



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Zielonej Górze

LZG.411.002.01.2017  
S/17/002

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Zielonej Górze  
ul. Podgórna 9a, 65-213 Zielona Góra  
T +48 68 410 66 00, F +48 68 410 66 39  
lzg@nik.gov.pl

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/17/002 – Gospodarowanie majątkiem Skarbu Państwa użytkowanym na cele rolne przez Agencję Nieruchomości Rolnych OT w Gorzowie Wlkp.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze.
Kontroler	Dariusz Obierzyński, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LZG/42/2017 z dnia 14.04.2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1)
Jednostka kontrolowana	Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Walczaka 25, 66-400 Gorzów Wlkp. (dalej: Agencja lub ANR).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Sebastian Pieńkowski - Dyrektor <sup>1</sup> . (dowód: akta kontroli str. 2)

## II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna<sup>2</sup>

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Agencji Nieruchomości Rolnych OT w Gorzowie Wlkp. w zakresie gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa użytkowanym na cele rolne, w okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2011-2016.

Agencja była właściwie przygotowana do realizacji zadań w kontrolowanym zakresie. Poszczególne zadania określone zostały w regulaminie organizacyjnym oraz w indywidualnych zakresach obowiązków poszczególnych pracowników. W oparciu o obowiązujące przepisy dodatkowo opracowano i wprowadzono zasady dotyczące m.in. sprzedaży nieruchomości, dzierżawy, zabezpieczenia należności ANR z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości, sprawowania przez ANR nadzoru właścicielskiego czy nieodpłatnego przekazania na własność mienia wchodzącego w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (ZWRSP). Ponadto zarządzeniami wewnętrznymi dyrektorzy Oddziału Terenowego oraz podległej Filii uregulowali procedury udzielania m.in. podprogowych zamówień publicznych.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły m.in.:

- braku właściwego nadzoru i opieszałego egzekwowania realizacji postanowień umowy dzierżawy,
- opóźnień w egzekwowaniu równowartości nieodpłatnie przekazanych nieruchomości,
- sposobu wykorzystania i egzekwowania obowiązków przez Gminy odnośnie nieruchomości przekazanych nieodpłatnie.

<sup>1</sup> Od 1 lutego 2016 r. Poprzednio od 5 sierpnia 2008 r. do 31 stycznia 2016 r. Dyrektorem był Tomasz Możejko.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

#### 1. Przygotowanie organizacyjne Oddziału do gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

Zadania, m.in. w zakresie gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, nadzoru właścicielskiego oraz zadania związane z ewidencją i analizą danych dotyczących zagospodarowania mienia Zasobu przypisane zostały zgodnie z regulaminem organizacyjnym Sekcji Gospodarowania Zasobem (SGZ). Oddział Terenowy (OT) realizuje zadania przy pomocy Filii w Zielonej Górze<sup>3</sup>, która działa na terenie powiatów: krośnieńskiego, nowosolskiego, wschowskiego, zielonogórskiego, żagańskiego i żarskiego. W ramach Sekcji Gospodarowania Zasobem w Oddziale Terenowym w Gorzowie Wlkp. utworzono odpowiednio Sekcje Zamiejscową Gospodarowania Zasobem w Baczynie, Międzyrzeczu i Ośnie Lubuskim, a w ramach Filii w Zielonej Górze utworzono Sekcje Zamiejscową Gospodarowania Zasobem w Lubsku i Popęszycach.

Spośród 107 zatrudnionych pracowników (wg. stanu na 31.07.2017 r.), 63 wykonywało zadania Sekcji Gospodarowania Zasobem. Zarówno w OT jak i Filii pracownicy zatrudnieni w Sekcji Gospodarowania Zasobem posiadali, m.in. uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania oraz kursy i szkolenia obejmujące tematykę wycen, opłat czy zasad sporządzania operatów szacunkowych. Zadania dotyczące gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa przypisane zostały pracownikom w zakresach czynności.

(dowód: akta kontroli str. 3-26, 27, 28-29, 1667-1672, 1832-1839, 2533-2536)

Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

#### 2. Gospodarowanie majątkiem Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

2.1. Powierzchnia gruntów będących w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa na koniec poszczególnych lat w przypadku Oddziału Terenowego w Gorzowie Wlkp. wynosiła od 89.972 ha w 2011 r. do 61.266 ha w 2016 r., natomiast w przypadku Filii w Zielonej Górze od 63.960 ha w 2011 r. do 40.820 ha w 2016 r. W okresie kontrolowanym OT rozstrzygnął łącznie 1.384 przetargów na dzierżawę, a Filia – 1.090 przetargów. Łączna powierzchnia gruntów wydierżawionych w badanym okresie wyniosła 20.466 ha w przypadku OT i 14.314 ha w przypadku Filii. OT podpisał łącznie w okresie kontrolowanym 2.780 umów sprzedaży nieruchomości, a Filia 4.046, w tym OT w 2016 r. podpisał 67 umów, a Filia 75.

Kontrola trzech spraw w zakresie sprzedaży nieruchomości, tj.

- działki nr 7/8, 7/9 (łącznie pow. 163.856 m<sup>2</sup>) i udział 1/2 z 7/7 (pow. 1588 m<sup>2</sup>) - umowa sprzedaży (akt notarialny z 7.01.2015 r.<sup>4</sup>), zapłata 6.282.000 zł;
- działka nr 9/17 (łącznie pow. 101.776 m<sup>2</sup>) - umowa sprzedaży (akt notarialny z 29.09.2016 r.<sup>5</sup>), zapłata 6.026.200 zł;

<sup>3</sup> W ramach Filii funkcjonują komórki organizacyjne: Sekcja Gospodarowania Zasobem (SGZ), Sekcja Finansowo-Księgowa i Windykacji (SFKW) i Sekcja Organizacyjno-Prawna (SOP).

<sup>4</sup> Repertorium A nr 22/2015.

<sup>5</sup> Repertorium A nr 7649/2016.

- działki nr 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 19, 20/5, 22/5, 28/6, 92/1, 278/10, 314, 315, 316, 318, 296, 317, 319/2, 323. Powierzchnia nieruchomości – 501,2200 ha w tym grunty orne - 460,7700 ha, łąki trwałe - 7,3400 ha, pastwiska trwałe - 1,4400 ha, grunty rolne zabudowane - 4,4200 ha, rowy - 1,7000 ha, lasy i grunty leśne - 0,8800 ha, grunty zadrzewione i zakrzewione - 9,2800 ha i nieużytki - 15,3900 ha, umowa sprzedaży i ustanowienie hipoteki (akt notarialny z 6.10.2011 r.<sup>6</sup>), cena sprzedaży 6.795.000 zł (zapłacono 1.361.119,20 zł, reszta kwoty 5.433.880,80 zł zapłacona zostanie w 29 równych ratach półrocznych w terminie do 15 marca i do 15 listopada każdego roku, począwszy od marca 2012 r.<sup>7</sup>),

wykazała, że w dwóch przypadkach sprzedaż nieruchomości nastąpiła na rzecz Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej SA, a w jednym przypadku na rzecz dotychczasowych dzierżawców w trybie bezprzetargowym po uzyskaniu opinii Lubuskiej Izby Rolniczej (LIR). Nabywcy nieruchomości nie zalegali z płatnościami na rzecz Agencji.

(dowód: akta kontroli str. 1471-1475, 2261-2291, 2549-2591, 2592-2708, 3046-3047, 3057-3084)

Z informacji udzielonych przez Lubuską Izbę Rolniczą wynika m.in, że ANR wraz z LIR podpisały porozumienie w sprawie Powoływania Komisji Przetargowych Prowadzących Przetargi Ograniczone. Od tego czasu Agencja występowała do LIR o możliwości uczestniczenia w pracach komisji. Ze względu na specyfikę przetargów (praca komisji składa się z trzech etapów w różnych dniach, tj. części kwalifikacyjnej gdzie następuje weryfikacja złożonych dokumentów i ewentualne uzupełnienie brakujących dokumentów w wyznaczonym terminie oraz ostatecznie części licytacyjnej) uczestnictwo przedstawicieli LIR rozproszonych w całym województwie, którzy na co dzień zajmują się swoimi gospodarstwami rolnymi, była mocno utrudniona, a w większości przypadków niemożliwa do realizacji.

Współpraca dotycząca postępowań w sprawie sprzedaży i dzierżawy nieruchomości polegała na opiniowaniu transakcji przez Izbę po otrzymaniu takiego wniosku od Agencji. Agencja dostarcza do siedziby Izby w Zielonej Górze i do Oddziału Terenowego w Gorzowie Wlkp. ogłoszenia dotyczące prowadzenia postępowań w sprawie sprzedaży/dzierżawy nieruchomości rolnych.

(dowód: akta kontroli str. 1071-1077)

Z wyjaśnień zastępcy Dyrektora ANR OT w Gorzowie Wlkp. wynika m.in, że obowiązujące do 30.12.2011 r. wytyczne Prezesa ANR nakładały obowiązek opiniowania przez Radę Nadzorczą ANR sprzedaży nieruchomości o obszarze, co najmniej 100 ha. W tym celu oddziały terenowe ANR przesyłały do Biura Prezesa ANR tzw. „karty informacyjne” charakteryzujące nieruchomość planowaną do sprzedaży. Obowiązkowym załącznikiem do takiej karty była opinia właściwej terenowo izby rolniczej. Po 30.12.2011 r. Prezes ANR zniósł obowiązek przesyłania „kart informacyjnych”, a w konsekwencji także opinii izb rolniczych. Zarządzeniem nr 379/2016 r. z 11.04.2016 r. Dyrektor ANR OT w Gorzowie Wlkp. powołał do życia Radę Terenową, w skład której weszła również Lubuska Izba Rolnicza z siedzibą w Zielonej Górze. Załącznikiem do zarządzenia jest regulamin Rady, który reguluje m.in. zasady współpracy członków Rady z Agencją. W regulaminie nie wyartykułowano woli kontynuacji wcześniej zawartego porozumienia z LIR w sprawie przesyłania comiesięcznych harmonogramów na dzierżawę i sprzedaż nieruchomości należących do ZWRSP.

Sprzedaż nieruchomości należących do ZWRSP była i jest ściśle powiązana z planem sprzedaży ustalonym przez Prezesa ANR dla każdego z Oddziałów. Zmniejszenie sprzedaży wynikało z mniejszych planów rzeczowych oraz stale

<sup>6</sup> Repertorium A nr 14591/2011.

