



Nr ewid. 47/2013/P12164/LPO

Informacja o wynikach kontroli

**GOSPODAROWANIE
ZASOBEM WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA
PRZEZ AGENCJĘ NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH
ODDZIAŁ TERENOWY W POZNANIU**

MISJA

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

WIZJA

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

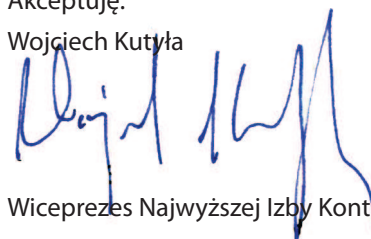
Dyrektor Delegatury NIK w Poznaniu:

Jan Kołtun



Akceptuję:

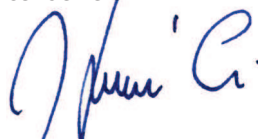
Wojciech Kutyla



Wiceprezes Najwyższej Izby Kontroli

Zatwierdzam:

Jacek Jezierski



Prezes Najwyższej Izby Kontroli

dnia 12. 06. 2013

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
02-056 Warszawa
T/F +48 22 444 50 00

www.nik.gov.pl

| | |
|---|----|
| 1. WPROWADZENIE..... | 4 |
| 2. PODSUMOWANIE WYNIKÓW KONTROLI..... | 6 |
| 2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności | 6 |
| 2.2. Uwagi końcowe i wnioski | 7 |
| 3. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE..... | 9 |
| 3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań organizacyjnych..... | 9 |
| 3.2. Ważniejsze ustalenia kontroli | 9 |
| 4. INFORMACJE DODATKOWE | 23 |
| 4.1. Przygotowanie kontroli | 23 |
| 4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli | 24 |
| 5. ZAŁĄCZNIKI | 26 |

Wstęp

Mienie pozostałe po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej zostało przejęte na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa¹ przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym od 2003 r. jest Agencja Nieruchomości Rolnych (Agencja). Przede wszystkim gospodaruje ona Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób), który obejmuje nieruchomości rolne przeznaczone na cele rolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, grunty po zlikwidowanych PGR-ach oraz niewydzielone geodezyjnie lasy. Dwie podstawowe formy gospodarowania Zasobem (sprzedaż oraz dzierżawa nieruchomości) prowadzone są przez oddziały terenowe Agencji lub ich filie, na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz przepisach wykonawczych. Przepisy określają jako zasadę obowiązek wyboru dzierżawcy po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego.

Kontrola została podjęta z inicjatywy własnej NIK, w związku z sugestią Sejmowej Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi, która zgłosiła temat „Kontrola realizacji umów dzierżawy i cesji tych umów w latach 2000–2010 przez oddział terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu i Filię Oddziału w Pile”. Istotną przesłanką podjęcia kontroli była również ranga problemów dotyczących gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przedstawionych w ostatnich pięciu latach łącznie w kilkudziesięciu interpelacjach, zapytaniach oraz oświadczeniach poselskich, a także w skargach napływających do Delegatury NIK w Poznaniu.

Ustalenia przedstawione w niniejszej Informacji po raz kolejny wskazują na nieprawidłowości w gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez Oddział Terenowy Agencji w Poznaniu i Filię w Pile, w tym nieprzestrzeganie przepisów prawa, nienależyte zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa oraz stosowanie „liberalnej polityki” wobec niektórych kontrahentów. Wyniki kontroli mogą być pomocne dla oceny stanu rozdysponowania nieruchomości Zasobu, w kontekście realizacji całkowitego jego zagospodarowania, które jest planowane na koniec 2016 r.

Temat kontroli

Gospodarowanie Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu.

Nr kontroli

P/12/164

Cel kontroli

Ocena działań Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w Poznaniu oraz Filii Oddziału w Pile w zakresie gospodarowania mieniem wchodzącym w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Badania kontrolne zostały ograniczone do dwóch podstawowych form gospodarowania Zasobem, tj. do sprzedaży oraz do dzierżawy nieruchomości rolnych, ze względu na ich powszechność i skutki, a w konsekwencji, największą możliwość uszczupień z punktu widzenia dochodów budżetu państwa.

¹ Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.

Cele szczegółowe kontroli obejmowały ocenę:

- stanu zagospodarowania nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa,
- prawidłowości postępowań, zawierania umów i ich realizacji w zakresie wybranych transakcji sprzedaży oraz dzierżawy, ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa,
- zagospodarowania nieruchomości rolnych ponownie przejętych do Zasobu oraz działań podejmowanych wobec użytkowników bezumownie korzystających z nieruchomości rolnych Zasobu,
- prawidłowości działań windykacyjnych dotyczących należności oraz stosowania ulg w spłacie należności Skarbu Państwa,
- systemu nadzoru właścicielskiego,
- realizacji wniosków pokontrolnych sformułowanych w wyniku ostatnich kontroli NIK przeprowadzonych w Oddziale Terenowym w Poznaniu oraz w Filii w Pile.

Dodatkowo, celem kontroli było sprawdzenie, czy w trakcie realizacji ww. zadań nie wystąpiły mechanizmy korupcjogenne lub zjawiska budzące podejrzenia korupcji.

