



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ – 4101-13-03/2013

P/13/138

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin

T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66

lsz@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/13/138 – Ochrona gruntów rolnych Skarbu Państwa przed nieuprawnionym wykorzystywaniem
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontroler	Bogusław Wójcik st. inspektor k.p., upoważnienie do kontroli nr 87856 z dnia 03.09.2013 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, zwany dalej „RZGW”, ul. Tama Pomorzańska 13A, 70-030 Szczecin, Regon 811932724.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Kreft - Dyrektor RZGW od 23 maja 2000 r. (dowód: akta kontroli str. 4)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹ działalność kontrolowanej jednostki w zakresie ochrony gruntów rolnych Skarbu Państwa przed nieuprawnionym wykorzystywaniem w latach 2009–2013 (I półrocze).

Ocenę powyższą uzasadniają oceny cząstkowe oraz formalny charakter stwierdzonych w badanym obszarze nieprawidłowości. W całym okresie objętym kontrolą nierozdysponowane grunty rolne, pozostające w zarządzie RZGW, nie były bezumownie użytkowane.

Uzasadnienie oceny ogólnej

W wyniku kontroli stwierdzono nieprawidłowość polegającą na nienależytym zabezpieczeniu przez RZGW interesu Skarbu Państwa z uwagi na użyczenie Gminie Gryfino części działki nr 215, zlokalizowanej w obrębie Widuchowa Międzyodrze pomimo, że Gmina Gryfino nie wpłaciła na rachunek RZGW kaucji zabezpieczającej ewentualne roszczenia, do wniesienia której została zobowiązana w zawartej umowie.

W przypadku wszystkich umów dzierżawy oraz użyczenia, których termin zakończenia przypadał na 31.12.2012 r. RZGW nie podjęło w terminie działań mających na celu zwrot przez kontrahentów przekazanych im w dzierżawę i użyczenie nieruchomości gruntowych (opóźnienie wynosiło od 115 do 272 dni).

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Gospodarowanie gruntami rolnymi Skarbu Państwa ze szczególnym uwzględnieniem zapobiegania przed ich nieuprawnionym wykorzystywaniem

Opis stanu
faktycznego

1.1 W latach 2009 – 2012² powierzchnia gruntów rolnych Skarbu Państwa³ administrowanych przez RZGW wynosiła: 2009 r. - 227,6627 ha (w tym 1,5861 ha grunty rozdysponowane), 2010 r. – 227,1527 ha (w tym 3,0861 ha grunty rozdysponowane), 2011 r. – 231,3218 ha (w tym 3,0861 ha grunty rozdysponowane), 2012 r. – 251,1582 ha (w tym 3,0861 ha grunty rozdysponowane)

(dowód: akta kontroli str. 100)

1.2 W okresie objętym kontrolą RZGW na podstawie 3 umów dzierżawy oraz 1 umowy użyczenia rozdysponował grunty rolne SP o łącznej powierzchni 3,08 ha :

- umowa dzierżawy z 02.01.1995 r., na grunt o powierzchni 0,02 ha⁴, zawarta na okres 20 lat, tj. do 31.12.2014 r.
- umowa dzierżawy z 16.12.2002 r., na grunt o powierzchni 1,156 ha, zawarta na okres 10 lat tj. do 31.12.2012 r.,
- umowa dzierżawy z 19.11.2009 r., na grunt o powierzchni 0,34 ha, zawarta na okres 3 lat tj. do 31.12.2012 r.,
- umowa użyczenia z 19.11.2009 r., na grunt o powierzchni 1,15 ha, zawarta na okres 3 lat tj. do 31.12.2012 r.,

(dowód: akta kontroli str. 100, 102-106, 246, 255, 272, 277)

We wszystkich trzech umowach dzierżawy został zamieszczony zapis dotyczący corocznej waloryzacji pierwotnie ustalonego czynszu dzierżawnego. Średnia wysokość czynszu za 1 ha dzierżawionego gruntu wyniosła od 1.026,21 zł w 2009 r. do 1.441,62 zł w 2012 r.

(dowód: akta kontroli str. 102-106, 257, 274, 278.)