<sup>7</sup> Całość spłacona w maju 2017 r.

zmniejszającej się powierzchni nieruchomości znajdujących się w dyspozycji Oddziału. Rok 2016 charakteryzuje się najniższą liczbą zawartych umów na sprzedaż, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw<sup>8</sup>, znacząco ograniczającej sprzedaż nieruchomości rolnych.

(dowód: akta kontroli str. 3085-3099)

**2.2.** Działania dotyczące gospodarowania ZWRSP, czy to w zakresie sprzedaży, czy nieodpłatnego przekazania oraz prowadzenia nadzoru właścicielskiego poprzedzone były zleceniem w zakresie postępowania przetargowego odnośnie sporządzenia wyceny nieruchomości.

Oprócz zarządzeń Prezesa ANR w zakresie m.in. zasad udzielania zamówień publicznych czy sposobu powoływania, składu, trybu oraz zakresu obowiązków członków komisji przetargowych przy udzielaniu zamówień publicznych, dyrektorzy OT i Filii zrzadzeniami wewnętrznymi wprowadzili procedury w zakresie zasad udzielania zamówień, których wartość netto wyrażona w złotych nie przekracza równowartości kwoty określonej w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.<sup>9</sup>

W okresie objętym kontrolą przeprowadzono łącznie 207 postępowań przetargowych, w tym OT - 108 postępowań i Filia – 99 oraz 3 rozeznania cenowe w 2016 r. w Filii w Zielonej Górze.

(dowód: akta kontroli str. 43-61, 62-87, 90-156, 157-162, 1632-1666A, 1071A, 1111-1116)

**2.3.** W okresie objętym kontrolą ANR przekazała w nieodpłatne użytkowanie łącznie 1.598 nieruchomości<sup>10</sup>, w tym jednostkom samorządu terytorialnego 363 nieruchomości<sup>11</sup>. Analiza 5 spraw, których termin (10-letni) zagospodarowania nieruchomości na cel wynikający z umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości przypadają na okres kontrolowany wykazała m.in., że nieruchomości nie zostały zagospodarowane zgodnie z celem na jaki zostały przekazane.

I tak:

- a) Gmina Górzycza nabyła 28.10.2005 r. trzy nieruchomości z przeznaczeniem na drogę dojazdową oraz stok narciarski<sup>12</sup>. Przeprowadzona przez ANR kontrola w dniu 17.02.2015 r. wykazała m.in., że dwie działki użytkowane są jako drogi a jedna działka nie została zagospodarowana jako stok narciarski. ANR pismem z 5.03.2015 r. poinformowała o konsekwencjach niedotrzymania warunków umowy, a pismem z 18.03.2015 r. zawiadomiła o możliwości zwrotu niezagospodarowanej działki<sup>13</sup>. Po podpisaniu porozumienia i uzgodnienia warunków przeniesienia praw w zakresie zwrotu działki do ZWRSP nastąpiło w formie aktu notarialnego w dniu 2.09.2015 r.
- b) Gmina Trzciel nabyła 9.05.2006 r. osiem nieruchomości z przeznaczeniem na drogi, park, plac zabaw i boisko szkolne<sup>14</sup>. Przeprowadzona przez ANR kontrola w dniu 4.11.2015 r. wykazała m.in., że na jednej z działek nie ma boiska sportowego. Teren ten był ogrodzony, zagospodarowany i wyłożony kostką polbruk, posadowiony został budynek firmy transportowej oraz wykonano nasadzenia. ANR pismem z 18.11.2015 r. poinformowała o konsekwencjach

<sup>8</sup> Dz. U. poz. 585.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 2164, ze zm.

<sup>10</sup> OT w Gorzowie Wlkp. 633 nieruchomości a Filia w Zielonej Górze 965 nieruchomości.

<sup>11</sup> OT w Gorzowie Wlkp. 172 nieruchomości a Filia w Zielonej Górze 191 nieruchomości.

<sup>12</sup> Akt Notarialny – Repertorium A nr 12970/2005.

<sup>13</sup> Po dostarczeniu aktualnego wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, uchwały Rady Gminy wyrażającą zgodę na zwrot nieruchomości wraz z upoważnieniem dla Wójta w tym zakresie, operatu szacunkowego i oświadczenia woli, że nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, zobowiązań i roszczeń wobec osób trzecich.

<sup>14</sup> Akt Notarialny – Repertorium A nr 1842/2006.

niedotrzymania warunków umowy, a pismem z 29.12.2015 r. zawiadomiła zleceniu sporządzenia wyceny działki oraz warunków zwrotu aktualnej wartości pieniężnej za przedmiotową nieruchomość. W dniu 31.03.2016 r. Gmina dokonała zapłaty kwoty 38.400 zł za niedotrzymanie warunków umowy.

c) Gmina Bledzew nabyła 12.05.2006 r. dwie nieruchomości w obrębie Bledzew z przeznaczeniem na drogę oraz nowe ujęcie wody pitnej, dwie nieruchomości w obrębie Goruńsko z przeznaczeniem na zbiornik przeciwpożarowy i potrzeby cmentarza komunalnego, trzy działki w obrębie Osiecko z przeznaczeniem na drogi oraz jedną działkę w obrębie Popowo z przeznaczeniem na boisko sportowe<sup>15</sup>. Przeprowadzona przez ANR kontrola w dniu 27.04.2016 r. wykazała m.in., że działka położona w obrębie Goruńsko (przeznaczona na potrzeby cmentarza komunalnego) została podzielona na dwie działki, a teren tych działek jest nieużytkowany i niezagospodarowany. Na jednej z tych wydzielonych działek, zgodnie z wydaną decyzją miał zostać wybudowany zjazd na drogę powiatową, a druga z tych wydzielonych działek użytkowana jest rolniczo. ANR pismem z 12.05.2015 r. poinformowała o konsekwencjach niedotrzymania warunków umowy, a pismem z 4.07.2015 r. podtrzymała stanowisko i stwierdziła naruszenie warunków umowy. Powołana komisja w dniu 27.07.2016 r. przedstawiła Dyrektorowi ANR OT następujące wnioski dotyczące działań Gminy: - zrealizowanie inwestycji (budowa zjazdu) w okresie 2 lat, - zmiana zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tak aby przeznaczona była ona na cele rolne w okresie 2 lat. W przypadku niewywiązania się we wskazanym terminie z ww. warunków Gmina zobowiązana będzie do zapłaty (zwrotu) aktualnej wartości nieruchomości łącznie z odsetkami ustawowymi. ANR pismem z 4.08.2016 r. wniosła o dostarczenie harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz zaproponowała podpisanie porozumienia, a pismem z 14.11.2016 r. takie porozumienie przesłała. Po podpisaniu porozumienia w sprawie zagospodarowania działki oraz porozumienia w sprawie zwrotu nieruchomości do ZWRSP i uzgodnienia warunków, przeniesienia praw w zakresie zwrotu działki do zasobu nastąpiło w formie aktu notarialnego w dniu 30.12.2016 r.

d) Gmina Czerwieńsk nabyła 22.06.2005 r. dwie nieruchomości z przeznaczeniem na park z urządzeniami rekreacyjnymi oraz na poszerzenie drogi<sup>16</sup>. Przeprowadzone przez ANR kontrole w dniu 28.04.2015 r., 6.05.2015 r., 11.06.2015 r., 19.06.2015 r. wykazały m.in., że nieruchomość nie była zagospodarowana zgodnie z umową, nie było jakichkolwiek urządzeń rekreacyjnych, oznakowań i tablic, nieruchomość porośnięta była chwastami oraz samosiewami drzew i krzewów a część działki uprawiana była jako „ogródki działkowe”, a na części działki znajdują się odpady. ANR pismem z 5.03.2015 r. poinformowała o konsekwencjach niedotrzymania warunków umowy, a pismem z 18.03.2015 r. zawiadomiła o możliwości zwrotu niezagospodarowanej działki<sup>17</sup>. Po podpisaniu porozumienia i uzgodnienia warunków przeniesienia praw w zakresie zwrotu działki do ZWRSP nastąpiło w formie aktu notarialnego w dniu 2.09.2015 r. Gmina po dokonaniu podziału działek umowami darowizny z 20.10.2009 r. i 12.11.2014 r. darowała grunty na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej na cele budownictwa mieszkaniowego żołnierzy pełniących służbę wojskową. Po przeprowadzeniu kontroli przez ANR, Gmina wezwana

<sup>15</sup> Akt Notarialny – Repertorium A nr 5147/2006.

<sup>16</sup> Akt Notarialny – Repertorium A nr 6333/2005.

<sup>17</sup> Po dostarczeniu aktualnego wypisu i wyciągu z rejestru gruntów, uchwały Rady Gminy wyrażającą zgodę na zwrot nieruchomości wraz z upoważnieniem dla Wójta w tym zakresie, operatu szacunkowego i oświadczenia woli, że nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń, zobowiązań i roszczeń wobec osób trzecich.

została do zapłaty kwoty 1.920.516 zł w związku z nie wywiązaniem się z obowiązku wykorzystania nieruchomości (wezwanie z 12.06.2015 r.), a pismem z 14.07.2015 r. ANR odstąpiła od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tych nieruchomości.

e) Gmina Babimost na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 11.03.2015 r. otrzymała działkę pod drogę publiczną<sup>18</sup>. Wydzielenia działki dokonał decyzją Burmistrz Babimostu w dniu 16.02.2005 r. na podstawie art. 93 ust. 1 i 2, art. 96, art. 97 ust. 3 i art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrola 12 spraw w zakresie terminowości podejmowania przez ANR działań po kontrolach w zakresie realizacji zapisów w umowach nieodpłatnego przeniesienia własności (aktach notarialnych) odnośnie przeznaczenia działek wykazała, że w 5 przypadkach stwierdzono opóźnione działania zmierzające do wezwania Gminy do zapłaty lub zwrotu nieruchomości do Zasobu.

Nieruchomości przejęte nieodpłatnie z Zasobu Agencji powinny być wykorzystane na cele przewidziane w umowie przekazania przed upływem 10 lat licząc od dnia ich nabycia. W przeciwnym razie zgodnie z art. 24 ust. 5a ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>19</sup> w razie zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, Agencji przysługuje zwrot aktualnej wartości pieniężnej za tą nieruchomość, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ww. ustawy.

Ponadto zgodnie z art. 24 ust. 5aa ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja może odstąpić od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, w przypadku gdy nastąpi zwrot do Zasobu nieruchomości będącej przedmiotem nieodpłatnego przekazania.

