



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze**

Zielona Góra 28 września 2011 r.

**Pan
Tomasz Możejko
Dyrektor Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Gorzowie Wielkopolskim**

LZG-4101-09-01/2011, P/11/155

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze skontrolowała Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Gorzowie Wielkopolskim, zwany dalej „Oddziałem”, w ramach tematu: *Rozliczanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych inwestycji i likwidacji obiektów budowlanych na dzierżawionych nieruchomościach*. Kontrolą objęto działalność Oddziału w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2011 r.

W związku z kontrolą, której wyniki zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym 12 września 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Oddziału w kontrolowanym zakresie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości.

1. W latach 2009-2011 (I półrocze) zlikwidowano na nieruchomościach rolnych wydzielonych przez Oddział łącznie 11 obiektów budowlanych o ogólnej wartości brutto 103,2 tys. zł, przy czym 7 obiektów było w 100% zamortyzowanych, a wartość netto 4 obiektów wynosiła 2,0 tys. zł.

Komisja Oddziału ds. likwidacji środków trwałych prawidłowo kwalifikowała obiekty budowlane zgłoszone przez dzierżawców do likwidacji, przy czym ich zły stan techniczny

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

był rzetelnie potwierdzony dokumentacją fotograficzną oraz ekspertyzami rzeczoznawców budowlanych. Pozytywne opinie komisji o zgodzie na likwidację środków trwałych były zatwierdzane przez dyrektora Oddziału, a następnie protokołami likwidacji środka trwałego LT (likwidacja – kasacja) zdejmowano je z ewidencji księgowej bilansowej środków trwałych, ujmując w ewidencji pozabilansowej konta 09 – majątek trwały w likwidacji, do czasu udokumentowanej ich fizycznej likwidacji.

Zdaniem NIK niewystarczający był nadzór Oddziału nad robotami rozbiórkowymi.

Likwidacja 3 silosów paszowych na Fermie w Bieganowie przez spółkę Provimi nastąpiła faktycznie przed uzyskaniem zgody Oddziału. Wskutek skorodowania miejsc połączeń poszczególnych elementów i podpór stalowych zagrażało im przewrócenie, a tym samym zatrzymanie linii paszowej Fermi. Stąd też Oddział, już po dokonanej fizycznej likwidacji silosów, wyraził zgodę na ich likwidację przez Spółkę w zamian za wartość materiałów rozbiórkowych. Bez zgody Oddziału Spółka zamontowała nowe silosy w miejsce zdemontowanych. Nie zawarto w tym celu umowy inwestycyjnej, uznając te roboty za remont urządzeń w celu przywrócenia wartości użytkowej linii paszowej, do czego dzierżawca Fermi był zobowiązany umową dzierżawy. Likwidację prawidłowo rozliczono², a aneksem do umowy dzierżawy Fermi zmniejszono czynsz za budynki i budowle, uwzględniając przedmiotową likwidację.

Spółka DOHLER, dzierżawca nieruchomości rolnej „Licheń”, wniosła we wrześniu 2009 r. do Oddziału o fizyczną likwidację 15 obiektów³, we własnym zakresie za wartość materiałów porozbiórkowych, w terminie do końca 2009 r., na co w odniesieniu do 14 obiektów dyrektor Oddziału wyraził zgodę. Obiekty te zdjęto z ewidencji księgowej bilansowej środków trwałych i ujęto w ewidencji pozabilansowej. Oddział nie dysponował jednak wiedzą o stanie realizacji likwidacji w wyznaczonym terminie. Dopiero lustracja Oddziału z 1.06.2011 r. dotycząca likwidacji ww. obiektów wykazała, że zostało fizycznie zlikwidowanych tylko 8 obiektów.