Z dniem 1.01.2010 r. Prezes KZGW⁵ wprowadził „Procedury władania mieniem Skarbu Państwa będącym w administracji regionalnych zarządów gospodarki wodnej” (dalej procedury władania mieniem). W dokumencie zostały uregulowane kwestie dotyczące m.in:

- formy⁶ oraz terminu na jaki grunty mogą zostać oddane w użytkowanie,
- wzoru wniosku oraz dokumentów niezbędnych w celu zawarcia umowy,
- terminów rozpatrzenia złożonych wniosków,
- wysokości opłat za korzystanie z nieruchomości SP,
- procedury kiedy wymagana jest zgoda KZGW na zadysponowanie nieruchomościami SP.

(dowód: akta kontroli str. 78-99)

Ww. procedury władania mieniem zostały opublikowane na stronie internetowej RZGW w zakładce procedury załatwiania spraw.

(dowód: akta kontroli str. 73-77)

² Wg stanu na 31.12.

³ Zwanym dalej SP

⁴ Pierwotna powierzchnia dzierżawionych gruntów 121 m² została zwiększona do 161 m² (zmiana wprowadzona aneksem nr 9 z 31.05.2002 r.)

⁵ Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej

⁶ Użytkowanie, użyczenie, dzierżawa, najem

Na stronie internetowej www.rzgw.szczecin.pl podane zostały do publicznej wiadomości informacje dotyczące gruntów rolnych SP pozostających w zarządzie RZGW Szczecin o uregulowanym i nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 31 grudnia 2008 r.

(dowód: akta kontroli str. 66, 69-70, 73-77, 380-385)

W sprawie wykazu gruntów rolnych przeznaczonych do rozdysponowania z-ca dyrektora E. Hładki⁷ wyjaśnił: „W zakresie udostępniania informacji dotyczącej wykazu gruntów rolnych Skarbu Państwa, które mogłyby być przedmiotem dzierżawy do publicznej wiadomości, należy wskazać, iż do 31 grudnia 2009 r. na stronie internetowej www.rzgw.szczecin.pl podawane były powyższe informacje. Począwszy od 1 stycznia 2010 r. RZGW obowiązują wprowadzone przez Prezesa KZGW⁸ „Procedury władania mieniem Skarbu Państwa będącym w administracji regionalnych zarządów gospodarki wodnej”. Tym samym na stronie internetowej www.rzgw.szczecin.pl zostały utrzymane informacje w zakresie „Zbiorczych zestawień nieruchomości RZGW w Szczecinie o nieuregulowanym stanie prawnym na dzień 31 grudnia 2008 r.” oraz „Wykaz nieruchomości pozostających w zarządzie RZGW w Szczecinie o uregulowanym stanie prawnym”. W przypadku, gdy dany podmiot jest zainteresowany korzystaniem z nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa będących w administracji RZGW, składa on stosowny wniosek do tut. Jednostki, względnie kieruje określone zapytanie. W takiej sytuacji, w pierwszej kolejności odpowiednie Piony RZGW weryfikują, czy dany grunt jest konieczny i istotny dla Jednostki z punktu realizacji jej zadań statutowych, tj. w zakresie gospodarki wodnej, badany jest interes społeczny w sprawie oraz czy istnieją przeszkody prawne w oddaniu danego gruntu do korzystania. W sytuacji ustalenia, iż może nastąpić udostępnienie gruntu na zasadzie odpłatnego, czy też nieodpłatnego korzystania, weryfikowany jest ewentualny wniosek, z punktu uwagi na obowiązujące ww. Procedury.”

(dowód: akta kontroli str. 66, 70)

1.3 Bieżąca kontrola w aspekcie ochrony gruntów rolnych Skarbu Państwa przed ich bezprawnym wykorzystaniem sprawowana była przez RZGW za pośrednictwem Kierowników czterech jednostek terenowych Nadzorów Wodnych: Szczecin, Widuchowa, Gozdowice, Słubice. W toku powierzonych czynności opisanych w regulaminie organizacyjnym RZGW, Kierownicy ww. nadzorów wodnych w razie stwierdzenia bezprawnego wykorzystania gruntów rolnych Skarbu Państwa informowali właściwy Pion Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa o zaistniałej sytuacji. Po zasygnalizowaniu danego przypadku, podejmowane były niezwłocznie działania zmierzające do przywrócenia pierwotnego stanu.