(dowód: akta kontroli str. 1082-1089, 1685-1787, 1840-18-62, 1863-2004, 2946-2950, 3009-3024)

Ustalone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

**1.** W postępowaniu przetargowym nr GOZG.SOP.016.1.2015.AA - *Świadczenie usług w zakresie wyceny nieruchomości w ogłoszeniu o zamówieniu usługi* podano m.in. warunek spełnienia i przedłożenia opłaconej polisy ubezpieczeniowej, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności związanej z przedmiotem zamówienia, podczas, gdy z zapisu ww. zakresie nie zamieszczono w zatwierdzonej w dniu 27.01.2015 r. specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

(dowód: akta kontroli str. 163-165, 166-212, 213-216)

Odnośnie przyczyn p.o. kierownika Sekcji Organizacyjno-Prawnej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp., Filii w Zielonej Górze<sup>20</sup>, wyjaśniła, że było to jej niedopatrzenie. Nie zweryfikowała zapisów w siwz i w ogłoszeniu o przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 588-589)

**2.** Wbrew obowiązkowi wynikającemu z treści art. 26 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych, nie wezwano wykonawcy do uzupełnienia dokumentów, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy.

<sup>18</sup> Akt Notarialny – Repertorium A nr 6333/2005.

<sup>19</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 1491, ze zm.

<sup>20</sup> W postępowaniach przetargowych - sekretarz Komisji ds. przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

ANR nie wyegzekwowała od podmiotu - który złożył ofertę - potwierdzenia posiadania wymaganych uprawnień rzeczoznawcy majątkowego. Z ww. dokumentacji wynika, że zgodnie z zapisami siwz wykonawca składa oświadczenie o posiadaniu uprawnień do wykonywania określonej działalności (zał. nr 3 do siwz), a na potwierdzenie spełnienia ww. warunku udziału w postępowaniu, wykonawca zobowiązany jest załączyć do oferty świadectwo nadania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego wykonującego zamówienia (rozdział IX pkt 1 siwz). W ofercie złożonej przez wykonawcę brak było świadectwa nadania uprawnień rzeczoznawcy majątkowego<sup>21</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 451-453, 454-520, 522-526, 577-578)

Odnosnie przyczyn p.o. kierownika Sekcji Organizacyjno-Prawnej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp., Filii w Zielonej Górze<sup>22</sup>, wyjaśniła, że było to przeoczenie. W przypadku zamieszczonego w ofercie zobowiązania nie do końca zweryfikowano, kto jest składającym ofertę, a kto udziela zobowiązania do korzystania z zasobów.

Ww. wyjaśniła, że brak ww. uprawnień wynika ze wskazania wykonania przedmiotu zamówienia przez inną osobę. Jednak jak wcześniej wyjaśniła, oświadczenie do oddania niezbędnych zasobów zostało wadliwie wypełnione.

(dowód: akta kontroli str. 588-589)

**3.** Wbrew obowiązkowi wynikającemu z treści art. 26 ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych, pomimo załączenia do oferty nieprawidłowo wypełnionego oświadczenia o przynależności lub braku przynależności do grupy kapitałowej, nie wezwano wykonawcy do złożenia prawidłowo wypełnionego oświadczenia, lecz dokonano wyboru oferty złożonej przez tego wykonawcę jako najkorzystniejszej.

I tak:

- w ofercie<sup>23</sup> (zał. Nr 4d do siwz) Jandom Nieruchomości osoba uprawniona do reprezentowania wykonawcy nie wypełniła prawidłowo oświadczenia i nie wskazała, czy należy lub nie do grupy kapitałowej,
- w ofercie<sup>24</sup> (zał. Nr 5 do siwz) APM Nieruchomości osoba uprawniona do reprezentowania wykonawcy nie wypełniła prawidłowo oświadczenia i nie wskazała, czy należy lub nie do grupy kapitałowej.

(dowód: akta kontroli str. 663-665, 666-674, 934-936, 1027-1035)

Z wyjaśnień Dyrektora ANR OT w Gorzowie Wlkp. wynika m.in., że komisja dokonująca oceny rutynowo podeszła do sprawdzania dokumentów przedstawionych przez wykonawcę i nie zauważyła braku zakreślenia przynależności lub nie do grupy kapitałowej. Byli to wykonawcy znani, którzy brali udział w postępowaniach przetargowych o udzielenie zamówienia publicznego na wycenę nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 1830-1831)

**4.** Wbrew obowiązkowi wynikającemu z treści art. 26 ust. 3 ustawy Pzp, mimo braku w dokumentach wymaganego wypełnionego oświadczenia o przynależności lub braku przynależności do grupy kapitałowej, nie wezwano wykonawcy do uzupełnienia dokumentów, o których mowa w art. 25 ust. 1.

I tak w ofercie<sup>25</sup> z 22.01.2016 r. (zał. Nr 4d do siwz)<sup>26</sup> nie wypełniono prawidłowo oświadczenia i nie wskazano, czy wykonawca należy lub nie do grupy kapitałowej.

(dowód: akta kontroli str. 663-665, 675-575B)

<sup>21</sup> Postępowanie przetargowe nr GOZG.SOP.016.16.2015.AA.

<sup>22</sup> W postępowaniach przetargowych - sekretarz Komisji ds. przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

<sup>23</sup> Postępowanie przetargowe nr GO.SOP.016.3.16.

<sup>24</sup> Postępowanie przetargowe nr GO.SOP.016.25.16.

<sup>25</sup> Postępowanie przetargowe nr GO.SOP.016.3.16.

<sup>26</sup> Z wykonawcą w dniu 5.02.2016 r. podpisano umowę na wycenę nieruchomości.

Z wyjaśnień Dyrektora ANR OT w Gorzowie Wlkp. wynika m.in., że komisja dokonująca oceny rutynowo podeszła do sprawdzania dokumentów przedstawionych przez wykonawcę i nie zauważyła braku zakreślenia przynależności lub nie do grupy kapitałowej. Był to wykonawca, który kilkakrotnie w 2015 r. i 2016 r. brał udział w postępowaniach przetargowych o udzielenie zamówienia publicznego na wycenę nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 1830-1831)

5. Wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 17 ust. 2 ustawy Pzp pracownicy ANR powołania w skład komisji przetargowej i biorący udział w postępowaniach przetargowych nie podpisali i nie złożyli wymaganego ww. ustawą oświadczenia - druku ZP-1<sup>27</sup>. I tak:

a) w przypadku postępowania przetargowego w zakresie wyceny nieruchomości nr GO.SOP.016.3.16 jeden z pracowników ANR<sup>28</sup>, powołany w skład Komisji ds. przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego<sup>29</sup> oraz biorący udział w tym postępowaniu i wykonujący czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia nie złożył, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, w formie pisemnej oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w art. 17 ust. 1 Pzp.

Kontrola wykazała, że pracownik ANR został powołany w skład komisji przetargowej (zarządzenie Dyrektora OT ANR nr 43/2016 z 25.01.2016 r.) oraz brał udział w postępowaniu przetargowym (m.in. protokół z 28÷29.01.2016 r. - publiczne otwarcie i ocena ofert, protokół postępowania w trybie przetargu nieograniczonego – zatwierdzony 10.02.2016 r.).

b) w przypadku postępowania przetargowego w zakresie wyceny nieruchomości nr GO.SOP.016.8.16 jeden z pracowników ANR, powołany w skład Komisji ds. przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego<sup>30</sup> oraz biorący udział w tym postępowaniu i wykonujący czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia nie złożył, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, w formie pisemnej oświadczenie o braku lub istnieniu okoliczności, o których mowa w art. 17 ust. 1 Pzp.

Kontrola wykazała, że pracownik ANR został powołany w skład komisji przetargowej (zarządzenie Dyrektora OT ANR nr 146/2016 z 8.03.2016 r.) oraz brał udział w postępowaniu przetargowym (m.in. protokół z 17.03.2016 r. - publiczne otwarcie i ocena ofert, protokół postępowania w trybie przetargu nieograniczonego – zatwierdzony 7.04.2016 r.).

(dowód: akta kontroli str. 663-665, 703-706, 708-718, 738-739, 754-756, 769-775, 777-784)

Zarówno kierownik Sekcji Organizacyjno-Prawnej w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp., jak również specjalista<sup>31</sup> oraz zastępca przewodniczącego komisji przetargowej<sup>32</sup> (postępowanie nr GO.SOP.016.3.16 i nr GO.SOP.016.8.16) stwierdzili, że brak podpisu członków komisji przetargowych na oświadczeniach (druk ZP-1) spowodowany był przeoczeniem.

<sup>27</sup> Wzór druku dodatkowego ZP-1 stanowił załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 października 2010 r. w sprawie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz.U. Nr 223 poz. 1458), które utraciło moc z dniem 28.07.2016 r.

<sup>28</sup> Aktualnie od dnia 26.09.2016 r. przebywa na emeryturze.

<sup>29</sup> Zarządzenie nr 43/2016 z dnia 25.01.2016 r. Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Gorzowie Wlkp.

<sup>30</sup> Zarządzenie nr 146/2016 z dnia 8.03.2016 r. Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Gorzowie Wlkp.

<sup>31</sup> Członek komisji ds. przeprowadzania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

<sup>32</sup> Starszy specjalista w Sekcji Gospodarowania Zasobem.

Dyrektor ANR OT w Gorzowie Wlkp. wyjaśnił, że pracownicy przez niedopatrzenie nie złożyli podpisu na oświadczeniach.

(dowód: akta kontroli str. 785, 786-787, 1078-1081)

6. Wbrew obowiązki wynikającemu z § 4 Zarządzenia nr 1/15 Prezesa ANR z 9.01.2015 r. w sprawie sposobu powoływania, składu i trybu pracy oraz zakresu obowiązków członków komisji przetargowych przy udzielaniu zamówień publicznych w ANR, na protokołach komisji przetargowej z 1.12. - 20.12.2016 r. z otwarcia i oceny ofert oraz protokoły z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego z 9.02.2017 r.<sup>33</sup>, brak było podpisu jednego członka komisji. Z ww. zarządzenia Prezesa ANR wynika m.in., że komisja składa się z co najmniej z trzech osób.

(dowód: akta kontroli str. 74-78, 934-936, 942-943, 975-981, 987-1004)

Kierownik Sekcji Gospodarowania Zasobem<sup>34</sup> oraz specjalista w Sekcji Organizacyjno-Prawnej<sup>35</sup> wyjaśnili m.in. że nieprawidłowość wynikała z przeoczenia i niedopatrzenia.

Dyrektor ANR OT w Gorzowie Wlkp. wyjaśnił, że postępowanie przetargowe prowadzone było przez skład 3 osobowy, a brak podpisu jednego członka komisji zostanie niezwłocznie uzupełniony.