Okres objęty kontrolą

Lata 2006–2012 (I półrocze). W uzasadnionych przypadkach, badaniami kontrolnymi objęto zdarzenia wcześniejsze oraz późniejsze (do dnia zakończenia czynności kontrolnych).

Kontrola została przeprowadzona w okresie od 10 września 2012 r. do 18 stycznia 2013 r. Procedura rozpatrywania zastrzeżeń do wystąpień pokontrolnych zakończyła się w dniu 25 kwietnia 2013 r.

Podstawa podjęcia kontroli

Kontrola planowa niekoordynowana, ujęta w planie pracy NIK na 2012 r., podjęta z inicjatywy własnej NIK na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, z uwzględnieniem kryteriów legalności, gospodarności, celowości i rzetelności (art. 5 ust. 1 ustawy o NIK).

Kontrolą objęto

Jednostki organizacyjne Agencji Nieruchomości Rolnych (Agencji) obejmujące właściwość miejscową województwa wielkopolskiego tj. Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu (Oddział) oraz Filię Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu, z siedzibą w Pile (Filia)².

² ANROT w Poznaniu Filia w Pile powstała w wyniku połączenia w 1999 r. ANROT w Poznaniu i ANROT w Pile. Filia w Pile obejmuje właściwość miejscową powiatów: pilskiego, chodzieskiego, czarnkowsko – trzcianeckiego, wągrowieckiego, złotowskiego i gnieźnieńskiego.

2.1 Ogólna ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli oceniła negatywnie sposób gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób), pomimo pozytywnej oceny wysokiego stopnia zagospodarowania Zasobu oraz jego ewidencjonowania. Przyczyną nieprawidłowości było nieprzestrzeganie regulacji ustawowych i przepisów wewnętrznych Agencji, a także nienależyte zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa w przypadku sprzedaży, czy dzierżawy nieruchomości oraz niewykorzystywanie wszystkich uprawnień wobec użytkowników bezprawnie korzystających z Zasobu. Ocenę tę uzasadniły też nieprawidłowości przy udzielaniu ulg w spłacie należności, niska skuteczność działań windykacyjnych zaległości Skarbu Państwa oraz niepełna realizacja wniosków pokontrolnych sformułowanych po poprzednich kontrolach NIK. Wyniki kontroli wskazują, że do powstania ww. nieprawidłowości przyczynił się także nieskuteczny system nadzoru właścicielskiego. Podczas realizacji niektórych zadań zaistniały okoliczności noszące znamiona mechanizmów korupcyjnych.

1. W toku postępowań mających na celu oddanie nieruchomości Zasobu w dzierżawę lub sprzedaż ustawowe regulacje oraz przepisy wewnętrzne Agencji nie zawsze były przestrzegane. Zagospodarowanie nieruchomości Zasobu o łącznej powierzchni ponad 8.422 ha, nastąpiło z pominięciem przepisów art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w wyniku zarządzeń prezesów Agencji zezwalających na dokonanie cesji praw i obowiązków z umów dzierżaw na osoby trzecie. Wpłaty wniesione przez te podmioty wyniosły łącznie 6.729,2 tys. zł. [str. 9-10]
2. W przebiegu transakcji sprzedaży oraz dzierżawy nieruchomości Zasobu na wszystkich etapach postępowań³ wystąpiły poważne nieprawidłowości. Dotyczyły one tak istotnych elementów postępowania, jak wykazy nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania i ogłoszenia o przetargach, weryfikacja przyjmowanych zabezpieczeń, czy monitorowanie spłaty należności. Łączna wartość sprzedanych nieruchomości, których dotyczyły nieprawidłowości wyniosła 42.889,1 tys. zł (tj. 59% ceny sprzedaży wszystkich nieruchomości objętych kontrolą). Finansowy wymiar nieprawidłowości stwierdzonych w wyniku kontroli NIK w zakresie sprzedaży i dzierżawy wynosi 32.755,5 tys. zł. [str. 11-16]
3. Nieruchomości o łącznej powierzchni 814,8370 ha⁴ pozostawały w dyspozycji użytkowników, którzy nie posiadali tytułu prawnego do gospodarowania nimi (tzw. bezumowne użytkowanie). Kontrolowane jednostki nie podjęły w stosunku do użytkowników bezprawnie zajmujących nieruchomości Zasobu, wszystkich działań możliwych do podjęcia na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Ponadto, w Filii w Pile nierzetelnie naliczono bezumownym użytkownikom kary finansowe. Stwierdzono także przypadki bezpodstawnego odstąpienia od obciążenia użytkowników takimi sankcjami. [str. 16-17]
4. W wyniku kontroli ujawniono przypadki zaniechań w podejmowaniu działań windykacyjnych lub niesystematycznego ich prowadzenia, a także dopuszczenia do przedawnienia należności Skarbu Państwa. Wieloletnie działania windykacyjne podejmowane w okresie objętym kontrolą nie doprowadziły do wyegzekwowania wszystkich zaległych należności. Istotny wpływ na ten stan

³ Przygotowanie transakcji, zawarcie umowy oraz jej realizacja.

