



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie**

Szczecin, dnia 16 listopada 2011 r.

**Pan
Adam Poniewski
Dyrektor Oddziału Terenowego
Agencji Nieruchomości Rolnych
w Szczecinie**

LSZ-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 (dalej *ustawa o NIK*), Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie przeprowadziła w Oddziale Terenowym Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie (dalej *Oddział*) kontrolę w zakresie rozliczania inwestycji i likwidacji obiektów budowlanych na dzierżawionych nieruchomościach w latach 2009-2011 (do końca czerwca).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym w dniu 11 października 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, stosownie do art. 60 ust. 1 ustawy o NIK, przekazuje Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

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

W okresie objętym kontrolą *Oddział* nie finansował bezpośrednio żadnej inwestycji na dzierżawionych nieruchomościach, natomiast zlikwidował 61 obiektów, z tego 27 w 2009 r., 30 w 2010 r. i 4 w I półr. 2011 r. o łącznej wartości brutto 13.330,3 tys. zł. Z tytułu likwidacji tych obiektów *Oddział* poniósł koszty ogółem na kwotę 1.753,3 tys. zł, z tego 653,9 tys. zł stanowiły wydatki pieniężne i 1.099,4 tys. zł wartość materiałów porozbiórkowych.

1. NIK pozytywnie ocenia wprowadzenie w maju 2003 roku do stosowania „Procedury w pigułce” (zwane dalej *Procedurą*) w celu ujednoczenia zasad i trybu postępowania przy gospodarowaniu

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

obiektami zbędnymi dla dzierżawcy i przeznaczonymi do rozbiórki. W *Procedurze* określono, że kwalifikowanie poszczególnych obiektów do fizycznej likwidacji (poza decyzjami uprawnionych organów nakazującymi rozebranie obiektów) miało odbywać się po sporządzeniu protokołu zakwalifikowania obiektów do rozbiórki i uzyskaniu zgody Dyrektora *Oddziału*, poprzedzonej sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego lub wstępnej kalkulacji kosztów rozbiórki.

Na 30 zbadanych spraw do rozbiórki 19 obiektów budowlanych przystąpiono po zakwalifikowaniu ich zgodnie z *Procedurą*, a 7 obiektów zlikwidowano na podstawie nakazów powiatowego inspektora nadzoru budowlanego. Nieprawidłowości dotyczyły 4 badanych rozbiórek. I tak:

- a) rozbiórki szopy i piwnicy po stodole w m. Łyskowo dokonano mimo nie sporządzenia protokołu zakwalifikowania obiektu do rozbiórki i bez zgody Dyrektora *Oddziału* (dokumenty przedłożone w trakcie kontroli dotyczyły rozbiórki stodoły, a nie szopy i piwnicy),
- b) rozbiórki 3 obiektów dokonano, po uzyskaniu zgody Dyrektora *Oddziału* na fizyczną likwidację obiektu przed sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego:
 - stodoła w m. Łyskowo, zgoda z dnia 17.08.2010 r. i kosztorys z października 2010 r.,
 - magazyn pasz w m. Golczewo, zgoda z dnia 10.03.2005 r. i kosztorys z grudnia 2009 r.
 - cieleśnik w m. Chłopowo, zgoda z dnia 5.06.2003 r. i kosztorys z grudnia 2009 r.

W trakcie kontroli NIK, pismem z dnia 23 września 2011 r., Dyrektor *Oddziału* zobowiązał Administratorów Jednostek Gospodarczych Zasobów (dalej *JGZ*) do stosowania obowiązującej *Procedury*.

2. *Oddział* miał obowiązek określony w art. 22 ust. 2 Prawa geodezyjnego² zgłoszenia właściwemu staroście zaistniałych zmian w ewidencji gruntów i budynków w terminie do 30 dni licząc od dnia powstania tych zmian, którego realizacja według *Procedury* należała do *administratorów JGZ*³.