(dowód: akta kontroli str. 1005, 1006, 1078-1081)

7. Zgodnie z umową nieodpłatnego przeniesienia własności (akt notarialny rep. A 6333/2005) z 22.06.2005 r. - działki nr 218/83 o pow. 4,0932 ha i nr 218/84 o pow. 0,8312 ha – ANR przeniósł nieodpłatnie<sup>36</sup> na rzecz Gminy Czerwieńsk z przeznaczeniem odpowiednio na park z urządzeniami rekreacyjnymi i na poszerzenie drogi publicznej. W akcie notarialnym poinformowano nabywcę (§ 5), że w przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na cele inne niż określone w umowie przed upływem 10 lat, Agencji przysługuje zwrot aktualnej wartości pieniężnej określonej według zasad w art. 30 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Reprezentant Gminy, co do obowiązku zwrotu należności poddał się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 kpc.

Wartość nieruchomości określono na podstawie operatu szacunkowego z 14 kwietnia 2005 r. na kwotę 218.430 zł. Zgodnie z ww. umową ANR zobowiązała się do likwidacji dzikiego wysypiska śmieci do kwoty 25.000 zł.

Protokołem zdawczo-odbiorczy w dniu 22.06.2005 r. ANR przekazała Gminie Czerwieńsk nieruchomości gruntowe niezabudowane - położone w obrębie Czerwieńsk - działki oznaczone nr 218/83 o pow. 4,0932 ha i nr 218/84 o pow. 0,8312 ha.

W ww. umowie nieodpłatnego przeniesienia własności z 22.06.2005 r. zapisy o przekazaniu nieruchomości gminie były bardzo ogólne („z przeznaczeniem na park z urządzeniami rekreacyjnymi”). Nie wiadomo, czy chodziło o utworzenie parku w znaczeniu potocznym, czy też o ustanowienie parku przez radę gminy na podstawie art. 81 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>37</sup>, nie określono żadnych wymagań, co do infrastruktury rekreacyjnej, powierzchni podlegającej zagospodarowaniu. Brak było załącznika do umowy w postaci planu zagospodarowania parku.

<sup>33</sup> Postępowanie przetargowe Nr GO.SOP.016.25.16.

<sup>34</sup> Przewodniczący komisji ds. przeprowadzania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

<sup>35</sup> Sekretarz komisji.

<sup>36</sup> W trybie art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (ówczesny Dz.U z 2004 r., nr 208, poz. 2128 ze zm.).

<sup>37</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.

Pismem z 17.03.2009 r. (SGZ/4242/38/2009/EW) ANR wyraziła na wniosek Gminy<sup>38</sup> zgodę na zmianę przeznaczenia nieruchomości działki nr 218/84 (przejętej od ANR aktem notarialnym nr 633/2005 z 22.06.2005 r.) z: „pod budowę drogi” na „teren pod budownictwo mieszkaniowe”.

Z ww. pisma ANR wynika m.in., że odstąpienie przez ANR od żądania zwrotu równowartości za ww. nieruchomość jest uwarunkowane przedstawieniem zaświadczenia wskazującego na zgodność charakteru inwestycji z przeznaczeniem terenu określonego w planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu należy przedłożyć prawomocną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem graficznym określającym granice zamierzonej inwestycji.

Natomiast pismem z 16.10.2013 r. ANR wyraziła zgodę na wniosek Gminy<sup>39</sup> na zmianę przeznaczenia części działki nr 218/83 pod budownictwo mieszkaniowe - pismo GOZD.SGZ.4242.146.2.6884.2013 EW).

Aktami notarialnymi z 20.10.2009 r.<sup>40</sup> oraz 12.11.2014 r.<sup>41</sup> Burmistrz Czerwieńska umowami darowizny darował na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej odpowiednio nieruchomość niezabudowaną o nr 218/84<sup>42</sup> i powierzchni 0,8312 ha oraz nieruchomość o nr 218/115<sup>43</sup> o pow. 0,5258 ha<sup>44</sup> z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

(dowód: akta kontroli str. 1685-1709, 1711-1713, 1716-1719, 1723-1726)

Z powyższego wynika, że Burmistrz Gminy Czerwieńsk przekazał aktem notarialnym (7630/2009) - umową darowizny z 20.10.2009 r. działkę nr 218/84 o pow. 8312 m<sup>2</sup> na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz aktem notarialnym (5459/2014) - umową darowizny z 12.11.2014 r. działkę nr 218/115 (powstałą z podziału działki nr 218/83) o pow. 5258 m<sup>2</sup> na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, podczas gdy w żadnym z pism z dnia 17.03.2009 r.<sup>45</sup> oraz z dnia 16.10.2013 r.<sup>46</sup> Agencja Nieruchomości Rolnych (ANR) nie wyraziła zgody na ich przekazanie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. O przekazaniu nieruchomości na rzecz WAM brak jest mowy w pismach Gminy z 5.03.2009 r.<sup>47</sup> oraz 7.10.2013 r.<sup>48</sup>

Z zaświadczeń Urzędu Gminy i Miasta Czerwieńsk z 28.04.2015 r. wynika m.in., że:

- dla działki nr 218/83 (po podziale nowe działki o nr 218/115 i 218/116) brak było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m. Czerwieńsk, który stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. ww. działka przeznaczona była pod tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny łąk i pastwisk. Natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym

<sup>38</sup> Pismo Gminy GGRIOS 7224/1/09 z 5.03.2009 r. Jako uzasadnienie Burmistrz wskazał na duże problemy mieszkaniowe i oczekujące 120 rodzin na przydział lokalu. W piśmie nie wspomniano o przekazaniu działki na rzecz WAM.

<sup>39</sup> Pismo Gminy GGRIOS 6822.10.2013 z 7.10.2013 r. Jako uzasadnienie Burmistrz wskazał na rosnące zapotrzebowanie na komunalne budownictwo mieszkaniowe związane z napływem nowych mieszkańców do naszej Gminy. W piśmie nie wspomniano o przekazaniu działki na rzecz WAM.

<sup>40</sup> Repertorium A numer 7630/2009.

<sup>41</sup> Repertorium A numer 5459/2014.

<sup>42</sup> O wartości 256.000 zł.

<sup>43</sup> O wartości 205.100 zł.

<sup>44</sup> Działka powstała z podziału działki nr 218/83. Decyzja Burmistrza Czerwieńska (GGRIOS6831.16.2014) z 14.04.2014 r. - podział nieruchomości 218/83 o pow. 4,0932 ha na: działkę nr 218/115 o pow. 0,5258 ha oraz działkę nr 218/116 o pow. 3,5674 ha.

<sup>45</sup> Sygnatura pisma: SGZ/4242/38/2009/EW.

<sup>46</sup> Sygnatura pisma: GOZD.SGZ/4242/146.2.6884.2013EW.

<sup>47</sup> Nr GGRIOS 7224/1/09.

<sup>48</sup> Nr GGRIOS.6822.10.2013.

przez radę Gminy i Miasta w Czerwieńsku (nr 95/XIII/00) w dniu 24.02.2000 r. dla przedmiotowej działki przypisano funkcję lasów, parków oraz obszarów rolniczych, które mogą być przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową;

- dla działki nr 218/84 (po podziale nowe działki o nr 218/104, 218/113 i 218/114), brak było miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m. Czerwieńsk, który stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r., działka (218/84) przeznaczona była pod projektowaną wojewódzką drogę publiczną. Natomiast zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez radę Gminy i Miasta w Czerwieńsku (nr 95/XIII/00) w dniu 24.02.2000 r. dla przedmiotowej działki przypisany był kierunek rozwoju komunikacji - ponadlokalna droga kołowa wojewódzka.

(dowód: akta kontroli str. 1700-1709, 1711-1713, 1716-1719, 1723-1726, 2709-2710)

Z wyjaśnień zastępcy Dyrektora OT wynika m.in., że ANR weryfikuje zapisy dotyczące zgodności celu jaki jednostka zamierza realizować na nieruchomości z jej przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy czy o ustaleniu inwestycji celu publicznego. Weryfikowane są potrzeby gruntowe do realizacji planowanej inwestycji. Nieruchomości przekazywane przez Oddział z przeznaczeniem na park z urządzeniami rekreacyjnymi stanowiły działki porośnięte istniejącym drzewostanem, czyli stanowiły park wiejski w znaczeniu potocznym, użytkowany przez mieszkańców miejscowości. Działki miały służyć mieszkańcom jako miejsce sportowo-rekreacyjne. Przez infrastrukturę rekreacyjną należy rozumieć infrastrukturę parkową występującą najczęściej na tego typu nieruchomościach, tj. place zabaw, boiska, siłownie zewnętrzne, ścieżki spacerowe z ławkami czy wiaty rekreacyjne. Odnośnie ww. przykładu istnieje przypuszczenie, że tylko część działki została wykorzystana zgodnie z celem na jaki została nieodpłatnie przekazana. W przypadku nieodpłatnego przekazania nieruchomości o powierzchni np. 4 ha na cele infrastrukturalne służące wykonywaniu zadań własnych gminy, zagospodarowana na te cele powinna zostać cała powierzchnia działki. Zagospodarowanie przez jednostkę samorządu terytorialnego tylko części działki o powierzchni np. 1 ha oznacza, że tylko część działki została wykorzystana zgodnie z celem przekazania. W stosunku do pozostałej części nieruchomości, w przypadku upływu okresu 10 lat od dnia nieodpłatnego przekazania, zgodnie ze stosowaną praktyką ANR występuje z żądaniem zwrotu aktualnej wartości ww. części nieruchomości lub zgodnie z zapisami ustawy rozważa możliwość zwrotu do Zasobu WRSP niezagospodarowanej części działki, w przypadku gdy gmina zapropojuje jej zwrot.

(dowód: akta kontroli str. 3085-3087)

Przeprowadzona przez ANR kontrola w dniu 28.04.2015 r. i 6.05.2015 r. wykazała, że należy się zwrócić do Sekcji Organizacyjno-Prawnej ANR o opinię w sprawie wywiązywania się Nabywcy (Gminy) z postanowień umowy (§5).

Kolejna przeprowadzona przez Filię kontrola z lustracji w dniu 11.06.2015 r. oraz 19.06.2015 r.<sup>49</sup> wykazały m.in., że:

- nieruchomość porośnięta jest chwastami i samosiewami drzew i krzewów,
- w kilkunastu miejscach na działce znajdują się odpady,
- uprawiany jest grunt jako ogródki działkowe,
- brak było urządzeń rekreacyjnych,

<sup>49</sup> Oba protokoły nie zostały zaakceptowane przez kierownika i podpisane przez Dyrektora.