(dowód: akta kontroli str. 8, 20-26, 66, 71)

W latach objętych kontrolą powierzchnia nierozdysponowanych gruntów rolnych SP pozostających w administracji RZGW wynosiła:

- w 2009 r. - 226,0766 ha (tj. 99,3%), w tym grunty rolne⁹ o powierzchni co najmniej 0,5 ha – 224,9512 ha,
- w 2010 r. - 224,0706 ha (tj. 98,6%), w tym grunty rolne o powierzchni co najmniej 0,5 ha – 222,9452 ha,
- w 2011 r. - 228,2397 ha (tj. 98,7%), w tym grunty rolne o powierzchni co najmniej 0,5 ha – 227,2843 ha,

⁷ Składający wyjaśnienia z upoważnienia Dyrektora RZGW

⁸ Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej

⁹ oznaczone jako R – grunty orne, S- sady, Ł – łąki, Ps – pastwiska trwałe, Tr – tereny różne, N - nieużytki

– w 2012 r. - 248,0761 ha (tj 98,8%), w tym grunty rolne o powierzchni co najmniej 0,5 ha – 247,1207 ha,

(dowód: akta kontroli str. 101)

W sprawie rozdysponowania gruntów rolnych na ww. poziomie E. Hładki wyjaśnił: „(...) jednostka udostępniając ww. grunty do odpłatnego lub nieopłatnego korzystania kierowała się przede wszystkim realizowanymi zadaniami statutowymi RZGW, interesem społecznym oraz wnioskami podmiotów zainteresowanych określoną nieruchomością gruntową”.

(dowód: akta kontroli str. 66, 70)

Na podstawie danych uzyskanych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności¹⁰ w latach 2009-2012 nie zostały stwierdzone przypadki zadeklarowania do przyznania płatności gruntów rolnych o powierzchni co najmniej 0,5 ha pozostających we władaniu RZGW.

(dowód: akta kontroli str. 132-137)

W latach 2009-2013 (do 30.06.) RZGW, jako podmiot gospodarujący gruntami SP, nie podejmował współpracy z innymi podmiotami w celu zapobiegania przed nieuprawnionym wykorzystaniem tych gruntów.

(dowód: akta kontroli str. 68, 72)

1.4 Czynności związane ze sprawowaniem nadzoru nad powierzonym mieniem SP oraz prowadzeniem spraw z zakresu rozdysponowania gruntów rolnych SP Dyrektor RZGW powierzył w formie pisemnej starszemu specjalście ds. Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa, zatrudnionemu w Pionie Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 46-49)

Szczegółowy zakres zadań wykonywanych w Pionie Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa został określony w Regulaminie Organizacyjnym RZGW, wprowadzonym zarządzeniem nr 84/2012 Dyrektora RZGW z dnia 28 września 2012 r.¹¹

(dowód: akta kontroli str. 27, 32, 36, 40-41)

W sprawie sposobu organizacji kontroli nad administrowanymi gruntami rolnymi SP E. Hładki wyjaśnił: „W obecnym stanie kontrola gruntów Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie RZGW przeprowadzana jest za pośrednictwem Kierowników Nadzorów Wodnych, tj. Szczecina, Słubic, Widuchowej i Gozdowic. W sytuacji stwierdzenia przez Kierownika w ramach czynności służbowych, iż jest zagrożone mienie (gruntów rolnych) Skarbu Państwa, z punktu widzenia bezprawnego ich wykorzystania, są oni zobowiązani do niezwłocznego poinformowania Pionu Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa Nieruchomością tu. Jednostki. Z kolei czynności związane z prowadzeniem spraw z zakresu rozdysponowania gruntami rolnymi Skarbu Państwa podejmuje Pion Gospodarowania Majątkiem Skarbu Państwa kierując się w tym względzie powołanymi powyżej „Procedurami władania mieniem Skarbu Państwa” właściwymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy kodeks cywilny”.