Do czasu zakończenia niniejszej kontroli Spółka nie spełniła wymogu art. 22 ust. 2. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne⁴, tj. nie zgłosiła właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków. Dopiero

² Spółka obciążyła Oddział kosztem rozbiórki silosów w kwocie 1.260 zł, natomiast Oddział odwrotnie obciążył Spółkę za odzyskany złom w kwocie 1.260 zł.

³ Według „wycen wstępnych” opracowanych przez rzeczoznawców, stan techniczny tych obiektów jest zły lub bardzo zły, ogólny koszt ich rozbiórek wyniesie 323.736 zł, a wartość materiałów porozbiórkowych 52.269 zł.

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.

w toku kontroli Oddział uzyskał informację o braku ww. zgłoszenia oraz o planach likwidacji przez Spółkę pozostałych środków trwałych w terminie do 30.11.2011 r.

Stosownie do postanowień zarządzenia nr 35/09 Prezesa ANR z 28.09.2009 r. – pkt 10.2.4⁵, w wypadku rozbiórki na koszt dzierżawcy, naliczanie obniżonego czynszu jest uwarunkowane faktycznym wykonaniem tej rozbiórki w uzgodnionym terminie, stąd też Oddział nie zmienił dotychczas czynszu dzierżawnego Spółce.

2. W badanym okresie, na wydzierżawionych przez Oddział nieruchomościach rolnych, wykonano 3 inwestycje⁶ o łącznej wartości 611,2 tys. zł, sfinansowane w 100% przez dzierżawców, bez zaliczenia poniesionych nakładów na poczet płatności wynikających z umów dzierżawy.

Realizacja inwestycji przebiegała, z wyjątkiem końcowego odbioru inwestycji, zgodnie z procedurami określonymi w ww. zarządzeniu Prezesa Agencji.

Zawarcie umów inwestycyjnych zostało poprzedzone wnioskami dzierżawców o zgodę na wykonanie inwestycji wraz z kosztorysami inwestorskimi sporządzonymi przez uprawnionych rzeczoznawców budowlanych, pozytywną opinią komisji Oddziału ds. rozpatrywania wniosków o wykonanie i odebranie inwestycji, zatwierdzoną przez dyrektora Oddziału.

Podczas realizacji inwestycji dzierżawcy dysponowali dokumentami wymaganymi przez ustawę z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁷. Jedynie w przypadku inwestycji na nieruchomości rolnej „Czyżewo” nie zostało zgłoszone Staroście Strzelecko-Drezdeneckiemu wykonywanie robót budowlanych, czym dzierżawca naruszył wymóg określony w art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, a Oddział nie wyegzekwował tego obowiązku od dzierżawcy.

Koszt wykonania dwóch inwestycji różnił się od kosztów uzgodnionych w umowach: na nieruchomości rolnej „Kochań” zwiększył się o 104,1 tys. zł, tj. o 25,1%, a na nieruchomości „Popowo” zmniejszył się o 13,5 tys. zł, tj. o 28,8%.

Oddział, pomimo że powyższe zmiany zakresu finansowego inwestycji wymagały zawarcia stosownych aneksów do umów inwestycyjnych, takich aneksów nie sporządził.

Powyższe uchybienie było efektem zaniechania przez Oddział odbioru wykonanych inwestycji, zakończonych w grudniu 2010 r. (na nieruchomościach „Popowo” i „Czyżewo”)

⁵ Zarządzenie w sprawie dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

⁶ Budowa magazynu zbożowego – nieruchomość rolna „Kochań” (519,3 tys. zł); postawienie silosu na zboże typu BIN – nieruchomość rolna „Popowo” (33,4 tys. zł); adaptacja części budynku obory magazynu na pomieszczenie socjalno-biurowe i laboratoryjne – nieruchomość rolna „Czyżewo” (58,5 tys. zł).

⁷ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

i sierpniu 2011 r. (nieruchomość „Kochań”), w trybie procedury, przedstawionej w pkt 10.3.3 zarządzenia Prezesa Agencji z 28.09.2009 r., wg której komisja ds. rozpatrywania wniosków o wykonanie i odebranie inwestycji, m.in. ustala koszt inwestycji stanowiący podstawę do jej rozliczenia i odbioru inwestycji przez dyrektora Oddziału.