- nieruchomość nie jest zagospodarowana zgodnie z umową - park z urządzeniami rekreacyjnymi,
- na nieruchomości nie ma jakichkolwiek urządzeń rekreacyjnych, oznakowań i tablic.

Obowiązek sporządzenia protokołu z kontroli wynika z załącznika do zarządzenia nr 4/2014 Prezesa ANR z 28.01.2014 r. w sprawie sprawowania przez ANR nadzoru właścicielskiego nad realizacją obowiązków wynikających z umów dotyczących zagospodarowania Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób WRSP), zgodnie z którym celem sprawowanego nadzoru jest ustalenie wywiązywania się nabywców mienia zasobu WRSP, z obowiązków wynikających z umowy przeniesienia własności, związanych m.in. ze sposobem zagospodarowania przedmiotu umowy, w tym nieodpłatnie przekazanych nieruchomości na podstawie art. 24 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Z protokołu z lustracji z 19.06.2015 r. wynikało ponadto, że nieruchomość nie była zagospodarowana zgodnie z zapisem zawartym w Akcie notarialnym, który brzmi: *z przeznaczeniem na park z urządzeniami rekreacyjnymi.*

ANR Fila w Zielonej Górze pismem z 12.06.2015 r. wezwwała do zapłaty (nr 10756/15) Gminę Czerwieńsk kwoty 1.920.516 zł w terminie 7 dni w związku z nie wywiązywaniem się z obowiązku wykorzystania nieruchomości nieodpłatnie przekazanych na cele określone w umowie.

W odpowiedzi na ww. pismo Burmistrz Czerwieńska pismem z 19.06.2015 r. poinformował Dyrektora OT ANR w Gorzowie Wlkp. o wezwaniu do zapłaty, o wybudowaniu budynku przez WAM i zasiedleniu go przez pracowników 4 Zielonogórskiego Pułku Przeciwlotniczego, o uzyskanych zgodach na zmianę przeznaczenia nieruchomości.

Z przedłożonej opinii ANR OT w Gorzowie Filia w Zielonej Górze z 22.06.2015 r. (podpis nieczytelny<sup>50</sup>) wynika, że *co do nieruchomości składających się z działek darowanych WAM można odstąpić od żądania zapłaty na podstawie art. 39 ust. 5aa pkt 1 ustawy o g.n.r. SP w zw. z § 1 rozporządzenia RM z 24.08.2004 r. (Dz.U. 2014, poz. 1087).*

Z powyższego wynika, że w ustawie nie ma art. 39 ust. 5aa ww. ustawy, a § 1 dotyczy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z którym m.in. za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa uznaje się nieruchomości wykorzystywane do zbiorowego i tymczasowego zakwaterowania żołnierzy pełniących czynną służbę w Siłach Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Z notatki służbowej sporządzonej 24.06.2015 r. przez pracownika ANR wynika m.in., że:

- brak było odniesienia się kierownika i zastępcy dyrektora ANR do ustaleń wynikających z protokołów kontroli i lustracji,
- Gmina Czerwieńsk zbyła część przekazanej nieruchomości,
- podczas spotkania przedstawicieli ANR z przedstawicielami Gminy poinstruowano ich, co mają zrobić, aby nie płacić.

W dniu 22.06.2015 r. dokonana została kolejna lustracja, z której wynika, że na działce zlokalizowano urządzenia reparacyjne. Z dokumentacji zdjęciowej wynika m.in., że na nieutwardzonej części działki ustawiono dwie bramki, trzy ławki, jedną huśtawkę i rower na sprężynie dla dzieci.

Agencja zaniechała dochodzenia od Gminy zapłaty kwoty 1.920.516 zł za niewywiązanie się z obowiązku wykorzystania nieruchomości na cel określony

<sup>50</sup> Były radca prawny prowadzący obsługę prawną Filii, który oświadczył, że sporządzał opinię.

w umowie. W związku z powyższym nie zostały dotrzymane warunki umowy nieodpłatnego przeniesienia własności przedmiotowych nieruchomości, wobec czego winny mieć zastosowanie zapisy § 5 umowy z dnia 22.06.2005 r.

Nieruchomości przejęte nieodpłatnie z Zasobu Agencji powinny być wykorzystane na cele przewidziane w umowie przekazania przed upływem 10 lat licząc od dnia ich nabycia. W przeciwnym razie zgodnie z art. 24 ust. 51 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w razie zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, Agencji przysługuje zwrot aktualnej wartości pieniężnej za tą nieruchomość, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ww. ustawy.

Ponadto zgodnie z art. 24 ust. 5aa pkt 1 ww. ustawy. Agencja może odstąpić od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej za nieruchomość m.in. w przypadku przeznaczenia przez jednostkę samorządu terytorialnego przejętej nieruchomości na inny cel niż określony w umowie, jeżeli mieści się on w zakresie określonym w art. 24 ust. 5 pkt. 1 ww. ustawy, także w przypadku zwrotu nieruchomości do zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W przedmiotowej sprawie Gmina nie dokonała zwrotu nieruchomości oraz nie przeznaczyła jej na cele związane z realizacją inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, na cele w zakresie miejscowego planu odbudowy obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, na cele związane z realizacją infrastruktury służącej wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania czy rozszerzenia cmentarzy komunalnych, lecz przekazana je na cele mieszkaniowe realizowane przez WAM<sup>51</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 1727-1770, 1771-1777, 1778-1787, 2992-2993, 2998-3008A)

Z informacji uzyskanych od Agencji Mienia Wojskowego wynika m.in., że powodem wystąpienia Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z wnioskiem do Burmistrza Czerwieńska o wyrażenie zgody na dokonanie darowizny przedmiotowej nieruchomości była konieczność zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych żołnierzy pełniących służbę wojskową w jednostce w Czerwieńsku. Zadanie w zakresie budowy 36 mieszkań przy ulicy Akacyjowej 18 w Czerwieńsku wprowadzone było do plany inwestycyjnego w grudniu 2009 r., a po przeprowadzeniu procedury przetargowej i zawarciu umowy, zakończenie prac nastąpiło 30.12.2011 r. W wyniku przeprowadzonego podziału geodezyjnego działki nr 218/84 na dwie działki o nr 218/103 o pow. 0,8282 ha i 218/104 o pow. 0,0030 ha – działka ta sprzedana została na rzecz ENEA pod trafostację. Z uwagi na dużą powierzchnię działki nr 218/103 pozostały po inwestycji teren, stał się zbędny dla potrzeb WAM i realizacji celu wskazanego w umowie darowizny. W wyniku podziału geodezyjnego działki nr 218/103 powstały dwie działki o nr 218/113 o pow. 0,5040 ha oraz działka nr 218/114 o pow. 0,3242, która zwrócona została Gminie jako część darowizny.

Z informacji udzielonej przez Burmistrza Czerwieńska wynika m.in., że Gmina wystąpiła z wnioskiem o nieodpłatne przekazanie terenu z przeznaczeniem na park z urządzenia rekreacyjnymi w znaczeniu potocznym, ale wychodząc naprzeciw oczekiwaniom WAM i zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przekazała wyżej wymienione nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe. Gmina

---

<sup>51</sup> Dotyczy części działki nr 218/115 przekazanej w 2014 r., która powstała z podziału działki nr 218/83. W czasie przekazania działki 218/84 ten przepis nie obowiązywał (do 2011 r. ANR mógł przekazywać działki nieodpłatnie gminom również na cele mieszkaniowe).

dokonała niwelacji terenu. Bramki drewniane uległy zniszczeniu mechanicznemu. Gmina nie posiada żadnych analiz.

Kontrola NIK wykazała, że obecnie teren ten porośnięty jest samosiewami drzew i krzewów. Brak jest bramek oraz huštawek. Pozostawiono jedynie częściowo zniszczone ławki.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.04.2005 r. (sygn. Akt II CK 610/04) wykazał, że zapisy ustawy mają na celu zapobiegać dowolnemu dysponowaniu przez gminy nieruchomościami przekazanymi nieodpłatnie przez Agencję. Wobec czego chodzi o to, że nieruchomości powinny być wykorzystywane przez gminy tylko na cele przewidziane w umowie przekazania, pod rygorem obowiązku zapłaty ich wartości, w razie przeznaczenia na inne cele. Zgodnie z ww. wyrokiem oznacza to, że wykonanie przez samorząd terytorialny zaciągniętego zobowiązania należy oceniać przez pryzmat realizacji celu nieodpłatnego przekazania nieruchomości. Brak realizacji tego celu stanowi zmianę przeznaczenia nieruchomości uzasadniającą stosowanie sankcji przewidzianej w ustawie dot. zwrotu aktualnej równowartości za nieruchomość. W przeciwnym wypadku dochodziłoby do swego rodzaju uwłaszczania się samorządów wbrew istocie nieodpłatnego przekazania.

(dowód: akta kontroli str. 2354-2357, 2523-2526, 2951-2966, 2994-2997)

Z oświadczenia pracownika dokonującego kontroli ww. działek wynika m.in., że nieruchomość nie została zagospodarowana zgodnie z zapisami umowy. Brak było ścieżek, oznakowań, małej architektury czy urządzeń rekreacyjnych.

Z oświadczenia pracownika ANR biorącego udział w lustracji w dniu 22.06.2015 r. wynika m.in., że na powierzchni ok. 0,5 ha przeznaczonej na cele rekreacyjne posadowiono ławki, dwie bramki, huštawkę i bujak dla dzieci, a stan techniczny tych urządzeń wskazywał na ich wcześniejsze użytkowanie.

