



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Opolu**

Opole, dnia 23 września 2011 r.

**Pan
Jerzy Kołodziej
Dyrektor Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Opolu**

LOP- 4101-09- 01/2011
P/11/155

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu przeprowadziła w Oddziale Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych² kontrolę rozliczania przez Agencję Nieruchomości Rolnych³ inwestycji i likwidacji obiektów budowlanych na dzierzawionych nieruchomościach.

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 9 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.

¹ Dz.U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm. zwanej dalej ustawą o NIK

² dalej: OT ANR lub Oddział

³ dalej: ANR lub Agencja

Powyższą ocenę ogólną uzasadniają następujące ustalenia kontroli i wynikające z nich oceny cząstkowe:

W OT ANR w latach 2009-2011 (I półrocze) zlikwidowano kolejno: 57, 58 i 9 obiektów budowlanych wchodzących w skład nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wydierżawionych przez Agencję o wartości wynoszącej odpowiednio 1 610,0 tys. zł, 2 518,1 tys. zł, oraz 480,1 tys. zł (brutto). Z ogólnej liczby 124 obiektów budowlanych zlikwidowanych w okresie objętym kontrolą, likwidację 23 (18,6%) sfinansował OT ANR ponosząc koszty z tego tytułu w łącznej wysokości 764,7 tys. zł (brutto).

W latach 2009-2011 (I półrocze) wykonano roboty budowlane (remonty i inwestycje) obejmujące sześć obiektów, wydając na ten cel ze środków OT ANR ogółem kwotę 1 160,1 tys. zł, z tego w 2009 r. 668,6 tys. zł i 2010 r. 491,5 tys. zł.

1. NIK pozytywnie ocenia zasadność zakwalifikowania obiektów budowlanych do rozbiórki oraz decyzji o zakwalifikowaniu obiektów do remontu i przeprowadzenia inwestycji, pomimo nieprawidłowości związanych z naruszeniem zasad postępowania w tym zakresie. Stwierdzono, że 23 obiekty budowlane, których rozbiórka została sfinansowana przez Oddział były w złym stanie technicznym, nie były wykorzystywane przez dzierżawców. Zasadność wniosków dzierżawców o rozbiórkę weryfikowana była każdorazowo w drodze oględzin jak również na podstawie dodatkowych dokumentów (nakazów rozbiórki wydanych przez organy nadzoru budowlanego lub – w jednym przypadku - opinii technicznej). Również decyzje dotyczące remontów i inwestycji uzasadnione były złym stanem technicznym obiektów budowlanych.

W jednym przypadku (kompleksowa renowacja budynku zabytkowego spichlerza w Goli Grodkowskiej) roboty przeprowadzono w związku z decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nakazującą niezwłoczne wykonanie prac z uwagi na zagrożenie katastrofą budowlaną. Stwierdzono jednak, że pomimo przywrócenia walorów obiektu zabytkowego kosztem 434,1 tys. zł, obiekt ten nie był wykorzystywany przez dzierżawcę nieruchomości rolnej, na której się znajdował, a OT ANR nie podjął skutecznych działań w celu jego racjonalnego zagospodarowania.

Kontrola ujawniła, że pomimo obowiązku wynikającego z Zarządzenia dyrektora OT ANR nr 329/2006 z dnia 21 kwietnia 2006 r., dokonywania oceny wniosków przez sześcioposobową komisję, decyzja w tym zakresie była podejmowana przez dyrektora OT ANR bez uprzedniego uzyskania uchwały tego kolegiального podmiotu. W ocenie NIK stworzony mechanizm postępowania stanowił istotny element kontroli zarządczej, jak również

ograniczenia możliwości wystąpienia korupcji, a zatem brak jest uzasadnienia dla jego niestosowania.

Obiekty przeznaczone do rozbiórki zostały ujęte w rejestrze⁴ wymaganym zarządzeniami Prezesa ANR nr 11/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. i 35/09 z dnia 28 września 2009 r.

