



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.009.02.2018  
P/18/042

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Szczecinie  
ul. Jacka Odrowąża 1, 71-420 Szczecin  
T +48 91 831 39 00, F +48 91 831 39 66  
[lsz@nik.gov.pl](mailto:lsz@nik.gov.pl)

## I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	P/18/042 - Obrót nieruchomościami rolnymi.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontrolerzy	1. Wiesław Chabraszewski, doradca prawny, upoważnienie do kontroli nr LSZ/103/2018 z dnia 4 czerwca 2018 r. 2. Leszek Smykowski, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LSZ/104/2018 z dnia 4 czerwca 2018 r. 3. Wiesław Kaszak, specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LSZ/116/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 1-6)</p>
Jednostka kontrolowana	Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa („KOWR”) <sup>1</sup> .
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Serafin – p.o. Dyrektora Generalnego KOWR. Poprzednio funkcję tę pełnił Witold Strobel (od 1.09.2017 r. do 2.07.2018 r.).

## II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena i jej uzasadnienie

Najwyższa Izba Kontroli ocenia<sup>2</sup>, że w latach 2016-2018 (I półrocze) Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Szczecinie Filia w Koszalinie (od 1.09.2017 r. Oddział Terenowy KOWR w Koszalinie<sup>3</sup>), prawidłowo przygotowywał dokumentację do sprzedaży i dzierżawy nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>4</sup>. We właściwy sposób dokonano wycen nieruchomości oraz należycie ustalono wysokość czynszu dzierżawnego. Oddział skutecznie egzekwował należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy nieruchomości z Zasobu. Prawidłowo prowadził działania w celu odzyskania nieruchomości od bezumownych użytkowników. Natomiast nie w każdym przypadku wyłaniano nabywców oraz dzierżawców zgodnie obowiązującymi przepisami i procedurami. Nie dochowano należytej staranności przy sporządzaniu umów dzierżawy, a także nie przestrzegano procedur przy powoływaniu i funkcjonowaniu komisji przetargowych dopuszczając do udziału w nich osób nieuprawnionych oraz nie egzekwowano od członków komisji złożenia wymaganych oświadczeń.

Oddział prawidłowo prowadził sprawy związane z wykonywaniem prawa pierwokupu, wykupu lub odkupu. Prawidłowo prowadzono postępowania w celu wydania zgody lub odmowy na nabycie nieruchomości rolnej przez podmioty inne niż wymienione w przepisach ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu

<sup>1</sup> Od 1 września 2017 r. następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych.

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

<sup>3</sup> Dalej: Oddział dla określenia Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w Szczecinie Filii w Koszalinie oraz Oddziału Terenowego KOWR w Koszalinie.

<sup>4</sup> Dalej: Zasób.

ustroju rolnego<sup>5</sup>. Zrealizowano plan kontroli w zakresie obrotu prywatnymi nieruchomościami rolnymi.

### III. Wyniki kontroli

#### Realizacja zadań w zakresie obrotu nieruchomościami rolnymi Zasobu.

Opis stanu  
faktycznego

1. Całkowita powierzchnia gruntów pozostająca w Zasobie według stanu na koniec 2015 r. wyniosła w Oddziale 91,1 tys. ha i wzrosła do 94,2 tys. ha na koniec I półrocza 2018 r. Powierzchnia gruntów zagospodarowanych w tym okresie wzrosła z 73,0 tys. ha do 82,0 tys. ha, z tego m.in. powierzchnia gruntów dzierżawionych z 69,0 tys. ha do 77,7 tys. ha i powierzchnia gruntów w bezumownym użytkowaniu z 1,9 tys. ha do 2,3 tys. ha.

(dowód: akta kontroli str. 750)

Powierzchnia gruntów pozostająca do rozdysponowania według stanu na koniec 2015 r. wyniosła 17,3 tys. ha i zmniejszyła się do 11,3 tys. ha na koniec I półrocza 2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 750)

W latach 2015-2018 (I półrocze) Oddział rozdysponował 22,6 tys. ha gruntów, z tego m.in. 16,8 tys. ha oddał w dzierżawę, 3,9 tys. ha sprzedał i 0,5 tys. ha przekazał nieodpłatnie.

(dowód: akta kontroli str. 751)

Spośród 554 ha gruntów przekazanych nieodpłatnie w badanym okresie – 184 ha przekazano Lasom Państwowym, 180 ha kościelnym osobom prawnym, 88 ha jednostkom samorządu terytorialnego i 102 ha innym podmiotom.

(dowód: akta kontroli str. 751)

1.1. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 kwietnia 2018 r. Oddział zawarł 319 umów sprzedaży nieruchomości z Zasobu o łącznej powierzchni 493,9415 ha.

Oddział przeprowadził 3 053 przetargi, w tym 226 rozstrzygniętych (43 przetargi ustne ograniczone i 183 przetargi ustne nieograniczone) oraz 2 827 przetargów bez wyłonienia nabywcy. Oddział w badanym okresie nie przeprowadzał przetargów na podstawie pisemnych ofert dla rolników indywidualnych.

W trybie bezprzetargowym zawarł łącznie 97 umów, które objęły powierzchnię 376,0464 ha.

(dowód: akta kontroli str. 397-404, 560)

1.1.1. Spośród 10 wybranych do badania umów sprzedaży, trzy zostały zrealizowane w ramach pierwszeństwa nabycia zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>6</sup>. Nabywcy nieruchomości wystąpili z wnioskami do Oddziału, jako dotychczasowi dzierżawcy tych nieruchomości. W pozostałych siedmiu badanych sprawach przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży nastąpiło na wniosek rolników (cztery przypadki) oraz trzy na podstawie wytypowanych nieruchomości w ramach planów sprzedaży.

(dowód: akta kontroli str. 413-473)

<sup>5</sup> Dz.U. z 2017 r. poz. 2196, ze zm.; dalej: ukur.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 91, ze zm.; dalej: *ustawa o gnrsp.*

Dyrektor wyjaśnił, że *Oddział podczas typowania nieruchomości do sprzedaży opiera się przede wszystkim na wnioskach osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości Zasobu. W celu realizacji nałożonego planu sprzedaży i odprowadzenia założonej kwoty środków finansowych Oddział zmuszony jest również do typowania nieruchomości z własnej inicjatywy i oferowania ich na przetargach. Nieruchomości typowane są przez pracowników Sekcji Zamiejscowych Oddziału i akceptowane przez dyrektora Oddziału, na podstawie przeglądów (lustracji) gruntów niezagospodarowanych, rozeznania rynku lokalnego i zapotrzebowania na grunty przez zainteresowanych.*

(dowód: akta kontroli str. 548-553, 566-572)

**1.1.2.** Oddział ustalał stan formalno-prawny nieruchomości na podstawie wypisów z Księgi Wieczystej nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W odniesieniu do wszystkich 10 badanych nieruchomości ustalono jako własność Skarb Państwa<sup>7</sup> w dyspozycji KOWR. Wielkości nieruchomości ustalane były przez Oddział na podstawie wypisów z rejestru gruntów, obejmujących wszystkie działki ewidencyjne, które wchodziły w skład zbywanej nieruchomości. Oddział nie stwierdził rozbieżności danych w zakresie zgodności rodzaju użytków w ewidencji gruntów i budynków ze stanem faktycznym oraz bezumownego korzystania z nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 397-404)

Oddział uzyskiwał informacje dotyczące przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w której znajdowała się nieruchomość przeznaczona do sprzedaży.

W dziewięciu badanych przypadkach nieruchomości przeznaczone na sprzedaż zostały określone przez organ gminy (wójt/burmistrz/prezydent) jako tereny m.in. produkcji rolnej, łąki trwałe, lasy i grunty leśne, nieużytki, rowy oraz w jednym przypadku jako teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej (działka nr 9/82, obręb nr 6 Koszalin, gmina miasto Koszalin). We wszystkich 10 badanych sprawach nie wydawano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie wszczynano postępowań wprowadzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planowanych kierunków zmian. Nie było również odwołań, skarg, wyroków sądowych, w których wykazano nieprawidłowe ustalenie stanu formalno-prawnego lub stwierdzono niezgodności ze stanem faktycznym.

(dowód: akta kontroli str. 413-473)

Oddział uzyskał informacje od uprawnionych organów:

- zaświadczenia wójtów/burmistrzów/prezydentów o stanie prawnym nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Organy te nie wniosły uwag do planowanych sprzedaży;
- informacje odpowiedniego Starosty oraz Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego o złożach kopalin na nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. Nie wniesiono uwag do planowanych sprzedaży;
- informacje Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, Powiatowych Zarządów Dróg o planowanych inwestycjach drogowych na ww. nieruchomościach. Nie wniesiono uwag do planowanych sprzedaży;
- informacje Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie<sup>8</sup> o występowaniu śródlądowych wód płynących i występowaniu urządzeń melioracji wodnych.

---

<sup>7</sup> Dalej: SP.

<sup>8</sup> Dalej: ZZMiUW.

W sześciu przypadkach ZZMiUW stwierdził, że na nieruchomościach nie występowały urządzenia melioracyjne, a w czterech przypadkach, że na nieruchomościach takie urządzenia występowały. ZZMiUW we wszystkich 10 badanych sprawach stwierdził, że nie wnosi uwag do sprzedaży. W jednym przypadku poinformował<sup>9</sup> Oddział, że w umowie sprzedaży nieruchomości (działki nr 172/4 i nr 174/2 obręb ewidencyjny Jelenino, gmina Szczecinek, powiat szczecinecki) należy umieścić zapis dotyczący obowiązku utrzymania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne<sup>10</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 413-473, 513-538)

**1.1.3.** Oddział we wszystkich badanych przypadkach przeprowadził oględziny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w terenie. W ośmiu przypadkach nie przeprowadził weryfikacji nieruchomości z dokumentów poprzez pomiary w terenie przez uprawnionego geodetę, a w dwóch takie pomiary zostały przeprowadzone.

(dowód: akta kontroli str. 406-412, 413-473)

Dyrektor wyjaśnił: *Oddział sprzedaje nieruchomości w oparciu m.in. o aktualną dokumentację pozyskaną z Powiatowych Ośrodków Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej<sup>11</sup>. Dodatkowo w przypadku PODGiK gdzie ośrodek posiada dostęp internetowy do danych ewidencyjnych, dane te są dodatkowo weryfikowane przez pracowników Oddziału. Nabywcy są informowani o tym fakcie, stosowny zapis ujmowany jest w umowie sprzedaży nieruchomości. W przypadku ewentualnego wznowienia granic wykonanego na koszt i staraniem nabywcy, KOWR nie bierze odpowiedzialności za ewentualne różnice. Dodatkowo kupujący składa w umowie sprzedaży oświadczenie, że znany jest mu stan faktyczny oferowanej do sprzedaży nieruchomości, jej obszar, przebieg granic, dojazd, rodzaj użytków i nie będzie występował z roszczeniami wobec KOWR (...). W przypadku gdy Starosta odmawia wydania dokumentów z uwagi na stwierdzoną niezgodność (...) Oddział zleca geodecie wykonanie prac (np. pomiaru nieruchomości, rozgraniczenia, wznowienia granic) – taka sytuacja miała miejsce w jednym z powołanych przypadków, działka nr 51/1, obręb Biały Zdrój. W drugim z przypadków (działka nr 9/82 w obrębie 6 miasto Koszalin) prace geodezyjne wynikały z konieczności podziału nieruchomości na mniejsze przed dokonaniem ich wyceny.*

(dowód: akta kontroli str. 474, 544-545)

**1.1.4.** Wszystkie operaty szacunkowe badanych nieruchomości zostały wykonane przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, wszystkie zostały zweryfikowane przez powołaną w Oddziale komisję w formie potwierdzenia wykonania zlecenia. W każdym badanym przypadku komisja stwierdziła, że: zakres wyceny był zgodny z umową z rzeczoznawcą majątkowym, tj. obejmował wszystkie składniki majątku, których wartość miała być określona, zastosowane w wycenach podejście, metody i techniki wymienione były w przepisach prawa i obowiązujących standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych, nie stwierdzono w wycenach błędów rachunkowych, poziom wartości nieruchomości i jej części składowych nie odbiegał znacząco od poziomu cen kształtujących się w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym. W ośmiu przypadkach, w których operat został wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia, rzeczoznawcy majątkowi potwierdzili aktualność sporządzonych operatów. Z załączonych do operatów dokumentów wynikało, że rzeczoznawcy majątkowi rzetelnie wykorzystywali dane o wycenianych nieruchomościach.

