



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W SZCZECINIE

71-420 Szczecin, ul. Jacka Odrowąża 1
tel. 091 4231776, fax 091 4224581

Szczecin, dnia 16 czerwca 2009 r.

LSZ – 410-90-05/09

P/09/170

Pan

Adam Poniewski

Dyrektor

Agencji Nieruchomości Rolnych

Oddziału Terenowego w Szczecinie

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 roku o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła kontrolę Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie – zwanym dalej „Oddziałem” w zakresie gospodarowania i nadzoru nad zabytkami nieruchomymi w latach 2004 – 2008, a w szczególności nad Klasztorem w Pełczycach (klasztór), Dworem w Sitnie (dwór) i Pałacem w Strzepowie (pałac).

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym w dniu 3 czerwca 2009 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

NIK ocenia pozytywnie działania Oddziału w kontrolowanym zakresie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. W latach 2004 – 2008 w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa na terenie województwa zachodniopomorskiego znajdowało się 176 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków², z których 42 sprzedano, 82 wydzierżawiono, 12 przekazano nieodpłatnie gminom i 2 oddano w wieczyste użytkowanie lub w trwały zarząd. Wg stanu na 31.12.2008 r. w zasobie pozostawało 38 zabytków nieruchomych, które były nadal administrowane przez Oddział.

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² rejestr zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego lub rejestry zabytków zlikwidowanych województw: szczecińskiego, koszalińskiego lub gorzowskiego

Wszystkie 3 badane zabytki były wpisane do rejestru zabytków, pałac i dwór miały założone księgi wieczyste. Dwór i pałac nie były w badanym okresie użytkowane. Oddział w celu zagospodarowania tych zabytków podejmował działania w celu znalezienia nowych właścicieli:

- dwór został sprzedany osobie fizycznej w dniu 26.10.2007 r.
- pałac odebrano poprzedniemu właścicielowi w dniu 5.05.2005 r.³, gdyż nie realizował ciągłych na nim obowiązków i doprowadził obiekt do ruiny. Następnie ogłoszono 16 przetargów na jego sprzedaż, jednakże nie znaleziono nabywcy.
- klasztor przygotowywany był do sprzedaży, wykonano w IV kwartale 2005 r. roboty zabezpieczające zabytek oraz wykwaterowano w lutym 2009 r. osoby zamieszkujące jego pomieszczenia.

2. Oględziny klasztoru wykazały, że na obiekcie umieszczono urządzenia techniczne (maszty z izolatorami podtrzymującymi przewody elektryczne), na których umieszczenie Oddział nie miał pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ZWKZ), co naruszało przepisy art. 36 ust.1 pkt 10 ustawy o ochronie zabytków⁴.

Podczas oględzin pałacu i dworu stwierdzono nieprawidłowości dotyczące utrzymania i zabezpieczenia obiektów, świadczące o niewywiązywaniu się obowiązku określonego w przepisach art. 5 ust 3 ustawy o ochronie zabytków wg których właściciel ma o obowiązek utrzymania ich w jak najlepszym stanie. Pałac i pozostałe obiekty inwentarskie znajdowały się w stanie ruiny. W bezpośredniej bliskości ścian zewnętrznych i przy fundamentach pałacu oraz na ruinach obiektów inwentarskich rosły krzewy i drzewa - co zdaniem NIK - wpływało na dalszą dewastację obiektów. Na części wschodniej dworu stwierdzono częściowo przerdzewiałe rynny i brak rury spustowej, co powodowało zawilgocenie obiektu i jego niszczenie.

W umowie sprzedaży dworu obniżono cenę nieruchomości pod warunkiem poniesienia przez nabywcę - do dnia 31.10.2010 r. - nakładów na prace konserwatorskie i rewaloryzacyjne w wysokości 45 % ceny nieruchomości zabytkowej. W umowie tej nie zawarto zapisów, które pozwalałyby Oddziałowi na sprawowanie nadzoru nad zabytkiem w celu niedopuszczenia do pogorszenia jego stanu do dnia zrealizowania zadeklarowanych nakładów na prace konserwatorskie i rewaloryzacyjne.