Obowiązek zgłoszenia zmian do ww. ewidencji nie był prawidłowo realizowany. Na 30 skontrolowanych spraw z badanego okresu w 4 przypadkach obowiązkowi zgłoszenia nie podlegały rozbiórki urządzeń bądź obiektów, ponieważ nie figurowały w tej ewidencji. Na 26 rozbiórek wymagających zgłoszenia zmian danych objętych ewidencją ww. obowiązek został wypełniony w 10 przypadkach w terminie ustawowym, natomiast:

- w 14 przypadkach zgłoszenia tego dokonano po upływie od 2 do 31 miesięcy od daty zakończenia prac rozbiórkowych⁴, z czego w 10 przypadkach w trakcie kontroli NIK,

² ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.

³ administratorzy Jednostek Gospodarczych Zasobu ANR

⁴ dotyczy rozbiórek: stodoły-bukaciarni w m. Dargomyśl; gorzelni w m. Dargomyśl; stajni w m. Dargomyśl; obory, stajni i budynku gospodarczego w m. Tarnowo; obiektów w m. Kruszwin; ¼ powierzchni wiaty w m. Jagów; magazynu pasz w m. Golczew; obory i magazynu stajni w m. Karsko; stodoły w m. Worowo; bazy kontumacyjnej w m. Lubień Górny; obiektów w m. Golenice; magazynu zbożowego w m. Karnice; obory, cieleśnika i szopy na maszyny w m. Nowa Dziedzina i Strąpie; chlewni w m. Czółnow.

- w 2 przypadkach nie dokonano zgłoszenia rozbiórki obiektów w m. Wrzosowo (gorzelnia, obora, stara obora, stajnia, magazyn kopolak) i w m. Płonino (4 tuczarnie i warchlakarnie), pomimo że pismem z dnia 23 września 2011 r. Dyrektor *Oddziału* polecił Administratorom *JGZ* niezwłoczne wykonanie tego obowiązku.

3. W 22 na 30 badanych spraw zmiany wynikające z fizycznej likwidacji obiektów na dzierżawionych nieruchomościach znajdowały odzwierciedlenie w zawieranych aneksach do umów dzierżawy i polegały na zmniejszaniu wysokości należnego czynszu, w tym w 13 sprawach w trakcie kontroli NIK.

Analiza postanowień zawartych w tychże aneksach wykazała, że w 12 przypadkach obniżenie czynszu dzierżawnego nastąpiło od dnia odbioru robót rozbiórkowych, a według postanowień zarządzeń Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych Nr 11/08 z 31.01.2008 r. i Nr 35/09 z 28.09.2009 r. obniżenie czynszu dzierżawnego powinno obowiązywać od dnia wyrażenia zgody na likwidację obiektów.

4. Prowadzone w *Oddziale* dwa *Rejestry obiektów budowlanych zakwalifikowanych do rozbiórek* (jeden w siedzibie *Oddziału* w Szczecinie, drugi w Filii *Oddziału* w Koszalinie) w przypadkach, w których rozbiórki zostały zakończone, zawierały aktualne dane dotyczące elementów określonych w ww. zarządzeniach Prezesa ANR z 31.01.2008 r. i z 28.09.2009 r.

W przypadku rejestru prowadzonego w siedzibie *Oddziału* w Szczecinie stwierdzono brak kolumny do – wymaganych powyższymi zarządzeniami – wpisów daty złożenia wniosku o fizyczną likwidację. Rejestr uzupełniony został o stosowne wpisy już w trakcie kontroli NIK.

5. Badania 6 rozbiórek, których wartość szacunkowa była wyższa od kwoty określonej w art. 4 pkt 8 *ustawy Pzp*⁵ wykazała, że w przypadku 2 rozbiórek o najwyższym koszcie likwidacji obiektów (obiektów w m. Płonino na kwotę 276,0 tys. zł i w m. Wrzosowo na kwotę 83,1 tys. zł) wykonawców robót rozbiórkowych wybrano w trybie przetargu nieograniczonego z zachowaniem przepisów art. 39-46 *ustawy Pzp* i *Oddział* dopełnił wszystkich wymogów ustawowych.