(dowód: akta kontroli str. 413-473)

<sup>9</sup> Pismo: MM.ESZ-511457/3/14/EK z dnia 10 lipca 2014 r.

<sup>10</sup> Dz.U. z 2017 r. poz. 1121, ze zm., uchylona z dniem 1.01.2018 r.

<sup>11</sup> Dalej: PODGiK.

**1.1.5.** Spośród 10 badanych sprzedaży Oddział zrealizował:

- trzy sprzedaże w ramach pierwszeństwa nabycia,
- cztery jako sprzedaż w przetargu ustnym ograniczonym (pierwsze ogłoszenie),
- dwie sprzedaże w przetargu nieograniczonym nieruchomości rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha niezabudowanych gruntów rolnych,
- jedną sprzedaż w przetargu ustnym nieograniczonym dla nieruchomości wchodzącej w skład terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem jako teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej.

(dowód: akta kontroli str. 413-473, 515-523)

**1.1.6.** Oddział we wszystkich 10 badanych sprawach sporządził i publikował ogłoszenia zawierające wykazy nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy wywieszane były w wymaganych terminach przez uprawnione instytucje: w Zachodniopomorskiej Izbie Rolniczej Oddział Terenowy w Koszalinie<sup>12</sup>, w odpowiednich urzędach gmin i sołectwach, w Oddziale i na internetowej stronie. Podmioty biorące udział w badanych przetargach wpłaciły w terminie wymagane wadium. W czterech przypadkach przetargu ograniczonego Oddział określił kategorie osób mogących w nim uczestniczyć, tj. dla rolników indywidualnych, w rozumieniu przepisów ukur, zamierzających powiększyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest nieruchomość wystawiona do przetargu lub w gminie graniczącej z tą gminą (ust. 38 załącznika do rozporządzenia 29/13 Prezesa ANR z dnia 5 grudnia 2013 r.<sup>13</sup>) oraz dla rolników indywidualnych lub osób posiadających kwalifikacje rolnicze, w rozumieniu ukur, zamierzających powiększyć lub utworzyć gospodarstwo rodzinne (ust. 32 załącznika do zarządzenia nr 18/16 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 12 maja 2016 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>14</sup> i ust. 30 załącznika do zarządzenia nr 44/16 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 16 listopada 2016 r.<sup>15</sup>). Komisje przetargowe powoływane były zarządzeniami dyrektora Oddziału, a członkowie składali oświadczenia o braku okoliczności wyłączających ze składu komisji przetargowej. Spośród 10 badanych sprzedaży, siedem zrealizował Oddział w wyniku przetargu, a trzy w ramach pierwszeństwa nabycia. W każdym przypadku zgłosił się jeden uprawniony oferent, który w licytacji wyłoniony został nabywcą nieruchomości.

Z każdego ww. postępowania przetargowego sporządzony został protokół, opisujący jego przebieg, w tym cenę wywoławczą, kwotę wadium, cenę postąpienia, listę uczestników postępowania, wysokość uzyskanej ceny oraz dane osoby, która wygrała przetarg. Protokoły zostały podpisane przez wszystkich członków biorących udział w danym przetargu. W każdym z ww. przypadków zawarto umowę sprzedaży w terminie nie późniejszym jak trzy miesiące od dnia rozstrzygnięcia przetargu i od dnia przyjęcia oferty przy sprzedaży w ramach pierwszeństwa w nabyciu<sup>16</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 413-473, 561-565, 630-737)

**1.1.7.** Wszystkie badane umowy sprzedaży sporządzone zostały w formie aktu notarialnego. Przed dokonaniem sprzedaży, od nabywców uzyskano wymagane przepisami oświadczenia tj. m.in., że w wyniku kupna nieruchomości łączna powierzchnia użytków rolnych w posiadanym gospodarstwie nie przekroczy powierzchni 300 ha, a w umowach zawartych przed 16.05.2016 r., że powierzchnia

---

<sup>12</sup> Dalej: ZIR.

<sup>13</sup> Dalej: zarządzenie nr 29/13.

<sup>14</sup> Dalej: zarządzenie nr 18/16.

<sup>15</sup> Dalej: zarządzenie nr 44/16.

<sup>16</sup> Tj. zgodnie z ust. 55 załącznika do zarządzenia nr 29/13 (4 miesiące), ust. 45 załącznika do zarządzenia nr 18/16 (3 miesiące) i ust. 42 załącznika do zarządzenia nr 44/16 (4 miesiące).

ta nie przekroczy 500 ha, oświadczenie nabywcy o braku zaległości wobec KOWR i SP, oświadczenie o braku bezumownego użytkowania gruntów SP, oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych, oświadczenia o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego, oświadczenie o posiadanych kwalifikacjach rolniczych, zaświadczenie o zameldowaniu, oświadczenie o nieruchomościach nabytych od KOWR.

W umowach wprowadzono zapisy o zabezpieczeniu interesu SP. W siedmiu przypadkach sprzedaży Oddział rozłożył należności na raty. Interes SP został zabezpieczony w postaci hipoteki umownej do sumy najwyższej, a kupujący złożyli dwa weksle in blanco z własnego wystawienia do tej kwoty. Interes SP został zabezpieczony także poprzez poddanie się przez kupujących egzekucji (z art. 777 § 1, pkt 5 kpc<sup>17</sup>), z całego swojego majątku, na rzecz wierzyciela w zakresie wymaganych zobowiązań pieniężnych wynikających z umowy sprzedaży, a w szczególności obowiązku zapłaty reszty ceny sprzedaży i obowiązku zapłaty każdej z rat wraz z oprocentowaniem oraz odsetek ustawowych, tj. pobieranych za okres opóźnienia w zapłacie każdej z części ceny rozłożonej na raty, liczony za każdy dzień opóźnienia po upływie terminu płatności do dnia ich zapłaty.

(dowód: akta kontroli str. 418, 424, 430, 436, 442, 454, 460, 466, 472, 497-512)

Formy zabezpieczenia były zgodne z art. 31 ust. 3 ustawy o gnrsp oraz wytycznych Dyrektora Generalnego w zakresie zabezpieczenia należności KOWR. Należności rozkładane były na nie więcej jak 14 rocznych rat, płatnych co roku w określonym terminie wraz z oprocentowaniem w wysokości stopy dyskontowej powiększonej o jeden punkt procentowy.

We wszystkich 10 umowach wprowadzono postanowienia o przysługującym KOWR prawie pierwokupu przez okres pięciu lat od dnia zawarcia umowy na podstawie art. 29 ust. 4 ustawy o gnrsp.

W dziewięciu umowach zastrzeżono umowne prawo odkupu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego<sup>18</sup> (art. 593) na rzecz SP w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.

W jednym przypadku nie zastrzeżono umownego prawa odkupu na rzecz SP w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy (akt notarialny nr 928/2018 sprzedaż - działki nr 19/2 i 19/3 obręb Ostrowąsy, gmina Barwice, powiat szczecinecki).

(dowód: akta kontroli str. 417, 423, 429, 435, 441, 453, 459, 465, 471, 497-512)

Dyrektor wyjaśnił, że zgodnie z treścią zarządzenia nr 44/16 (...) postanowienia dotyczące umownego prawa odkupu nie dotyczą między innymi nieruchomości rolnych o powierzchni do 1 ha, stosowne zapisy należy zawierać odnośnie nieruchomości o powierzchni większej niż 1 ha. Wobec tego, iż przedmiotem sprzedaży była nieruchomość o powierzchni równej 1,0000 ha, wprowadzenie do umowy sprzedaży umownego prawa odkupu nie było wymagane.

(dowód: akta kontroli str. 540, 546)

Oddział egzekwował należności zgodnie z postanowieniami umów sprzedaży. W trzech przypadkach (w tym w jednym przy sprzedaży nieruchomości nierolnej), nabywcy uiszcili zapłatę jednorazowo w całości przed zawarciem aktu notarialnego.

(dowód: akta kontroli str. 573-576, 603-606, 610-611)

W sześciu przypadkach nabywcy nieruchomości uiszczali zobowiązania wobec KOWR w terminach zgodnych z postanowieniami umów. W jednym przypadku (umowa Rep. A Nr 1771/2016 z dnia 11.04.2016 r.) termin płatności pierwszej raty do 15 listopada, począwszy od 2016 r. do 2029 r., został przedłużony przez Oddział do 20 grudnia 2016 r. Nabywca nieruchomości wpłacił pierwszą ratę w dniu

<sup>17</sup> Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 155, ze zm.).

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm.).

23 listopada 2016 r., drugą ratę w dniu 30 listopada 2017 r. wraz z umownym oprocentowaniem oraz ustawowymi odsetkami za nieterminową wpłatę.

(dowód: akta kontroli str. 577- 602, 607-609)

W latach 2016-2018 (I półrocze) KOWR nie podejmował działań kontrolnych wobec sprzedaży objętych badaniem, mających na celu ustalenie czy nabywcy nieruchomości wypełniali postanowienia umów polegające na zbyciu lub przeznaczeniu nieruchomości na cele inne niż określone w umowie.

(dowód: akta kontroli str. 626-627)

Dyrektor wyjaśnił, że w *badanych latach w stosunku do nieruchomości sprzedanych, które podlegały kontroli, Oddział nie podejmował kontroli w ramach nadzoru, ze względu na krótki upływ czasu od dnia sprzedaży do dnia 30.06.2018 r. Przedstawione nieruchomości, które między innymi zostały sprzedane z rozłożeniem na raty i/lub w przetargu ograniczonym zostaną objęte w przyszłych okresach planem kontroli i odpowiednie kontrole zostaną na nich przeprowadzone. (...).*

(dowód: akta kontroli str. 628-629)

W umowie sprzedaży (Akt Notarialny 14/2016) z 11.01.2016 r. nieruchomości rolnych oznaczonych numerami działek 172/4 i 174/2, obręb ewidencyjny Jelenino, gmina Szczecinek) nie uwzględniono wniosku ZZMiUW dotyczącego obowiązku utrzymania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

(dowód: akta kontroli str. 513-538)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że *jest to wynik omyłki ze strony pracownika zawierającego akt notarialny. Zauważyć należy, że obowiązek utrzymania lub partycypowania w kosztach utrzymania urządzeń melioracji wynika wprost z ustawy (Prawo wodne) i wymóg jego wykonywania nie jest uzależniony od tego czy w akcie notarialnym zawarty został stosowny zapis. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że pomimo braku zapisu w akcie notarialnym, inne przepisy prawne regulują ten obowiązek.*

(dowód: akta kontroli str. 474, 544)

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

Oddział, zamiast w przetargu ograniczonym, przeznaczył w październiku 2015 r. do sprzedaży w przetargu ustnym nieograniczonym dwie nieruchomości:

- działki 172/4 i 174/2 obręb ewidencyjny Jelenino, gmina Szczecinek (łącna powierzchnia 2,5956 ha),
- działki nr 151/1 i 151/2 obręb ewidencyjny Kiełpino, gmina Borne Sulinowo (łącna powierzchnia 1,6200 ha).