Stwierdzono jednakże, że zapisy w Rejestrze nie zawierały danych przewidzianych w kolumnie „Potwierdzenie faktu dopełnienia przez przeprowadzającego likwidację obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego” oraz „Data zgłoszenia rozbiórki obiektu budowlanego do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków”. Jako przyczynę braku ww. zapisów wskazano przeniesienie obowiązku zgłoszenia robót na wykonawcę oraz brak ww. ewidencji na terenach wiejskich. Zdaniem NIK powyższe okoliczności nie uzasadniają całkowitego zaniechania dokonywania w tym zakresie wpisów, a na powstanie powyższych nieprawidłowości mogło mieć wpływ nieprzypisanie któremukolwiek z pracowników OT ANR obowiązków prowadzenia Rejestru.

2. Postępowania o udzielenie zamówień publicznych dotyczących realizacji czterech objętych kontrolą zadań (po dwie rozbiórki i inwestycje), pomimo uchybień niemających wpływu na wybór wykonawców, przeprowadzono na zasadach i w trybach określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych⁵. W umowach zawartych z wykonawcami należycie zabezpieczono interes Agencji, poprzez m.in. określenie wysokości kar umownych za opóźnienia w realizacji robót, usunięciu wad oraz za odstąpienie od umowy.

Stwierdzone uchybienia polegały na:

- nieudzieleniu w ramach postępowania o wybór wykonawcy wymiany dachu w gospodarstwie rolnym Malerzowice Małe⁶ pisemnej odpowiedzi na pytania jednego z wykonawców o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia⁷, nieprzekazaniu tej odpowiedzi do wiadomości pozostałych wykonawców oraz niezamieszczeniu tej odpowiedzi na stronie internetowej, czym naruszono art. 9 ust. 1 i 38 Pzp
- zamieszczeniu ogłoszenia o udzieleniu zamówienia na zadanie remontu zabytkowego spichlerza w GR Gola Grodkowska⁸ na portalu UZP 39 dni po zawarciu umowy z wykonawcą, tj. z naruszeniem art. 95 ust. 1 Pzp.

⁴ Rejestr rozbiórek obiektów budowlanych, dalej – Rejestr.

⁵ Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm., dalej Pzp.

⁶ GR Malerzowice Małe gmina Otmuchów, powiat Nyski – wymiana pokrycia dachowego na blachę trapezową powlekaną obory dwu obiektowej nr inw. 29/182.

⁷ dalej: SIWZ.

⁸ GR Gola Grodkowska gmina Grodków, powiat Brzeski – odbudowa dachu z wymianą pokrycia dachowego stropów drewnianych, elewacji na zabytkowym spichlerzu nr inw. 12/136.

3. Wszystkie objęte kontrolą rozbiórki, remonty oraz inwestycje zostały wykonane i ujawnione w ewidencji środków trwałych. Rozliczenie objętych badaniem zadań zostało dokonane prawidłowo (zgodnie z zawartymi umowami), a wydatki z tego tytułu w łącznej kwocie 801,3 tys. zł zostały rzetelnie zaewidencjonowane. Zmiany wynikające z prowadzonych robót znajdowały, poprzez zawrcie aneksów do umów dzierżawy, odzwierciedlenie w wysokości należnego czynszu. Stwierdzona zwłoka w dokonywaniu zmian w umowach nie miała wpływu na wysokość dochodów OT ANR, gdyż uwzględniały one okres od daty faktycznego zakończenia robót.

W zakresie prowadzenia i dokumentowania robót stwierdzono jednak nieprawidłowości, polegające na dopuszczeniu do przystąpienia wykonawcy do robót budowlanych, pomimo niezyskania decyzji o pozwoleniu na budowę wymaganej przepisami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁹ oraz niedokonania zgłoszenia planowanych prac, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. I tak:

- roboty polegające na remoncie budynku zabytkowego spichlerza wpisanego do rejestru zabytków pod nr 890/64, prowadzono po uzyskaniu jedynie decyzji z dnia 15 maja 2008 r. Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nakazującej niezwłoczne przeprowadzenie takich robót. W myśl art. 36 ust. 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹⁰ uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego. Jednocześnie zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt. 1 Prawa budowlanego pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Dlatego też w powyższym przypadku pozwolenie na budowę było wymagane.
- roboty polegające na wymianie pokrycia dachowego budynku w Gospodarstwie Rolnym w Malerzowie prowadzone były pomimo braku ich uprzedniego zgłoszenia, czym naruszono art. 30 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego. Powyższe uzasadniano nałożeniem takiego obowiązku na wykonawcę robót. Zdaniem NIK wyjaśnienie to nie stanowi usprawiedliwienia zaniechania weryfikacji kompletności dokumentacji w tym zakresie.