Z wyjaśnień Piotra W. głównego specjalisty w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp., Filii w Zielonej Górze<sup>52</sup> w zamiejscowej Sekcji Gospodarowania Zasobem w Popęszycach wynika m.in., że:

- w sprawie zgody na zmianę zagospodarowania działek (nr 218/83 i 218/84 o powierzchni odpowiednio 4,0932 ha i 0,8312 ha): *z uwagi na pisma Gminy i podejmowane działania Burmistrza Czerwieńska w zakresie zabezpieczenia gruntów pod budowę mieszkań dla wojskowej kadry, spowodowały, że wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia terenu (...),*
- w sprawie braku podpisów na protokołach z kontroli/ z lustracji z dnia 11.06.2015 r. 19.06.2015 r.: *było to przeoczenie,*
- odnośnie uczestniczenia w spotkaniu z przedstawicielami Gminy Czerwieńsk: *uczestniczyłem w spotkaniach w przedstawicielami Gminy. Przedmiotem spotkania były ustalenie warunków w zakresie zmiany przeznaczenia nieruchomości. Gmina po naszych uwagach w niewielkim zakresie dostosowała część terenu do zapisów wynikających z aktu notarialnego (...).*

Z wyjaśnień byłego zastępcy Dyrektora Oddziału Terenowego kierującego Filią w Zielonej Górze wynika m.in., że:

- *generalnie zakres i przeznaczenie terenu określała Gmina, która występowała z wnioskiem. Gminy miały dokładnie precyzować zakres wykorzystania terenu, jednak z uwagi na brak kompetentnych osób w Gminie dokumentacja ta była uboga;*
- *pracownik merytoryczny przygotował samodzielnie stanowisko w danej sprawie, konsultował z radcą prawnym, a na koniec, po podpisaniu przez kierownika Sekcji Gospodarowania Zasobem, ja akceptowałem i podpisałem pisma. Nie pamiętam, czy sprawa była konsultowana z Biurem Prezesa ANR. Odbływały się*

<sup>52</sup> W okresie od 1997 r. do 25.04.2016 r. Kierownik Sekcji Gospodarowania Zasobem.

- konsultacje i rozmowy z OT ANR, ale dokumentów nie ma. Burmistrza Czerwieńska informował nas o problemach mieszkaniowych w zakresie zabezpieczenia gruntów pod budowę mieszkań dla mieszkańców gminy oczekujących w kolejce na mieszkanie oraz dla wojskowej kadry;*
- *nie posiadam pisemnych analiz. Były prowadzone tylko rozmowy z pracownikami Gminy;*
  - *brak mojego podpisu na protokołach wynika z braku podpisu kierownika Sekcji Gospodarowania Zasobu;*
  - *zapraszałem Burmistrza Gminy do siebie. Prowadzone były rozmowy w zakresie przekazanych działek nr 218/83 i 218/84. Gmina po naszych uwagach z tych spotkań w niewielkim zakresie przygotowała część działki, ustawiając ławki, bramki i huśtawki;*
  - *nie wiem, dlaczego nie wyegzekwowano od Gminy należnej kwoty na rzecz ANR;*
  - *nie pamiętam, jak doszło do podpisania tego pisma (...) Być może z uwagi na dużą ilość obowiązków podpisałem pismo nie wnikając szczegółowo w jego treść.*

*Treść tego rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa Państwa, które przywołane zostało w piśmie z dnia 14.07.2015 r. nie była mi znana.*

*Z wyjaśnień zastępcy Dyrektora Kierującego Filią wynika m.in., że z uwagi na charakter nieruchomości, tj. położenie w pobliżu osiedla popegeerowskiego, występujący na działce starodrzew, Gmina przejęła nieruchomość w celu utworzenia terenu rekreacyjnego dla mieszkańców zarówno osiedla jak i miasta.*

*Zapisy kontrolującego w protokołach z dnia 28.04.2015 r. i 6.05.2015 r., były sugestią dotyczącą dalszego postępowania w sprawie. Przedmiotowa sprawa była konsultowana z Kancelarią Prawną, obsługującą Filię w tamtym czasie, na spotkaniu pracowników merytorycznych z radcą prawnym oraz z kierownikiem Zasobu. Ze spotkania nie sporządzono notatki.*

*Agencja nie posiada dokumentacji dotyczącej konsultacji i analiz przeprowadzonych z Biurem Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, jak również z Oddziałem Terenowym w Gorzowie Wlkp.*

*Ponadto ww. zastępca Dyrektora kierujący Filią w sprawie odstąpienia od wyegzekwowania kwoty 1.920.516 zł wyjaśnił, że kontrole które się odbywały przeprowadzone były na przestrzeni krótkiego czasu tj. w okresie od 28.04. do 22.06.2015 r. Związane były z faktem niezagospodarowania nieruchomości, na cel na który została przeznaczona, w okresie poprzedzającym upływ 10 lat. Na realizację celu na jaki nieruchomość została przekazana, Gmina miała okres 10 lat, który upłynął 22.06.2015 r. Kontrole miały na celu sprawdzenie czy nieruchomość została zagospodarowana zgodnie z jej przeznaczeniem. Ostateczny protokół z dnia 22.06.2015 r. (błędnie wpisana data lustracji 22.07.2015 r.) stwierdza, że na działce zostały wybudowane urządzenia do rekreacji.*

*Do odstąpienia od wyegzekwowania przez Agencję od Gminy kwoty 1.920.516 zł przyczyniły się następujące przesłanki:*

- *fakt ostatecznego zagospodarowania części działki nr 218/83, na której znajdują się urządzenia rekreacyjne,*
- *fakt wybudowania na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 218/84 mieszkań dla żołnierzy jednostki wojskowej stacjonującej w Czerwieńsku, przez Agencję Mienia Wojskowego, służące między innymi poprawie obronności kraju, Zauważyć należy, że Agencja w dniu 17.03.2009 r. wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części działki nr 218/84, pod komunalne budownictwo mieszkaniowe dla Gminy,*

- fakt, że Gmina przekazała nieruchomości nieodpłatnie w formie darowizny Agencji Mienia Wojskowego tj. de facto do Skarbu Państwa. Zdaniem Agencji samo przekazanie części przedmiotowej nieruchomości do Zasobu Skarbu Państwa, nie spowodowało powstania szkody po stronie Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 1788, 2292, 2531-2532, 2998-3008, 2258-2260, 2984-2988A, 2989-2991)

8. Nieruchomości przejęte nieodpłatnie przez Gminy z Zasobu Agencji powinny być wykorzystane na cele przewidziane w umowie przekazania przed upływem 10 lat licząc od dnia ich nabycia. W przeciwnym razie zgodnie z art. 24 ust. 5a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w razie zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nieruchomości na inne cele, niż określone w umowie, przed upływem 10 lat licząc od dnia jej nabycia, Agencji przysługuje zwrot aktualnej wartości pieniężnej za tą nieruchomość, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1 ww. ustawy.

Ponadto zgodnie a art. 24 ust. 5aa ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja może odstąpić od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, w przypadku gdy nastąpi zwrot do Zasobu nieruchomości będącej przedmiotem nieodpłatnego przekazania.

Mimo zapisów w umowach nieodpłatnego przeniesienia na rzecz Gminy własności (w aktach notarialnych) w zakresie przeznaczenia działek oraz po wynikach dokonanych przez ANR kontroli potwierdzających brak działań ze strony otrzymującego działkę, ANR nie kierowała wezwań do zapłaty lub do zwrotu nieruchomości. W niektórych przypadkach ANR zlecił wykonanie operatu szacunkowego, ale pomimo tego nie wysłano wezwania do zapłaty.

Brak działań do dnia 19.07.2017 r. (brak wezwania) ze strony ANR stwierdzono w następujących sprawach:

a) umowa (akt notarialny 4469/2006) z 28.06.2006 r.<sup>53</sup> Kontrola ANR w dniach 14.09.2016 r. i 9.11.2016 r. Z operatu szacunkowego z 23.02.2017 r. (odebranego 8.03.2017 r.) wynika wartość nieruchomości – 33.400 zł,

b) umowa (akt notarialny 9629/2006) z 18.10.2006 r.<sup>54</sup> Kontrola ANR w dniu 14.12.2016 r. Brak wyceny nieruchomości. Brak wezwania do zapłaty lub zwrotu nieruchomości,

c) umowa (akt notarialny 10564/2006) z 9.11.2006 r.<sup>55</sup> Kontrola ANR w dniu 14.12.2006 r. Brak wyceny nieruchomości. Brak wezwania do zapłaty lub zwrotu nieruchomości,

d) umowa (akt notarialny 10503/2006) z 8.11.2006 r.<sup>56</sup> Kontrola ANR w dniu 23.11.2016 r. Z operatu szacunkowego z 23.02.2017 r. odebranego 8.03.2017 r. wynika wartość nieruchomości – 79.200 zł,

e) umowa (akt notarialny 9634/2006) z 18.10.2006 r.<sup>57</sup> Kontrola ANR w dniu 23.11.2016 r. Z operatu szacunkowego z 28.02.2017 r. odebranego 16.03.2017 r. wynika wartość nieruchomości – 31.400 zł.

Pismami z dnia 19.07.2017 r. ANR w nawiązaniu do przeprowadzonych kontroli stwierdziła m.in., że nie dotrzymano warunków umowy w zakresie nieodpłatnego przeniesienia własności, a przekazane nieruchomości nie zostały wykorzystane zgodnie z celami oraz zażądała od trzech Gmin zwrotu aktualnej wartości w łącznej kwocie 170.720 zł. W jednym przypadku wysłano porozumienie w sprawie ustalenia warunków zwrotu aktualnej kwoty w wysokości 12.810 zł

<sup>53</sup> Z przeznaczeniem pod rozbudowę cmentarza, na zieleni gminna oraz zadrzewienia z dopuszczeniem zagospodarowania jako boiska dla szkoły publicznej.

<sup>54</sup> Z przeznaczeniem na teren rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowy.

<sup>55</sup> Z przeznaczeniem na drogi, budowę pętli autobusowej, parkingu, terenu rekreacyjno-sportowego, rozbudowę cmentarza, budowę oczyszczalni ścieków, na park rekreacyjny, na parking przy cmentarzu, budowę zatoki autobusowej.

<sup>56</sup> Z przeznaczeniem m.in. na tereny rekreacyjno-sportowe oraz na boiska sportowe i place zabaw.

<sup>57</sup> Z przeznaczeniem na boiska i place zabaw.

z terminem płatności do 31.07.2017 r. W dwóch przypadkach żądanie zwrotu wartości nieruchomości nastąpi po ustaleniu aktualnej wartości działki, tj. zleceniu operatu szacunkowego.

(dowód: akta kontroli str. 2750-2773, 2812-2830, 2846-2855, 2856-2880, 2881-2902, 2903-2925, 2946-2950, 3052-3056)

Z wyjaśnień zastępcy Dyrektora Kierującego Filią wynika w zakresie braku działań wynika, że od lipca 2016 roku stopniowo zmniejsza się ilość etatów w Sekcji Gospodarowania Zasobem tut. Filii, co powoduje zwiększenie obowiązków jak również obciążenie pozostałych pracowników. Dodatkowo, w związku z mającą nastąpić likwidacją jednostki, od stycznia 2017 r., pracownicy zobowiązani zostali do wykorzystania urlopów zaległych oraz proporcjonalnie bieżących. Część pracowników, którzy nie otrzymali propozycji zatrudnienia w nowopowstałej jednostce nie angażuje się w sposób wystarczający w wykonywanie obowiązków oraz korzysta ze zwolnień lekarskich. Ponadto SGZ jest zobowiązana do wykonywania dodatkowych zadań, które wynikają z likwidacji Agencji oraz tworzenia Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, polegają one na wytworzeniu informacji w postaci danych, zestawień, wykazów i analiz, które wymagają znacznego nakładu czasu pracy, ponieważ niejednokrotnie dotyczą informacji nie znajdujących się w Zintegrowanym Systemie Informatycznym a obejmują znaczny czasookres. Wszystko to wpływa na organizację czasu pracy pozostałych pracowników, którzy muszą otrzymywać dodatkowe zadania do wykonania, są przenoszeni na inne stanowiska pracy w celu doraźnego wykonywania zadań. Jednocześnie informuję, iż sprawy wymienione w punktach od a do e zostały ponownie wszczęte w dniu 19.07.2017 r.