(dowód: akta kontroli str. 423, 515-523)

Zgodnie z zarządzeniami: nr 29/13 (ust. 38 załącznika), nr 18/16 (ust. 32 załącznika) i nr 44/16 (ust. 30 załącznika) nieruchomości rolne niezabudowane o powierzchni większej niż 1 ha przeznacza się w pierwszej kolejności na powiększenie gospodarstw rodzinnych, tj. dla tego rodzaju nieruchomości gruntowych pierwszy przetarg na sprzedaż będzie w każdym przypadku przetargiem ograniczonym.

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, iż *zgodnie z ustaleniami podjętymi w trakcie spotkania w siedzibie Oddziału Terenowego ANR w Szczecinie w dniu 19.03.2012 r. w zakresie procesu rozdysponowania mienia Zasobu jako zasadę przyjęto następujące uregulowanie: „nieruchomości o powierzchni ogólnej od 1 ha do 5 ha będą przeznaczone do przetargów ograniczonych tylko na wniosek zainteresowanych rolników lub na wniosek Zachodniopomorskiej Izby Rolniczej”. (...) Przetargi na sprzedaż nieruchomości rolnych, oznaczonych jako: działki (...) organizowane były*

Ustalone  
nieprawidłowości

w oparciu o powyższe uzgodnienia. Nadmienić należy również, iż w odniesieniu do ww. nieruchomości nie wpłynęły wnioski miejscowych rolników zainteresowanych zakupem. Z uwagi na brak zainteresowania, nieruchomości sprzedane zostały po przeprowadzeniu przez tutejszą jednostkę 6-ciu przetargów w odniesieniu do każdej z ww. nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 539, 547, 550-553)

W ocenie Najwyższej Izby Kontroli zawarcie porozumienia w 2012 r. z ZIR w zakresie rozdysponowania mienia Zasobu, nie zwalniało Oddziału od realizowania postanowień zarządzenia nr 29/13 Prezesa ANR z dnia 5 grudnia 2013 r. i kolejnych, tj. nr 18/16 i 44/16 z 2016 r.

Opis stanu faktycznego

**1.2.** W latach 2016-2018 (do 30.04) Oddział zawarł 2 708 umów dzierżawy obejmujących łącznie 37,4 tys. ha gruntów Zasobu, z tego 1 707 umów na 25,3 tys. ha gruntów dotychczasowym dzierżawcom jako kontynuację zawartych umów oraz 1 001 umów dzierżawy obejmujących 12,1 tys. ha gruntów po przeprowadzeniu przetargów. W wymienionym okresie Oddział przeprowadził łącznie 1 401 przetargów na dzierżawę, w tym 1 133 rozstrzygniętych i 268 nierozstrzygniętych. Najczęściej stosowaną formą przetargu był przetarg ograniczony pisemny, który stanowił 76% (1 065) wszystkich przeprowadzonych przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu.

(dowód: akta kontroli str. 560)

W latach 2016-2018 (do 30.04) zostały rozwiązane 443 umowy dzierżawy obejmujące nieruchomości o łącznej powierzchni 8,1 tys. ha, z tego: 349 z tytułu upływu terminu wskazanego w umowie, 47 na wniosek dzierżawców, 15 w związku z zaległościami w spłacie czynszu dzierżawnego, 12 w związku z używaniem przedmiotu dzierżawy niezgodnie z warunkami umowy i 20 z innych przyczyn.

(dowód: akta kontroli str. 774)

Badaniem objęto 13 (1,1%) umów dzierżawy spośród 1 213 zawartych w latach 2016-2018 (30.06.) przez Oddział, z tego: siedem<sup>19</sup> (0,7%) z 946 zawartych w wyniku przetargów ograniczonych ofertowych, trzy<sup>20</sup> (2,7%) ze 110 zawartych w wyniku przetargów ograniczonych ustnych, dwie<sup>21</sup> (1,3%) ze 153 zawartych w wyniku przetargów ustnych nieograniczonych oraz jedną<sup>22</sup> (25%) z czterech zawartych w trybie bezprzetargowym. W badanym okresie nie zawierano umów w wyniku przetargu nieograniczonego ofertowego.

(dowód: akta kontroli str. 752)

Analiza dokumentacji 12 przetargów na dzierżawę nieruchomości wykazała, że:

- 1) we wszystkich postępowaniach przetargowych stan formalno-prawny nieruchomości ustalano m.in. na podstawie wypisów z rejestru gruntów, informacji z gminy o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wypisu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, protokołów z lustracji nieruchomości przez pracowników Oddziału;
- 2) we wszystkich postępowaniach przetargowych podmioty biorące udział w przetargu wpłaciły wadium w wysokości określonej w ogłoszeniu o przetargu;

<sup>19</sup> Umowy nr: 42430/20/17 z 11.01.2017 r. o pow. gruntów 183,4673 ha, 42430/124/17 z 28.04.2017 r. o pow. 180,0323 ha, 42430/261/17 z 1.08.2017 r. o pow. 93,7978 ha, 42430/258/17 z 3.08.2017 r. o pow. 27,4104 ha, 42430/251/17 z 4.07.2017 r. o pow. 20,0884 ha, 42430/113/18 z 16.05.2018 r. o pow. 27,4104 ha, 42430/122/18 z 15.05.2018 r. o pow. 14,5000 ha.

<sup>20</sup> Umowy nr: 42430/26/18 z 28.03.2018 r. o pow. gruntów 8,9755 ha, 42433/18/18 z 31.01.2018 r. o pow. 2,9706 ha, 42433/125/18 z 30.05.2018 r. o pow. 2,2100 ha.

<sup>21</sup> Umowy nr: 42430/114/17 z 28.04.2017 r. o pow. gruntów 37,0223 ha, 42430/16/18 z 18.01.2018 r. o pow. 10,4082 ha.

<sup>22</sup> Umowa nr 42430/27/18 z 12.04.2018 r. o pow. gruntów 27,7685 ha (umowa obejmująca największą obszarowo nieruchomość wydzierżawioną w tym trybie).

- 3) we wszystkich siedmiu badanych przetargach ograniczonych ofertowych Oddział stosował kryteria oceny ofert i ich wagi. Na posiedzeniu Rady Społecznej w Oddziale z dnia 16.03.2018 r. podjęto uchwałę o przyjęciu szóstego kryterium oceny ofert pisemnych w przetargach ograniczonych do rolników indywidualnych na dzierżawę nieruchomości Zasobu, położonych na terenie Oddziału w postaci „posiadania ubezpieczenia w Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego – liczba punktów 10”;
- 4) z wszystkich postępowań przetargowych sporządzono protokoły, które zawierały m.in. szczegółowy opis przedmiotu przetargu, wywoławczą wysokość rocznego czynszu, kwotę wadium, listę uczestników, dane osoby która wygrała przetarg. W przypadku przetargu ustnego również cenę postąpienia i wysokość uzyskanej ceny. W przypadku przetargu ograniczonego dodatkowo warunki udziału w przetargu, a w przypadku przetargu ofertowego wykaz złożonych ofert wraz z załącznikami oraz analizę ofert wg kryteriów wskazanych w ogłoszeniu;
- 5) w każdym przypadku Dyrektor Oddziału powoływał zarządzeniem komisję przetargową, która liczyła od czterech do 10 pracowników Oddziału. Ponadto w składach komisji przewidziany był udział przedstawicieli społeczno-zawodowych organizacji rolniczych (bez wskazania z nazwy społeczno-zawodowych organizacji rolniczych i ich upoważnionych reprezentantów). Rzeczywiste składy komisji przetargowych liczyły od trzech do pięciu pracowników Oddziału. Przedstawiciele społeczno-zawodowych organizacji rolniczych uczestniczyli w czterech składach komisji przetargowych, z tego w trzech przetargach ograniczonych ofertowych i jednym przetargu ustnym nieograniczonym;
- 6) we wszystkich postępowaniach przetargowych Oddział powiadomił społeczno-zawodowe organizację rolnicze, w tym m.in. Stowarzyszenie Dzierżawców i Administratorów Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Województwa Zachodniopomorskiego, ZIR i Przewodniczącego Rady Wojewódzkiej NSZZ Rolników Indywidualnych „Solidarność”.

(dowód: akta kontroli str. 752-772, 841-857, 895-917, 932-950, 986-1014, 1035-1051, 1061-1069, 1086-1090, 1130-1134, 1154-1163, 1196-1211, 1135-1249, 1266-1275)

*Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że od 06.04.2018 r. do wytypowania osób upoważnionych do udziału w pracach komisji przetargowych upoważnionych jest dziewięć organizacji rolniczych (członkowie Rady Społecznej przy Oddziale). Do udziału w pracach komisji przetargowych zgłoszeń dokonało pięć organizacji rolniczych. W okresie wcześniejszym do wytypowania osób upoważnionych do udziału w pracach komisji przetargowych upoważnionych było 10 organizacji rolniczych, z czego do udziału w pracach komisji przetargowych zgłoszeń dokonały cztery organizacje rolnicze.*

(dowód: akta kontroli str. 1297-1298)

Pismem z 12.03.2016 r. Przewodniczący Rady Wojewódzkiej NSZZ Rolników Indywidualnych „Solidarność” w Szczecinie przesłał listę 51 przedstawicieli uprawnionych przez Zarząd Organizacji do udziału w pracach komisji przetargowych (przetargów ograniczonych) organizowanych na terenie województwa zachodniopomorskiego. Lista ta obowiązywała do 06.04.2018 r.

(dowód: akta kontroli str. 805-813)

Pismem z 17.02.2016 r. ZIR przesłała listę 195 osób upoważnionych do uczestnictwa w komisjach przetargowych i w związku z zarządzeniem nr 2/2016 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2016 r. w sprawie rozdysponowania wolnych gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o charakterze rolnym w formie przetargów na dzierżawę będą mogły wykonywać czynności z tym związane.

Wymieniona lista wskazywała numery upoważnień osób uprawnionych do uczestnictwa w przetargach.

(dowód: akta kontroli str. 814-819)

We wszystkich 10 badanych przetargach ograniczonych ogłoszenia o przetargu zawierały m.in.:

- przedmiot dzierżawy, w tym oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków,
- oznaczenie księgi wieczystej nieruchomości,
- opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- okres dzierżawy,
- termin i miejsce przetargu,
- wywoławczą wysokość czynszu,
- osoby, które mogą wziąć udział w przetargu,
- warunki zakwalifikowania do uczestnictwa w przetargu,
- warunki uczestnictwa w przetargu,
- wysokość wadium oraz formę, termin i miejsce jego wniesienia,
- warunki zawarcia umowy dzierżawy,
- informację, że organizator przetargu zastrzega sobie prawo m.in. do:
  - odstąpienia od przeprowadzenia przetargu do chwili jego rozpoczęcia bez podania przyczyny,
  - odstąpienia od przeprowadzenia przetargu ze względu na uzasadnione wątpliwości co do osób mających uczestniczyć w przetargu, jeżeli z wnioskiem takim wystąpi członek komisji przetargowej wydelegowany przez podmioty uczestniczące w pracach Rady Społecznej.
- informacje dodatkowe dotyczące:
  - możliwości oględzin nieruchomości,
  - miejsc i czasu publikacji ogłoszenia.

