

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA w ZIELONEJ GÓRZE

Nr kontroli: LZG – 41203/2004
Nr ewid. 144/2005/I/04/004/LZG

Informacja

**o wynikach kontroli
sprzedaży i dzierżawy majątku
Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa
podmiotom z udziałem zagranicznym
oraz sprzedaży gruntów w miejscowości Dobra
przez Agencję Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w Szczecinie**

Z i e l o n a G ó r a c z e r w i e c 2 0 0 5 r .

Misja *Najwyższej Izby Kontroli jest dbałość o gospodarność i skuteczność w służbie publicznej dla Rzeczypospolitej Polskiej*

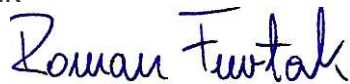
Wizja *Najwyższej Izby Kontroli jest cieszący się powszechnym autorytetem najwyższy organ kontroli państwowej, którego raporty będą oczekiwanym i poszukiwanym źródłem informacji dla organów władzy i społeczeństwa*

Informacja

o wynikach kontroli sprzedaży i dzierżawy majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podmiotom z udziałem zagranicznym oraz sprzedaży nieruchomości w miejscowości Dobra przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie

Dyrektor Delegatury:

Roman Furtak



Zatwierdzam:

Zbigniew Wesołowski



Wiceprezes

Najwyższej  Kontroli

Warszawa, czerwca 2005 r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
00-950 Warszawa
tel./fax: 0-xxxx-22-825 44 81
www.nik.gov.pl

Spis treści

1.	WPROWADZENIE.....	3
2.	PODSUMOWANIE WYNIKÓW KONTROLI.....	4
2.1.	OGÓLNA OCENA KONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI	4
2.2.	SYNTEZA WYNIKÓW KONTROLI.....	5
2.3.	UWAGI KOŃCOWE I WNIOSKI.....	7
3.	CHARAKTERYSTYKA STANU PRAWNEGO W ZAKRESIE KONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI	8
4.	ISTOTNE USTALENIA KONTROLI.....	12
4.1.	SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH	12
4.2.	WYDZIERŻAWIANIE NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH	15
4.3.	PRZEJMOWANIE DZIERŻAW PRZEZ CUDZOZIEMCÓW ORAZ SPÓŁKI Z UDZIAŁEM ZAGRANICZNYM....	18
4.4.	WINDYKACJA NALEŻNOŚCI	19
4.5.	ROZPOZNAWANIE I ZASPOKAJANIE POTRZEB ROLNIKÓW INDYWIDUALNYCH W ZAKRESIE POWIĘKSZANIA GOSPODARSTW RODZINNYCH	21
4.6.	SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWOŚCI DOBRA	22
5.	INFORMACJE DODATKOWE O PRZEPROWADZONEJ KONTROLI.....	25
5.1.	DOBÓR PRÓBY DO KONTROLI	25
5.2.	POSTĘPOWANIE KONTROLNE I DZIAŁANIA PODJĘTE PO ZAKOŃCZENIU KONTROLI.....	25
6.	ZAŁĄCZNIKI	29

1. Wprowadzenie

1. Temat i numer kontroli:

I/04/004 „Sprzedaż i udostępnianie majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie”.

2. Uzasadnienie podjęcia kontroli:

Kontrolę przeprowadzono z inicjatywy własnej NIK, w związku z pismem Prezydium Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi Sejmu RP z dnia 4 grudnia 2002 roku, jako uzupełnienie kontroli realizacji wybranych zadań statutowych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie przeprowadzonej przez Delegaturę NIK w Szczecinie w latach 2003-2004 (Nr kontroli 41I03/1/003).

3. Cel kontroli:

Celem kontroli była ocena działalności Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w Szczecinie w zakresie sprzedaży i udostępniania majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa cudzoziemcom i spółkom z udziałem zagranicznym, a także ocena prawidłowości sprzedaży nabywcy krajowemu nieruchomości w miejscowości Dobra.

4. Główne zagadnienia objęte kontrolą:

- udział sprzedaży i wydzierżawiania nieruchomości podmiotom z udziałem zagranicznym w ogólnym rozdysponowaniu majątku Zasobu, struktura nabywców i użytkowników;
- przejmowanie dzierżaw w drodze cesji oraz przez odkupywanie lub obejmowanie udziałów w spółkach;
- uwzględnianie przy dysponowaniu majątkiem Zasobu potrzeb rolników indywidualnych w zakresie powiększania gospodarstw rodzinnych;
- sprawowanie nadzoru właścicielskiego; prowadzenie windykacji należności;
- sprzedaż spółce „Agro-West” nieruchomości gruntowej w miejscowości Dobra.

5. Termin kontroli, zakres podmiotowy i okres objęty kontrolą:

Kontrolę przeprowadzono w okresie od 13 września 2004 r. do 21 stycznia 2005 r. Objęto nią działalność Oddziału w latach 1996-2004 (do końca czerwca), z wyłączeniem rejonu Filii w Koszalinie. Badania prowadzono pod względem legalności, gospodarności, celowości i rzetelności.

2. Podsumowanie wyników kontroli

2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności

1. Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie sposób sprzedaży i udostępniania majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa cudzoziemcom i spółkom z udziałem zagranicznym. Obszar nieruchomości rolnych sprzedanych tym podmiotom wynosił 6.261 ha, a wydzierżawionych - 48.025 ha, co stanowiło odpowiednio 1,4% i 10,2% ogólnego obszaru Zasobu¹. Sprzedaży i wydzierżawiania nieruchomości rolnych dokonywano z zachowaniem ustawowych wymogów. Jedynie w dwóch przypadkach działania zmierzające do przedłużenia umów dzierżawy naruszały procedury ustalone w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Krytyczne uwagi NIK dotyczyły także opóźnień i zaniechań w prowadzeniu przez Oddział działań windykacyjnych w odniesieniu do kwoty 1,6 mln zł.

W latach 2002-2004 udostępnianie majątku Zasobu cudzoziemcom i spółkom z udziałem zagranicznym odbywało się z uwzględnieniem potrzeb gospodarstw rodzinnych. W okresie tym zorganizowano wiele przetargów ograniczonych na sprzedaż lub dzierżawę nieruchomości, z wyłącznym udziałem rolników indywidualnych. Natomiast Oddział nie dysponował dokumentami, na podstawie których można by było ocenić zakres zaspokajania popytu rolników na grunty rolne w latach 1996-2001.

2. Negatywna ocena NIK dotyczy sprzedaży nabywcy krajowemu nieruchomości w miejscowości Dobra za cenę gruntów rolnych, mimo ich atrakcyjnego położenia i możliwości przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe. Było to działanie niegospodarne, gdyż umożliwiono nabywcy gruntów przejęcie korzyści wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany ich przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przez co spowodowano szkodę w mieniu Skarbu Państwa nie mniejszą niż 4.492 tys. zł.

¹ W skali całego Oddziału, tj. z Filią w Koszalinie, sprzedano 1,7%, a wydzierżawiono 9,7% ogólnego obszaru Zasobu.

2.2. Synteza wyników kontroli

2.2.1. Analiza 22 transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych², spośród 37 zawartych w kontrolowanym okresie wykazała, że w każdym przypadku uzyskano wymagane zezwolenia właściwych organów administracji oraz przestrzegano zasad zbywania nieruchomości Zasobu. Sprzedaży dokonano za cenę wyższą lub równą wartości określonej w wycenie, a należności za zakupione nieruchomości - poza jednym przypadkiem - nabywcy regulowali terminowo. Nieprawidłowości wystąpiły jedynie w postępowaniach związanych ze sprzedażą 2 nieruchomości i w pierwszym przypadku dotyczyły opóźniania ogłoszenia przetargu na sprzedaż nieruchomości, a w drugim – braku unieważnienia i ponownego przeprowadzenia postępowania przetargowego w odniesieniu do nieruchomości, której status w toku sprzedaży uległ istotnej zmianie (opis, str. 12-15).

2.2.2. W badanym okresie zawarto 176 umów dzierżawy na obszar 37,6 tys. ha, w tym 24 dzierżawy przejęte zostały w drodze cesji umów. Zawierając umowy dzierżawy oraz cesje dzierżaw Oddział dysponował wymaganymi zezwoleniami właściwych ministrów oraz stosownymi pełnomocnictwami prezesa Agencji. Tryb przeprowadzenia przetargów na dzierżawę mienia Zasobu Oddziału nie naruszał obowiązujących przepisów. W umowach dzierżawy oraz cesjach zapewniono - zgodnie z wytycznymi Prezesa Agencji - prawo wyłączenia z przedmiotu dzierżawy do 20 % gruntów.

Spośród 9 umów, w których Oddział udzielił dzierżawcom okresowych zwolnień z płatności czynszu, pod warunkiem wykonania określonych zadań, w 5 przypadkach dzierżawcy nie wywiązali się z przyjętych obowiązków. Mimo to dwóch spośród nierzetelnych dzierżawców Oddział nie obciążył należnym czynszem, a jednego obciążył czynszem w niepełnym wymiarze. Dopiero w wyniku kontroli NIK obciążono ich pełną kwotą należnego czynszu w wysokości 92,6 tys. zł.

Dzierżawy przejęte umowami cesji zostały przedłużone z zachowaniem procedury ustalonej w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa. Natomiast działania zmierzające do przedłużenia dwóch kolejnych umów prowadzono z naruszeniem prawa, gdyż dotychczasowi dzierżawcy w wymaganym terminie nie uzgodnili z Agencją nowych warunków dzierżawy, przez co wydzierżawienie nieruchomości mogło nastąpić wyłącznie w trybie przetargowym (opis, str. 15-18).

² Kontroli poddano wszystkie transakcje sprzedaży zawarte od 1998 r. do końca I półrocza 2004 r. oraz 50% losowo wybranych transakcji z lat 1996-1997, nie objętych wcześniejszymi kontrolami.