(dowód: akta kontroli str. 67, 71)

¹⁰O którym mowa w ustawie z dnia 18 grudnia 2003 r. o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności (Dz. U. 2012, poz. 86)

¹¹poprzednio zarządzenia Dyrektora RZGW nr: 108/2008 z 31.12.2008 r., 134/2010 z 31.12.2010 r. i nr 21/2011 z 23.05.2011 r. –dalej Regulamin Organizacyjny RZGW

Zadania wykonywane przez RZGW związane z gospodarowaniem gruntami SP nie były w okresie od 1.01. 2009 r. do 30.06.2013 r. przedmiotem audytu oraz kontroli zewnętrznej.

(dowód: akta kontroli str. 67, 72)

Według regulaminów organizacyjnych¹² obowiązujących w okresie od 01.01.2011 r. do 30.06.2013 r. w strukturze organizacyjnej RZGW w zakresie kontroli wewnętrznej i audytu wyodrębnione było stanowisko ds. kontroli wewnętrznej (dalej „NAK”) w Pionie Administracyjno-Prawnym, do zadań którego należało opracowywanie planów kontroli wewnętrznej oraz badanie i ocena działalności RZGW na podstawie przeprowadzonych kontroli planowych, doraźnych i sprawdzających.

(dowód: akta kontroli str. 29)

W latach 2011-2013 (I półrocze) w RZGW nie były przeprowadzane kontrole wewnętrzne w zakresie zagadnień dotyczących gospodarowania gruntami rolnymi SP.

(dowód: akta kontroli str. 372-379)

RZGW w kontrolowanym okresie nie zatrudniał audytora wewnętrznego oraz nie miał obowiązku prowadzenia audytu wewnętrznego.

(dowód: akta kontroli str. 28, 33, 37, 44)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Uwagi dotyczące
badanej
działalności

Biorąc pod uwagę fakt, że w BIP RZGW opublikowane zostały informacje dotyczące gruntów rolnych Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie RZGW, wg stanu na 31.12.2008 r. NIK zwraca uwagę na konieczność aktualizacji przedmiotowej informacji oraz wskazanie, które z nich mogą być aktualnie przedmiotem dzierżawy.

Ocena
częstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność RZGW w powyższym obszarze.

2. Egzekwowanie uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa

Opis stanu
faktycznego

2.1. W latach 2009-2012 RZGW nie stwierdził użytkowania przez podmioty nieuprawnione gruntów rolnych Skarbu Państwa. W związku z tym nie korzystał z roszczeń petytoryjnych, o których mowa w art. 222 § 1 i 2 k.c.¹³, posesoryjnych, o których mowa w art. 344 k.c. oraz nie domagał się wszczęcia postępowania karnego lub postępowania w sprawach o wykroczenia z zakresu naruszenia prawa własności.

(dowód: akta kontroli str. 107-131)

W latach 2011-2013 (I półrocze) w RZGW nie były przeprowadzane kontrole wewnętrzne w zakresie zagadnień dotyczących egzekwowania uprawnień właścicielskich do gruntów rolnych SP.

(dowód: akta kontroli str. 372-379)

¹² Wprowadzonych zarządzeniami Dyrektora RZGW nr 134/2010 z dnia 31.12.2010 r., nr 21/2011 z dnia 23.05.2011 r. i 84/2012 z dnia 28.09.2012 r.

¹³ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowości :

1. Działka nr 241/5 o powierzchni 1,156 ha, zlokalizowana w obrębie Urad 10, wydierżawiona Przedsiębiorstwu Budownictwa Hydrotechnicznego Odra 3 sp. z o.o. (dalej PBH Odra 3 sp. z o.o.) na podstawie umowy dzierżawy z 16 grudnia 2002 r. na okres od 01.01.2003 r. do 31.12.2012 r. została zwrócona RZGW (Wydierżawiającemu) 26 kwietnia 2013 r., tj. 115 dni po zakończeniu umowy dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 59, 272-276.)

Wg § 9 przedmiotowej umowy Dzierżawca zobowiązany był przekazać protokolarnie Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji bez prawa żądania zwrotu nakładów.