⁴ Według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r.

rzeczy miało niewystarczające zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa w umowach zawartych z kontrahentami w latach 1992-2001 (jako jedyną formę zabezpieczenia stosowano weksel in blanco, a wartość zabezpieczenia była nieadekwatna do wartości transakcji). [str. 17-19]

5. Przy stosowaniu ulg w spłacie należności z tytułu zbycia i dzierżawy nieruchomości nie przestrzegano uregulowań wewnętrznych Agencji, równego traktowania dłużników, co doprowadziło do zaniżenia dochodów Skarbu Państwa o kwotę nie mniejszą niż 714,8 tys. zł. [str. 20-21]
6. Stwierdzone nieprawidłowości w gospodarowaniu Zasobem świadczyły o nienależytym systemie nadzoru właścicielskiego. Wyniki kontroli obu jednostek organizacyjnych Agencji pokazały, że nie zostały wyeliminowane nieprawidłowości stwierdzone w toku wcześniejszych kontroli przeprowadzonych przez Delegaturę NIK w Poznaniu⁵. [str. 21-22]

2.2 Uwagi końcowe i wnioski

Wyniki niniejszej kontroli ujawniły brak realizacji wniosków pokontrolnych NIK, gdyż stwierdzono tego samego rodzaju nieprawidłowości, jakie zostały ustalone w kontrolach doraźnych przeprowadzonych przez Delegaturę NIK w Poznaniu w latach 2005-2006. Świadczą one o stałym nieprzestrzeganiu ustawowych regulacji dotyczących gospodarowania nieruchomościami rolnymi Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz uregulowań wewnętrznych Agencji.

Przyczyną stwierdzonych w toku niniejszej kontroli nieprawidłowości była „liberalna polityka” wobec niektórych kontrahentów Agencji, co z kolei miało wpływ na nienależyte zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa, znaczące zmniejszenie wpływów budżetu państwa, bądź pozyskiwanie dochodów z umów sprzedaży i dzierżawy zawartych z naruszeniem prawa.

Kontrola potwierdziła występowanie zjawisk określonych mianem mechanizmów korupcjogennych takich jak:

- realizacja zadań ustawowych i statutowych z pominięciem procedur wewnętrznych ustalonych przez kolejnych prezesów Agencji,
- jednoosobowe i dowolne podejmowanie decyzji,
- nieegzekwowanie niezbędnych dokumentów,
- nieprzestrzeganie terminów wywieszenia wykazów nieruchomości i ogłoszeń o przetargach,
- podawanie w ogłoszeniach nierzetelnych danych oraz niedokumentowanie lub nienależyte dokumentowanie tego rodzaju działań.

Wymienione sytuacje sprzyjały nierównemu traktowaniu kontrahentów.

Zdaniem NIK, funkcjonujący w kontrolowanych jednostkach system kontroli zarządczej był nieskuteczny. Uwzględniając skalę stwierdzonych zaniedbań, w celu niedopuszczenia do ich wystąpienia w przyszłości, niezbędne jest podjęcie przez Prezesa Agencji działań usprawniających nadzór nad przestrzeganiem obowiązujących procedur wynikających z przepisów prawa i norm wewnętrznych, a także doprowadzenie do pełnej zgodności uregulowań wewnętrznych z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności w zakresie dotyczącym zmian po stronie dzierżawców.

⁵ S/03/021 „Prawidłowość gospodarki finansowej i gospodarowania mieniem pochodzącym z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez OT AWRSP w Poznaniu – Filia w Pile”, K/05/008 „Prawidłowość gospodarki finansowej i gospodarowania mieniem pochodzącym z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez OT AWRSP w Poznaniu – Filia w Pile” (kontrola sprawdzająca S/03/021), S/06/008 „Gospodarowanie mieniem pochodzącym z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez OT ANR w Poznaniu”.

Przepisy wewnętrzne, wydawane przez kolejnych prezesów Agencji w formie zarządzeń i wytycznych oraz zapisy umów dzierżaw dawały możliwość przekazywania dzierżawy na rzecz osób trzecich. Tymczasem przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa pozwalają na wyłonienie dzierżawcy nieruchomości rolnych wyłącznie po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. W ocenie NIK, praktyka polegająca na dokonaniu zmiany dzierżawcy bez wymaganego przepisem art. 39 ww. ustawy trybu przetargowego, prowadzi do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Wyniki kontroli wskazują na potrzebę podjęcia inicjatywy ustawodawczej mającej na celu wyraźne określenie przesłanek, których spełnienie upoważniałoby, w uzasadnionych przypadkach, do wejścia w prawa dzierżawcy osoby trzeciej (np. w przypadku osób bliskich dzierżawcy, które przejęły gospodarstwo rolne od rolnika, w związku z nabyciem przez niego uprawnień emerytalnych lub rentowych).

Działania naprawcze powinny doprowadzić w szczególności do wyeliminowania: nadmiaru kompetencji w ręku jednego pracownika, dowolności w podejmowaniu decyzji, niewłaściwego dokumentowania prowadzonych działań, a także nierównego dostępu do informacji dla potencjalnych kontrahentów Agencji.

NIK wskazuje również na pilną potrzebę dokonania analizy trudnych do wyegzekwowania zaległych należności Agencji (zwłaszcza powstałych przed 2006 r.) w celu urealnienia obrazu rzeczywistej sytuacji finansowej.