⁹ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm., zwanej dalej ustawą Prawo budowlane

¹⁰ Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.

Stwierdzono również przypadki poświadczenia przez pracowników Agencji nieprawdy w protokołach odbioru robót budowlanych, co w ocenie NIK, wskazuje na możliwość wystąpienia zjawisk o charakterze korupcyjnym. Jak ustalono dwaj pracownicy Oddziału odpowiedzialni za prowadzenie inwestycji i rozbiórek podpisali protokoły odbioru ostatecznego robót:

- z dnia 8 grudnia 2010 r. - dla zadania polegającego na wymianie pokrycia dachowego budynku w Gospodarstwie Rolnym w Malerzowie,
- z dnia 9 grudnia 2010 r. - dla rozbiórki w GR Łazy¹¹,

podczas gdy w odbiorze uczestniczył jedynie jeden z nich.

Ponadto, w ww. protokole odbioru robót z dnia 9 grudnia 2010 r. nie wykazano, że zasypany w trakcie prowadzenia robót rów melioracyjny nie został udrożniony, co nastąpiło dopiero w następnym roku.

Stwierdzono również, że protokół odbioru robót z 22 listopada dla rozbiórki GR Prądy¹² został podpisany przez przedstawicieli OT ANR, pomimo tego, że wykonanie robót w pełnym zakresie (uporządkowanie gruzu) zostało potwierdzone jedynie w rozmowie telefonicznej, a w dokumentacji brak było zgłoszenia przez wykonawcę zakończenia robót rozbiórkowych i wniosku o dokonanie odbioru.

Kontrola ujawniła także, że likwidacja obiektów budowlanych nie była zgłoszona właściwemu staroście, pomimo wymogów określonych w art. 22 ust. 2. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne¹³. Zaniechanie ww. obowiązku uzasadniono uzyskaniem informacji o braku prowadzenia takiej ewidencji. Zdaniem NIK powyższe nie upoważnia do nieprzestrzegania ww. przepisu, a zgodnie z informacją uzyskaną w czasie kontroli NIK od Starosty Lublinieckiego rozebrane budynki figurują jeszcze m.in. na mapach ewidencyjnych, które zgodnie z art. 24 ust. 1 pkt 1 stanowią część Operatu ewidencyjnego (ewidencja gruntów i budynków).

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

- **rzetelne prowadzenie Rejestru obiektów budowlanych zakwalifikowanych do rozbiórek,**

¹¹ Rozbiórka budynków (3 obiekty) położonych w Łazach Strzebińskich gmina Koszęcin, powiat Lubliniecki, województwo Śląskie – GR Łazy, zwana dalej rozbiórką nr 1.

¹² Rozbiórka budynków (4 obiekty) położonych w Prądach gmina Koszęcin, powiat Lubliniecki, województwo Śląskie – GR Prądy, zwana dalej rozbiórką nr 2.

¹³ Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm., dalej zwanej ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne

- **ograniczenie ryzyka wystąpienia korupcji przy ocenie składanych przez dzierżawców wniosków dotyczących prowadzenia robót budowlanych oraz przy odbiorach tych robót,**
- **wyeliminowanie przypadków prowadzenia robót budowlanych bez uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia w tym zakresie,**
- **zgłaszanie właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z dokonanych w okresie objętym kontrolą rozbiórek budynków.**

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Opolu, na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Dyrektora, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego przysługuje Panu prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Opolu 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 której mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.

Stwierdzono, że wnioski ww. 13 dzierżawców o rozbiórkę 23 obiektów budowlanych, jak i o realizację 6 inwestycji sfinansowanych przez Agencję nie były w ogóle rozpatrywane przez Komisję.