(dowód: akta kontroli str. 752-772)

W badanym okresie przeznaczono do dzierżawy w trybie przetargu ograniczonego 11 nieruchomości do 1 ha, z tego w ośmiu przypadkach, zgodnie z zarządzeniem nr 2/2016 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 18.01.2016 r. w sprawie rozdysponowania wolnych gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o charakterze rolnym w formie przetargów na dzierżawę, na wnioski rolników oraz w trzech przypadkach zgodnie z wytycznymi KOWR dotyczącymi zasad wydzierżawiania nieruchomości Zasobu, które ustanowiły zasadę, że każdy pierwszy przetarg na dzierżawę, niezależnie od jej powierzchni, powinien być przetargiem ograniczonym.

(dowód: akta kontroli str. 780-804)

W badanym okresie wpłynęło 29 zażaleń (odwołań i skarg) dotyczących dzierżawy, z tego wszystkie dotyczyły sposobu przeprowadzenia 23 postępowań przetargowych na dzierżawę nieruchomości. Spośród zbadanych trzech postępowań w których wystąpiły zażalenia w jednym przypadku przetarg unieważniono i przeprowadzono kolejny przetarg na tą nieruchomość, w jednym przypadku oddalono zarzuty i w jednym przypadku do 10.07.2018 r. nie zakończono procedury odwoławczej. W każdym z trzech ww. przypadków o sprawie informowano Dyrektora Generalnego KOWR.

(dowód: akta kontroli str. 858-868, 960-979, 1284-1294)

Analiza dokumentacji ww. 13 umów dzierżawy wykazała, że:

- 1) we wszystkich umowach dzierżawy ich zawarcie było poprzedzone sporządzeniem wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, a w przypadku przetargów

- także ogłoszeniem o przetargu, które były publikowane m.in. w miejscowości (sołectwie) i urzędzie gminy na terenie której znajdowała się nieruchomość, siedzibach Oddziału i ZIR oraz stronie internetowej KOWR. Wykazy, ogłoszenia o przetargach oraz umowy dzierżawy odpowiadały wzorom zawartym w zarządzeniach dotyczących wydzierżawiania nieruchomości Zasobu<sup>23</sup>;
- 2) każdorazowo czynsz dzierżawny za przedmiot dzierżawy ustalano na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>24</sup>, uwzględniając m.in.: rodzaj użytku, okręg podatkowy, klasę gruntu, stawkę czynszu za 1 ha (decyton pszenicy/ha), powierzchnię dzierżawy;
  - 3) umowy na dzierżawę nieruchomości zawarto w okresie od dwóch do 35 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu;
  - 4) wszystkie umowy dzierżawy zawarto na okres 10 lat;
  - 5) we wszystkich umowach wprowadzono zastrzeżenia o możliwości wyłączenia z przedmiotu dzierżawy:
    - gruntów o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy na dzień zawarcia umowy,
    - gruntów od których nie ustala się czynszu dzierżawnego,
    - gruntów, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium są przeznaczone na cele inne niż rolne, a także grunty, na których ujawnione zostały złoża kopalin,
    - grunty, które w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium są przeznaczone na cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
  - 6) w czasie realizacji umów dzierżawy nie wystąpiły przypadki: przekazywania przez Oddział środków finansowych na inwestycje i remonty obiektów będących przedmiotem dzierżawy, jak również wykupu przez dzierżawców majątku obrotowego i ruchomych środków trwałych będących przedmiotem dzierżawy;
  - 7) w badanych umowach dzierżawy nie wystąpiły przypadki przekazania dzierżawy na podstawie umowy cesji;
  - 8) w badanych umowach stosowano m.in. zabezpieczenia:
    - weksel własny in blanco,
    - zlecenie przekazania środków z tytułu płatności obszarowych,
    - cesję praw z polisy ubezpieczeniowej,
    - kaucję,
    - hipotekę,
    - oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu i wydania nieruchomości;
  - 9) Dyrektor Oddziału posiadał pełnomocnictwo do zawierania nowych umów dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni powyżej 50 ha wydane przez Dyrektora Generalnego KOWR w dniu 1 września 2017 r. Wcześniejsze uregulowania wewnętrzne wymagały pełnomocnictwa szczególnego przy zawieraniu umów dzierżawy o powierzchni powyżej 500 ha.

(dowód: akta kontroli str. 752-772, 820-1283)

Analiza jednej (z czterech) umowy dzierżawy zawartej w trybie bezprzetargowym wykazała, że umowę zawarto w trybie art. 39 ust. 2 pkt 6 ustawy o gnrsp. Decyzją nr

<sup>23</sup> Zarządzenie Nr 103/2017/Z Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa z dnia 9 października 2017 r. w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i poprzedzające je zarządzenie Nr 9/2013 Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa; dalej zwane: zarządzeniami dotyczącymi wydzierżawiania nieruchomości Zasobu.

<sup>24</sup> Dz.U. poz. 1186.

3/2017 z dnia 6 marca 2017 r. Wojewoda Zachodniopomorski zezwolił na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi S-6 na odcinku węzeł „Ustronie Morskie” (bez węzła) – początek obwodnicy Koszalina i Sianowa”. W związku z wyłączeniem z umowy dzierżawy części nieruchomości na cele nierolne (28,9822 ha), dzierżawca otrzymał rekompensatę w postaci nieruchomości o pow. 27,7685 ha.

(dowód: akta kontroli str. 767 i 1170-1184)

Spośród 12 umów dzierżawy (jedna została unieważniona w wyniku zaskarżenia rozstrzygnięcia przetargu) w pięciu przypadkach dzierżawcy zobowiązani byli do zapłaty czynszu w związku z wymagalnym terminem płatności, a w siedmiu przypadkach termin ten jeszcze nie nadszedł (termin ustalono na 30.09.2018 r., 31.10.2018 r. i 31.03.2019 r.). Spośród ww. pięciu dzierżawców zobowiązanych do zapłaty czynszu trzech uiszczyło czynsz terminowo i dwóch z opóźnieniem (jeden po wezwaniu do zapłaty wraz z odsetkami, drugi z opóźnieniem kilku dni, a odsetki w kwocie 1,53 zł system windykacyjny automatycznie umorzył).

(dowód: akta kontroli str. 1327)

W latach 2017-2018 (I półrocze) Oddział nie podejmował działań kontrolnych mających na celu ustalenie czy dzierżawcy nieruchomości, objęci kontrolą NIK, wypełniali postanowienia wynikające z umów dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 626-627)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że *nie podejmował kontroli w ramach nadzoru, ze względu na krótki upływ czasu od dnia zawarcia umowy dzierżawy do dnia 30.06.2018 r. Nieruchomości te zostaną objęte planem kontroli w przyszłych okresach i odpowiednie kontrole zostaną na nich przeprowadzone.*

(dowód: akta kontroli str. 1325)

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

Ustalone  
nieprawidłowości

1) W dwóch przetargach ograniczonych ofertowych dopuszczono do przetargu oferentów i zawarto z nimi umowy dzierżawy<sup>25</sup>, którzy w przeszłości władali nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i pomimo wezwania Oddziału nieruchomości tych nie opuścili, co było niezgodne z art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy o gnrsp.

(dowód: akta kontroli str. 1115-1119 i 1185-1257)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że *po otrzymaniu pisemnych wyjaśnień przedstawionych przez Pana O. w sprawie jego bezumownego użytkowania gruntów Zasobu oraz w oparciu o pismo Zespołu Gospodarowania Zasobem znak: BP.ZGZ.SDN.4201.9.JN uznał, że komisja przetargowa powinna zakwalifikować do uczestnictwa w przetargu Pana O (jeśli spełnia pozostałe warunki) i takie polecenie na piśmie przekazał komisji powołanej do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę, w wyniku, którego Pan O. został dzierżawcą gruntów objętych umową nr 42430/258/17.*

(dowód: akta kontroli str. 1302-1303)

W ww. piśmie Zespołu Gospodarowania Zasobem Biura Prezesa ANR z 19.04.2017 r. zapisano m.in., że z literalnego brzmienia przepisu art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy o gnrsp wynika, że w każdej kategorii przetargu, nie może brać udział podmiot, w stosunku do którego zostały spełnione jednocześnie poniżej wymienione przesłanki:

<sup>25</sup> Umowy nr 42430/113/18 z 16.05.2018 r. o pow. 27,4104 ha i 42430/122/18 z 15.05.2018 r. o pow. 14,5000 ha.

- 1) miało miejsce władanie przez dany podmiot nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego,
- 2) podmiot ten został skutecznie wezwany przez Agencję do wydania nieruchomości Zasobu,
- 3) w terminie wskazanym przez Agencję, podmiot ten nie zwrócił (opuścił) posiadanej nieruchomości Zasobu, ani nie ustalono zgodnie, najpóźniej w terminie w którym nieruchomość miała być zwrócona, innego uzasadnionego terminu jej zwrotu.

Jeżeli podmiot był prawidłowo i skutecznie wezwany do wydania nieruchomości i jej nie wydał, to na podstawie ww. przepisu nie może brać udziału w przetargu. Wezwanie uznaje się za prawidłowe, gdy wskazany jest w nim termin, miejsce i godzina stawienia się osoby wzywanej i stanowisko Oddziału co do odbioru nieruchomości zostaje utrzymane do dnia, wskazanego do wydania. Niestawienie się bezumownego użytkownika w terminie wskazanym w pierwszym wezwaniu, bądź odmowa wydania przez niego nieruchomości, w kontekście wymienionego wyżej przepisu, jest wystarczającą przesłanką do niezakwalifikowania takiego podmiotu do uczestnictwa w przetargu. Kolejne wezwania do wydania nieruchomości, nawet zakończone odbiorem, w świetle powyższego przepisu, nie mają znaczenia. /.../. W ostatnim akapicie tego pisma zapisano, że oświadczenia składane przez osoby zamierzające uczestniczyć w przetargach weryfikowane powinny być przez komisje przetargowe, w oparciu o dane posiadane przez Oddział, natomiast wątpliwości co do słuszności niezakwalifikowania osób do przetargów powinien wyjaśnić Oddział we własnym zakresie, analizując posiadaną dokumentację w tej sprawie i wszystkie zaistniałe okoliczności, w tym czy nieodebranie nieruchomości w wyznaczonym przez Oddział dniu wynikało wyłącznie z winy osób bezumownie użytkujących nieruchomości Zasobu, czy też niejednoznacznych działań Agencji.

(dowód: akta kontroli str. 1116-1117)

Wezwaniem z dnia 25.09.2012 r. wyznaczono bezumownemu użytkownikowi termin wydania nieruchomości do 21.12.2012 r. W wyznaczonym terminie bezumowny użytkownik nie wydał nieruchomości. Wezwaniem z 20.05.2013 r. (doręczonym 24.05.2013 r.) wyznaczono bezumownemu użytkownikowi termin 7 dni na wydanie nieruchomości. Wydanie nastąpiło protokołem zdawczo-odbiorczym z 6.12.2013 r.

(dowód: akta kontroli str. 1119)

Pismem z 7.06.2017 r. Zastępca Dyrektora Oddziału skierował pismo do Komisji przetargowej, powołanej zarządzeniem nr SZKO.SGZ.022.107.2017 w który zapisał, że powołując się na pismo Zespołu Gospodarowania Zasobem z 19.04.2017 r., w szczególności jego ostatni akapit, po przeanalizowaniu okoliczności powstania bezumownego użytkownika, jak i posiadanej dokumentacji a także złożonego przez oferenta wyjaśnienia, wnosi jako organizator przetargów o uznanie Pana O. jako spełniającego warunki – dotyczące bezumownego użytkownika gruntów Zasobu – uczestnictwa w przetargach ograniczonych ofert pisemnych.

(dowód: akta kontroli str. 1115)

W drugim przypadku oferent wyrokiem sądu uznany został za bezumownego użytkownika nieruchomości w okresie od 01.10. do 30.12.2010 r. i nie wydał jej w przewidzianym terminie, tj. do 30.09.2010 r.