Systemowego rozwiązania, w formie regulacji wewnętrznych, wymaga również kwestia zasad umarzania rat rocznych z tytułu nabycia lokali mieszkalnych pochodzących z Zasobu (szczegółowe ustalenia w tym zakresie przedstawiono na str. 21 Informacji).

Niniejsza kontrola wykazała, że wzmocnienia wymaga zarówno nadzór Prezesa Agencji nad podległymi jednostkami, jak również nadzór Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nad działalnością Agencji Nieruchomości Rolnych.

3.1 Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań organizacyjnych

Agencja Nieruchomości Rolnych wykonuje w imieniu własnym prawa i obowiązki związane z mieniem Skarbu Państwa powierzonym jej po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej, w tym również prawa i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych.

Agencja działa na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁶ i ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁷ oraz statutu Agencji nadanego na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez właściwego ministra sprawującego nadzór nad Agencją⁸.

Organem Agencji jest Prezes, który kieruje Agencją i reprezentuje ją na zewnątrz. Aparatem wykonawczym Prezesa jest Biuro Prezesa oraz oddziały terenowe Agencji. Prezes kieruje Agencją przy pomocy wiceprezesa, dyrektorów zespołów Biura Prezesa oraz dyrektorów oddziałów terenowych.

Charakterystyka stanu prawnego oraz wykaz podstawowych aktów prawnych zawarte zostały w załączniku nr 2 i 3 do niniejszej Informacji.

3.2 Ważniejsze ustalenia kontroli

3.2.1. Zagospodarowanie Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w latach 2006–2012

(I półrocze)

Powierzchnia nieruchomości rolnych pozostających w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa (Zasób), którą dysponował Oddział i Filia, zmniejszyła się w okresie objętym kontrolą z 276,9 tys. ha (według stanu na dzień 1 stycznia 2006 r.) do 231,4 tys. ha (na dzień 30 czerwca 2012 r.), tj. o ponad 16%. Podkreślić należy, że przed 2006 r. dominującą formą zagospodarowania Zasobu była dzierżawa nieruchomości. Umowy te zawierane były najczęściej na okres powyżej 5 lat. W kolejnych latach, sukcesywnie zmniejszała się liczba „czynnych” umów dzierżaw np. w Oddziale liczba ta zmalała z 4.471 wg stanu na 31 grudnia 2006 r. do 3.437 wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 r., przy jednoczesnym zwiększeniu liczby i powierzchni sprzedanych nieruchomości. Wzrost liczby nieruchomości udostępnionych podmiotom zewnętrznym wskazuje, że działania obu jednostek w tym zakresie były skuteczne. Prowadziły one do systematycznego i trwałego zagospodarowania Zasobu. NIK zwraca jednak uwagę, że postęp ten nie gwarantuje pełnego zagospodarowania Zasobu, które zaplanowane jest na koniec 2016 r. m.in. ze względu na niezakończone postępowania w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Na przykładzie dziesięciu największych i najmniejszych powierzchniowo nieruchomości (w każdym z okresów sprawozdawczych), NIK pozytywnie oceniła podejmowane działania w celu trwałego zagospodarowania nieruchomości rolnych⁹ oraz rzetelność ewidencjonowania mienia Zasobu.

⁶ Tj. 2012 r. poz. 1187.

⁷ Dz. U. z 2012 r. Nr 64, poz. 803 j.t.

⁸ Nadany rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 262, poz. 1567 z późn. zm.) Rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 140, poz. 1348 z późn. zm.).

⁹ Po pięć zbadanych największych i najmniejszych powierzchniowo nieruchomości ponownie przyjętych do Zasobu w Oddziale i Filii.

W załączniku nr 4 do Informacji przedstawiono zestawienie opisujące sposób zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, z uwzględnieniem danych dotyczących powierzchni nieruchomości rolnych, z podziałem na formy zagospodarowania oraz wpływy finansowe w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

W wyniku kontroli ujawniono jednak szereg rażących nieprawidłowości w przebiegu działań mających na celu zagospodarowanie Zasobu. Zostały one opisane w dalszej części niniejszej Informacji.

Ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w art. 39 stanowi o obowiązku wyboru dzierżawcy po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Tymczasem, kontrola ujawniła praktykę wyrażania zgody przez Prezesa Agencji na zmiany podmiotowe po stronie dzierżawców, z pominięciem postępowań przetargowych. Odpowiedzialnymi za ten stan byli kolejni prezesi Agencji, którzy w zarządzeniach wewnętrznych zamieszczali uregulowania dające możliwość zmian podmiotu (dzierżawcy). Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli wynika, że zgoda na dokonywanie przejęcia praw i obowiązków przez osobę trzecią była uzasadniona, gdyż podstawę stosunków łączących Agencję z „nowym” dzierżawcą stanowiła umowa zawarta na warunkach ustalonych w przetargu. NIK oceniła takie działania jako niezgodne z przepisami ww. ustawy, które określają wymóg przetargowego (co do zasady) wyłaniania dzierżawców nieruchomości Zasobu.