(dowód: akta kontroli str. 275)

Za okres od 01.01.2013 r. do 26.04.2013 r. PBH Odra 3 sp. z o.o. nie było obciążane czynszem dzierżawnym z tytułu użytkowania ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 285-288)

Dyrektor RZGW A.Kreft wyjaśnił: „W okresie obowiązywania umowy, wniosek o zawarcie umowy dzierżawy opisanej powyżej nieruchomości złożył dotychczasowy dzierżawca PBH „Odra 3” sp. z o.o.. Następnie analogiczny wniosek o zawarcie umowy dzierżawy złożyli: Nieuwenhuis BV na okres 15 lat oraz J.S na okres 3 lat. RZGW, mając na względzie złożone wnioski, obowiązujące go „Procedury władania mieniem” oraz obowiązujące w tym względzie właściwe przepisy prawne, w pierwszej kolejności podjął działania związane z ustaleniem czy wyżej opisana nieruchomość jest konieczna dla realizacji jego zadań statutowych. (...). Jednocześnie zaistniała zasadnicza wątpliwość związana z ustaleniem stanu prawnego nabrzeża wzniesionego na opisanym powyżej gruncie. Powyższe czynności wyjaśniające trwały do marca 2013 r. Z kolei, z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy na ww. nieruchomość tj. z dniem 31.12.2012 r. dotychczasowy dzierżawca nie korzystał z opisanej powyżej nieruchomości w zakresie praw i obowiązków, które odpowiadałyby powołanej powyżej umowie dzierżawy, czy też innemu stosunkowi prawnemu. Powyższe dowodzą wizje ze strony pracowników z właściwego Nadzoru Wodnego. Wobec wyjaśnienia okoliczności w sprawie, z racji realizowanych zadań statutowych Jednostki, RZGW podjął wstępną decyzję związaną ze złożeniem wniosku do Prezesa KZGW o wyrażenie zgody na wygaszenie trwałego zarządu. Zatem celem przygotowania ww. nieruchomości do przekazania zasobu nieruchomości, którym gospodaruje Starosta Słubicki, RZGW pismem z dnia 5.03.2013 r., znak: MS - 2017/2/4/2013/jp wyznaczył PBH „ODRA 3” sp. z o. o. termin oficjalnego przekazania ww. nieruchomości. Z przyczyn leżących po stronie dawnego dzierżawcy, z uwagi na wyjazdy służbowe osób upoważnionych do podpisania oświadczeń woli ze strony Spółki, wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 26.04.2013 r. (...) wobec faktycznego niekorzystania z działki przez ówczesnego dzierżawcę oraz zaangażowania Pionu Majątku Skarbu Państwa i Gospodarki Nieruchomościami sprawami związanymi z ostatecznym ustaleniem stanu prawnego i faktycznego ww. nieruchomości, z punktu widzenia realności i skuteczności realizacji zadań statutowych przez tut. Jednostkę, oficjalne przekazanie ww. nieruchomości nastąpiło w dniu 26.04.2013 r., zaś Jednostka stwierdziła, iż wobec nie korzystania z działki przez ówczesnego dzierżawcę brak jest podstaw do naliczenia kary umownej. Powyższa kara umowna jako instytucja powołana na podstawie art. 483 k.c. stanowiąca zryczałtowane odszkodowania ma

miejsce gdyby nastąpiła szkoda pod stronie wydierżawiającego. Roszczenie o zapłatę kary umownej nie aktualizuje się w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jeżeli jednocześnie nie powstanie szkoda (wyrok SA w Katowicach z dnia 20.03.2013r. I ACa 132/13). Jednostka, z uwagi na charakter nieruchomości oraz jej położenie oraz okoliczności związane z ewentualnym jej władaniem z punktu widzenia wykonywania zadań statutowych nie odnosiła szkody”.

(dowód: akta kontroli str. 300, 302-303)

2. Część działki nr 215 o powierzchni 0,34 ha, zlokalizowanej w obrębie Widuchowa Międzyodrze, wydierżawiona Gminie Gryfino na okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r., na podstawie umowy dzierżawy nr 12/2009 z 19 listopada 2009 r., została zwrócona RZGW (Wydierżawiającemu) 30.09.2013 r. tj. 272 dni po zakończeniu umowy dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 255-260, 271)

Wg § 10 ust. 1-3 przedmiotowej umowy po zakończeniu dzierżawy - Dzierżawca zobowiązany był zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji doprowadzając go do stanu pierwotnego. Zwrot miał nastąpić w terminie 3 dni roboczych i zostać stwierdzony protokołem. W przypadku opóźnienia Dzierżawca zobowiązany był do zapłaty Wydierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego.