³ na mocy wyroku sądowego uchylającego umowę z dnia 18.09.1995 r. zawartą przez Oddział z Polskim Zrzeszeniem Fundacji Pomocy Człowiekowi w Warszawie na wieczyste użytkowanie działki obejmującej pałac w Strzepowie

⁴ ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

3. Oddział w latach 2004 – 2008 nie poniósł żadnych wydatków na remonty, konserwacje i roboty budowlane dworu i pałacu, natomiast w 2005 r. wydatkował 291 tys. zł środków własnych na roboty przy i w otoczeniu klasztoru.

Oddział uzyskał pozwolenia ZWKZ z dnia 20.10.2005 r. i z dnia 29.11.2005 r. na wykonane w IV kwartale 2005 r. roboty zabezpieczające obiekty klasztoru, które obejmowały roboty dekarско – blacharskie z naprawą konstrukcji dachu i murów. Roboty budowlane w otoczeniu klasztoru wykonano bez pozwolenia ZWKZ wymaganego przepisem art. 36 ust.1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków.

4. Oddział w związku z postępowaniem zmierzającym do zbycia dworu i pałacu zlecił rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości nieruchomości. Wyceny dokonane metodą porównawczą dla dworu (operaty szacunkowe z dnia 2.06. 2005 r. i z dnia 31.01. 2007 r.) i dla pałacu (operaty szacunkowe z dnia 31.10. 2005 r. oraz z dnia 31.01.2008 r.) zostały bez uwag odebrane komisyjnie. Natomiast we wszystkich operatach w oszacowanej wartości nie uwzględniono cech materialnych oraz możliwości rozwojowych nieruchomości, a ponadto w operatach dotyczących dworu nie uwzględniono cech niematerialnych, w tym m. in. wartości artystycznej i historycznej zabytku nieruchomego. Wymóg uwzględnienia powyższych elementów przy stosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków określały przepisy § 44 ust.1 pkt. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów⁵.

5. Stan i ochrona badanych zabytków była przedmiotem kontroli wewnętrznej Oddziału prowadzonej w formie okresowych lustracji. Klasztor w badanym okresie lustrwany był 3 razy, pałac raz od przejęcia, a dwór dwa razy przed dniem sprzedaży.

W okresie badanym w stosunku do 3 badanych zabytków nie zgłaszano roszczeń restrykcyjnych, a na żadnym z nich nie było umieszczonych tablic informujących, że są to zabytki podlegające ochronie prawnej. Z terenu nieruchomości zabudowanej pałacem i klasztorem nie usuwano drzew lub krzewów, a z terenu zabudowanego dworem usunięto 3 drzewa po uzyskaniu zgody ZWKZ.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. *Zabezpieczenie pałacu w Strzepowie poprzez m. in. usunięcie krzewów i drzew rosnących przy ścianach i fundamentach.*
2. *Zlecanie robót przy i w otoczeniu zabytku nieruchomego oraz umieszczanie urządzeń technicznych po uzyskaniu stosownego pozwolenia ZWKZ.*

⁵ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - Dz. U. Nr 207, poz.2109 ze zm.

3. *Wystąpienie o pozwolenie do ZWKZ na umieszczony na obiekcie klasztoru w Pełczycach maszt z izolatorami podtrzymującymi przewody elektryczne, a w przypadku nieuzyskania pozwolenia jego zdemontowanie.*
4. *Egzekwowanie od rzeczoznawców majątkowych wycen nieruchomości zabudowanych zabudówką wpisanych do rejestru uwzględniających wszystkie wymogi § 44 ust.1 pkt. 1 i 2 ww. rozporządzenia Rady Ministrów.*

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje od Pana Dyrektora, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków, bądź o działaniach podjętych w celu ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust.1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie, do Dyrektora Delegatury w Szczecinie 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.