W kontrolowanych jednostkach w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2012 r., sytuacja taka dotyczyła łącznie 186 aneksów do umów dzierżaw. W ich wyniku, dzierżawcami zostawały osoby fizyczne oraz jednostki organizacyjne, które nie były wyłonione w drodze postępowań przetargowych, wymienionych w art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Łączna powierzchnia nieruchomości objętych umowami cesji wynosiła ponad 7.725 ha.

Do cesji praw i obowiązków dochodziło w związku z ubieganiem się dzierżawców o nabycie uprawnień do rent strukturalnych (73 cesje), świadczeń emerytalno-rentowych KRUS (53 cesje), pogorszeniem się stanu zdrowia (24 cesje), oraz w zamian za przejęcie długu (10 cesji), w związku z „przepisaniem” przedmiotu dzierżawy na członka rodziny lub powinowatego, w związku z przekazaniem gospodarstwa (11 cesji) oraz z innych powodów (7)¹⁰. Wymienione przypadki nie mieściły się w katalogu wyłączeń od obowiązku prowadzenia postępowań w sprawie zawarcia umowy dzierżawy w trybie przetargowym, o których mowa w art. 39 ust. 2 ustawy.

Dla ośmiu umów cesji, Filia nie dysponowała dokumentacją potwierdzającą przesłanki ich zawarcia, co świadczyło o wystąpieniu okoliczności noszących znamiona mechanizmów korupcyjnych.

Spśród 186 umów, w których nastąpiła cesja, w 23 przypadkach okres ich obowiązywania został przedłużony (nawet o 10 lat), na podstawie aneksów zawartych z „nowymi dzierżawcami”.

Kwota wpływów uzyskanych w okresie objętym kontrolą w wyniku nielegalnie zawartych umów cesji w Oddziale i w Filii wyniosła co najmniej 6.729,2 tys. zł.

¹⁰ Zmiana struktury kapitałowej spółki (1 cesja), rezygnacja z dzierżawy na rzecz osoby trzeciej w związku z uzyskaniem mandatu parlamentarnego (2 cesje), a także podeszły wiek i stan zdrowia dzierżawcy, skorzystanie ze świadczeń przedemerytalnych ZUS przez dotychczasowego dzierżawcę, zmiany w spółce z o.o. i przekazanie dzierżawy na rzecz dotychczasowego współnika oraz scedowanie praw i obowiązków z umowy dzierżawy na drugiego współdzierżawcę (4 cesje).

3.2.2. Sprzedaż nieruchomości

W latach 2006–2012 (I półrocze), Oddział i Filia dokonały sprzedaży nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 38.377 ha. Najniższą sprzedaż odnotowano w 2008 r. (3.488 ha), a najwyższą w 2011 r. (10.010 ha). Wpływy ze sprzedaży zwiększyły się z 86.813,3 tys. zł (w 2006 r.) do 123.808,9 tys. zł (w 2012 r. – I półrocze), co spowodowane było m. in. wzrostem ceny uzyskanej za 1 ha gruntu. Na przykład, w 2006 r. średnia cena za 1 ha wynosiła 13.213 zł, a w I półroczu 2012 r. – 25.889 zł.

Przebieg transakcji sprzedaży sprawdzony został na podstawie 12 transakcji dotyczących powierzchni ogółem 2.816,4394 ha (tj. 7,34% powierzchni nieruchomości sprzedanych w tym okresie), których łączna cena wyniosła 72.584,3 tys. zł¹¹.

NIK oceniła negatywnie pod względem legalności, rzetelności oraz gospodarności przebieg ośmiu objętych kontrolą transakcji sprzedaży nieruchomości. Nieprawidłowości (o różnym charakterze) wystąpiły na każdym etapie ich realizacji. Łączna wartość nieruchomości, których dotyczyły nieprawidłowości wyniosła 42.889,1 tys. zł (tj. 59% ceny sprzedaży wszystkich nieruchomości objętych kontrolą). Naruszenie przepisów prawa stwierdzono w przebiegu sześciu transakcji o łącznej wartości 33.034,5 tys. zł, a działania niegospodarne stwierdzono podczas realizacji sprzedaży jednej nieruchomości, której cena wyniosła 5.300,0 tys. zł. W realizacji sprzedaży ujawniono naruszenie kryterium rzetelności ze względu na niestaranne przygotowanie nieruchomości do sprzedaży, nieprawidłowe zlecenie i odbiór operatów szacunkowych. Ponadto wnioski do Prezesa Agencji o wydanie szczególnych pełnomocnictw zawierały niekompletne oraz nieaktualne dane.

Sprzedaż nieruchomości, co do zasady¹², następowała w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Spośród objętych kontrolą 12 umów sprzedaży, sześć poprzedzonych było przeprowadzeniem przetargu ustnego, w tym, w pięciu przypadkach, przetargu ustnego nieograniczonego¹³, a w jednym przypadku, przetargu ustnego ograniczonego¹⁴. Sześć kolejnych umów zawartych zostało z zastosowaniem prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości (art. 29 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), w tym w dwóch przypadkach, przysługiwało ono spadkobiercom byłego właściciela zbywanej nieruchomości (ust. 1 pkt. 1 ww. artykułu)¹⁵, a w czterech przypadkach – dzierżawcy (ust. 1c pkt. 3 ww. artykułu)¹⁶.