(dowód: akta kontroli str. 258)

Za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. Gminie Gryfino nie był naliczany czynsz z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 300, 303-304)

W sprawie zwrotu przedmiotowej działki E. Hładki wyjaśnił: „(...) w okresie obowiązywania ww. umowy, Gmina Gryfino w grudniu 2012 r. złożyła wniosek o wydierżawienie nieruchomości na okres 10 lat (od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2022 r.). Z uwagi na trwające procedury w KZGW w przedmiocie zmiany stawek dzierżawy ujętych w „Procedurach władania mieniem”, czynności w niniejszej sprawie zostały wstrzymane. W lipcu br. RZGW wskazał Gminie Gryfino wysokość potencjalnego czynszu tytułem dalszej dzierżawy ww. opisanego gruntu. W zaistniałej sytuacji, a przede wszystkim wobec braku zagwarantowania odpowiednich środków celem pokrycia czynszu dzierżawnego, Gmina Gryfino ostatecznie zrezygnowała z dzierżawy opisanego powyżej terenu. W tym celu w dniu 3 września 2013 r. wpłynęło do RZGW pismo z dnia 30 sierpnia 2013 r. W tym stanie rzeczy RZGW sporządził pismo adresowane do Gminy Gryfino – Ośrodka Sportu i Rekreacji w Gryfinie w przedmiocie wydania nieruchomości (...). Termin do wydania niniejszej nieruchomości został wyznaczony na dzień 30.09.2013 r.”

(dowód: akta kontroli str. 50, 52-53)

W sprawie zapłaty na rzecz RZGW wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości A. Kreft wyjaśnił: „(...) nie została naliczona kara umowna na zasadach opisanych w § 10 umowy dzierżawy (...). Powodem nie naliczenia powyższej kary umownej stanowiła okoliczność, iż Gmina Gryfino zaprzestała korzystania z działki w momencie zakończenia umowy. Zatem brak szkody po stronie Jednostki. O powyższym dowodzi fakt, iż od chwili wygaśnięcia umowy dzierżawy, Gmina Gryfino nie była obciążana za media tytułem korzystania

z budynku administracyjno-socjalnego oraz budynku pomocniczego wzniesionego na ww. działce. Ponadto, Jednostka wyjaśnia, iż na mocy wniosku z dnia 17.12.2012 r. Gmina Gryfino wniosła o zawarcie umowy dzierżawy opisanej powyżej nieruchomości na okres 10 lat. Z kolei, zgodnie z zapisem § 10 ust. 5 umowy dzierżawy. Gmina nie była zobowiązana do zwrotu przedmiotu dzierżawy, jeśli na podstawie odrębnej umowy uzyska prawo do jej dalszego korzystania po zakończeniu niniejszej umowy. W tym celu, po złożeniu przedmiotowych wniosków, w nawiązaniu do poprzednich wyjaśnień, wskazuję że, w KZGW zostały podjęte prace związane z wprowadzeniem zmian do procedur władania mieniem w aspekcie zmian stawek opłaty i jednostki, w oparciu o które ma być naliczany ew. czynsz dzierżawny. O powyższych pracach informowany był zainteresowany - Gmina Gryfino, która cały czas podtrzymywała wolę zawarcia umowy dzierżawy i użyczenia. (...). Jednakże wobec podjętych ustaleń ze strony KZGW i wskazania Gminie Gryfino wysokości czynszu dzierżawnego, Gmina Gryfino zrezygnowała z zawarcia umowy dzierżawy. W takim stanie RZGW wezwał do wydania ww. nieruchomości. Ustosunkowując się zaś do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, Jednostka wyjaśnia, iż w sytuacji zaistnienia przesłanek do żądania wynagrodzenia za faktyczne bezumowne korzystanie z nieruchomości przez Gminę Gryfino ww. nieruchomości - wynagrodzenie wynosiłoby 1.129,14 zł brutto (0,27 zł netto za 1 m²). Z kolei, w przypadku odmowy wydania przez Gminę Gryfino ww. nieruchomości lub też braku reakcji na wezwanie co do wydania nieruchomości (co w niniejszej sprawie nie miało zastosowania), kara umowna zostałaby wyliczona w oparciu o § 10 ust. 4 umowy dzierżawy, tj. połowa czynszu dzierżawnego 518,50 zł x ilość dni zwłoki na wydanie działki w związku z wezwaniem RZGW do wydania nieruchomości. Jednocześnie nawiązując do ew. kary umownej, RZGW w Szczecinie wskazuje, że z konstrukcji zapisu dotyczącego podstawy naliczenia kary umownej wynika, iż od momentu wygaśnięcia umowy do jej przekazania przez Gminę, jak to zostało zasygnalizowane powyżej, Gmina nie korzystała z działki. Stąd nie zaktualizowała się podstawa do naliczenia kary umownej, a w ewentualnym procesie cywilnym ówczesny dzierżawca z łatwością wykazałby, że ww. okresie (tj. od dnia wygaśnięcia umowy do dnia przekazania działki) nie korzystał z nieruchomości. Zatem jest ryzyko, iż Sąd uwzględniłby ww. argumentację na korzyść ówczesnego dzierżawcy, co dalej wpłynęłoby na niekorzystny wynik postępowania dla tut. Jednostki".