Zgodnie z obowiązującymi w 2016 roku zasadami, Sekcja Gospodarowania Zasobem, po stwierdzeniu braku realizacji celu, na jaki zastała przekazana nieruchomość zakończyła swoje działania na wycenie nieruchomości i przekazaniu sprawy do Radców Prawnych celem wyegzekwowania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości (...).

Z wyjaśnień zastępcy Dyrektora OT wynika m.in., że Gminy obecnie dostarczają koncepcję lub plan zagospodarowania nieruchomości o którą wnioskuje, w celu określenia potrzeb gruntowych niezbędnych do zrealizowania inwestycji<sup>58</sup>.

Następnie podczas kontroli sposobu wykorzystania przez gminy nieruchomości przekazanych nieodpłatnie, weryfikacji podlega sposób zagospodarowania przekazanych gruntów, w stosunku do celu na jaki zostały przekazane. Przez infrastrukturę rekreacyjną należy rozumieć infrastrukturę parkową występującą najczęściej na tego typu nieruchomościach tj. place zabaw, boiska, siłownie zewnętrzne, ścieżki spacerowe z ławkami czy wiaty rekreacyjne.

(dowód: akta kontroli str. 3025-3027, 3085-3095)

**9.** Zgodnie z umową dzierżawy z 27.08.1993 r. przedłużaną na kolejne lata aneksami<sup>59</sup> (od nr 1 do nr 10) dzierżawca zobowiązany został do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem wynikającym z normalnego zużycia rzeczy.

W skład nieruchomości wchodzi działki o łącznej powierzchni 194,9756 ha, a powierzchnia użytkowa zabudowań to 5.641,33 m<sup>2</sup>. Składniki budowlane nieruchomości obejmowały pałac z przybudówką (działka nr 524/1 o powierzchni

<sup>58</sup> Np. umowa przeniesienia własności nieruchomości z 18.08.2016 r. - dotyczy działki nr 257/1 z przeznaczeniem po usługi: sport, rekreacja, edukacja publiczna i oświata. Opracowano projekt zagospodarowania ww. działki.

<sup>59</sup> Umowa zawarta na okres od 1.09.1993 r. do 1.09.2001 r., Aneksem nr 8 z 22.10.2013 r. przedłużono dzierżawę do 30.09.2014 r., Aneksem nr 9 z 22.09.2014 r. przedłużono dzierżawę do 30.11.2015 r. a aneksem nr 10 z 27.11.2015 r. do 30.11.2016 r.

7,1194 ha - obręb Stare Drzewce<sup>60</sup>), magazyny, kuźnię, gorzelnię, stolarnię, paszarnię, parzonkarnię, stodoły, obory, garaże, budynek wagowy, kotłownię, oraz inne budynki i dobudówki oraz obmurza z ogrodzeniem).

Dzierżawca zobowiązany został ponadto do dokonywania konserwacji i bieżących remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.

Wycena całej wartości nieruchomości wg stanu na dzień 3.08.2015 r. określona została w kwocie 5.284.026 zł. Z wyceny wynika m.in., że nieruchomość łącznie z założonym w pierwszej połowie XIX w. zespołem dworsko-parkowo-folwarcznym usytuowana jest w środkowej części wsi Stare Drzewce<sup>61</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 2005-2054, 2055-2112)

Kontrola NIK wykazała m.in., że mimo posiadanej wiedzy Agencja, nie podjęła wcześniej skutecznych działań w zakresie zabezpieczenia obiektów przez zniszczeniem i kradzieżą. Stan tych obiektów wskazuje na wieloletnie zaniedbania, m.in. w remontach i zabezpieczeniu przed dewastacją przekazanych obiektów.

Zgodnie z zarządzeniem nr 4/2014 Prezesa ANR z 28.01.2014 r. w sprawie sprawowania przez ANR nadzoru właścicielskiego nad realizacją obowiązków wynikających z umów dotyczących zagospodarowania ZWRSP, celem sprawowanego nadzoru jest m.in. zapobieganie nadmiernemu pogorszeniu stanu mienia znajdującego się w Zasobie WRSP, oddanego do użytkowania na czas określony w umowie<sup>62</sup>. Z ww. wytycznych wynika m.in., że w wyniku przeglądu obiektów budowlanych należy ustalić, czy dzierżawca dokonuje napraw i remontów poszczególnych obiektów, zabezpiecza budynki przed dewastacją, kradzieżą, dostępem osób trzecich, a w przypadku stwierdzenia braku należytej dbałości należy wskazać na czym nieprawidłowość polega np. widoczne uszkodzenia w postaci pęknięć murów, stropów, ubytków i zacieków na elewacjach, brak rynien, dziury w dachu, zamokłe belki stropowe, ubytki instalacji i trwałego wyposażenia obiektu. Do protokołu z kontroli należy dołączyć dokumentację fotograficzną, przedstawiającą stan budynków i budowali zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz.

Z karty informacyjnej z dnia 12.09.2016 r. ww. nieruchomości wynika m.in., że w trakcie lustracji ANR stwierdziła szereg nieprawidłowości związanych z zagospodarowaniem nieruchomości – budynki są kompletnie zniszczone, przeciekają dachy, zgniłe są belki na skutek zaciekania wody i grożą zawaleniem, pourywane są rynny a spływająca woda pod fundament sprzyja powstawaniu wykwitów i pleśni. W 80% wszystkich pomieszczeń instalacja elektryczna jest zerwana, a tam gdzie jeszcze coś pozostało jest niesprawna i niezabezpieczona. Silos jednokomorowy został rozkradziony, a 10 z 40 szt. płyt zostało skradzionych<sup>63</sup>.

Z protokołu wynika m.in., że budynki są w rzeczywistości zdewastowane, tynk sypie się na ziemię, dachy przeciekają, w stodole zawalony został dach i do dnia kontroli nie został zabezpieczony, obiekt grozi zawaleniem i nadje się do rozbiórki, wejścia na strych budynków są zniszczone, schody zgniłe i spróchniałe grożą zarwaniem i nie są zabezpieczone, wewnątrz budynków porozbijane zostały boksy

<sup>60</sup> Dwór w Starych Drzewcach wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 1043/614 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 20.06.1963 r. Obiekt chroniony w myśl art. 6 pkt 1 lit. c oraz art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

<sup>61</sup> W skład przedmiotu wyceny wchodziły obiekty wpisane do rejestru zabytków: - dwór (pałac) decyzja z 20.06.1963 r., - układ przestrzenny i zespół budowlany podwórza folwarcznego z II poł. XIX w., w tym budynek spichlerza z końca XIX w. oraz park krajobrazowy z II poł. XIX w.

<sup>62</sup> Wcześniej obowiązywało zarządzenie Prezesa ANR nr 23/2007 z 12.11.2007 r.

<sup>63</sup> Wartość strat oszacowano na 22.530 zł.

oddzielające bydło i trzodę chlewną, a część magazynów pozbawione zostały dachu, garaże grożą zawaleniem, na terenie nieruchomości wejścia do części budynków porośnięte są krzewami i samosiejkami drzew a teren nie jest prawidłowo ogrodzony, co ułatwia włamania i kradzieże.

Ponadto z lustracji ANR z 5.11.2014 r. wynikało m.in., że budynki nie były wykorzystywane gospodarczo, większość budynków nie nadawała się do obecnych technologii hodowli zwierząt gospodarskich, kilka budynków jest w złym stanie technicznym.

Z postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Wschowie z 12 maja 2017 r. wynika m.in., że z obory<sup>64</sup> usunięto 14 z 24 słupów w pomieszczeniu chowu w jednej części budynku, 2 z 4 słupów z korytarza oraz 14 z 24 słupów z drugiego pomieszczenia chowu.

Zdaniem PINB usunięcie ponad połowy słupów wspierających strop nad parterem a także zarysowania części ceglanych stropów łukowych budzą wątpliwość co do bezpieczeństwa konstrukcji stropu.

ANR zobowiązana została do sporządzenia do dnia 31.08.2017 r. ekspertyzy technicznej stanu technicznego ww. konstrukcji.

Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem z 6.06.2017 r. wniósł o dokonanie prac zabezpieczeniowo-remontowych, w tym m.in. do przeprowadzenia prac mających na celu usunięcie przyczyn i skutków zawilgocenia sufitów w głównej sali dworu, zabezpieczenia elementów wystroju wewnątrz przed degradacją poprzez przeprowadzenie prac konserwatorskich, zabezpieczenia otworów okiennych dachu przed zalaniem wnętrza obiektu wodami opadowymi poprzez naprawę obecnych zabezpieczeń lub montaż stolarki, zabezpieczenia historycznej stolarki okiennej i drzwiowej poprzez przeprowadzenie prac konserwatorskich i remontowych oraz uzupełnienia tynku na elewacji.

(dowód: akta kontroli str. 1419-1449, 2113-2150, 2151-2229, 2230-2241, 2293-2351)

Zlecona rzeczoznawcy majątkowemu wycena całego majątku wchodzącego w skład nieruchomości na działce nr 524/1 o pow. 7,1194 ha w zakresie określenia niezbędnych nakładów do poniesienia kosztów przez ANR w celu przywrócenia do właściwego użytkowania obiektów wchodzących w skład Zasobu WRSP, położonych w obrębie Stare Drzewce wyniosła łącznie 415.690 zł (dotyczy m.in. pałacu z przybudówką, magazynów, kuźni, gorzelnii, stolarni, paszarni, parzonkarni, stodoły, obór, garaży, budynku wagowego, kotłowni, innych budynków i dobudówek oraz obmurza z ogrodzeniem).