Wykaz transakcji sprzedaży objętych kontrolą zamieszczony został w załączniku nr 5 do niniejszej informacji. Obejmuje on dane o powierzchni nieruchomości, cenie nabycia, w podziale na jednostki realizujące transakcje.

¹¹ Spośród wszystkich umów do kontroli wybrano: siedem umów sprzedaży z grupy umów sprzedaży nieruchomości o największej powierzchni; dwie umowy sprzedaży z grupy umów sprzedaży zawartych w drodze przetargu, z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty; dwie umowy sprzedaży – spośród umów sprzedaży gruntów, które mogły zostać przeznaczone na cele inwestycyjne, jedna umowa wybrana została na podstawie „osądu kontrolera”.

¹² Stwierdzono nieprawidłowości w przebiegu procedur omówiono dalej.

¹³ Umowy sprzedaży: (1) Obiektu Szklarniowego Wieruszew, nieruchomości położonej w miejscowości (2) Przysieka, (3) Dłużewo, (4) Ciosaniec i (5) w obrębach Auguścín i Liszkowo.

¹⁴ Umowa sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Popowo Tomkowe.

¹⁵ Umowy sprzedaży: (1) Obiektu Rolnego Siedmiorogów, (2) nieruchomości położonej w obrębie Sowiniec.

¹⁶ Umowa sprzedaży: (1) Obiektu Rolnego Sokołowo, (2) nieruchomości położonej w miejscowości (2) Czesławice, (3) Scholastykowie i (4) w obrębach Miłostowo i Linie.

Ujawnione nieprawidłowości dotyczyły:

- nienależytego przygotowania nieruchomości do sprzedaży¹⁷

Nie dokonano szczegółowych oględzin nieruchomości Obiektu Szklarniowego Wieruszew oraz analizy jej stanu prawnego, co miało negatywny wpływ na dalszy bieg postępowania.

- nierzetelnego zlecenia i odbioru operatów szacunkowych¹⁸

Operat szacunkowy wykorzystany przy transakcji sprzedaży Obiektu Szklarniowego Wieruszew sporządzony został w sposób nierzetelny i z naruszeniem dyspozycji § 56 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁹, a przyjęta w nim metoda wyceny skutkowała obniżeniem wartości nieruchomości o 2.880,9 tys. zł tj. o 48,33%;

- wadliwej publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz ogłoszenia o przetargu²⁰;

Stwierdzono niezgodność opisu nieruchomości zamieszczonego w treści ogłoszeń ze stanem faktycznym, nieogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz brak dowodów potwierdzających wywieszenie na tablicy ogłoszeń wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, a także ogłoszenia o przetargu.

- nieuzasadnionej przewlekłości w zawiadamianiu osób uprawnionych do pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości²¹;

Opóźnienie dotyczyło poinformowania spadkobiercy byłego właściciela zbywanej nieruchomości położonej w obrębie Sowiniec w stosunku do terminu określonego w uregulowaniach wewnętrznych, pomimo że Oddziałowi znany był jego adres.

- niezyskania wymaganych opinii Izby Rolniczej i Rady Nadzorczej Agencji²², pomimo obowiązku opiniowania określonych transakcji sprzedaży nieruchomości, ustalonego w uregulowaniach wewnętrznych Agencji oraz w jej Statucie,
- ignorowania procedur, a także koncentracji procesu decyzyjnego w rękach jednej osoby przy zawieraniu porozumień w sprawie ustalenia warunków sprzedaży²³;

Przy sprzedaży nieruchomości położonej w Czesławicach, kandydat na nabywcę przedłożył dokumenty finansowe warunkujące zawarcie porozumienia, dopiero po jego podpisaniu. Decyzja o rozłożeniu należności na raty i sposobie zabezpieczenia niespłaconej należności, została podjęta samodzielnie przez Dyrektora Filii bez wniosku nabywcy oraz bez opinii komisji ds. zabezpieczania należności²⁴. Porozumienie w sprawie warunków sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie Miłostowo i Linie. Dyrektor Filii zawarł przed formalnym zawiadomieniem kandydata na nabywcę o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży oraz przed złożeniem przez kandydata oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwszeństwa przy zakupie nieruchomości i wniosku o rozłożenie należności na raty.

¹⁷ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu jednej transakcji.

¹⁸ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu jednej transakcji.

¹⁹ Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109 z późn. zm.

²⁰ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu trzech transakcji (Obiekt Szklarniowy Wieruszew oraz nieruchomości położone w miejscowościach Ciosaniec i Popowo Tomkowe).

²¹ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu jednej spośród sześciu transakcji, w przypadku których istniał obowiązek przesłania takiego zawiadomienia.

²² Nieprawidłowość wystąpiła w jednej spośród siedmiu transakcji, w których istniał obowiązek uzyskania takich opinii.

²³ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu dwóch spośród sześciu transakcji, w których zawarto porozumienie z nabywcą.

²⁴ Komisja ds. zabezpieczania należności warunki sprzedaży i formy zabezpieczenia należności ANR ustaliła w protokole nr 37/2011 z dn. 17.11.2011 r. tj. 2 dni po zawarciu porozumienia.