2.2.3. Obejmowanie dzierżaw przez podmioty z udziałem zagranicznym następowało nie tylko w wyniku przetargu, ale również poprzez odkupienie udziałów od polskich udziałowców, bądź objęcie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki. Stwierdzono takie działanie w odniesieniu do 6 spółek, które - jako podmioty krajowe - dzierżawiły nieruchomości o łącznym obszarze 9.559 ha (27 umów).

Dane ewidencyjne Oddziału odnośnie wielkości dzierżawy przez podmioty z udziałem zagranicznym nie odzwierciedlały w pełni udostępnionego im arealu. Według ewidencji Oddziału 3 umowy dzierżawy na łączną powierzchnię 1.454 ha wykazywano jako realizowane przez podmiot krajowy, podczas gdy faktycznym dzierżawcą była spółka ze 100% udziałem kapitału niemieckiego (opis, str. 18-19).

2.2.4. Stan należności wymagalnych na dzień 31.10.2004 r. wynosił 142.506 tys. zł, z tego od cudzoziemców i spółek z udziałem zagranicznym 4.535 tys. zł, tj. 3,2%. Spośród 51 analizowanych umów dzierżaw, zaległości w płatnościach wystąpiły w przypadku 27 umów i wynosiły łącznie 1.920,5 tys. zł. W odniesieniu do 22 analizowanych umów sprzedaży zaległości wystąpiły w jednym przypadku i wynosiły 691,9 tys. zł.

Stwierdzono opóźnienia i zaniechania w podejmowaniu przez Oddział działań windykacyjnych. Nie zaspokajano roszczeń z posiadanych zabezpieczeń, a zwłoka w kierowaniu pozwów do sądów sięgała od 2 do 5 lat od daty zaprzestania płatności. Nieprawidłowości w windykacji dotyczyły kwoty 1.609,5 tys. zł (opis, str. 19-21).

2.2.5. Sprzedaż i udostępnianie nieruchomości rolnych podmiotom z udziałem zagranicznym w latach 2002-2004 odbywało się z uwzględnieniem potrzeb rolników indywidualnych na grunty rolne. Znacznie wzrosła liczba przetargów ograniczonych organizowanych głównie dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo - z 84 w 2002 r. do 328 w 2003 r. i 318 w I półroczu 2004 r. W wyniku tych przetargów w latach 2002 - I półrocze 2004 sprzedano i wydzierżawiono rolnikom indywidualnym powiększającym gospodarstwo odpowiednio 2.741 ha, 6.919 ha i 5.178 ha.

W związku z tym, iż w Oddziale nie rejestrowano potrzeb rolników na grunty rolne, a w toku kontroli nie uzyskano z innych źródeł wiarygodnych dokumentów w tej sprawie, nie można było ocenić zakresu zaspokajania popytu rolników na grunty rolne w latach 1996-2001 (opis, str. 21-22).

2.2.6. NIK negatywnie oceniła sprzedaż w 1999 r. pięciu nieruchomości położonych w miejscowości Dobra, o łącznej powierzchni 62,8 ha. Trzy z tych nieruchomości – na podstawie decyzji ówczesnego dyrektora Oddziału (obecnie z-cy dyrektora Oddziału) –

sprzedano jako grunty rolne, chociaż ich atrakcyjne położenie uzasadniało potrzebę ich przekwalifikowania w planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego, co pozwoliłoby uzyskać ze sprzedaży cenę wyższą o co najmniej 4,49 mln zł, niż w przypadku ich sprzedaży jako grunty rolne. Pozostałe dwie nieruchomości sprzedano w toku procedury związanej ze zmianą ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego z rolniczej na budowlaną, co mogło ograniczyć liczbę podmiotów zainteresowanych przetargiem i w konsekwencji wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży uzyskanej w licytacji. Było to działanie niegospodarne, gdyż w wyniku zmiany przeznaczenia sprzedanych nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ich wartość wzrosła, a korzyści z tego tytułu przejęli nabywcy gruntów (opis, str. 22-25).

2.2.7. Wymiar finansowy nieprawidłowości stwierdzonych w wyniku kontroli to kwota 6.194,1 tys. zł, w tym o co najmniej 4.492 tys. zł zaniżono cenę sprzedanych gruntów, o 92,6 tys. zł uszczuplono dochody z dzierżawy nieruchomości, a w stosunku do należności Agencji z tytułu czynszów dzierżawnych w kwocie 1.609,5 tys. zł stwierdzono opóźnienia lub zaniechanie w ich windykacji.

2.3. Uwagi końcowe i wnioski

Sprzedaż i wydzierżawianie nieruchomości podmiotom z udziałem zagranicznym stanowiły niewielki udział w ogólnym rozdysponowaniu majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie. Działania w zakresie transakcji objętych kontrolą prowadzone były zgodnie z przepisami prawa.

Najwyższa Izba Kontroli ujawniła natomiast niegospodarność przy sprzedaży gruntów na rzecz innych podmiotów. Był to kolejny przypadek nieprawidłowości w obrocie nieruchomościami Zasobu, stwierdzony w ostatnich latach przez NIK, wynikający z nierzetelności i zaniedbań ze strony pracowników Agencji.

Wyniki kontroli wskazują na potrzebę zwiększenia przez Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych nadzoru nad działalnością oddziału terenowego w Szczecinie, a w szczególności:

- wyegzekwowania wykonania wytycznych Prezesa Agencji z 1996 r. zobowiązujących dyrektorów oddziałów terenowych m.in. do przeprowadzenia inwentaryzacji nieruchomości, które ze względu na niską bonitację gruntów oraz atrakcyjne położenie należałoby przeznaczyć na cele nierolne;
- zapewnienia prawidłowości sprzedaży gruntów atrakcyjnych inwestycyjnie oraz sprawnej windykacji należności Agencji.

3. Charakterystyka stanu prawnego w zakresie kontrolowanej działalności

Podstawowe regulacje prawne dotyczące działalności Agencji Nieruchomości Rolnych (zwanej dalej Agencją) zawarte są w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa³. Mienie Skarbu Państwa przejęte przez Agencję tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa – zwany dalej Zasobem (art. 12 ustawy).

Agencja realizuje zadania wynikające z polityki państwa dotyczące między innymi:

- obrotu nieruchomościami i innymi składnikami majątku Skarbu Państwa użytkowanymi na cele rolne;
- restrukturyzacji oraz prywatyzacji mienia Skarbu Państwa użytkowanego na cele rolnicze;
- tworzenia oraz powiększania już istniejących gospodarstw rodzinnych;
- zabezpieczenia majątku Skarbu Państwa (art. 6 ustawy).

Agencja gospodaruje Zasobem m.in. w drodze: sprzedaży mienia w całości lub jego części, oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym (art. 24 ustawy). Mienie, które nie zostało zagospodarowane, Agencja zabezpiecza lub przeznacza inne cele w trybie określonym w statucie Agencji⁴.

W myśl ww. Statutu do zadań oddziałów terenowych Agencji należy m.in.:

- przejmowanie mienia do Zasobu, na zasadach i w trybie określonych w ustawie,
- ewidencja mienia Zasobu będącego w zakresie działania Oddziału,
- gospodarowanie mieniem zasobu w formach przewidzianych w ustawie,
- sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad mieniem Zasobu,
- sprawowanie nadzoru nad jednostkami gospodarczymi Zasobu,
- windykacja należności Agencji.

³ j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128 ze zm.

⁴ W okresie objętym kontrolą obowiązywały: rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16.03.1992 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 24, poz.104 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1.08.2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 140, poz. 1348 ze zm.)

Jednostki Gospodarcze Zasobu (JGZ) gospodarują w imieniu Agencji wydzieloną częścią mienia Zasobu, na podstawie umowy zawartej z administratorem. JGZ tworzy i znosi dyrektor Oddziału oraz określa ich zadania. Warunki wykonywania zadań przez JGZ określa się w umowie z Administratorem, o której mowa w art. 25 ust. 1 ustawy.

Oddział realizuje swoje zadania bezpośrednio oraz przez Filię w Koszalinie, którą kieruje zastępca dyrektora Oddziału.

Zasady sprzedaży nieruchomości Zasobu w okresie objętym kontrolą określone zostały w art. 27-32 ustawy oraz w rozporządzeniach: Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, i trzech rozporządzeniach Ministra Skarbu Państwa w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę⁵.

Stosownie do ww. przepisów dla nieruchomości Zasobu będących przedmiotem sprzedaży Agencja sporządza wykaz, ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu. Informację o zamiarze sprzedaży nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, Agencja ogłasza w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim (art. 28 ust. 1 i 3 ustawy).

Dzierżawcy zbywanej nieruchomości przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości po cenie ustalonej w sposób określony w ustawie, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat (art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Wprowadzony z dniem 15.06.1999 r. art. 29 ust. 3b ustawy umożliwił przeprowadzanie przez Agencję przetargów ograniczonych na sprzedaż oraz dzierżawę nieruchomości znajdujących się w Zasobie, m.in. dla rolników indywidualnych zamierzających powiększyć gospodarstwo rolne, pracowników zlikwidowanych PGR zamierzających utworzyć gospodarstwo rolne, spółek utworzonych przez tych pracowników, osób objętych programem osadnictwa rolniczego oraz repatriantów.

⁵ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6.04.1994 r. (Dz. U. Nr 51, poz. 207– uchylone z dniem 2.07.1997 r.) oraz rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa: z dnia 8.08.1997 r. (Dz.U. Nr 102, poz. 647- uchylone z dniem 23.11.1999 r.); z 14.10.1999 r. (Dz. U. Nr 90, poz. 1013 ze zm.- uchylone z dniem 11.08.2003 r.) i z 1.08.2003 r. (Dz. U. Nr 140, poz. 1350 - obowiązujące).

Zgodnie ze statutem Agencji, sprzedaż przez Oddział nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha oraz obiektów budowlanych, których wartość ewidencyjna netto przekracza równowartość 2 tys. ton żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, jak również wydzierżawienie nieruchomości o powierzchni przekraczającej 500 ha wymaga uzyskania odrębnego pełnomocnictwa Prezesa Agencji (§ 23 pkt 1 i 2 statutu z dnia 16.03.1992 r. i § 22 pkt 1 i 2 statutu z 1.08.2003 r.).

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, zgodnie z ustawą z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁶, wymaga zezwolenia. Zezwolenie jest wydawane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, w drodze decyzji administracyjnej, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi (art. 1 ust.1).

Cudzoziemcem w rozumieniu ww. ustawy jest:

- osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego,
- osoba prawna mająca siedzibę za granicą,
- nieposiadająca osobowości prawnej spółka ww. osób, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych,
- osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez wymienione powyżej osoby lub spółki.

Umowę dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Przetargu nie stosuje się m.in., jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył Agencji oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją, z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy. W razie, gdy dotychczasowy dzierżawca nie złożył Agencji oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy i nie uzgodnił nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia ww. oświadczenia, umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego (art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa).

⁶ j.t. Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758

Czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy ustalonej na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Czynsz ten jest płatny za półrocze roku kalendarzowego z dołu (art. 39a ust. 2 i 4 ustawy).

Zgodnie z art. 6 i 8 ustawy z dnia 14.06.1991 r. o spółkach z udziałem zagranicznym⁷, w okresie do dnia 31.12.2000 r. zawarcie przez państwową osobę prawną ze spółką z udziałem zagranicznym umowy, której przedmiotem jest używanie nieruchomości tej państwowej osoby prawnej przez okres ponad 6 miesięcy lub której przedmiotem jest przeniesienie własności tej nieruchomości, wymagało zezwolenia Ministra Przekształceń Własnościowych (do dnia 31.12.1996 r.), a w późniejszym okresie Ministra Skarbu Państwa.

W okresie od dnia 15.06.1999 r. do 31.12.2000 r. również nabycie lub objęcie przez podmiot zagraniczny udziałów lub akcji w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółce akcyjnej, która korzysta z mienia państwowej osoby prawnej na podstawie umowy o używanie tego mienia przez okres ponad 6 miesięcy wymagało uzyskania ww. zezwolenia⁸. Od 01.01.2001 r. dzierżawa nieruchomości Zasobu przez cudzoziemców oraz spółki z udziałem zagranicznym nie jest ograniczona administracyjnie.

Zgodnie z art. 8 ust. 2a pkt 1 lit. a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości rolnych przez cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego nie wymaga zezwolenia, jeżeli dzierżawili oni nieruchomość m.in. w województwie zachodniopomorskim przez okres 7 lat i przez ten okres osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Obywatele ci, będący w dniu uzyskania przez Rzeczpospolitą Polską członkostwa w Unii Europejskiej udziałowcami lub akcjonariuszami spółek handlowych z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, mogą do ww. okresu dzierżawy zaliczyć okres dzierżawy nieruchomości rolnej przez spółkę, jeżeli przez ten okres, będąc udziałowcami

⁷ j.t. Dz. U. z 1997 r. Nr 26, poz. 143 ze zm. – przepis ten utracił moc z dniem 01.01.2001 r.

⁸ Przepis wprowadzony art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 06.05.1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 484).

lub akcjonariuszami spółki, osobiście prowadzili na tej nieruchomości działalność rolniczą oraz legalnie zamieszkiwali na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 8 ust. 2b).

Wytyczne Prezesa Agencji zawarte w pismach z dnia 17.09.1996 r. i 17.10.1996 r. zobowiązywały dyrektorów Oddziałów terenowych do przeprowadzenia w terminie do końca 1997 r. inwentaryzacji nieruchomości przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele nierolne, niezwiązanych z produkcją rolną, a ujętych dotychczas w ww. planach na cele rolne oraz takich, które ze względu na niską bonitację gruntów oraz atrakcyjne ich położenie (np. przy istniejących lub projektowanych trasach komunikacyjnych, lasach, rzekach, jeziorach, w pobliżu miast itp.), należałoby przeznaczyć na cele nierolne. W pierwszej kolejności inwentaryzacją należało objąć nieruchomości o wysokiej atrakcyjności, położone w miastach powyżej 100.000 mieszkańców i w bezpośredniej jej bliskości (do 10 km), przy istniejących i projektowanych trasach komunikacyjnych. Wyniki inwentaryzacji wymienionych nieruchomości powinny być wykorzystane do podejmowania decyzji dotyczących m.in. składania wniosków do gmin o wprowadzenie zmian do planu zagospodarowania przestrzennego, jego aktualizacji lub opracowania oraz rozdysponowania nieruchomości.

4. Istotne ustalenia kontroli

4.1. Sprzedaż nieruchomości rolnych

W okresie kontrolowanym sprzedano cudzoziemcom i spółkom z udziałem zagranicznym, na podstawie 37 umów, 6.261 ha gruntów, tj. 1,3% gruntów przejętych do Zasobu i 6,5% ogółu gruntów sprzedanych.

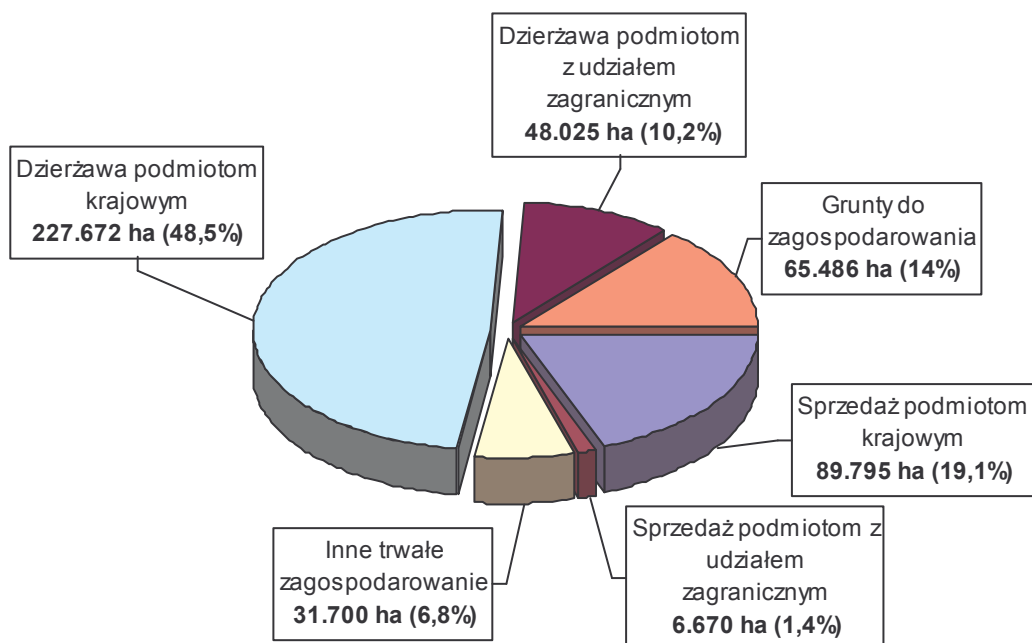
Ogółem od początku działalności Agencji sprzedano 6.670 ha, tj. 1,4% Zasobu⁹. Największy areal sprzedano w 1996 r. – 4.538 ha i w 1997 r. – 1.306 ha. W latach 1993-95 sprzedano 409 ha.

Udział cudzoziemców i spółek z udziałem zagranicznym w strukturze zagospodarowania Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przedstawiono na wykresie nr 1.

⁹ W skali całego Oddziału, tj. z Filii w Koszalinie sprzedano 13.849 ha, tj. 1,7% Zasobu.

Wykres nr 1

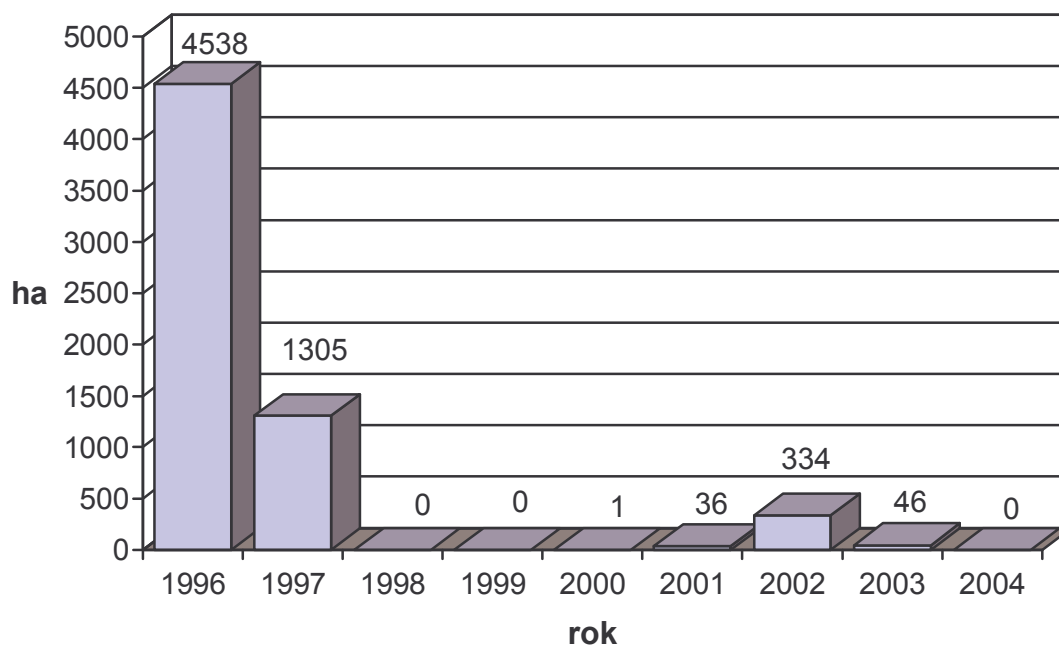
Udział cudzoziemców i spółek z udziałem zagranicznym w strukturze zagospodarowania Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa



Wielkość sprzedaży w poszczególnych latach przedstawiono na wykresie nr 2.

Wielkość sprzedaży gruntów w latach 1996 - 2004

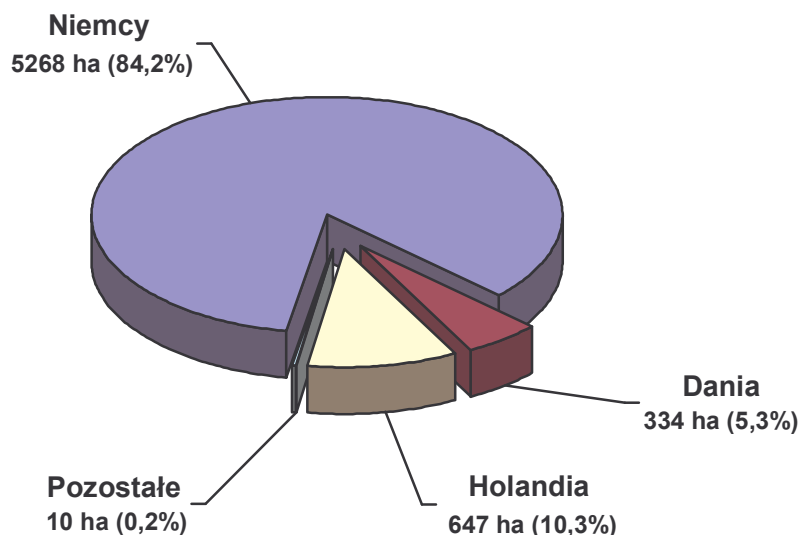
Wykres nr 2



Najwięcej gruntów nabyły spółki z udziałem niemieckim – 5.268 ha, holenderskim – 647 ha i duńskim 334 ha.

Wykres nr 3

Udział nabywców z poszczególnych krajów w ogólnym obszarze gruntów sprzedanych



Kontroli poddano 22 spośród 37 umów sprzedaży nieruchomości (tj. 60%), z tego 5 umów zawartych w 1996 r., 4 umowy z 1997 r. oraz wszystkie zawarte w następnych latach. Stwierdzono, że dla każdej transakcji, gdy było to wymagane, uzyskano zezwolenia Ministra Przekształceń Własnościowych, a następnie Ministra Skarbu Państwa, zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych oraz odrębne pełnomocnictwa Prezesa Agencji. Ogłoszenia wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz o przetargach publikowano w siedzibach gminy oraz Oddziału, a w przypadku nieruchomości, których wartość szacunkowa przekraczała równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, informację o zamiarze sprzedaży publikowano również w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim. Spośród 24 przetargów w 20 przypadkach w postępowaniu przetargowym brał udział tylko 1 uczestnik (oferent).

Sprzedaży dokonano za cenę wyższą lub równą wartości określonej w wycenie. Należności za zakupione nieruchomości, poza jednym przypadkiem, nabywcy regulowali terminowo, przy czym w 19 transakcjach zapłata nastąpiła przed zawarciem umowy.

Nieprawidłowości stwierdzono w przypadku 2 transakcji na 22 zbadane w toku kontroli. I tak:

- w ogłoszeniu o przetargu na sprzedaż nieruchomości nierolnej zabudowanej budynkiem

handlowo-usługowym położonej w miejscowości Przeclaw podano m.in., że przyszły nabywca przejmuje prawa i obowiązki wydzierżawiającego wynikające z umowy dzierżawy zawartej z Agencją, akcentując tę informację poprzez jej wydrukowanie pogrubioną czcionką. Mimo iż na 3 dni przed datą przetargu dzierżawa ta wygasła¹⁰, przetargu nie unieważniono w celu ponownego przeprowadzenia postępowania w odniesieniu do nieruchomości nie obciążonej już żadnymi prawami. Konsekwencją tego zaniechania mógł być brak szerszego zainteresowania ww. przetargiem, do którego przystąpił tylko dotychczasowy dzierżawca tej nieruchomości, tj. Spółka „Market Mex”, która zaoferowała jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej (717.280 zł);

- w dniu 27 lipca 2001 r. sprzedano spółce „Piaski” S.A. nieruchomość nierolną o pow. 7,6781 ha, położoną w gminie Wolin, zabudowaną m.in.: 2-kondygnacyjnym budynkiem hotelowo-restauracyjnym (wchodzącym w skład zabytkowego zespołu dworsko-parkowego) i 3-kondygnacyjnym budynkiem hotelowym. Nieruchomość ta była dzierżawiona przez ww. Spółkę od 1990 r. do 30.06.1995 r., a następnie bezumownie użytkowana przez nią do dnia sprzedaży. Przez prawie pięć lat Oddział nie potrafił zakończyć negocjacji z dotychczasowym dzierżawcą w celu ustalenia wartości nieruchomości, a w szczególności wartości nakładów poczynionych przez Spółkę, które miały być jej zwrócone. Dziewięciokrotnie sporządzano wycenę i sześciokrotnie wymieniano tę nieruchomość w publikowanych wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Jednak - mimo zainteresowania potencjalnych inwestorów tą ofertą - dopiero w sierpniu 2000 roku ogłoszono przetarg na sprzedaż nieruchomości, gdyż uzależniano jego przeprowadzenie od przyjęcia przez Spółkę proponowanej wyceny, chociaż nieakceptowanie przez byłego dzierżawcę wyceny nieruchomości nie stanowiło prawnej przeszkody do dokonania jej sprzedaży.

4.2. Wydzierżawianie nieruchomości rolnych

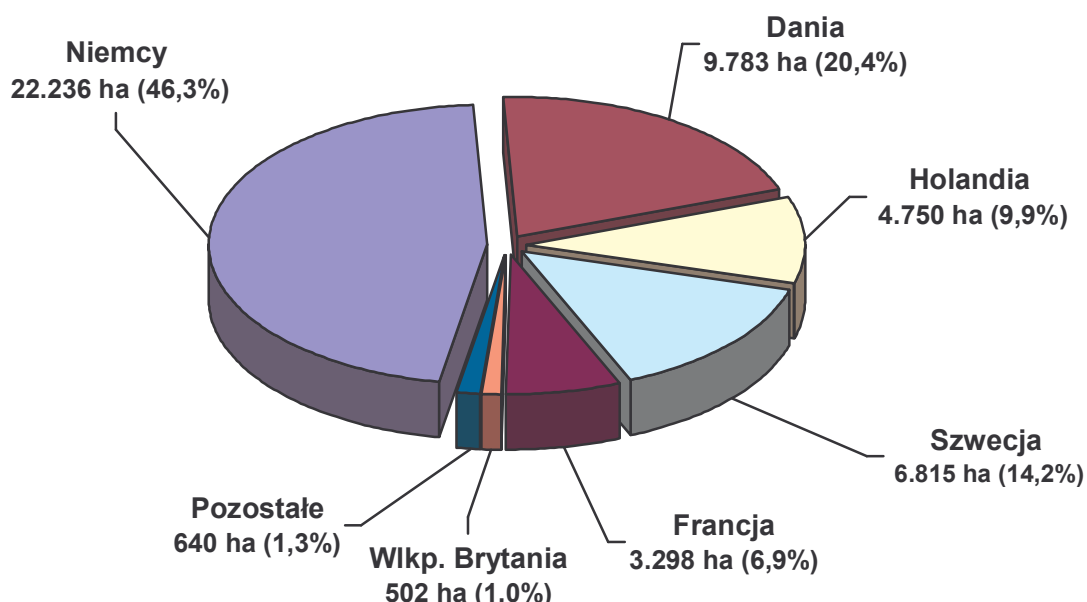
W okresie kontrolowanym zawarto z cudzoziemcami i spółkami z udziałem zagranicznym 176 umów dzierżawy (tj. 1,7 % ogółu umów dzierżawy) na obszar 37,6 tys. ha gruntów, ze średnim czynszem stanowiącym równowartość 3,08 dt pszenicy/ha, większym o 1,03 dt/ha (o 33,4 %) od czynszu z dzierżawcami krajowymi. Ogółem podmioty zagraniczne dzierżały wg stanu na 30.06.2004 r. 48.025 ha, tj. 10,2% Zasobu¹¹.

Udział dzierżawców z poszczególnych krajów w ogólnym obszarze gruntów dzierżawionych przedstawiono na wykresie nr 4.

¹⁰ W związku z nieuzyskaniem przez spółkę z udziałem zagranicznym zezwolenia Ministra Przekształceń Własnościowych na używanie mienia Skarbu Państwa na okres przekraczający 6 miesięcy.

¹¹ W skali całego Oddziału, tj. z Filią w Koszalinie wydzierżawiono 77.099 ha, tj. 9,7% Zasobu.

**Udział dzierżawców z poszczególnych krajów w ogólnym
obszarze gruntów dzierżawionych**



Spośród 176 umów, 24 to umowy przejęte w drodze cesji (dotyczyły dzierżawy gruntów o areale 8,8 tys. ha), głównie ze względu na niekorzystną sytuację finansowo – ekonomiczną cedentów, których zadłużenie (1.315,5 tys. zł) zostało uregulowane przez cesjonariuszy¹².

Zawierając umowy dzierżawy oraz cesji dzierżaw Oddział dysponował wymaganymi zezwoleniami właściwych ministrów oraz stosownymi pełnomocnictwami prezesa Agencji. Badaniami w tym zakresie objęto 51 umów dzierżawy (po 3 umowy o największej powierzchni z każdego roku oraz wszystkie 24 umowy cesji) na łączną powierzchnię 21,9 tys. ha (58,2% powierzchni wydzierżawionej ww. podmiotom).

Tryb przeprowadzenia przetargów na dzierżawę mienia Zasobu Oddziału (w 18 analizowanych w tym zakresie dzierżawach – po 2 z każdego roku) nie naruszał obowiązujących przepisów.

W umowach dzierżawy zapewniono prawo wyłączenia z przedmiotu dzierżawy (po zbiorach) gruntów w ilości od 17,5 % do 100 % dzierżawionej powierzchni. Według stanu na 30.06.2004 r., w umowach dzierżawy zawartych przez podmioty z udziałem

¹² Z wyjątkiem kwoty 21,2 tys. zł, która została umorzona, stosownie do wytycznych prezesa ANR

zagranicznym w latach 1996 – I półrocze 2004 r. wyłączono z przedmiotu dzierżawy łącznie 1.896 ha gruntów, tj. 6,9 % ogółu wydzierżawionych gruntów. Dzierżawcy wywiązywali się z umownych deklaracji zatrudnienia łącznie 120 pracowników.

W 9 spośród analizowanych 27 umów dzierżawy zawarto postanowienia, na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, o okresowych zwolnieniach z płatności czynszu, pod warunkiem terminowego zagospodarowania całości dzierżawionych użytków rolnych i doprowadzenia do stanu umożliwiającego właściwe użytkowanie wszystkich budynków i budowli będących przedmiotem dzierżawy.

Oddział na ogół kontrolował realizację przedmiotowych zadań, nie zawsze jednak egzekwując od dzierżawców zapłatę czynszów w przypadku niewykonania tych zadań. I tak:

- dopiero w wyniku kontroli NIK Oddział obciążył dwóch dzierżawców, tj. spółkę TUCZ-DAN (za okres 4.05.2000 r. - 4.05.2001 r.) oraz spółkę MILZ (za II półr. 1997 r. i 1998 r.) należnym czynszem w łącznej kwocie 83,9 tys. zł, a spółkę „JOAN AG” – obciążoną wcześniej w niepełnym wymiarze, należną dodatkowo kwotą 8,7 tys. zł.

Przedłużenia 5 umów dzierżawy przejętych umowami cesji dokonane zostały z zachowaniem procedury ustalonej w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa.

Stwierdzono, że w dwóch przypadkach działania Oddziału zmierzające do przedłużenia umów dzierżawy, naruszały procedury ustalone w tej ustawie. I tak:

- w dniu 26.11.2004 r., tj. 16 miesięcy po wygaśnięciu umowy dzierżawy 781,88 ha gruntów przez spółkę „Orlop” oraz po 3 nieskutecznych wezwaniach do wydania nieruchomości, Oddział poinformował Spółkę, iż „zostały uruchomione procedury w sprawie przedłużenia okresu trwania dzierżawy o kolejne 15 lat (...).” Zmiana stanowiska Oddziału wynikała ze spłaty przez Spółkę zaległości w kwocie 396 tys. zł, uregulowanej z pożyczki zaciągniętej od niemieckiego udziałowca, który objął w Spółce większościowy pakiet udziałów. Tymczasem stosownie do art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jeżeli dotychczasowy dzierżawca nie złożył Agencji oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem dzierżawy i nie uzgodnił nowych warunków dzierżawy w terminie miesiąca od złożenia ww. oświadczenia, umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Wniosek Spółki o przedłużenie dzierżawy, bez określenia terminu przedłużenia, wpłynął w dniu 24.06.2003 r., tj. 22 dni przed upływem okresu dzierżawy, a nowe warunki dzierżawy nie zostały uzgodnione do dnia kontroli. Zaznaczyć należy, że według informacji Wójta Gminy Radowo Małe, zapotrzebowanie na grunty rolne rolników z miejscowości przyległych do nieruchomości dzierżawionej przez spółkę „Orlop” wynosiło ok. 450 ha.

- spółka „Dampagra” w dniu 5 stycznia 2005 r., tj. 7 miesięcy po wygaśnięciu umowy dzierżawy, powiadomiła Oddział, że po przeanalizowaniu projektu aneksu wydłużającego okres trwania umowy dzierżawy, nie wyraża zgody na płacenie czynszu dzierżawnego za budynki i budowle w dotychczasowej wysokości.

Zdaniem NIK, dotychczasowi dzierżawcy stali się bezumownymi użytkownikami nieruchomości i nie przysługiwały im prawa do bezprzetargowej dzierżawy w trybie art. 39 ust. 2 ww. ustawy, a nieruchomości powinny być wydzierżawione w trybie przetargu.

4.3. Przejmowanie dzierżaw przez cudzoziemców oraz spółki z udziałem zagranicznym

Oprócz wydzierżawiania nieruchomości od Agencji cudzoziemcy oraz spółki z udziałem zagranicznym wchodzili w prawa dzierżawcy w drodze odkupienia udziałów od polskich udziałowców bądź objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółek będących już dzierżawcami. Ustalono, na podstawie danych Krajowego Rejestru Sądowego, że 27 umów dzierżawy (na łączną powierzchnię 9.559 ha) zawartych z podmiotami krajowymi, przejęło 6 spółek z udziałem zagranicznym, a w przypadku 18 umów (na łączną powierzchnię 2.986 ha) - kontrahentem Agencji była początkowo spółka z mniejszościowym udziałem kapitału zagranicznego, a po zmianie udziałowców dzierżawcą została spółka ze 100 % udziałem zagranicznym. Na przykład:

- spółka AGROSTOR, utworzona przez 8 obywateli polskich, w okresie od 04.05.1993 r. do 15.01.1999 r. zawarła z Oddziałem 10 umów dzierżawy na łączną powierzchnię 2.500 ha. W dniu 17.01.2000 r. wszystkie udziały (80) nabył dyrektor Zarządu Spółki, który w dniu 06.09.2000 r. sprzedał je 4 obywatelom francuskim;
- spółka AGRO-HANDEL z Wapnicy, zawiązana przez 2 obywateli polskich, umową cesji z dnia 05.03.1997 r. przejęła prawa i obowiązki wynikające z 2 umów dzierżawy zawartych z Oddziałem na łączną powierzchnię 2.375 ha. W dniu 15.12.1997 r. wszystkie udziały w Spółce objęła spółka C&P AGRO-HANDEL sp. z o.o. w Wapnicy utworzona 10.01.1997 r. przez 2 obywateli niemieckich. W wyniku kolejnych zmian składu udziałowców oraz podwyższenia kapitału zakładowego, udziały w niej objęło 3 obywateli niemieckich (65% udziałów) i obywatelka polska (35%);
- spółka „Zakład Rolny Moryń” w Moryniu, zawiązana przez obywatelkę polską (51% udziałów) i firmę niemiecką (49%), w okresie od 15.05.1995 r. do 02.04.1996 r. zawarła z Oddziałem 18 umów dzierżawy na łączną powierzchnię 2.986 ha. Po nabyciu w dniu 07.11.1996 r. udziałów od polskiego współnika firma niemiecka została jedynym właścicielem spółki.

Dane ewidencyjne Oddziału odnośnie areалу wydzierżawionego cudzoziemcom oraz spółkom z udziałem zagranicznym nie odzwierciedlały w pełni stanu faktycznego, gdyż nie uwzględniały w pełnym zakresie zmian składu udziałowców w spółkach dzierżawiących

nieruchomości rolne. A mianowicie:

- trzy umowy dzierżawy na łączną powierzchnię 1.454 ha, zawarte w 1995 r. ze spółką RITMO w Ulikowie, w której wszystkie udziały od października 1998 r. posiada spółka „Herweg-Agro” sp. z o.o. w Szczecinie, zawiązana 14.03.1998 r. przez 2 obywateli niemieckich, w ewidencji Oddziału figurują jako realizowane przez podmiot z udziałem krajowym.

Aktualizacja ewidencji Oddziału w zakresie narodowości udziałowców spółek dzierżawiących nieruchomości dokonywana była przy okazji załatwiania spraw wymagających udokumentowania osoby upoważnionej do reprezentacji spółki, np. przy podpisywaniu aneksów do umów dzierżawy.

Zaznaczyć należy, że zmiany udziałowców w spółkach, oprócz jednego przypadku, nastąpiły w okresie, gdy nie było wymagane zezwolenie MSP na kupno udziałów w spółce dzierżawiącej nieruchomości Oddziału, tj. w okresie do dnia 14.09.1999 r. oraz po 01.01.2001 r.

4.4. Windykacja należności

Stan należności wymagalnych Oddziału na dzień 31.10.2004 r. wynosił 142.506 tys. zł, z tego od cudzoziemców i spółek z udziałem zagranicznym 4.535 tys. zł, tj. 3,2%.

Zadłużenie z tytułu dzierżawy wynosiło, według stanu na 31.10.2004 r., 1.920 tys. zł, i dotyczyło 27 umów z 51 analizowanych, z tego w 15 przypadkach zaległości obejmowały spłatę od 2 do 9 rat na łączną kwotę 1.407 tys. zł. Według stanu na dzień 31.12.2004 r. zadłużenie z tytułu dzierżawy było mniejsze i wynosiło 1.426 tys. zł. Stwierdzono opóźnienia i zaniechania w podejmowaniu działań windykacyjnych. Dotyczyło to zwłaszcza opóźnionego wnoszenia pozwów sądowych i niezaspokajania roszczeń z posiadanych zabezpieczeń, tj. weksli i przewłaszczonego sprzętu rolniczego. Nieprawidłowości w windykacji dotyczyły kwoty 917,6 tys. zł, w tym w stosunku do kwoty 537,7 tys. zł Oddział wystąpił do Sądu z pozwami o zapłatę ze znacznym opóźnieniem. I tak w przypadku:

- spółki „JOAN AG” – pozew o zapłatę 91,9 tys. zł wniesiono w dniu 15.11.2004 r., tj. 543 dni po ostatnim wezwaniu do zapłaty i 1.018 dni od daty obciążenia Spółki płatnością, a o zapłatę 115,4 tys. zł wystąpiono z pozwem w dniu 29.04.2004 r., ze zwłoką odpowiednio 345 i 817 dni;
- spółki „MILZ” – pozew o zapłatę 169,5 tys. zł wniesiono w dniu 15.11.2004 r., tj. 545 dni po ostatnim wezwaniu do zapłaty i 1.871 dni od daty zaprzestania płatności czynszu;

- spółki „STANPOL” – pozew o zapłatę 160,8 tys. zł wniesiono w dniu 22.10.2004 r., tj. 507 dni po ostatnim wezwaniu do zapłaty i 955 dni od daty obciążenia Spółki płatnością.

Opóźnienie w podjęciu windykacji wobec spółki „BUTZ” (571 dni i 785 dni od daty zaprzestania płatności czynszu dzierżawnego z tytułu dwóch umów) mogło wpłynąć negatywnie na jej skuteczność, gdyż podjęte ze zwłoką postępowanie egzekucyjne o zapłatę 193,3 tys. zł komornik umorzył w związku z brakiem majątku dłużnika. Podobnie egzekucja prowadzona wobec spółki „MILZ” o zapłatę kwoty 186,6 tys. zł (z pozwem wystąpiono 1.099 dni po zaprzestaniu płatności czynszu) może być bezskuteczna, gdyż według wiedzy Oddziału, spółka nie posiada już majątku, z którego można zaspokoić wierzytelność.

Spośród 5 umów przewłaszczenia sprzętu rolniczego stanowiących zabezpieczenie płatności czynszu, w jednym przypadku (spółka „MILZ”) Oddział nie podejmował żadnych działań w celu wyegzekwowania swych praw wynikających z umowy przewłaszczenia, zawartej w maju 1997 r., bowiem o przewłaszczeniu dwóch ciągników rolniczych (o wartości w momencie przewłaszczenia 265,4 tys. zł) służby Oddziału dowiedziały się dopiero od kontrolerów NIK. W przypadku przewłaszczonego od spółki „AGRO-ODRA” kombajnu Fortschritt (51,2 tys. zł) dopuszczono do jego dewastacji wskutek braku konsekwencji w egzekwowaniu prawa do przewłaszczonej maszyny. Z kolei przewłaszczone maszyny rolnicze zabezpieczające płatności spółki „JOAN AG” zostały bez wiedzy Oddziału przeznaczone w trybie egzekucji komorniczej na zaspokojenie roszczeń pracowniczych. We wszystkich ww. przypadkach Oddział nie przedstawił do przyjęcia weksli własnych dzierżawców *in blanco*.

W odniesieniu do 22 analizowanych umów sprzedaży nieruchomości zaległości w płatnościach wynosiły 691,9 tys. zł i dotyczyły jednej umowy. Również w tym przypadku działania windykacyjne Oddziału były opieszale. I tak:

- część należności za nieruchomość nabytą przez spółkę „Market-Mex” w kwocie 293.934 zł rozłożona została na 4 równe roczne raty płatne od 31.03.1998 r. do 31.03.2001 r. Zabezpieczeniem płatności były 3 poręczone weksle *in blanco* oraz hipoteka na sprzedanej nieruchomości. Żadna z rat nie została zapłacona, a stan zobowiązań Spółki z tytułu nabycia nieruchomości na dzień 16.11.2004 r. łącznie z oprocentowaniem i odsetkami za zwłokę wynosił 691.972 zł. Oddział nie wypowiedział Spółce warunków ratalnej spłaty pozostałej należności, do czego był uprawniony na podstawie umowy sprzedaży, a z pozwem do Sądu o zapłatę dwóch rat wystąpił dopiero 18.02.2000 r., tj. blisko 23 miesiące po upływie terminu płatności I raty. Z uwagi na długotrwałą procedurę sądową, do dnia kontroli nie został wyznaczony termin licytacji nieruchomości, jednak możliwość zaspokojenia roszczeń Oddziału ze sprzedaży nieruchomości jest znikoma, gdyż

zobowiązania publiczno-prawne Spółki przewyższają wartość oszacowania nieruchomości. Dopiero w dniu 26.02.2004 r., tj. blisko 6 lat od daty płatności I raty Oddział wypełnił weksel zgodnie z deklaracją wekslową na sumę 652.235 zł i wezwał poręczyciela (spółkę „Inwesta Szczecin” S.A.) do jego wykupienia. W międzyczasie prezes spółki „Inwesta Szczecin”, który poręczał weksle, został odwołany, a nowy zarząd Spółki zakwestionował poręczenie weksli i zawiadomił prokuraturę o działaniu byłego prezesa na szkodę spółki.

4.5. Rozpoznawanie i zaspokajanie potrzeb rolników indywidualnych w zakresie powiększania gospodarstw rodzinnych

W latach 2002-2004 sprzedaż i udostępnianie nieruchomości rolnych podmiotom z udziałem zagranicznym odbywało się z uwzględnieniem potrzeb rolników indywidualnych. Sprzyjało temu zawarcie w czerwcu 2003 r. porozumienia z Zachodniopomorską Izbą Rolniczą, m.in. w zakresie intensyfikacji sprzedaży nieruchomości gospodarstwom rodzinnym, jak również wyłączenia z przedmiotu dzierżawy arealów na potrzeby rolników (zwłaszcza przy cesjach). Znacznie wzrosła liczba przetargów ograniczonych organizowanych głównie dla rolników zamierzających powiększyć gospodarstwo, z 84 w 2002 r. do 328 w 2003, i 318 w I półroczu 2004 r. W wyniku tych przetargów sprzedano i wydzierżawiono rolnikom indywidualnym powiększającym gospodarstwo odpowiednio w poszczególnych latach 2.741 ha, 6.919 ha i 5.178 ha. Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej oraz kończenie się okresów dzierżaw gruntów atrakcyjnych rolniczo, zawartych w latach 1993-1994, spowodowało znaczny wzrost zainteresowania rolników indywidualnych gruntami rolnymi. Podejmowano działania zmierzające do zaspokojenia tego popytu. Na przykład:

- w związku z upływem z dniem 15.09.2005 r. okresu dzierżawy większości umów zawartych z Zakładem Rolnym Moryń sp. z o.o. (100% kapitału niemieckiego) i wnioskiem tej Spółki o przedłużenie umów dzierżawy na kolejne 10 lat, Oddział podjął negocjacje obejmujące m.in. wyłączenia z przedmiotu umów gruntów w celu zaspokojenia potrzeb rolników indywidualnych na powiększenie gospodarstw. Pismem z dnia 06.01.2005 r. skierowanym do ww. Spółki w sprawie przedłużenia 15 umów dzierżawy, Oddział zaproponował zakończenie 4 umów dzierżawy obejmujących grunty o łącznej powierzchni 180,43 ha. Zaznaczył przy tym, iż w przypadku niezgodnienia nowych warunków umów dzierżawy, nie widzi możliwości ich przedłużenia.

Z informacji uzyskanych od 23 wójtów i burmistrzów gmin, w których Oddział dokonał w latach 2002-2004 sprzedaży, dzierżawy (cesji) nieruchomości (powyżej 10 ha)

na rzecz podmiotów z udziałem zagranicznym wynika, że zgłoszone przez 5 wójtów zapotrzebowanie rolników indywidualnych na grunty Oddział był w stanie zaspokoić w wyniku udostępnienia gruntów niezagospodarowanych, wyłączeń z istniejących dzierżaw nieruchomości (do 20% dzierżawionych nieruchomości) oraz restrukturyzacji nieruchomości przejętych po wygasłych lub rozwiązanych umowach dzierżawy. W jedynym przypadku, w gminie Pyrzyce, zapotrzebowanie rolników nie było zaspokojone. Bardzo dobre gleby w tej gminie i duże zainteresowanie gruntami przy małej ich podaży powodowały, iż w przetargach organizowanych przez Oddział osiągnęte były bardzo wysokie ceny zakupu oraz czynszu dzierżawnego. I tak:

- w wyniku zawarcia ugody sądowej z dzierżawcą „Zakład Rolny Obojno” z gminy Pyrzyce (jedynym jej udziałowcem jest spółka z mniejszościowym udziałem kapitału niemieckiego) wyłączono z przedmiotu dzierżawy 200 ha gruntów, z których Oddział przeznaczył do odrębnego zagospodarowania na rzecz miejscowych rolników grunt o powierzchni 185 ha. W dniu 28.05.2004 r. przeprowadzono 12 przetargów ograniczonych na sprzedaż nieruchomości, w których uczestniczyło od 2 do 6 rolników indywidualnych (na 1 przetarg przypadało średnio 3,6 rolników). Średnia cena osiągnięta w przetargu za 1 ha wyniosła 15.037 zł, przy średniej cenie wywoławczej 7.737 zł.

Natomiast w sąsiednich gminach powiatu pyrzyckiego 8 przetargów ograniczonych na sprzedaż nieruchomości rolnych zorganizowanych w 2004 r., nie zostało rozstrzygniętych z uwagi na brak ofert.

Ocena o braku negatywnego wpływu transakcji przeprowadzonych z podmiotami z udziałem zagranicznym na zaspokojenie potrzeb rolników indywidualnych na grunty rolne dotyczy lat 2002-2004. Za okres wcześniejszy nie można było dokonać takiej oceny, gdyż Oddział nie posiadał danych o ówczesnych potrzebach rolników, a brak było wiarygodnych dowodów od innych podmiotów, na podstawie których można było ocenić skalę potrzeb i stopień ich zaspokojenia przez Oddział.

Z informacji Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej wynika, że zwłaszcza do 1996 r. sprzedano i wydzierżawiono duże areale najlepszych bonitacyjnie klas gruntów rolnych podmiotom krajowym oraz z udziałem zagranicznym, w minimalnym stopniu uwzględniając potrzeby rolników indywidualnych.

4.6. Sprzedaż nieruchomości w miejscowości Dobra

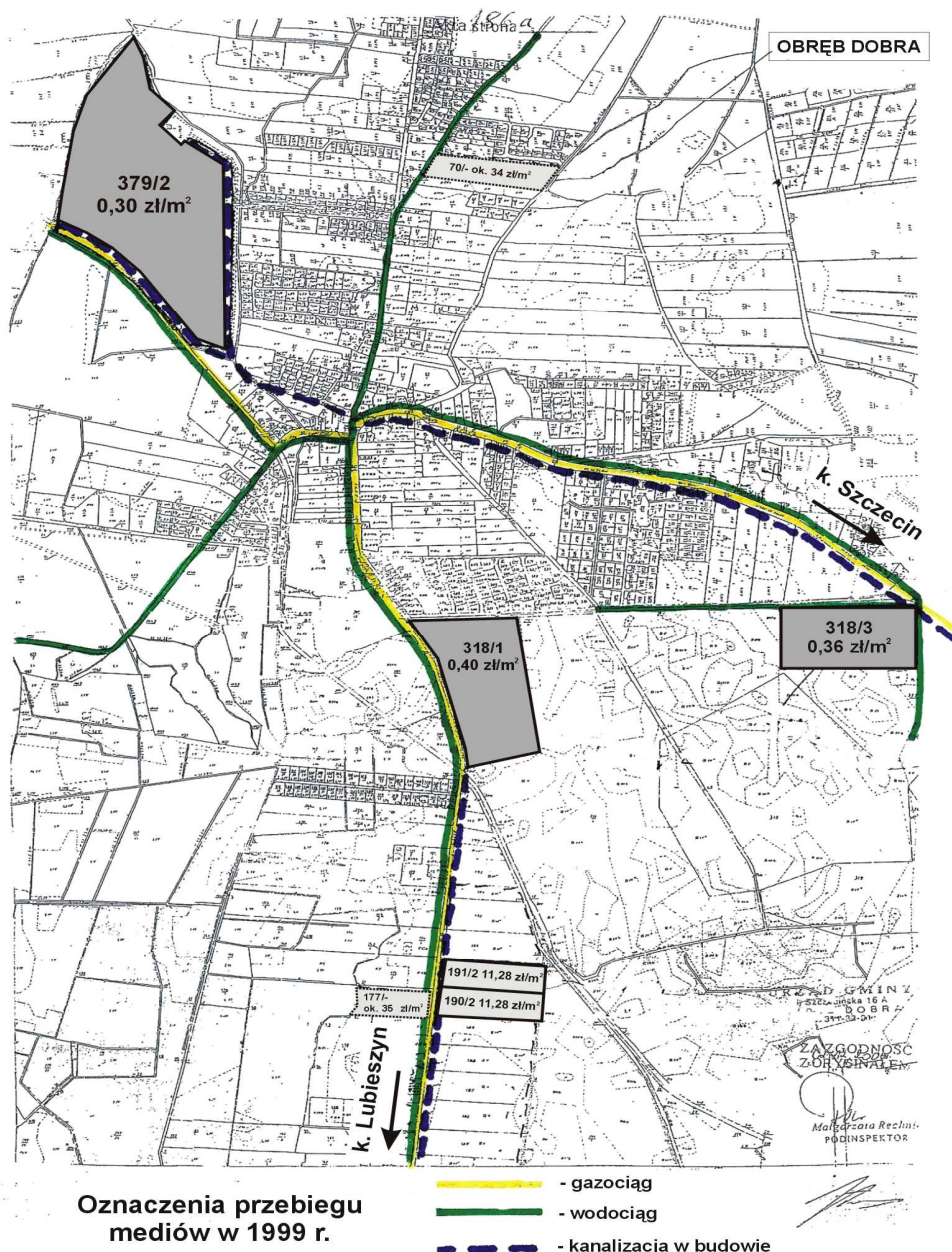
Krytyczna ocena NIK dotyczy sprzedaży pięciu nieruchomości położonych w miejscowości Dobra o łącznej powierzchni 62,8 ha. Trzy z nich sprzedano jako grunty

rolne, chociaż potencjalna możliwość wykorzystania ich na potrzeby budownictwa mieszkaniowego uzasadniała podjęcie działań w celu przekwalifikowania tych nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego na ww. cele, co pozwoliłoby uzyskać z ich sprzedaży cenę o co najmniej 4.492 tys. zł wyższą, niż w przypadku ich sprzedaży jako gruntów rolnych. I tak:

- w 1999 r. Oddział sprzedał dotychczasowemu dzierżawcy - w trybie bezprzetargowym - trzy działki rolne o numerach: 318/1 (12,5077 ha), 318/3 (8,9171 ha) i 379/2 (35,4967 ha), o łącznym obszarze 56,9215 ha, za cenę 193.142 zł, tj. średnio 0,34 zł/m². Tymczasem z uwagi na atrakcyjne położenie ww. nieruchomości, tj. niewielką odległość od dużego miasta (7 km od granic Szczecina), dostęp do dróg i mediów (wody, gazu, kanalizacji w budowie) oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, działki te - zgodnie z wytycznymi Prezesa ANR - powinny zostać zinwentaryzowane jako atrakcyjne, a oddziały ANR winny składać wnioski do gmin o wprowadzanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp), by - po przekwalifikowaniu tych nieruchomości na grunty „budowlane” - uzyskać znacznie wyższe przychody z ich sprzedaży¹³. Z takim wnioskiem do gminy wystąpił natomiast nabywca ww. nieruchomości firma „Agro-West”, a Rada Gminy 14 sierpnia 2002 r. zmieniła przeznaczenie tych gruntów, kwalifikując je pod zabudowę mieszkaniową. W wyniku zmiany mpzp, firma „Agro-West” podzieliła działkę 379/2 (którą Oddział sprzedał jej za 110.454 zł) na 124 mniejsze działki i od 2000 r. do 17 września 2004 r. sprzedała 40 takich działek (32%) o łącznej powierzchni 7,4669 ha, tj. 21% ogółu powierzchni działki, uzyskując ze sprzedaży kwotę 2.268.080 zł, tj. o 2.157.626 zł wyższą od ceny zakupu działki od Oddziału (średnio 30,37 zł za 1 m²). W ten sposób umożliwiono spółce „Agro-West” przejęcie korzyści wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany jej przeznaczenia w mpzp. Szkodę, jaką poniósł Oddział w związku ze sprzedażą działek 318/1 i 318/3 jako gruntów rolnych, NIK szacuje na ok. 2.334 tys. zł, przyjmując najniższą cenę 11,28 zł/m², za jaką sprzedano na tym terenie nieruchomości, w odniesieniu do których zaplanowano funkcję pod zabudowę mieszkaniową. W tym samym czasie średnia cena nieuzbrojonych działek budowlanych w miejscowości Dobra wynosiła 39 zł za m².

Zamieszczony niżej szkic sytuacyjny przedstawia położenie omawianych działek w miejscowości Dobra i przebieg mediów (gazociągu, wodociągu i kanalizacji).

¹³ Kontrola przeprowadzona w lipcu 2004 r. przez Zespół Kontroli Wewnętrznej Biura Prezesa ANR stwierdziła, że inwentaryzacja nieruchomości przeznaczonych na cele nierolne, niezwiązanych z produkcją rolną, a ujętych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rolne oraz takich, które ze względu na niską bonitację gruntów oraz atrakcyjne położenie należałoby przeznaczyć na cele nierolne, nie została zakończona, i nie była prowadzona w sposób określony w wytycznych Prezesa Agencji. Oddział nie posiadał także wiedzy, jaka powierzchnia gruntów atrakcyjnych inwestycyjnie została rozdysponowana w sposób trwały.



Należy dodać, że 2 działki, tj. 318/1 i 318/3 wydzielone zostały z działki 318 specjalnie na potrzeby sprzedaży w taki sposób, aby miały dostęp do mediów, przy czym poniesiono znaczne koszty związane z ich wydzieleniem wynoszące 39.013 zł, które stanowiły 47% kwoty (82.688 zł) uzyskanej ze sprzedaży tych 2 nowo powstałych działek.

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie oceniła także sprzedaż w 2000 r. działek 190/2 i 191/2 w toku procedury związanej ze zmianą ich przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Dokonanie sprzedaży przed podjęciem uchwały Rady Gminy o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego z rolniczej na budowlaną mogło ograniczyć liczbę podmiotów zainteresowanych przetargiem, bowiem brak rozstrzygnięcia co do sposobu zagospodarowania nieruchomości rodził obawy, czy radni przyjmą uchwałę

o zmianie planu i czy możliwe będzie wykorzystanie nieruchomości zgodnie z wolą nabywcy. Ryzyko związane z zakupem dokonywanym w takich warunkach mogło spowodować, iż do przetargu na zakup ww. działek przystąpił tylko jeden oferent, który zaoferował cenę 11,28 zł/m².

Także na terenie gminy Kamień Pomorski sprzedano za 3.000 zł działkę (nr 113/3 o pow. 0,47 ha), która została zgłoszona do zmiany jej funkcji w mpzp, lecz nie zakończono postępowania w sprawie zmiany tego planu. Jeszcze w toku kontroli Oddział zobowiązał administratorów JGZ do niedokonywania „trwałego rozdysonowania” nieruchomości objętych wnioskami o zmianę funkcji w studium uwarunkowań i kierunków gospodarowania przestrzennego, bądź w planach miejscowych oraz zapowiedział wyrywkowe kontrole przestrzegania tego zalecenia.

5. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli

5.1. Dobór próby do kontroli

Badaniami kontrolnymi objęto:

- wszystkie transakcje sprzedaży od 1998 r. do I półrocza 2004 r. oraz 50 % transakcji z lat 1996 i 1997 nie objętych wcześniejszymi kontrolami, tj. 5 z 1996 r. i 4 z 1997 r.;
- 27 umów dzierżawy nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 13.080 ha, tj. 34,8 % liczby ogólnej (po 3 umowy o największej powierzchni z każdego roku, w zakresie: trybu wyboru dzierżawcy, struktury kapitałowej dzierżawców, zabezpieczeń płatności należności i windykacji należności),
- 18 umów dzierżawy (2 z każdego roku) w zakresie realizacji przez dzierżawców zadań będących podstawą do zwolnień z płatności czynszu oraz zobowiązań dzierżawcy dotyczących deklarowanych nakładów inwestycyjnych i zatrudnienia, a także kontroli przez Oddział realizacji ww. zadań i zobowiązań,
- wszystkie cesje umów dzierżaw na rzecz podmiotów z udziałem zagranicznym, tj. 24 cesje (2,0 % ogółu cesji) obejmujące nieruchomości o powierzchni 8.869 ha.

5.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

1. W kontroli wykorzystano ustalenia kontroli przeprowadzonych przez Zespół Kontroli Wewnętrznej Biura Prezesa Agencji w 2004 r. dotyczących sprzedaży tzw.

nieruchomości atrakcyjnych oraz realizacji przez Agencję przysługującego jej prawa pierwokupu przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.

Przy analizie dotyczącej wyceny sprzedanej nieruchomości „Piaski” oraz gruntów położonych w miejscowości Dobra korzystano z pomocy specjalisty w dziedzinie wyceny nieruchomości - rzeczoznawcy majątkowego.

Od 23 wójtów (burmistrzów) gmin, w których Oddział dokonał w latach 2002-2004 sprzedaży, dzierżawy (cesji) nieruchomości (powyżej 10 ha) na rzecz podmiotów z udziałem zagranicznym oraz z Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej uzyskano informacje w zakresie zapotrzebowania rolników indywidualnych na grunty rolne.

2. Dyrektor Oddziału odmówił podpisania protokołu kontroli. Przyczyną odmowy było nieuwzględnienie przez NIK części zastrzeżeń zgłoszonych do protokołu kontroli (Komisja Odwoławcza oddaliła 8 zastrzeżeń, a jedno uwzględniła w części). Nieuwzględnione zastrzeżenia dotyczyły sprzedaży przez Oddział nieruchomości w miejscowości Dobra (7 zastrzeżeń) oraz zakresu sprzedaży i dzierżawy nieruchomości podmiotom z udziałem zagranicznym (2 zastrzeżenia mające charakter uwag redakcyjnych). Ponadto Dyrektor Oddziału wniósł 23 zastrzeżenia do ocen, uwag i wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym, z których Komisja Odwoławcza uwzględniła w całości 7, w części 4, a oddaliła 12. Nieuwzględnione zastrzeżenia dotyczyły w szczególności negatywnej oceny sprzedaży nieruchomości w miejscowości Dobra.

3. W związku z nieprawidłowościami, dotyczącymi niewystarczających zabezpieczeń płatności oraz niezaspokajania roszczeń z zabezpieczeń w postaci przewłaszczonego sprzętu rolniczego, Dyrektor Oddziału wydał w toku kontroli zarządzenie nr 36/2005 z dnia 12 stycznia 2005 r. w sprawie sporządzania i rejestrowania umów przewłaszczenia i umów przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej oraz trybu rejestrowania, oznakowania, kontroli i odbioru rzeczy ruchomych przewłaszczonych na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy w Szczecinie. Ponadto zadeklarował dokonanie weryfikacji zabezpieczeń zobowiązań wynikających z umów i wzmocnienie ich w przypadkach, gdy jedynym zabezpieczeniem były weksle własne *in blanco*.

4. W wystąpieniu pokontrolnym do Dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie NIK wnioskowała o:

- monitorowanie realizacji przez dzierżawców zadań umownych będących podstawą do okresowego zwolnienia z czynszu dzierżawnego, a w przypadku ich niewykonania -

konsekwentne egzekwowanie zapłaty ww. czynszu;

- respektowanie procedur określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa w zakresie przedłużania umów dzierżawy nieruchomości;
- zintensyfikowanie działań windykacyjnych; wyeliminowanie przypadków opieszałości w występowaniu do sądów przeciwko dłużnikom z pozwami o zapłatę, a także pełniejsze wykorzystywanie ustanowionych zabezpieczeń płatności w postaci weksli oraz przewłaszczenia mienia;
- realizację zadeklarowanych działań dotyczących weryfikacji sposobów zabezpieczania zobowiązań i wzmocnienia ich w przypadkach, gdy jedynym zabezpieczeniem były weksle własne *in blanco*.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne dyrektor Oddziału poinformował, że:

- w sprawach należności wymagalnych Oddział dokonuje raz na kwartał analizy zadłużenia kontrahentów i stanu wszczętych wobec nich postępowań sądowych;
- w celu zapobieżenia uchybianiu ustawowych terminów składania wniosków o przedłużenie umowy dzierżawy i uzgadniania warunków dalszej dzierżawy nieruchomości wprowadzono obowiązek bieżącego przeglądu umów i informowania dzierżawców o terminie wygaśnięcia umowy z odpowiednim wyprzedzeniem;
- dla wyeliminowania problemów związanych z zabezpieczaniem spłaty należności w formie weksli *in blanco*, w kwietniu 2005 r. przyjęto nowe zasady postępowania przy ich przyjmowaniu;
- wydano wytyczne - skierowane w dniu 25 kwietnia 2005 r. do administratorów jednostek gospodarczych Zasobu - dotyczące zabezpieczenia umów dzierżawy nieruchomości pochodzących z byłego PFZ, a także ze zlikwidowanych ppgr.

Ponadto Dyrektor Oddziału wyraził opinię, że działania podjęte w wyniku kontroli NIK „w istotny sposób wpłyną na poprawę funkcjonowania i skuteczności Oddziału w omawianych kwestiach oraz przyczynią się do lepszego wykonywania przez Oddział jego ustawowych i statutowych obowiązków w zakresie sprzedaży i udostępniania majątku Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa”.

5. Z informacji uzyskanej od wójta gminy Dobra w sprawie sprzedaży nieruchomości spółce „Agro-West” wynika, że w uchwale nr 5/67/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości ustalono w wysokości 0%. Z orzecznictwa NSA – wyroku z dnia 6.09.2002 r. Ośrodka Zamiejscowego we Wrocławiu wynika, że „Obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość w związku

z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu wzrosła, wyklucza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu tej opłaty”.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3. Tamże zapisano, że jeżeli wartość nieruchomości wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości (nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości). Opłata ta jest dochodem własnym gminy.

Ponadto z ww. informacji wynika, że w gminie Dobra nie jest pobierana opłata adiacencka. O opłacie adiacenckiej mowa jest w art. 98 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym ustawodawca określił, że jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość, wójt, burmistrz i prezydent miasta może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu, przy czym stawkę procentową tej opłaty ustala rada gminy w drodze uchwały, w wysokości nie większej niż 50% różnicy wartości nieruchomości (przed i po podziale). Takiej opłaty nie pobrano od spółki „AGRO-WEST”, która dokonała podziału nieruchomości.

Niewykorzystywanie przez gminę Dobra ustawowych uprawnień do wymierzania renty planistycznej i opłaty adiacenckiej oraz sposób sprawowania nadzoru nad jednostkami samorządu terytorialnego ze strony uprawnionych organów (wojewody, RIO) zasługują na odrębne zbadanie w trybie kontrolnym.

6. Najwyższa Izba Kontroli skierowała do Prokuratury zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przeciwko byłemu dyrektorowi Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie, o to, że nie dopełnił obowiązku dbałości o interesy Agencji Nieruchomości Rolnych, podejmując decyzje o sprzedaży 3 nieruchomości w miejscowości Dobra za cenę gruntów rolnych, chociaż położenie tych nieruchomości uzasadniało potrzebę ich przekwalifikowania w planie zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego. W konsekwencji Agencja uzyskała ze sprzedaży tych gruntów cenę o co najmniej 4,49 mln zł niższą od możliwej do uzyskania, przez co były dyrektor wyrządził Agencji szkodę majątkową w wielkich rozmiarach, tj. o czyn z art. 296 § 3 kodeksu karnego.

6. Załączniki

Załącznik nr 1

Lista osób zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych, odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność

Dyrektorzy Oddziału:

1. Tadeusz Olech – od 13.12.1995 r. do 08.06.1999 r.
2. Stanisław Zimnicki – od 09.06.1999 r. do 14.11.2002 r.
3. Roman Kobyliński – od 15.11.2002 r.

Wicedyrektorzy:

1. Leszek Szydłowski – od 23.05.1994 r. do 23.06.1998 r.
2. Bogusław Pałka – od 16.09.1998 r. do 01.12.2002 r.
3. Tadeusz Olech – od 20.11.2002 r.
4. Andrzej Posłuszny – od 03.03.2003 r.

Załącznik nr 2

Wykaz podstawowych aktów prawnych dot. kontrolowanej działalności

1. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa – j.t. Dz. U. z 2004 r. nr 208, poz. 2128 ze zm.
2. Ustawa z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego – Dz. U. nr 64, poz. 592.
3. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 16.03.1992 r. w sprawie nadania statutu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - Dz. U. nr 24, poz. 104 ze zm.
4. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 01.08.2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych – Dz. U. nr 140, poz. 1348 ze zm.

5. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 6.04.1994 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę - Dz. U. nr 51, poz. 207 – uchylone z dniem 2.07.1997r.
6. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 08.08.1997 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawki szacunkowej gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę - Dz. U. nr 102, poz. 647 - uchylone z dniem 23.11.1999 r.
7. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 14.10.1999 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty, stawek szacunkowych gruntów oraz trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę - Dz. U. nr 90, poz. 1013 ze zm. - uchylone z dniem 11.08.2003 r..
8. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 01.08.2003 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny sprzedaży na raty oraz stawek szacunkowych gruntów - Dz. U. nr 140, poz. 1350.
9. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 01.08.2003 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – Dz. U. nr 140, poz. 1351.
10. Ustawa z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – j.t. Dz. U. z 2004 r. nr 167, poz. 1758.
11. Ustawa z dnia 14.06.1991 r. o spółkach z udziałem zagranicznym - j.t. Dz. U. z 1997 r. nr 26, poz. 143 ze zm. – uchylona z dniem 1.04.2002 r.

Załącznik nr 3

Wykaz organów,

którym przekazano „Informację o wynikach kontroli sprzedaży i dzierżawy Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podmiotom z udziałem zagranicznym oraz sprzedaży gruntów w miejscowości Dobra przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Szczecinie.”

1. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
2. Minister Skarbu
3. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych
4. Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi Sejmu RP
5. Wojewoda Zachodniopomorski
6. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego
7. Parlamentarzyści Województwa Zachodniopomorskiego