W przypadku rozbiórki chlewni i stodoły w m. Świniec wyboru wykonawcy dokonano bez wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, mimo że jego wartość określona w umowie była wyższa od wartości obligującej do przeprowadzenia postępowania określonego w *ustawie Pzp*. I tak koszt rozbiórki i wartość materiałów porozbiórkowych oszacowano w kosztorysie inwestorskim z 2005 r. odpowiednio na 74,1 tys. zł (netto) i 74,2 tys. zł (netto), a w umowie z 2006 r. wynagrodzenie dla wykonawcy ustalono na 64,1 tys. zł netto (78,2 tys. zł brutto) i wartość

⁵ ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.)

materiałów porozbiórkowych na 65,4 tys. zł netto (79,8 tys. zł brutto). W dniu 20.04.2010 r. ostatecznie rozliczono zadanie i wykonawca dokonał wpłaty do *Oddziału* 1,6 tys. zł,

Wg wyjaśnień Dyrektora *Oddziału* w powyższym przypadku nie miały zastosowania przepisy *ustawy Pzp*, gdyż było to rozliczenie nakładów na rzecz w rozumieniu art. 663 i 673 w związku z art. 694 kodeksu cywilnego, a dzierżawca za wykonanie rozbiórki otrzymał nie tyle wynagrodzenie pieniężne co własność materiałów porozbiórkowych.

NIK nie podziela tego poglądu ponieważ rozbiórka stanowiła roboty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁶, została przeprowadzona na koszt *Oddziału*, w umowie ustalono m.in. obowiązki dzierżawcy polegające na zrealizowaniu rozbiórki w określonym terminie za określonym wynagrodzeniem (warunek odpłatności), kwotę jaką wykonawca (dzierżawca) ma zapłacić na rzecz *Oddziału* za materiały porozbiórkowe. Tym samym spełnione były wszystkie warunki uznania tej umowy za udzielenie zamówienia publicznego (art. 2 pkt 13 *ustawy Pzp*).

6. Przedmiotowa kontrola NIK wykazała, że w przypadku rozbiórek obiektów w miejscowościach Płonino i Łyskowo nie przestrzegano przepisów *ustawy Prawo budowlane*.

Oddział nie zgłosił we właściwym starostwie rozpoczęcia rozbiórki 4 warchlakami w m. Płonino (prace przy ich rozbiórce rozpoczęto w listopadzie 2009 r.), co było wymagane postanowieniami art. 31 ust. 2 *ustawy Prawo budowlane*. Po ujawnieniu tego faktu, przez organ nadzoru budowlanego, rozbiórka została zalegalizowana, a osoba odpowiedzialna została ukarana mandatem.

Dokonując rozbiórki szopy i piwnicy po stodole w m. Łyskowo (marzec-kwiecień 2011 r.) *Oddział* nie uzyskał pozwolenia na rozbiórkę szopy i piwnicy po stodole, ani nie dokonał zgłoszenia rozpoczęcia rozbiórki piwnicy, wbrew wymogom art. 31 ust. 1 i 2 *ustawy Prawo budowlane*. Potwierdził to Starosta Choszczeński w złożonej informacji, który stwierdził, że wydane przez niego pozwolenie nr 373 z 15.12.2010 r. na rozbiórkę stodoły dotyczyło jedynie rozbiórki stodoły w m. Łyskowo.

Biorąc pod uwagę powyższe oceny i uwagi, na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy o NIK, Najwyższa Izba Kontroli wnioskuje o:

1. Zgłoszenie właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z dokonanych rozbiórek budynków.
2. Wyeliminowanie przypadków prowadzenia robót budowlanych bez uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę (rozbiórkę) lub dokonania zgłoszenia w tym zakresie.
3. Udzielanie zamówień na wykonanie robót budowlanych polegających na rozbiórce obiektów budowlanych zgodnie z wymogami *ustawy Pzp*.

⁶ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, zwraca się do Pana Dyrektora o nadesłanie, w terminie miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o podjętych działaniach na rzecz ich realizacji lub o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Dyrektorowi prawo zgłoszenia na piśmie do Dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się - stosownie do art. 62 ust. 2 ustawy o NIK - od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie powyższych zastrzeżeń.