- sporządzania w sposób nierzetelny i z naruszeniem uregulowań wewnętrznych Agencji²⁵ wniosków do Prezesa Agencji o wydanie szczególnych pełnomocnictw do sprzedaży²⁶,
- zawierania umów sprzedaży²⁷ na warunkach odmiennych od określonych w pełnomocnictwie Prezesa Agencji, z pominięciem właściwości miejscowej jednostki organizacyjnej Agencji oraz z podmiotem nieuprawnionym²⁸;

Na przykład, w transakcji sprzedaży nieruchomości położonej w obrębach Miłostowo i Linie, Filia sprzedała nieruchomość położoną poza obszarem swojej właściwości miejscowej²⁹. Wobec braku odrębnego pisemnego pełnomocnictwa do przeprowadzenia tej transakcji³⁰, przed skorzystaniem z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości położonej w Czesławicach, kandydat na nabywcę wykonywał prawa i obowiązki dzierżawcy na podstawie zawartej z obejściem obowiązujących przepisów prawa umowy cesji z poprzednim dzierżawcą.

Zdaniem NIK, wystąpiły zatem przesłanki do oceny, że umowa dzierżawy oraz umowa sprzedaży obarczone były wadami wpływającymi na ważność transakcji – art. 58§1 ustawy k.c. (czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna).

- niedokonania oceny wiarygodności nabywców oraz nieegzekwowanie ustalonych zabezpieczeń³¹;

Na przykład, podczas sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie Miłostowo i Linie, nie dokonano oceny wiarygodności nabywcy, odstępując od wyegzekwowania od niego niezbędnych dokumentów wskazanych w uregulowaniach wewnętrznych Agencji³².

W toku sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Przysieka, wbrew ustaleniom wskazanym w protokole komisji ds. windykacji nie wyegzekwowano od nabywcy dwóch weksli własnych, stanowiących jedną z trzech form zabezpieczeń umowy.

- nierzetelnego monitorowania spłaty należności³³;

Agencja nie skorzystała z prawa wypowiedzenia warunków umowy, gdy nabywca nieruchomości w Czesławicach nie uregulował części pierwszej raty należności, pomimo upływu 35 dni od ustalonego terminu płatności.

²⁵ Zarządzenia Prezesa ANR 11/11 z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie odrębnych uregulowań dotyczących sprzedaży nieruchomości ZWRSP wymagających szczególnego pełnomocnictwa oraz nr 54/11 z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie odrębnych uregulowań dotyczących sprzedaży nieruchomości ZWRSP wymagających szczególnego pełnomocnictwa.

²⁶ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu czterech transakcji spośród dziewięciu transakcji w których istniał obowiązek wystąpienia do Prezesa Agencji z takim wnioskiem.

²⁷ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu trzech transakcji.

²⁸ Zarządzenie nr 274/2009 Dyrektora ANR OT w Poznaniu z dnia 11 maja 2009 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego ANR OT w Poznaniu wraz z Filii w Pile.

²⁹ Nieruchomość jest zlokalizowana na terenie powiatu nowotomyskiego (właściwość miejscowa Oddziału Terenowego w Poznaniu).

³⁰ Pełnomocnictwem z 20.07.2009 r. (nr DN-KU-0141-98/09) Sławomir Gawełek Dyrektor Filii został upoważniony przez Dyrektora OT w Poznaniu do podejmowania decyzji oraz składania oświadczeń woli w imieniu Agencji w granicach właściwości rzeczowej i miejscowej Oddziału Terenowego w Poznaniu Filia w Pile.

³¹ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu czterech transakcji spośród sześciu transakcji w których istniała konieczność oceny wiarygodności oraz ustanowienia zabezpieczeń na rzecz Agencji.

³² Zarządzenie nr 24/11 Prezesa ANR z dnia 25 lipca 2011 r. o zmianie Zarządzenia nr 33/09 z dnia 4 września 2009 r. w sprawie zabezpieczenia należności ANR z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości ZWRSP zmienionego zarządzeniem nr 41/09 z dnia 8 grudnia 2009 r. i zarządzeniem nr 20/11 z dnia 7 czerwca 2011 r. oraz w sprawie wprowadzenia jednolitego tekstu zarządzenia w sprawie zabezpieczenia należności ANR z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży ZWRSP.

³³ Nieprawidłowość wystąpiła w przebiegu jednej transakcji.

3.2.3. Dzierżawy nieruchomości

Przebieg transakcji dzierżawy sprawdzony został na podstawie 12 transakcji o łącznej powierzchni 1.814,7359 ha, przeprowadzonych przez skontrolowane jednostki Agencji w latach 2006–2012 (I półrocze)³⁴.

NIK oceniła negatywnie pod względem legalności, rzetelności oraz gospodarności przebieg wszystkich objętych kontrolą transakcji dzierżawy nieruchomości³⁵. Finansowy wymiar nieprawidłowości stanowi kwota co najmniej 522,1 tys. zł³⁶.