(dowód: akta kontroli str. 1252)

Pismem z 18.04.2018 r. Zastępca Dyrektora Oddziału skierował pismo do Komisji przetargowej, powołanej zarządzeniem nr KOS.WOP.022.79.2018 w który zapisał, że powołując się na pismo Zespołu Gospodarowania Zasobem z 19.04.2017 r., w szczególności jego ostatni akapit, po przeanalizowaniu okoliczności powstania bezumownego użytkownika, jak i posiadanej dokumentacji a także złożonego przez oferenta wyjaśnienia, wnosi jako organizator przetargów o uznanie Pana S. jako

spełniającego warunki – dotyczące bezumownego użytkowania gruntów Zasobu – uczestnictwa w przetargach ograniczonych ofert pisemnych.

(dowód: akta kontroli str. 1250)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że *po otrzymaniu pisemnych wyjaśnień przedstawionych przez Pana S. w sprawie jego bezumownego użytkowania gruntów Zasobu oraz w oparciu o pismo Zespołu Gospodarowania Zasobem, uznał, że komisja przetargowa powinna zakwalifikować do uczestnictwa w przetargu Pana S. (jeśli spełnia pozostałe warunki) i takie polecenie na piśmie przekazał komisji powołanej do przeprowadzenia przetargu na dzierżawę, w wyniku którego Pan S. został dzierżawcą gruntów objętych umową nr 42430/122/18.*

(dowód: akta kontroli str. 1326)

**2)** Komisja Przetargowa w dniu 30 marca 2017 r. uznała ofertę P. na dzierżawę nieruchomości rolnej z obrębu Lubogoszcz o pow. 180,0323 ha za najkorzystniejszą mimo, iż przedstawiona sytuacja finansowa uczestnika przetargu nie gwarantowała należytego prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. Naruszało to § 17 ust. 3 rozporządzenie MRiRW z 14.01.2009 r., zgodnie z którym, nie może być uznana za najkorzystniejszą oferta, w której przedstawiona sytuacja finansowa uczestnika przetargu nie gwarantuje należytego prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 871-917)

W piśmie z 19.04.2017 r. skierowanym do oferenta, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą Oddział zapisał: *„W związku ze złożoną przez Pana ofertą na dzierżawę ww. gospodarstwa rolnego /.../ informuję, iż nie spełnia ona wszystkich wymagań określonych w ogłoszeniu o przetargu. Zgodnie z jego treścią oferta powinna zawierać m.in. koncepcję prowadzenia działalności na wydzierżawionej nieruchomości, a w tym: źródła finansowania przedsięwzięcia i ich orientacyjną wielkość. Z treści Pańskiej oferty nie wynikają jakiegokolwiek dane finansowe pozwalające na uznanie, iż jest Pan faktycznie świadomy skali zaciąganych zobowiązań. W świetle przedłożonej przez Pana informacji o stanie majątkowym złożenie oświadczenia, iż sytuacja finansowa umożliwi Panu należyte prowadzenie działalności nie znajduje jakiegokolwiek odzwierciedlenia. /.../. Wskazany przez Pana źródłem finansowania przedsięwzięcia mają być dochody z działalności rolniczej, tj. usługi, bez wskazania nawet orientacyjnych wielkości. Nie podał Pan jakichkolwiek kwot, jakie należy ponieść na tzw. rozruch gospodarstwa, a według szacunkowych wyliczeń na objęcie gospodarstwa i wykonanie niezbędnych prac polowych potrzebne są środki rzędu min. 300 tys. zł. Nie przedstawił Pan nawet skrótovej koncepcji wykorzystania budynków i budowli przynależnych do gospodarstwa. /.../. Z analizy Pańskiej sytuacji finansowej nie wynika zdolność do zaciągania zobowiązań finansowych w takich wielkościach, jakich wymaga utworzenie i prowadzenie gospodarstwa rolnego na bazie wydzierżawionego od Agencji majątku. Agencja przeznaczając do dzierżawy nieruchomość zorganizowaną oczekuje od przyszłego dzierżawcy gwarancji należytego jej wykorzystywania. Składając swoją ofertę spełnił Pan wymóg formalny, jednak jej analiza w powiązaniu z całością zgromadzonej dokumentacji nie pozwala na uznanie Pana za osobę wiarygodną finansowo do zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy”.*

(dowód: akta kontroli str. 883-884)

Przewodnicząca Komisji Przetargowej wyjaśniła, że *sytuacja finansowa oferenta na etapie oceny oferty kwalifikowała oferenta do zawarcia umowy dzierżawy. Późniejsze pismo skierowane do oferenta z informacją, że jego sytuacja finansowa nie pozwala*

*na zawarcie umowy miała na celu uzyskanie dodatkowej gwarancji i potwierdzenia wiarygodności finansowej oferenta, umożliwiającej wywiązanie się z umowy dzierżawy.*

*(dowód: akta kontroli str. 1316)*

**3)** Żaden z siedmiu protokołów z przetargów ograniczonych ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości nie zawierał oceny finansowej oferentów, wymaganej § 9 ust. 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa<sup>26</sup>. W protokole zamieszczono tylko wykaz dokumentów (oświadczeń), które zawierała oferta.

*(dowód: akta kontroli str. 841-857, 895-899, 903-917, 932-950, 986-1114, 1035-1051, 1196-1211, 1235-1249)*

*Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że ocena złożonych ofert przez Komisję przetargową dokonywana była na podstawie złożonych przez danego oferenta oświadczeń i zaświadczeń, wymaganych zapisami w ogłoszeniu przetargowym. Protokół z przetargu ograniczonego ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości rolnej, w niejawnej części przetargu opisuje dokumenty i oświadczenia złożone przez poszczególnych oferentów (m.in. oświadczenia w kwestii zobowiązań finansowych wobec KOWR (byłej ANR), Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, ZUS lub KRUS oraz zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek, poręczeń). Przedłożone dokumenty i oświadczenia weryfikowane były przez Komisję Przetargową przed przystąpieniem do przeliczenia oceny ofert.*

*(dowód: akta kontroli str. 1309, 1314 )*

*Przewodnicząca Komisji Przetargowej wyjaśniła, że brak oceny finansowej oferentów w protokole wynikał z tego, że Komisja Przetargowa opierała się na wytycznych zawartych w zarządzeniach Dyrektora Generalnego ANR/KOWR. W zarządzeniach był zawarty wzór oferty i Komisja przetargowa oceniała zdolność finansową oferenta w oparciu o oświadczenie oferenta złożone w ofercie.*

*(dowód: akta kontroli str. 1315-1316)*

**4)** 16 (z 50) oferentów, których oferty Komisje przetargowe dopuściły do oceny w pięciu (z siedmiu) przetargach ograniczonych ofert pisemnych, nie złożyło oświadczeń o wywiązaniu się z zobowiązań finansowych z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek i udzielonych pożyczek lub że nie posiadają zaciągniętych kredytów, pożyczek i nie udzielały poręczeń (pkt XII oferty). Ww. oferenci złożyli oświadczenia o braku zaległości wobec ANR, Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, ZUS i KRUS (pkt III), oświadczenie o posiadanym majątku, w tym m.in. o zaciągniętych kredytach lub ich braku oraz oświadczenia, że nie toczą się wobec nich postępowania egzekucyjne (pkt XVI).

*(dowód: akta kontroli str. 752-770)*

*Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że Komisja Przetargowa uznała, iż wskazani oferenci spełnili warunki uczestnictwa w przetargu na dzierżawę. Pomimo, iż pkt. XII Oferty nie został wypełniony, wymagane ogłoszeniem oświadczenia o sytuacji finansowej oferenta umożliwiającej należyte prowadzenie działalności na wydzierżawionej nieruchomości znalazły się w innej części oferty na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości, tj.*

*- w pkt. III Oferty: Oświadczenie dotyczące zobowiązań finansowych (art. 29 ust. 3bc pkt 1 ustawy). Oferenci oświadczyli że, nie mają zaległości z tytułu zobowiązań finansowych wobec KOWR (byłej ANR), SP, jednostek samorządu terytorialnego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego;*

<sup>26</sup> Dz.U. z 2013 r. poz. 1142, dalej: rozporządzenie MRiRW z 14.01.2009 r.

- w pkt. XVI Oferty: Oświadczenie o posiadanym majątku. Oferenci przedstawili m.in. wykaz ważniejszych składników majątkowych wraz z jego szacunkową wartością oraz źródła finansowania przedsięwzięcia. Ponadto, złożyli oświadczenia o posiadaniu bądź o braku zaległości publiczno-prawnych i postępowań egzekucyjnych oraz oświadczenia o zobowiązaniach lub o ich braku z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek, poręczeń oraz innych długoterminowych umów.

Wskazał również, iż oferenci nie są zobowiązani do stosowania wzorów i swoje oświadczenia mogą składać w dowolnej formie pisemnej pod warunkiem, że zawierają dane wynikające z treści ogłoszenia przetargowego.

(dowód: akta kontroli str. 1309-1313)

5) W postępowaniach przetargowych ofert pisemnych na dzierżawę działki nr 432 z obrębu Mielno o pow. 27,4104 ha, które odbyły się w dniach 14.06.2017 r. (unieważniony) i 9.05.2018 r. przyjęto dla dwóch oferentów zamieszkałych pod tym samym adresem w kryterium „Odległość działki, na której znajduje się adres zameldowania na pobyt stały oferenta od nieruchomości Zasobu” w pierwszym przetargu odległość 919 m, a w drugim 453 m.

(dowód: akta kontroli str. 990 i 1200)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że w postępowaniu przetargowym na dzierżawę ww. działki omyłkowo została pomierzona odległość działki, na której znajduje się adres zameldowania na pobyt stały oferenta od nieruchomości Zasobu – pomiaru dokonano nie do tego narożnika działki, do którego powinno być to zrobione zgodnie z zarządzeniem. Zauważyć należy, że postępowanie to zostało unieważnione i umowa nie została zawarta. W postępowaniu przetargowym na dzierżawę, które odbyło się 9.05.2018 r. dokonano pomiaru odległości w sposób prawidłowy – od najbliższego narożnika działki Zasobu do działki, na której znajduje się adres zameldowania na pobyt stały oferenta.

(dowód: akta kontroli str. 1312)

6) W jednym ogłoszeniu o przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nr SZKO.SZGZ.4243.46.2017.EM.OF wskazano błędnie wielkość użytków rolnych (20,4318 ha zamiast 19,7484 ha).

(dowód: akta kontroli str. 761)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że przyczyną wskazania w ogłoszeniu o przetargu ograniczonym ofert pisemnych z 24.04.2017 r. na dzierżawę nieruchomości oznaczonej jako działka nr 337 obrębu ewidencyjnego nr 028 miasta Szczecinek błędnej powierzchni użytków rolnych była omyłka pisarska.

(dowód: akta kontroli str. 1303)

7) W jednej (z trzech, zawartych w wyniku przetargu ustnego ograniczonego) umowie dzierżawy nieruchomości nr 42433/125/2018 z 30.05.2018 r. określono dzierżawcy czynsz w wysokości równowartości 1,60 decyton pszenicy w stosunku rocznym, a nie w wysokości wylicytowanej, tj. 18,10 decyton pszenicy w stosunku rocznym.