(dowód: akta kontroli str. 300, 303-304)

3. Część działki nr 215 o powierzchni 1,156 ha, zlokalizowanej w obrębie Widuchowa Międzyodrze oddana do bezpłatnego używania Gminie Gryfino na okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2012 r., na podstawie umowy użyczenia nr 11/2009 z 19 listopada 2009 r. została zwrócona RZGW (oddającemu w użyczenie) 30.09.2013 r., tj. 272 dni po zakończeniu umowy dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 246-249, 254)

Za okres od 01.01.2013 r. do 30.09.2013 r. Gmina Gryfino nie została obciążona karą umowną z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 300-301, 304-305)

Wg § 8 ust. 1-3 przedmiotowej umowy po zakończeniu użyczenia – Gmina zobowiązana była zwrócić przedmiot użyczenia w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji doprowadzając przedmiot umowy dzierżawy do stanu pierwotnego. Zwrot miał nastąpić w terminie 3 dni roboczych i zostać stwierdzony protokołem. W przypadku opóźnienia Gminy w zwrocie przedmiotu użyczenia Gmina zobowiązana była do zapłaty RZGW kary umownej z tytułu

bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości podstawowych stawek czynszu obowiązujących na terenie Gminy Widuchowa zgodnie z zarządzeniem Wójta Gminy Widuchowa.

(dowód: akta kontroli str. 248)

W sprawie zwrotu przedmiotowej działki E. Hładki wyjaśnił: „(...) w okresie obowiązywania powyższej umowy, Gmina Gryfino w grudniu 2012 r. złożyła wniosek o zawarcie umowy użyczenia wyżej opisanego gruntu na okres 10 lat (tj. na okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2022 r.). Gmina Gryfino zainteresowana była zawarciem umowy użyczenia powyższego gruntu w sytuacji wyrażenia zgody na dzierżawę części działki nr 215 położonej w obrębie Widuchowa Międzyodrze. Jednakże, z uwagi na zaistniałe procedury oraz okoliczności opisane w powołanym powyżej punkcie, Gmina Gryfino zrezygnowała z zawarcia umowy użyczenia opisanego powyżej gruntu. W tym celu RZGW sporządził pismo adresowane do Gminy Gryfino – Ośrodka Sportu i Rekreacji w Gryfinie w przedmiocie wydania nieruchomości (...). Termin do wydania niniejszej nieruchomości został wyznaczony na dzień 30.09.2013 r”.

