykiem wystąpienia po stronie Oddziału konieczności poniesienia kosztów zastępczego przywrócenia stanu pierwotnego.

¹² Dz. U. Nr 29, poz. 151, dalej rozporządzenie w *sprawie sprzedaży nieruchomości*

Stwierdzone nieprawidłowości w działaniu Oddziału, opisane w niniejszym wystąpieniu, stanowią jeden ze zdefiniowanych przez NIK mechanizmów korupcyjnych¹³, polegający na dowolności postępowania.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1. Zapewnienie egzekwowania od dzierżawców prawidłowego wykonania zawartych umów, w tym należytego utrzymania nieruchomości oraz rzetelnego dokumentowania przeprowadzonych w tym zakresie kontroli.**
- 2. Podjęcie działań w celu ograniczenia dowolności postępowania pracowników Oddziału związanego z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczyn niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Opolu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej Komisji NIK.

¹³ NIK definiuje mechanizmy korupcyjne, jako takie nieprawidłowości w funkcjonowaniu instytucji publicznych, które powodują lub zwiększają ryzyko wystąpienia zachowań korupcyjnych, lub też utrudniają ich wykrycie. Ustalenie, że w działalności kontrolowanej instytucji występują mechanizmy korupcyjne oznacza, że w instytucji tej istnieje ryzyko wystąpienia korupcji w przyszłości.