(dowód: akta kontroli str. 772)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że wpisanie do umowy wartości w wysokości 1,60 dt pszenicy zamiast 18,10 dt wynika z omyłki pisarskiej pracownika przygotowującego umowę po przetargu, który wpisał do umowy czynsz wywoławczy zamiast zaoferowanego przez kontrahenta. Dzierżawca nie otrzymał jeszcze żadnego naliczenia czynszu, z uwagi na to, że pierwszy termin płatności nastąpi 31.10.2018 r. W związku z omyłką sporządzony zostanie niezwłocznie stosowny aneks do umowy

*dzierżawy tak aby już w pierwszym naliczeniu czynszu dzierżawca obciążony został odpowiednią kwotą.*

(dowód: akta kontroli str. 1312-1313)

**8)** *W sześciu umowach dzierżawy zobowiązano dzierżawców do dokonywania remontów i konserwacji budynków wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, mimo iż dzierżawione nieruchomości nie obejmowały budynków. Ponadto w jednej umowie dzierżawy, która była nieruchomością niezabudowaną zobowiązano dzierżawcę do ubezpieczenia budynków wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy.*

*(dowód: akta kontroli str. 951-958, 1052-1059, 1145-1152, 1185-1194, 1122-1129, 1258-1264)*

*Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że w umowach dzierżawy omyłkowo zastosowano zapisy znajdujące się we wzorze umowy dzierżawy. Pozostawiono ww. zapisy z uwagi na fakt, że nie mają one żadnych negatywnych skutków zarówno dla wydzierżawiającego jak i dzierżawcy.*

(dowód: akta kontroli str. 1308)

**9)** *W jednej umowie dzierżawy nr 42430/114/17 z 28.04.2017 r. nie zobowiązano dzierżawcy do ubezpieczenia budynku owczarni wchodzącego w skład przedmiotu dzierżawy.*

(dowód: akta kontroli str. 1111-1119)

*Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że zapis o ubezpieczeniu budynku nie został umieszczony w umowie w wyniku omyłki. Niezwłocznie zostanie sporządzony aneks do umowy.*

(dowód: akta kontroli str. 1304)

**10)** *W badanym okresie Dyrektor Oddziału w zarządzeniach powołujących komisje przetargowe do przeprowadzenia przetargów na dzierżawę nieruchomości nie wskazywał z nazwy społeczno-zawodowych organizacji rolniczych i ich upoważnionych reprezentantów, co było niezgodne z zarządzeniami dotyczącymi wydzierżawiania nieruchomości Zasobu. Według zarządzeń w skład komisji mogą wchodzić osoby nie będące pracownikami KOWR, m.in. przedstawiciele samorządów terytorialnych, służb ochrony zabytków oraz osoby reprezentujące społeczno-zawodowe organizacje rolnicze; wówczas w zarządzeniu należy podać nazwę jednostki (organizacji) reprezentowanej oraz pełnioną funkcję.*

(dowód: akta kontroli str. 752-772)

*Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że ze względu na brak informacji - w okresie podpisywania zarządzeń powołujących komisje do przeprowadzania przetargów - o tożsamości osób oraz o ilości organizacji, które zgłoszą swoich przedstawicieli do uczestnictwa w pracach komisji przetargowych na dany, konkretny przetarg oraz w związku z brakiem jednoznacznej deklaracji organizacji rolniczych o uczestnictwie ich przedstawicieli w pracach komisji (uczestnictwo takiego przedstawiciela nie jest obowiązkowe), wprowadzono w zarządzeniu zapis: Członkowie: (m.in.) Przedstawiciele społeczno-zawodowych organizacji rolniczych. Przyjętą zasadą jest, że jeśli w dniu posiedzenia komisji pojawi się przedstawiciel organizacji społeczno-zawodowej i posiada stosowne upoważnienie reprezentowanej organizacji, włączany wtedy jest do składu komisji przetargowej. Nadto należy wskazać, że każdy przedstawiciel organizacji rolniczych, uczestniczący w pracach komisji, musi posiadać odpowiednie upoważnienie od organizacji, którą reprezentuje.*

(dowód: akta kontroli str. 1298-1299)

**11)** *W pracach Komisji Przetargowej, na dzierżawę nieruchomości rolnej, działka nr 432 z obrębu Mielno o pow. 27,4104 ha, brał udział reprezentant NSZZ RI „Solidarność” powiatu koszalińskiego, który posiadał pełnomocnictwo udzielone*

przez Przewodniczącego Rady Powiatu NSZZ RI „Solidarność” w Koszalinie, który był uczestnikiem przetargu. Ponadto ww. reprezentanta nie było na liście przekazanej pismem z 12.03.2016 r. przez Przewodniczącego Rady Wojewódzkiej NSZZ Rolników Indywidualnych „Solidarność” w Szczecinie.

(dowód: akta kontroli str. 1020, 991-1014)

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, że reprezentanta NSZZ RI „Solidarność” powiatu koszalińskiego dopuszczono do udziału w pracach Komisji Przetargowej ponieważ okazał się upoważnieniem, które udzielił mu przewodniczący Rady Powiatu NSZZ RI „Solidarność”, czyli organizacji upoważnionej do brania udziału w pracach komisji. Reprezentant ten złożył oświadczenia, że: nie jest uczestnikiem przetargu; ani jego małżonek, krewny powinowaty; nie jest współnikiem lub pełnomocnikiem uczestnika przetargu, nie jest pracownikiem uczestnika przetargu, nie jest członkiem organu osoby prawnej będącej uczestnikiem przetargu, oraz że nie łączy go z uczestnikiem przetargu zależności osobiste, służbowe lub majątkowe. Ponadto złożył drugie oświadczenie, iż informacje zawarte w dokumentach dotyczące kwalifikacji oraz złożonych ofert do przedmiotowego przetargu stanowią tajemnicę oferenta i zobowiązuje się do nie ujawniania ich innym osobom oraz do nie wykorzystywania ich dla celów własnych lub innych osób.

Biorąc powyższe pod uwagę organizator przetargu, kierując się uzgodnieniami poczynionym na radzie społecznej w kwestii uczestnictwa przedstawicieli organizacji społeczno-zawodowych w przetargu oraz zasadą transparentności postępowania kwalifikacyjnego jak i postępowania przetargowego wyraził zgodę na uczestnictwo ww. reprezentanta w pracach komisji.

Lista uprawnionych przedstawicieli do udziału w pracach komisji przetargowych nie jest katalogiem zamkniętym i możliwe jest dokonywanie zmian personalnych. Organizator przetargu uznał, że skoro ww. reprezentant posiada upoważnienie przewodniczącego rady powiatu NSZZ RI „Solidarność” to nie ma przeszkód aby nie mógł uczestniczyć jako przedstawiciel tej organizacji w pracach Komisji mimo braku jego osoby na liście pierwotnie przekazanej przez NSZZ RI „Solidarność”.

(dowód: akta kontroli str. 1310-1312)

**12)** W dwóch przetargach ustnych nieograniczonych na dzierżawę nieruchomości położonych na terenie: obrębu Osówko, gminy Tychowo, oznaczonej jako I część działki nr 232/15 o pow. 37,0223 ha, który odbył się 25.04.2017 r. oraz obrębu Stanomino, gminy Białogard, oznaczonej jako działka nr 40/2 o pow. 10,4082 ha, który odbył się 20.12.2017 r., członkowie Komisji Przetargowej nie złożyli oświadczeń o braku powiązań z uczestnikami przetargu (rodzinnymi, służbowymi, osobistymi itp.). Ponadto do udziału w pracach Komisji w pierwszym z ww. przetargów został dopuszczony reprezentant ZIR, który nie posiadał upoważnienia do uczestnictwa w pracach Komisji. Zgodnie z przedłożonym upoważnieniem reprezentant ZIR był upoważniony do udziału w pracach komisji przetargowych, powoływanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych OT w Szczecinie dla przetargów ograniczonych (ustnych lub ofertowych).

(dowód: akta kontroli str. 764-767)

Przewodnicząca Komisji Przetargowej wyjaśniła, że w przetargu ustnym nieograniczonym przyjęto zasadę, że nie składa się oświadczeń o braku powiązań z uczestnikami przetargu. Stwierdziła, że każdorazowo pytała się członków Komisji o takie powiązania, a brak takiego zapisu w protokole wynika z przeoczenia. Przedstawiciel ZIR został dopuszczony do udziału w pracach Komisji Przetargowej na podstawie zarządzenia Dyrektora Oddziału z 3.04.2017 r. które przewidywało udział przedstawiciela społeczno-zawodowych organizacji rolniczych. Upoważnienie nr 1/16 z 17.02.2016 r. przedstawiciel ZIR przedstawił przy przetargu ograniczonym

*pisemnym, który dotyczył nieruchomości, położonej na terenie obrębu Osówko, gminy Tychowo, oznaczonej jako I część działki nr 232/15 o pow. 37,0223 ha i który został uznany za nieskuteczny w dniu 30.03.2017 r. W przetargu ustnym nieograniczonym już nie żądano ponownie upoważnienia.*

(dowód: akta kontroli str. 1319-1320)

Zgodnie z zarządzeniami dotyczącymi wydzierżawiania nieruchomości Zasobu członkiem komisji przetargowej nie może być osoba:

- która uczestniczy w przetargu jako uczestnik przetargu,
- której małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia pokrewieństwa uczestniczy w przetargu jako uczestnik przetargu,
- która jest wspólnikiem lub pełnomocnikiem uczestnika przetargu,
- która jest pracownikiem uczestnika przetargu albo jest członkiem organu osoby prawnej, będącej uczestnikiem przetargu.

Oświadczenia o braku takich powiązań, złożone przez każdego z uczestników komisji, powinny stanowić załącznik do protokołu przetargu.

**13)** W przetargu ograniczonym ofert pisemnych na dzierżawę nieruchomości, położonej na terenie obrębu Osówko, gminy Tychowo, oznaczonej jako I część działki nr 232/15 o pow. 37,0223 ha, który odbył się 30.03.2017 r., członkowie Komisji Przetargowej nie złożyli oświadczeń, iż nie podlegają wyłączeniu z przetargu ograniczonego ofert pisemnych (wszystkie osoby złożyły oświadczenia, iż nie podlegają wyłączeniu z przetargu ustnego ograniczonego).

(dowód: akta kontroli str. 764-766)

Przewodnicząca Komisji Przetargowej wyjaśniła, że *przez niedopatrzenie oświadczenie złożono na niewłaściwym druku.*

(dowód: akta kontroli str. 1319)

Opis stanu faktycznego

**1.3.** W latach 2016-2018 (do 30.04) Oddział podjął 459 spraw dotyczących włączenia do Zasobu nieruchomości o powierzchni 8,8 tys. ha, z czego włączono 7,3 tys. ha po przeprowadzeniu 441 spraw.

(dowód: akta kontroli str. 773)

W latach 2016-2018 (do 30.04) Oddział prowadził 126 spraw wobec bezumownych użytkowników 3,3 tys. ha nieruchomości Zasobu. Naliczone wynagrodzenie z tego tytułu wyniosło 3 449 tys. zł. Po zakończeniu 108 spraw włączono do Zasobu 1,8 tys. ha gruntów i wyegzekwowano wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości Zasobu w kwocie 613 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 773)

Badaniem objęto sprawy dotyczące dwóch bezumownych użytkowników nieruchomości rolnych Zasobu spośród 50 bezumownych użytkowników wg stanu na 30.04.2018 r., z tego jednego bezumownego użytkownika spośród 36, którzy nie wydali nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy oraz jednego bezumownego użytkownika spośród 14, którzy dokonali samowolnego zajęcia. W obu przypadkach naliczono wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz dokonano jednostronnego przejęcia nieruchomości, które były nieużytkowane rolniczo. Według stanu na 17.07.2018 r. od jednego bezumownego użytkownika wyegzekwowano wynagrodzenie w pełnej wysokości, od drugiego wyegzekwowano kwotę 18,9 tys. zł z 23,4 tys. zł naliczonego wynagrodzenia.