(dowód: akta kontroli str. 50, 53)

W sprawie zapłaty na rzecz RZGW kary z tytułu nieterminowego zwrotu nieruchomości A. Kreft wyjaśnił: „(...) Powodem nie naliczenia powyższej kary umownej stanowi okoliczność, iż Gmina zaprzestała korzystania z działki w momencie zakończenia umowy użyczenia. Zatem brak szkody po stronie Jednostki. O powyższym dowodzi fakt, iż od chwili wygaśnięcia umowy, Gmina Gryfino nie była obciążana za media tytułem korzystania z budynku administracyjno-socjalnego oraz budynku pomocniczego wzniesionego na ww. działce nr 215, z uwagi na brak ich zużycia. Wskazuję, iż zarówno przedmiot dzierżawy i przedmiot użyczenia leżą w obrębie jednej działki nr 215. Ponadto, Jednostka wyjaśnia, iż na mocy wniosku z dnia 17.12.2012 r. Gmina Gryfino wniosła o zawarcie umowy użyczenia opisaną powyżej nieruchomość na okres 10 lat. Z kolei, zgodnie z zapisem § 8 ust. 5 umowy użyczenia Gmina nie była obowiązana do zwrotu przedmiotu użyczenia, jeśli na podstawie odrębnej umowy uzyska prawo do jej dalszego używania po zakończeniu niniejszego użyczenia. Gmina Gryfino składając wniosek o zawarcie umowy użyczenia ww. działki, uzależniła jej zawarcie, od uwzględnienia wniosku o zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości.(...) Jednakże wobec podjętych ustaleń ze strony KZGW i wskazania Gminie Gryfino wysokości czynszu dzierżawnego, Gmina Gryfino zrezygnowała z zawarcia umowy dzierżawy, a w konsekwencji z zawarcia umowy użyczenia. W takim stanie RZGW wezwał do wydania ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 300-301, 304-305)

Gmina Gryfino nie wpłaciła na rachunek RZGW kaucji zabezpieczającej w wysokości równej czynszowi dzierżawnemu należnemu za dwa miesiące do wniesienia której zobowiązana była wg § 10 ust.1 umowy użyczenia nr 11/2009 z 19 listopada 2009 r.

(dowód: akta kontroli str. 248, 300-301, 304-305, 315)

W sprawie niewpłacenia przez Gminę Gryfino kaucji A.Kreft wyjaśnił : „W ocenie RZGW, kaucja wpłacona na poczet umowy dzierżawy była istotna, ponieważ grunt dzierżawny był zabudowany. Z kolei działka oddana w użyczenie jest bez zabudowań. Stąd powstanie ewentualnej szkody na gruncie niezabudowanym jest mało prawdopodobne do wystąpienia. W sytuacji zaś woli Gminy zagospodarowania nieruchomości oddanej użyczenie, wymagana byłaby pisemna zgoda tut. Jednostki,

co dalej skutkowałoby koniecznością ustanowienia zabezpieczeń na rzecz RZGW adekwatnych do podejmowanych inwestycji przez Gminę. Ponadto, RZGW wyjaśnia, iż ewentualne nawet pobranie kaucji nie powoduje z automatu, iż zostanie ona zatrzymana przez Jednostkę, w razie zaistnienia szkody na gruncie, ponieważ RZGW musiałby na początku przeprowadzić postępowanie wyjaśniające odnośnie powstania ew. szkody, zawinienia Gminy oraz związku przyczynowo- skutkowego. RZGW zwraca uwagę, iż w przypadku powstania szkody czy to na gruncie oddanym w dzierżawę, czy też w użyczenie, RZGW przysługiwałoby wobec Gminy roszczenie o naprawienie szkody na zasadach ogólnych zgodnie z treścią art. 471 kc.”.

(dowód: akta kontroli str. 300-301, 304-305)

**Ocena
częstkowa**

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działalność w badanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski
pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹⁴, wnosi o:

1. Egzekwowanie od kontrahentów obowiązków wynikających z zawieranych umów, dotyczących gruntów rolnych pozostających w zarządzie RZGW.
2. Aktualizację informacji dotyczących gruntów rolnych Skarbu Państwa pozostających w zarządzie RZGW.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania
uwag
i wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, dnia listopada 2013 r.

Kontroler
Bogusław Wójcik
st. inspektor k. p.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor

¹⁴ Dz.U. z 2012 r., poz. 82 ze zm.