(dowód: akta kontroli str. 2242-2246, 2247-2254, 2255-2257)

Z oświadczenia pracownika ANR wynika m.in., że na polecenie zastępcy dyrektora zgłosił do PINB we Wschowie brak kilkudziesięciu słupów stalowych podpierających strop poddasza obory. W maju 2017 r. nadzór budowlany w obecności przedstawicieli ANR dokonali przeglądu obiektu określając stan techniczny. Stwierdzony brak części słupów i sporządzony protokół będzie stanowił podstawę do wykonania kosztorysu w zakresie kosztów odbudowy oraz pozwoli na dochodzenie roszczeń finansowych od byłego dzierżawcy.

Z wyjaśnień Piotra W. głównego specjalisty w Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Gorzowie Wlkp., Filii w Zielonej Górze<sup>65</sup> w zamiejscowej Sekcji Gospodarowania Zasobem w Popęszycach wynika m.in., że *tak szerokie szkody musiały powstać w ostatnim okresie. Stan z lat ubiegłych był znacznie lepszy od obecnego, co potwierdzają kontrole z lat ubiegłych. Tak znaczne*

<sup>64</sup> Obora: 3 pomieszczenia: chowu o wymiarach 21x16,2 m, korytarza o wymiarach 9x16,2 m i drugiego pomieszczenia chowu o wymiarach 21x16,2 m - konstrukcja stropu oparta jest na belkach stalowych z ceglanymi łukami między belkami.

<sup>65</sup> W okresie od 1997 r. do 25.04.2016 r. Kierownik Sekcji Gospodarowania Zasobem.

*zniszczenia i dewastacje nadają się do zgłoszenia do Prokuratury. Wielokrotnie namawiano dzierżawcę do kupna nieruchomości, w ramach pierwszeństwa nabycia.*

Z wyjaśnień zastępcy Dyrektora OT kierującego Filią w Zielonej Górze wynika m.in, że umowa dzierżawy zakończona została 30.11.2016 r., a niezgodnienie warunków przedłużenia umowy uwarunkowane było nienależytym wywiązywaniem się dzierżawcy z powierzonych obowiązków. W pismach do dzierżawcy wskazywano na konsekwencje z jakimi powinien się liczyć i jakie działania podejmie Agencja w przypadku znacznego pogorszenia powierzonego mienia. Dzierżawca obciążony zostanie kosztami w zakresie niezbędnych nakładów w celu przywrócenia obiektów do właściwego użytkowania, usunięcia płyt betonowych z silosu, kosztami sporządzenia ekspertyz wymaganych przez nadzór budowlany oraz kosztorysu inwestorskiego związanego z zabezpieczeniem obiektu zabytkowego. Z uwagi jednak na nieuwzględnienie zadania w planie finansowym roku bieżącego ich wykonanie przesunięto na przyszły rok. Podczas kontroli Agencja podejmowała próby wpływu na dzierżawcę mobilizując go wezwaniami do podjęcia nieodzownych prac zabezpieczających, a sugestią dzierżawcy było nabycie nieruchomości z uwzględnieniem przysługującego mu uprawnienia do bezprzetargowego nabycia. Agencja podjęła działania, sporządzono operat szacunkowy, wywieszono informacje o sprzedaży, ale w związku ze wstrzymaniem sprzedaży w listopadzie 2015 r. postępowanie zakończono na etapie wywieszenia wykazu.

Z wyjaśnień Zastępcy Dyrektora OT w Gorzowie Wlkp. wynika min., że zgodnie z protokołami zdawczo-odbiorczymi z przekazania przedmiotu dzierżawy z dnia 30.11.2016 r., 30.12.2016 r. oraz 04.01.2017 r. wskazano z jakimi konsekwencjami winien liczyć się dzierżawca i jakie działania podejmie Agencja w związku ze znacznym pogorszeniem powierzonego mienia. Wynika z nich, że dzierżawca obciążony zostanie wszelkimi kosztami przywrócenia nieruchomości do właściwego użytkowania. Zgodnie z uwagami przekazanymi dzierżawcy Agencja zleciła wykonanie kosztorysu określającego niezbędne do poniesienia nakłady, celem przywrócenia obiektów do właściwego użytkowania. Wartość nakładów ustalono w wysokości 415.490,00 zł. Ponadto określono w kwocie 22.530,00 zł, wartość brakujących płyt betonowych tworzących silos jednokomorowy, w części, którą nieuprawniony podmiot usunął z działki 529/1.

Wymienionymi wyżej kosztami, powiększonymi o cenę sporządzenia obu opracowań, obciążony zostanie dzierżawca /wezwanie w przygotowaniu/.

W zakresie zaleceń Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego wyłoniono wykonawcę prac szczegółowo opisanych w zaproszeniu, zawarto umowę o ekspertyzę a kosztami sporządzenia ekspertyzy oraz kosztorysu inwestorskiego z zabezpieczeniem obiektu zabytkowego obciążony zostanie dzierżawca.

W zakresie zaleceń Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków polecającego zabezpieczyć obiekt pałacu przez niekorzystnym wpływem warunków atmosferycznych, dostępem osób trzecich oraz usunięciem przyczyn i skutków zawilgocenia podjęte będą czynności mające na celu wyłonienie w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych wykonawcy tych prac. Z uwagi jednak na nieuwzględnienie zadania w planie finansowym roku bieżącego ich wykonanie przesunięto na przyszły rok.

Aneks nr 9 do umowy dzierżawy z dnia 22.09.2014 r. został zawarty w celu umożliwienia dzierżawcy wykupu dzierżawionej nieruchomości zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Kontrolę umowy, będącej przedmiotem niniejszego omówienia, w ramach nadzoru właścicielskiego dokonywane były w latach 2002, 2003, 2007, 2011 a zalecenia

przekazywane dzierżawcy. W zakresie ubezpieczenia obowiązkowego, zgodnie z zapisami umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany był do opłacenia składki ubezpieczeniowej i przedstawienia dowodu wpłaty wydzierżawiającemu. Obowiązek ten wykonywany był przez dzierżawcę.

Z wyjaśnień byłego zastępcy Dyrektora Kierującego Filią wynika m.in., że *tak szerokie szkody faktycznie kwalifikowały do zaprzestania współpracy z dzierżawcą. W pobliżu tej nieruchomości funkcjonowała nasza filia, gdzie jej pracownicy powinni wcześniej reagować na tego typu sprawy. Pracownicy nie zgłaszali, że na nieruchomości dzieją się nieprawidłowości.*

Pogarszający się stan obiektu i sposób ich użytkowania był znany Agencji już od 2002 r. Z protokołu kontroli z 1.02.2002 r. wynika m.in., że w zakresie niezbędnych prac wymaga naprawa dachu, oraz obróbki blacharskie, a część pomieszczeń jest niewykorzystywana. Dzierżawca wniósł m.in. o likwidację gorzelni oraz o wyłączenie lub likwidację części budynków z czynszowania. Każda następną kontrola<sup>66</sup> wskazywała m.in. na ubytki w dachu na budynkach, konieczność konserwacji i jego uzupełnienia, pilny remont pokrycia dachu na gorzelni. Wskazywano na zgnite i zniszczone drewno w stropach, w konstrukcji dachu, na podłogach, na zniszczoną instalację odgromową czy elektryczną oraz ubytki szyb w oknach. Skorodowane były drzwi stalowe, a braki w tynkach zewnętrznych i wewnętrznych stwierdzono na wszystkich budynkach. W trakcie kontroli z 2007 r. stwierdzono, że budynki i budowle nie są zabezpieczone przed dekapitalizacją oraz nie posiadają ksiąg obiektów<sup>67</sup>. W 2011 r. wskazano na poprawę estetyki budynków, na zabezpieczenie ich przed dalszą dekapitalizacją, zabezpieczenie i uporządkowanie magazynów oraz usunięcie zakrzaczenia przy budynkach.

(dowód: akta kontroli str. 2352, 2258-2260, 2385-2522, 2989-2991)

#### Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

### 3. Prowadzenie sprawozdawczości przez Agencję

#### Opis stanu faktycznego

Zgodnie z postanowieniami Prezesa ANR w zakresie zasad obiegu oraz kontroli sprawozdań budżetowych, sprawozdań w zakresie operacji finansowych, sprawozdań finansowych oraz sprawozdań o zatrudnieniu i wynagrodzeniach w ANR<sup>68</sup>, Oddział Terenowy oraz Filia zobowiązane zostały do sporządzania i terminowego przekazywania danych w tym zakresie.

Kontrola terminowości składania i przesyłania sprawozdań budżetowych (Rb-35, Rb-40, Rb-BZ2, Rb-WSb), sprawozdań w zakresie operacji finansowych (Rb-Z, Rb-N, Rb-UZ, Rb-UN), sprawozdań finansowych (F-01/I-01, F-02, DNU-R, OS-29K) za lata 2015-2016 nie wykazała nieprawidłowości. Sprawozdania w wyznaczonych terminach przekazywane były z Filii do OT, a z OT do komórek i zespołów Biura Prezesa odpowiedzialnych za sporządzenie sprawozdań łącznych Agencji i Zasobu WRSP.

(dowód: akta kontroli str. 2376-2384, 2541-2548, 3032-3045)

#### Ustalone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

<sup>66</sup> Kontrola z 9.04.2003 r., kontrola z 2.11.2007 r., kontrola z 26.08.2011 r.

<sup>67</sup> W piśmie z 26.11.2007 r. Agencja określiła zakres oraz termin wykonania zaleceń.

<sup>68</sup> Zarządzenie nr 09/14 z 11.04.2014 r. oraz nr 17/15 z 29.09.2015 r. Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych.

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

#### IV. Wnioski

##### Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny 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 Kontroli, wnosi o:

1. Egzekwowanie od dzierżawców zapisów umownych, m.in. w zakresie oceny stanu, ochrony i zabezpieczenia obiektów i budynków przed degradacją.
2. Prawidłowe sporządzanie umów nieodpłatnego przekazania nieruchomości na własność oraz zwiększenie nadzoru nad sposobem wykonywania tych umów, w tym m.in. podejmowanie po kontroli działań, w stosunku do Gmin, które nie realizują postanowień umownych.
3. Przestrzeganie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych dotyczących oceny spełniania przez wykonawców warunków udziału w postępowaniu oraz egzekwowanie obowiązku składania oświadczeń o braku podstaw do wyłączenia przez osoby wykonujące czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

#### V. Pozostałe informacje i pouczenia

##### Prawo zgłoszenia zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 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 Zielonej Górze.

##### Obowiązek poinformowania NIK o sposobie wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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.

Zielona Góra, dnia 1 sierpnia 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Zielonej Górze

wicedyrektor  
Włodzimierz Stobrawa

Kontroler  
Dariusz Obierzyński  
główny specjalista kontroli państwowej

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*