(dowód: akta kontroli str. 775-777)

Ocena cząstkowa

Prawidłowo przygotowano dokumentację nieruchomości rolnych Zasobu przeznaczonych do sprzedaży i dzierżawy. We właściwy sposób dokonano wycen nieruchomości oraz należycie ustalono wysokość czynszu dzierżawnego. Natomiast nie

w każdym przypadku wyłaniano nabywców oraz dzierżawców zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami. Nie przestrzegano procedur przy powoływaniu i funkcjonowaniu komisji przetargowych dopuszczając do udziału w nich osób nieuprawnionych oraz nie egzekwowano od członków komisji złożenia wymaganych oświadczeń. Oddział skutecznie egzekwował należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy nieruchomości z Zasobu. Jednakże nie dochowano należytej staranności przy sporządzaniu umów dzierżawy. Prawidłowo prowadzono działania w celu odzyskania nieruchomości od bezumownych użytkowników.

## **2. Realizacja uprawnień kontrolnych w stosunku do obrotu prywatnymi nieruchomościami rolnymi.**

Opis stanu faktycznego

**2.1.** W okresie objętym kontrolą Oddział otrzymał łącznie 136 umów sprzedaży (obejmujących powierzchnię 6 902 ha), w stosunku do których przysługiwały Oddziałowi uprawnienia opisane w ukur związane z wykonywaniem prawa pierwokupu, wykupu (nabycia) lub odkupu ziemi lub udziałów/akcji.

Z ww. umów sprzedaży 126 umów (obejmujących powierzchnię 6 373 ha) dotyczyło przypadków, w stosunku do których KOWR przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości na podstawie art. 3 ust. 4 ukur oraz 10 umów (obejmujących powierzchnię 529 ha), w stosunku do których pierwokup przysługiwał na podstawie art. 3a ust. 1 ww. ustawy.

W okresie objętym kontrolą Oddział otrzymał łącznie 26 umów sprzedaży (obejmujących powierzchnię 1 216 ha), w stosunku do których przysługiwały KOWR uprawnienia opisane na podstawie art. 4 ust. 1 ukur.

(dowód: akta kontroli str. 8-38, 39-57)

W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwie procedury prowadzenia spraw z zakresu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego:

- wg procedury obowiązującej do 12 maja 2016 r., zgodnie z zarządzeniem 27/10 Prezesa ANR z dnia 7 października 2010 r.<sup>27</sup>, sporządzany był protokół z posiedzenia komisji ds. opiniowania celowości skorzystania z prawa pierwokupu lub wykupu nieruchomości, który zawierał m.in. dane na temat stron umowy, warunków nabycia oraz popytu na nieruchomości rolne na rynku lokalnym ze strony rolników indywidualnych. Załącznikami do protokołu były m. in. dokumenty zawierające informacje na temat cen uzyskiwanych przez Oddział w ostatnim okresie oraz stan Zasobu na terenie gminy lub powiatu. Po analizie zebranych dokumentów Komisja przedstawiała swoje stanowisko do akceptacji Dyrektora Oddziału;
- wg procedury obowiązującej po 13 maja 2016 r., zgodnie z zarządzeniem 20/16 Prezesa ANR z dnia 13 maja 2016 r.<sup>28</sup>, sporządzana była przez pracownika prowadzącego sprawę związane z realizacją ukur wstępna analiza celowości skorzystania z przysługującego KOWR prawa pierwokupu / nabycia, która podlegała akceptacji Dyrektora Oddziału. Analiza ta zawierała m.in. dane na temat stron umowy, warunków nabycia, obciążeń oraz przeznaczenia w dokumentach planistycznych. Dodatkowo załącznikami były, m. in. wydruki ksiąg wieczystych oraz systemu ewidencji gruntów KOWR. Podobna analiza prowadzona była również w przypadku umów sprzedaży udziałów.

<sup>27</sup> Zarządzenie 27/10 Prezesa ANR z dnia 7 października 2010 r. w sprawie realizacji przez oddziały terenowe ANR prawa pierwokupu i prawa nabycia określonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego.

<sup>28</sup> Zarządzenie 20/16 Prezesa ANR z dnia 13 maja 2016 r. w sprawie realizacji przez oddziały terenowe ANR prawa pierwokupu i prawa nabycia określonych w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

Analiza dziewięciu spraw wytypowanych do badań szczegółowych wykazała, że każda warunkowa umowa sprzedaży, czy też powiadomienie o zmianie udziałów / akcji bądź przystąpienie nowego wspólnika do spółki osobowej, jak również zawiadomienie o nabyciu nieruchomości rolnej, zgodnie z zarządzeniem Dyrektora Generalnego KOWR nr 98/2017/W<sup>29</sup> i 99/2017/W<sup>30</sup>, podlegały w pierwszej kolejności wstępnej analizie wykonywanej przez pracownika Oddziału odpowiedzialnego za sprawy związane z realizacją ukur. Analizowano zapisy aktu notarialnego (lub innego dokumentu) pod kątem: stron umowy, położenia i właściwości nieruchomości, przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, obciążenia nieruchomości (umowy, hipoteki itp.), inne ograniczenia (np. zabytek, obszary chronione itp.) oraz cenę i jej płatność, czy też zapotrzebowanie rolników indywidualnych na nieruchomości rolne na danym terenie według posiadanej wiedzy pracownika. Analiza prowadzona była również w oparciu o informacje uzyskane w tym zakresie z właściwych terytorialnie sekcji zamiejscowych Oddziału, których pracownicy w uzasadnionych przypadkach przeprowadzali również lustrację nieruchomości i sporządzali stosowną dokumentację zdjęciową. W tym wypadku analizie była również poddawana wielkość gospodarstwa nabywcy, jak również cena nieruchomości / udziałów. W przypadku ceny, w razie skorzystania z pierwokupu nieruchomości przez KOWR, która według Oddziału była zawyżona, Oddział mógł wystąpić do sądu o ustalenie ceny nabycia tej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 8-38, 58-215)

W badanym okresie, po przeprowadzeniu w Oddziale analiz zasadności skorzystania z uprawnień zgodnie z obowiązującymi wytycznymi, Dyrektor Oddziału nie składał oświadczeń o skorzystaniu z prawa pierwokupu lub nabycia.

W związku z powyższym nie przejęto w badanym okresie z tego tytułu do Zasobu żadnej nieruchomości rolnej.

(dowód: akta kontroli str. 8-38, 39-57)

W sprawie przyczyn niekorzystania z prawa do pierwokupu/nabycia nieruchomości/ udziałów na podstawie przepisów ukur, Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że *większość transakcji zawieranych było z osobami będącymi rolnikami indywidualnymi, jednakże niespełniającymi jednego lub kilku z warunków opisanych w art. 6 ust. 1 ukur. Warunkiem, który najczęściej był powodem konieczności sporządzenia umowy warunkowej, był brak okresu co najmniej 5 lat zamieszkiwania na terenie gminy, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Ponadto transakcje zawierane były na terenach, gdzie Zasób był wystarczający, zdaniem Oddziału, do zaspokojenia popytu na nieruchomości rolne wśród rolników indywidualnych chcących utworzyć nowe gospodarstwa indywidualne lub powiększyć już posiadane.*

(dowód: akta kontroli str. 389-396)

W badanym okresie Oddział skorzystał z prawa odkupu, w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego (odkup umowny), w stosunku do dwóch nieruchomości: - o powierzchni 4,9980 ha. Po złożeniu oświadczenia właściciel nieruchomości nie stawił się w wyznaczonym terminie w celu podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz KOWR, skierowano do niego w tej sprawie wezwanie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a w skutek braku reakcji z jego

<sup>29</sup> Zarządzenie 98/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6 października 2017 r. w sprawie nabywania nieruchomości rolnych na podstawie art. 3 ust. 4, art. 3b ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

<sup>30</sup> Zarządzenie 98/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 6 października 2017 r. w sprawie nabywania udziałów i akcji w spółce prawa handlowego na podstawie art. 3a ust. 1 i art. 4 ust. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

strony, sprawa została skierowana na drogę postępowania sądowego. Postępowanie sądowe w toku.

- o powierzchni 52,7885 ha. Skorzystanie z uprawnienia spowodowane zostało ujawnieniem, że w dniu kupna nieruchomości od KOWR, kupujący zawarł przez swojego pełnomocnika warunkową umowę sprzedaży, co jest sprzeczne z umownym prawem odkupu zgodnie z umową sprzedaży. Z uwagi na to, że powierzchnia nieruchomości przekraczała 50 ha skierowany został do Dyrektora Generalnego KOWR wniosek o udzielenie szczególnego pełnomocnictwa na odkup nieruchomości. Sprawa w toku.

(dowód: akta kontroli str. 217-354)

W sprawie przyczyn skorzystania z prawa do pierwokupu/nabycia nieruchomości/ udziałów na podstawie zapisów umowy cywilnoprawnej, Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że zgodnie z obowiązującymi wytycznymi (zawartymi m. in. w zarządzeniu nr 72/2017/W Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 27.09.2017 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu) w umowach sprzedaży nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha (z wyłączeniem nieruchomości opisanych w ust. 25) Oddział zawiera postanowienia o możliwości skorzystania z prawa odkupu na podstawie Kodeksu Cywilnego w okresie pięciu lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W postanowieniach tych wymienione są, m. in. przesłanki, które mogą stanowić podstawę do skorzystania z tego prawa przez KOWR.

W analizowanym okresie Oddział skorzystał z prawa odkupu, w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego (odkup umowny), w stosunku do nieruchomości o powierzchni 4,9980 ha (działka nr 27 w obrębie 0025 miasta Szczecinek). Skorzystanie z uprawnienia spowodowane zostało zmianą przeznaczenia nieruchomości na cele nierolne w związku ze zmianą dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...). Dodatkowo ujawniony został fakt, iż w skład nieruchomości wchodziły złoża surowców naturalnych, które nie zostały uwzględnione przy określaniu wartości tej nieruchomości na potrzeby ustalenia ceny sprzedaży. Powyższe informacje spowodowały, że podjęta została decyzja o skorzystaniu z prawa odkupu nieruchomości. Nieskorzystanie z tego uprawnienia skutkowałoby naruszeniem interesów SP.

W drugim z przypadków Oddział skorzystał z umownego prawa odkupu, w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego, w stosunku do nieruchomości o powierzchni 52,7885 ha (działka nr 253/2 w obrębie Sadkowo, gmina Tychowo). Skorzystanie z uprawnienia spowodowane zostało ujawnieniem faktu polegającego na tym, że w dniu kupna nieruchomości od KOWR kupujący zawarł przez swojego pełnomocnika warunkową umowę sprzedaży, co jest sprzeczne z umownym prawem odkupu zgodnie z umową sprzedaży (...).

Przesłanką przemawiającą za skorzystaniem z prawa odkupu było to, że nastąpiło lub ma nastąpić zbycie nieruchomości lub jej części przez kupującego na rzecz innej osoby, niż rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego.

(dowód: akta kontroli str. 389-396)

W związku z tym, że nie przejęto do Zasobu żadnej nieruchomości z tytułu skorzystania przez Oddział z prawa pierwokupu lub nabycia, opisanych w ukur (dwie sprawy w toku), brak było podstaw do przejścia i władania ww. nieruchomościami przez Oddział.