Przedmiotowego odbioru inwestycji dotychczas nie wykonano, tłumacząc to niedociągnięcie zmianą pracowników zajmujących się nadzorem właścicielskim nad dzierżawionym mieniem.

3. Stosownie do postanowień zarządzeń⁸ Prezesa Agencji, Oddział prowadzi w formie elektronicznej *rejestr przebiegu procesu likwidacji obiektów budowlanych*, w którym zaewidencjonowano w badanym okresie łącznie 27 obiektów o wartości księgowej brutto 368.780 zł (w tym 21 umorzonych w 100%) przeznaczonych do likwidacji. Spośród nich: 4 były użytkowane przez Agencję, a od likwidacji 6 obiektów (planowanej w 2009 r.) dzierżawca odstąpił, o czym Oddział dowiedział się dopiero we wrześniu 2011 r., tj. w toku niniejszej kontroli.

Przedmiotowy rejestr nie był prowadzony rzetelnie i uniemożliwiał bieżące monitorowanie przebiegu likwidacji. Nie obejmował on wszystkich danych, wyszczególnionych w ww. zarządzeniach Prezesa. Mianowicie, nie wprowadzono do rejestru dat zakończenia likwidacji i zgłoszenia zmian do ewidencji gruntów i budynków oraz informacji o odstąpieniu przez dzierżawców od likwidacji. Prowadzony analogicznie rejestr inwestycji nie zawierał aktualnych wartości inwestycji wg kosztorysu powykonawczego oraz dat odbioru.

4. W okresie od 1 stycznia 2009 r. do 30 czerwca 2011 r. wydatki ogółem Oddziału, wynoszące 36.168,5 tys. zł, stanowiły średnio 20,6% wpływów z zagospodarowania mienia zasobu Oddziału, przy czym wydatki w zakresie gospodarowania mieniem kształtowały się średnio na poziomie 68,5% ogółu wydatków. Na inwestycje przeznaczono średnio 4,1% wydatków ogółem, a na rozbiórki – 0,8%.

Wydatki inwestycyjne dotyczyły głównie zwrotów nakładów inwestycyjnych dzierżawców przy zakupie nieruchomości rolnych, na których realizowano inwestycje.

Analiza zasadności zwrotów, w badanym okresie, nakładów inwestycyjnych poniesionych przez dzierżawców w łącznej kwocie 1.323,6 tys. zł, tj. 90% ogółu wydatków inwestycyjnych w tym czasie, potwierdziła, że zwroty dokonywane były zgodnie

⁸ Pkt 14.2.4 zarządzenia nr 11/08 z 31.01.2008 r. Prezesa ANR w sprawie zasad dzierżawy Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (zarządzenie nr 11/08) oraz w pkt 10.2.4 zarządzenia nr 35/09 z 28.09.2009 r. w tej samej sprawie (zarządzenie nr 35/09).

z procedurami określonymi w Polityce Rachunkowości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej – środki trwałe w budowie. Wyceny sprzedawanych nieruchomości sporządzane przez rzeczoznawców budowlanych zawierały w wartości rynkowej nieruchomości także „wartość rynkową zainwestowania”.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o podjęcie działań organizacyjnych mających na celu:

1. Rzetelne prowadzenie rejestru przebiegu procesu likwidacji obiektów budowlanych oraz rejestru inwestycji.
2. Zgłaszanie właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z dokonanych rozbiórek budynków, stosownie do art. 22 ust. 2. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.
3. Dokonanie, stosownie do postanowień procedury, przedstawionej w pkt 10.3.3 zarządzenia Prezesa Agencji z 28.09.2009 r., odbioru wykonanych przez dzierżawców inwestycji.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach 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 Zielonej Górze 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 mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa