



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Lublinie**

Lublin, 04 października 2011 r.

**Pan
Leszek Świętochowski
Dyrektor
Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Lublinie**

LLU-4101-21-01/2011
P/11/155

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w Oddziale Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych w Lublinie, zwanym dalej „OT ANR” lub „Oddział”, kontrolę rozliczania inwestycji i likwidacji obiektów budowlanych na dzierżawionych nieruchomościach w latach 2009-2011 (do 30 czerwca).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawiono w protokole kontroli podpisanym w dniu 28 września 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność Agencji w zakresie objętym kontrolą.

Podstawą pozytywnej oceny było m.in.: prawidłowe kwalifikowanie obiektów budowlanych do rozbiórki oraz rozliczanie zrealizowanych w tym zakresie zadań, rzetelne

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

ustalanie wartości nakładów inwestycyjnych, a także uwzględnianie ich przy sprzedaży nieruchomości, których inwestycje te dotyczyły.

Stwierdzono jednak nieprawidłowości, polegające w szczególności na:

- prowadzeniu rejestru obiektów budowlanych przeznaczonych do likwidacji z naruszeniem postanowień określonych w zarządzeniach Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR),
- braku skutecznego nadzoru nad przebiegiem prac związanych z likwidacją obiektów budowlanych, co skutkowało opóźnieniem realizacji tych zadań oraz brakiem informacji o dopełnieniu przez dzierżawców prowadzących rozbiórki obowiązków określonych w Prawie budowlanym,
- rozliczeniu jednej inwestycji pomimo braku pisemnego zagwarantowania przez Prezesa ANR środków na ten cel w planie finansowym Oddziału.

1. W latach 2009-2011 (I półrocze) OT ANR zlikwidował łącznie 27 obiektów budowlanych o wartości ewidencyjnej 449,9 tys. zł (76,8 tys. zł na dzień likwidacji) zlokalizowanych na terenie dzierżawionych nieruchomości, wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami² podstawą do likwidacji poszczególnych obiektów były m.in. nieprzydatność do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolniczej (z uwagi na ich bardzo zły stan techniczny i nieopłacalność remontu), a także brak alternatywnej możliwości ich wykorzystania. Koszty rozbiórek poniesione przez Oddział w kwocie 155,2 tys. zł dotyczyły pięciu obiektów, których sfinansowania nie podjęli się dzierżawcy oraz koszty prac związanych z usunięciem azbestu na sześciu budynkach. Koszty rozbiórek pozostałych obiektów pokrywali ich dzierżawcy. Do 30.06.2011 r. ze środków OT ANR sfinansowano również wykonanie dokumentacji kosztorysowej (w kwocie 2,9 tys. zł) jednego obiektu budowlanego przewidzianego do rozbiórki.

W Oddziale nierzetelnie prowadzono rejestr obiektów budowlanych przeznaczonych do likwidacji. Stwierdzono, że nie ujęto w nim niektórych danych, wymaganych zarządzeniami Prezesa ANR³. W szczególności rejestr ten nie zawierał wpisów dotyczących m.in.: wartości ewidencyjnej 13 obiektów, uzasadnienia likwidacji (dwa obiekty), potwierdzenia faktu dopełnienia obowiązków wynikających z Prawa budowlanego (26), wyznaczenia ostatecznego terminu rozbiórki (19), informacji na temat wywiązania się

² Zarządzenie nr 11/08 Prezesa ANR z dnia 31.01.2008 r. oraz nr 35/09 z dnia 28.09.2009 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

z obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji gruntów i budynków (22), daty zakończenia likwidacji czterech obiektów. Spośród 27 obiektów budowlanych, zlikwidowanych przez Oddział w latach 2009-2010, jeden (wiata do suszenia cegieł wchodząca w skład gospodarstwa w Przytocznie) nie został ujęty w tym rejestrze.

Zdaniem NIK, brak wymaganych wpisów w rejestrze ograniczał możliwość monitorowania procesu likwidacji oraz legalności działań prowadzonych w tym zakresie przez dzierżawców Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

W trakcie kontroli stwierdzono, że:

- z 10 zadań (dotyczących likwidacji 26 obiektów budowlanych⁴) w siedmiu przypadkach (dotyczących 19 obiektów) Oddział udzielił zezwolenia na likwidację obiektów, nie posiadał jednak informacji, czy wykonawcy prac rozbiórkowych zrealizowali obowiązek, określony w art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵) i zawiadamiali właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej o zamiarze przeprowadzenia prac rozbiórkowych obiektów,

- dzierżawcy dokonali likwidacji czterech obiektów ze znacznym opóźnieniem w stosunku do terminów wskazanych przez Dyrektora OT ANR na dokonanie rozbiórek. Dotyczyło to likwidacji obiektów położonych w: Garbowie - rozbiórki dokonano 30.04.2009 r., to jest rok po terminie, Tarnawatce - rozbiórki dokonano 27.02.2009 r., 3 lata i 8 miesięcy po terminie, Dyniskach - rozbiórki dokonano 5.07.2010 r., to jest 5 lat i 11 miesięcy po wyznaczonym terminie.

Powyższe fakty w ocenie NIK wskazują na brak należytego nadzoru OT ANR nad działaniami związanymi z likwidacją wydzierżawionych obiektów budowlanych.

Stwierdzono również, że wartość jednego zlikwidowanego obiektu została wyksięgowana z ewidencji pozabilansowej OT ANR 30 kwietnia 2009 r. - ponad dwa lata od ujawnienia faktu rozbiórki (kontrolę u dzierżawcy przeprowadzono 9 listopada 2006 r.). Oględziny, stanowiące podstawę do wystąpienia z wnioskiem o wykreślenie tego obiektu z ewidencji Oddziału, pracownicy Gospodarstwa Gruntów Marginalnych i Mieszkaniowych (GGMiM), przeprowadzili dopiero 27.02.2009 r. Zaznaczyć należy, że podstawową przyczyną opóźnień w rozbiórkach i ujawnianiu ich w ewidencji księgowej był brak skutecznych działań ze strony GGMiM, których zadaniem jest m.in. nadzorowanie i monitorowanie przebiegu likwidacji obiektów OT ANR.

³ pkt 14.2.4. ww. Zarządzenia nr 11/08 oraz pkt 10.2.4. Zarządzenia nr 35/09

⁴ w jednym przypadku, dotyczącym likwidacji zbiornika w m. Podzamcze prace budowlane zostały przeprowadzone na podstawie nakazu rozbiórki wydanego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

2. W okresie objętym kontrolą Oddział nie finansował i nie prowadził inwestycji w wdzierżawionych nieruchomościach. W związku ze sprzedażą nieruchomości bądź też rozliczaniem wzajemnych należności i zobowiązań, wynikających z umów dzierżawy, Oddział uznał i uwzględnił nakłady inwestycyjne poniesione przez dzierżawców (dot. dziewięciu zadań) o wartości ogółem 1.213,9 tys., z tego w 2009 r. 231,4 tys. zł, a w 2010 r. 982,5 tys. zł.

Dla inwestycji realizowanej w Gospodarstwie Szklarniowym w Leonowie z dzierżawcą tej nieruchomości zawarto umowy inwestycyjne, których wzór określono w zarządzeniach Prezesa ANR nr 11/08 i 35/09. W pozostałych przypadkach, uznania nakładów inwestycyjnych dokonywano w związku ze sprzedażą tych nieruchomości bądź też koniecznością dokonania wzajemnych rozliczeń z tytułu wcześniej zawartych umów dzierżawy. Stosownie do postanowień zawartych w zarządzeniach Prezesa ANR weryfikowano zasadność uznania poniesionych przez dzierżawców nakładów inwestycyjnych. Prawidłowo ustalano wartość rynkową nakładów inwestycyjnych, opierając się na sporządzonych operatach szacunkowych.

W siedmiu rozliczonych zadaniach inwestycyjnych ich wartość uwzględniono w cenie sprzedawanych nieruchomości na zasadach określonych w art. 676 w zw. z art. 694 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny⁶. W trzech przypadkach, działając na podstawie art. 498 i art. 676 Kodeksu Cywilnego, dokonano kompensaty wzajemnych wierzytelności, przy czym ze środków Oddziału wydatkowano na ten cel kwotę 9,5 tys. zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością wycenionych nakładów (72,8 tys. zł), a zobowiązaniami (63,3 tys. zł) jednego z dzierżawców wobec OT ANR. Wartość tej inwestycji, zgodnie z ww. zasadami, została następnie wliczona do umowy sprzedaży nieruchomości, której rozliczenie dotyczyło.

W jednym przypadku wartość środka trwałego (19.398 zł) została ujęta w ewidencji księgowej pod datą 19.05.2009 r., to jest na 10 dni przed zatwierdzeniem rozliczenia przez Dyrektora OT ANR., co stanowiło naruszenie zasad określonych w art. 24 ust 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷.

3. Zadania związane z finansowaniem likwidacji obiektów budowlanych były uwzględniane w planach finansowych Oddziału. Stwierdzono jednak, że 30.11.2009 r. dokonano rozliczenia inwestycji, pomimo przekroczenia o 107.914,32 zł limitu określonego w planie finansowym Oddziału (dotyczyło to nakładów inwestycyjnych w kwocie 120.845 zł poniesionych

⁶ Dz.U. Nr 16 poz. 93 ze zm.

⁷ Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 ze zm.

w gospodarstwie Łysołaje). Działanie powyższe poprzedzone było wprowadzeniem (27.11.2009 r.) z Zespołu Finansowego ANR informacji o uwzględnieniu tego zadania w planie finansowym Oddziału, jednak zmiana tego planu miała miejsce dopiero (decyzja Prezesa ANR) 21.12.2009 r.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) zapewnienie rzetelnego prowadzenia rejestru obiektów budowlanych zakwalifikowanych do rozbiórek,
- 2) zwiększenie nadzoru nad przestrzeganiem przez dzierżawców wyznaczonych terminów likwidacji obiektów budowlanych oraz wypełnianiem obowiązków wynikających z Prawa budowlanego,
- 3) dokonywanie rozliczeń nakładów inwestycyjnych w ramach limitów określonych przez Prezesa ANR.

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

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu. W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.