(dowód: akta kontroli str. 216, 217-354)

W 2016 r. dane nt. umów sprzedaży i innych umów przenoszących własność nieruchomości rolnych oraz o cenach transakcyjnych gromadzone były w bazie danych opartej na MS Access, której autorem było Biuro Prezesa ANR. Od 2017 r.

baza ta nie jest już prowadzona. W chwili obecnej prowadzony jest przez Oddział rejestr umów sprzedaży i innych umów przenoszących własność nieruchomości rolnych, który wykorzystywany jest w pracach bieżących przy analizowaniu informacji o warunkach umów sprzedaży i innych umów przenoszących własność nieruchomości rolnych oraz o cenach transakcyjnych nieruchomości kształtujących się w obrocie realizowanym poza KOWR.

(dowód: akta kontroli str. 8-38)

W powyższej sprawie, Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że w zakresie cen transakcyjnych nieruchomości kształtujących się w obrocie realizowanym poza KOWR zauważyć należy, że KOWR nie posiada uprawnień ustawowych do pozyskiwania takich informacji, np. z baz danych prowadzonych przez Starostwa Powiatowe.

(dowód: akta kontroli str. 8-38)

**2.2.** W latach 2016-2018 (do 30.04.) Oddział prowadził postępowania w celu wydania zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty, niż wymienione w art. 2a ust. 1 i ust. 3 pkt 1 oraz w innych przypadkach, niż wymienione w ust. 3 pkt 2-4 ukur (na podstawie art. 2a ust. 4 ukur). W okresie objętym kontrolą wpłynęło łącznie 851 wniosków o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości rolnych (obejmujących powierzchnię 3 314 ha), w tym: 743 wnioski wpłynęły od zbywców nieruchomości, 108 wniosków złożyli nabywcy (osoby fizyczne zamierzające utworzyć gospodarstwo). Wydano 733 decyzje pozytywne, 2 negatywne, 30 spraw umorzono (wszystkie sprawy obejmowały łączną powierzchnię 2 249 ha).

(dowód: akta kontroli str. 216)

W sprawie przyczyn wydania decyzji odmownych, Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że zgodnie z treścią przepisów ukur nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, a powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych. W jednym przypadku wydano decyzję negatywną z uwagi na to, że potencjalny nabywca nieruchomości, zgodnie z jego oświadczeniem, był właścicielem oraz dzierżawcą nieruchomości o powierzchni ponad 424 ha. Nabycie nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, której łączna powierzchnia wynosi 1,9537 ha, prowadziłaby do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych przez nabywcę. Uznać zatem należy, że nie została spełniona przesłanka wskazana w art. 2a ust. 4 pkt 1 lit. c ustawy - co skutkowało odmową wydania zgody na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

W drugim przypadku Oddział postanowił o wznowieniu postępowania zakończonego pozytywną decyzją ostateczną z uwagi na fakt, że pojawiły się nowe dowody, które istniały w dniu wydania decyzji, a nie były znane KOWR. Pismem z dnia 29.12.2017 r. zbywca nieruchomości (Gmina Człopa) zwrócił się o wznowienie postępowania celem uchylecia lub o stwierdzenie nieważności decyzji z uwagi na stwierdzony przez zbywcę fakt pominięcia w procedurze sprzedaży rolnika indywidualnego – dzierżawcy nieruchomości, dzierżawiącego nieruchomość na podstawie umowy zawartej do dnia 31.08.2019 r. Warto zauważyć, że dowód na tę okoliczność, znaną wnioskodawcy w postaci protokołu z dnia 19 września 2017 r. nie został dołączony do wniosku Gminy Człopa, a co za tym idzie okoliczność ta nie była znana KOWR.

(dowód: akta kontroli str. 389-396)

W sprawie przyczyn umorzenia spraw, Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że prawo uprawnia stronę zarówno do wszczęcia postępowania, jak i do cofnięcia przez wnioskodawcę żądania wszczynającego postępowanie. Takie działanie ma najczę-

*ściej miejsce, gdy strona nie jest już zainteresowana kontynuacją postępowania i uzyskaniem merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy w drodze decyzji. W takiej sytuacji dalsze postępowanie staje się bezprzedmiotowe. Zgodnie z art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. W zdecydowanej większości taki był powód umorzenia postępowania przez Dyrektora Oddziału – brak zainteresowania kontynuacją postępowania, wycofanie wniosku. W dwóch przypadkach powodem wydania decyzji o umorzeniu było to, że wnioskodawcy (dwie spółki z o.o.) nie spełniały przesłanek zawartych w przepisach ukur, bowiem nie były osobą fizyczną zamierzającą utworzyć gospodarstwo rodzinne, stąd też postępowanie wszczęte na ich wniosek należało umorzyć jako bezprzedmiotowe.*

(dowód: akta kontroli str. 389-396)

W badanym okresie nie wpłynęły do Oddziału żadne żądania zbywców o nabycie nieruchomości rolnych przez KOWR w trybie art. 2a ust. 6 ukur.

(dowód: akta kontroli str. 216)

Analiza 10 spraw wytypowanych do badań szczegółowych wykazała, że podczas wydawania zgody na nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w przepisach ustawy (art. 2a ust. 1 i 3 ukur), Oddział stosował się do zasad określonych:

- 1) w przepisach art. 2a ust. 4 ukur stanowiących, że nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w ust. 1 i 3, może nastąpić za zgodą Dyrektora Generalnego KOWR, wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej, wydanej na wniosek:
  - zbywcy, jeżeli: wykaze on, że nie było możliwości nabycia nieruchomości rolnej przez podmioty, o których mowa w ust. 1 i 3; nabywca dawał rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej; w wyniku nabycia nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów rolnych;
  - osoby fizycznej zamierzającej utworzyć gospodarstwo rodzinne, jeżeli: posiada kwalifikacje rolnicze; daje rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej; zobowiąże się do zamieszkiwania w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości na terenie gminy, na obszarze której położona jest jedna z nieruchomości rolnych, która wejdzie w skład tworzonego gospodarstwa rodzinnego,
- 2) w opinii Prezesa ANR przekazanej pismem znak: BP.ZGZ.UKUR.600.11.2.4505.2016JG/12598 z dnia 10 listopada 2016 roku, dotyczącej stosowania przepisów m.in. w zakresie: umorzeń postępowania administracyjnego w części, gromadzenia dokumentów potwierdzających rękojmię należytego prowadzenia działalności rolniczej, wykazania, że w wyniku nabycia nieruchomości rolnej nie dojdzie do nadmiernej koncentracji gruntów oraz stosowania wyłączeń wynikających z art. 11 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw<sup>31</sup>;
- 3) w przepisach kpa, dotyczących wydawania decyzji administracyjnych i prowadzenia postępowań administracyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 217-354)

**2.3.** W 2017 r. zaplanowano w Oddziale przeprowadzenie 29 kontroli w zakresie wywiązywania się nabywców nieruchomości rolnych ze zobowiązań ustawowych określonych w art. 2a, 2b lub 2c ukur, a w okresie od czerwca do października 2018 r. zaplanowano ich 50.

We wrześniu 2017 r. pracownicy Oddziału przeprowadzili łącznie 29 kontroli w ww. zakresie. W kontrolach tych uwzględniono jedynie podmioty, o których mowa w art.

<sup>31</sup> Dz. U z 2018 r. poz. 869.

2a ust. 4 pkt 2 ukur. Z ww. kontroli sporządzono protokoły z lustracji nieruchomości. W ww. protokołach stwierdzono, że wszystkie kontrolowane działki były użytkowane rolniczo.

W ww. protokołach przewidziano m.in. ujawnienie przez kontrolujących danych dotyczących podmiotów użytkujących daną nieruchomość rolną oraz podstawę użytkowania danej nieruchomości. We wszystkich 29 protokołach brak było informacji w ww. zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 355, 356-359, 360-388)

W powyższej sprawie, Dyrektor Oddziału wyjaśnił m.in., że w związku z brakiem jednoznacznych wytycznych co do sposobu przeprowadzania kontroli i sposobu pozyskiwania danych, pierwsze wykonane w 2017 roku kontrole, ograniczyły się do sprawdzenia, czy nieruchomości użytkowane są rolniczo. Następne zaplanowane na rok 2018 kontrole zostaną przeprowadzone w sposób umożliwiający sprawdzenie wszystkich zobowiązań, o których mowa w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit c oraz warunków, o których mowa w art. 2b ust. 1 i 2 ustawy. Natomiast w stosunku do nieruchomości, na których przeprowadzono kontrolę w 2017 r. zostanie przeprowadzona stosowna analiza również w kwestii zobowiązań opisanych powyżej.

Należy również wskazać, że ze względu na niewielki wpływ czasu od wykonania kontroli, jak również od daty zakończenia postępowania administracyjnego, wykonane dodatkowe czynności kontrolne pozwolą na dokonanie właściwej analizy zobowiązań nabywcy / zbywcy określonych w przepisach ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Podczas wykonywania lustracji w 2017 roku posłużono się protokołem do lustracji typowych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu. W okresie tym nie został jeszcze opracowany wzór protokołu stricte do kontroli obrotu prywatnego. Dlatego w protokołach pojawiła się jedynie informacja pozwalająca określić nieruchomość i jej stan zagospodarowania. Pozostałe dane zostaną uzupełnione w formie suplementu do protokołu. Przy typowaniu nieruchomości do kontroli pod uwagę brane będą zarówno wnioski zbywców jak i nabywców. W 2017 roku losowo kontrolą objęto podmioty określone w art. 2a ust. 4 pkt 2, natomiast na rok 2018 przewidziane są również kontrole podmiotów określonych w art. 2a ust. 4 pkt 1. Następne, zaplanowane na rok 2018 kontrole zostaną przeprowadzone w sposób umożliwiający sprawdzenie wszystkich zobowiązań, o których mowa w art. 2a ust. 4 pkt 2 lit c oraz warunków, o których mowa w art. 2b ust. 1 i 2 ustawy w jednym etapie. Zostanie również sporządzony odpowiedni protokół z przeprowadzonej kontroli zawierający wszystkie dane w zakresie kontroli zbywcy jak i nabywcy.

(dowód: akta kontroli str. 8-38, 389-396)

Ustalone  
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Oddział prawidłowo prowadził sprawy związane z wykonywaniem prawa pierwokupu, wykupu lub odkupu. Prawidłowo prowadzono postępowania w celu wydania zgody lub odmowy na nabycie nieruchomości rolnej przez inne podmioty niż wymienione w przepisach ukur. Zrealizowano plan kontroli w zakresie obrotu prywatnymi nieruchomościami rolnymi.

## IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>32</sup>, wnosi o:

1. Przeprowadzanie przetargów na sprzedaż nieruchomości rolnych powyżej 1 ha zgodnie z postanowieniami zarządzeń dyrektora KOWR.
2. Niedopuszczanie do przetargów oferentów, którzy w przeszłości władali nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania nieruchomości tych nie opuścili w wyznaczonym terminie.
3. Prawidłowe sporządzanie ogłoszeń o przetargu i umów dzierżawy.
4. Przestrzeganie procedur podczas powoływania oraz prac komisji przetargowych dotyczących udziału w komisji osób uprawnionych oraz egzekwowania od jej członków wymaganych oświadczeń.
5. Rzetelne weryfikowanie ofert, w tym egzekwowanie składania przez oferentów wymaganych oświadczeń oraz rzetelne analizowanie danych przyjętych do oceny ofert na podstawie kryteriów zawartych w ogłoszeniu przetargowym.
6. Zawieranie w protokołach z przetargów ograniczonych ofert pisemnych oceny sytuacji finansowej oferentów.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie.

Obowiązek  
poinformowania NIK  
o sposobie  
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, dnia 23 lipca 2018 r.

Kontroler  
Wiesław Chabraszewski  
doradca prawny

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Szczecinie  
Dyrektor

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

<sup>32</sup> Dz.U. z 2017 r. poz. 524, ze zm.; dalej: ustawa o NIK.