Ocenę tę uzasadniły nieprawidłowości, które wystąpiły zarówno na etapie przygotowania nieruchomości do wydzierżawienia, zawarcia umów dzierżawy, jak i ich realizacji. Zasadę legalności naruszono poprzez stosowanie niejasnych kryteriów wyboru³⁷, a także w związku z wadliwą publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy³⁸ oraz ogłoszeń (§6 pkt 3 rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa³⁹), a także nieterminowym zwrotem wadium (§4 ust.4⁴⁰). Nierzetelność prowadzonych działań polegała na nienależytym przygotowaniu nieruchomości do wydzierżawienia, nietrafnej ocenie wiarygodności dzierżawców oraz nieegzekwowaniu ustalonych zabezpieczeń umownych.

Poza przypadkami cesji, wydzierżawianie nieruchomości dokonywano w zasadzie w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁴¹. Spośród 12 skontrolowanych umów, dziesięć poprzedzonych było przeprowadzeniem przetargu ustnego, w tym w siedmiu przypadkach, przetargu ustnego ograniczonego⁴², a w trzech przypadkach, przetargu ustnego nieograniczonego⁴³. Dwie kolejne umowy zostały zawarte w trybie przetargu nieograniczonego ofert pisemnych⁴⁴.

Wykaz objętych kontrolą umów dzierżaw stanowi załącznik nr 6 do niniejszej Informacji.

³⁴ Spośród wszystkich umów dzierżaw do kontroli wybrano 10 umów z grupy aktywnych dzierżaw nieruchomości o największej powierzchni, natomiast 2 umowy dzierżawy wybrano z grupy umów. wypowiedzianych przez Oddział Terenowy w Poznaniu, na skutek niedotrzymania ich warunków przez dzierżawców.

³⁵ Ustalony czynsz dzierżawny określony został jako równowartość dt pszenicy, określonej na podstawie cen pszenicy w danym okresie (półroczu).

³⁶ Dotyczy dzierżawy Obiektu Raczkowo.

³⁷ Zarządzenie Nr 11/08 Prezesa ANR z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

³⁸ Opracowanie „Dzierżawa nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa” przekazane przy piśmie Prezesa ANR z 23 października 2003 r.

³⁹ Kolejno rozporządzenia: Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 140, poz. 1351) i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. (Dz. U. Nr 17, poz. 93).

⁴⁰ Patrz przypis 37.

⁴¹ Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły stosowania formy cesji dzierżawy na rzecz osób trzecich, niewyłonionych w trybie określonym w art. 39 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi S.P. (186 przypadków)

⁴² Umowa dzierżawy: (1) Obiektu Rolnego Cieszyn, nieruchomości położonej w obrębach: (2) Czesławice, (3) Jeziorki i Jeleń, (4) Budziszewko, (5) Strzelce, (6) Kamionki i Nietuszkowo oraz (7) Bagdad.

⁴³ Umowa dzierżawy: (1) Obiektu Rolnego Rogaszyce, (2) Obiektu Napachanie, (3) nieruchomości położonej w obrębie Kąsinowo.

⁴⁴ Umowa dzierżawy: (1) Obiektu Rolnego Lubiń oraz (2) Obiektu Raczkowo.

Ujawnione nieprawidłowości dotyczyły:

- nienależytego przygotowania nieruchomości do dzierżawy⁴⁵

Stwierdzono brak rzetelnej analizy stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, brak dokumentacji geodezyjno-prawnej, protokołów z lustracji oraz szczegółowych przeglądów budynków i budowli.

- wadliwej publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy oraz dokumentowania ogłoszenia o przetargu⁴⁶

Na przykład w wykazie nieruchomości dotyczącym Obiektu Rolnego Lubiń nie została zamieszczona informacja o konieczności przedstawienia, najpóźniej do czasu podpisania umowy dzierżawy, programu użytkowego obiektu wpisanego do rejestru zabytków, uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków, z kolei w przebiegu transakcji Obiektu Rolnego Rogaszyce, w wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy oraz w ogłoszeniu o przetargu, zaniżono powierzchnię nieruchomości o 0,21 ha.);

- nieterminowego zwrotu wadium⁴⁷

Zwrot wadiów nastąpił z opóźnieniem wynoszącym od 25 do 70 dni, liczonym od dnia zakończenia przetargów, co stanowiło naruszenie przepisów § 4 ust. 4 i 5 rozporządzenia w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów⁴⁸;

- nieegzekwowania zabezpieczeń⁴⁹

Na przykład w transakcji dzierżawy nieruchomości w obrębie Strzelce, nie wyegzekwowano zabezpieczenia dodatkowego w formie weksla in blanco, z kolei od dzierżawcy Obiektu Rolnego Cieszyn wyegzekwowano zabezpieczenie w formie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej z opóźnieniem wynoszącym 48 dni w stosunku do terminu określonego w umowie dzierżawy.

Z opóźnieniem wynoszącym aż sześć miesięcy, w stosunku do terminu podanego w umowie, wystawione zostało potwierdzenie dokonania blokady środków dzierżawcy, tytułem zabezpieczenia roszczeń Agencji z umowy dzierżawy Obiektu Napachanie w kwocie 100 tys. zł. W tej samej transakcji, komisja ds. zabezpieczeń wydała pozytywną opinię w sprawie zmiany formy zabezpieczenia należności Agencji. Dotychczasowe zabezpieczenie, które było ustanowione na nieruchomości o łącznej powierzchni 15,64 ha (o wartości określonej w 2008 r. przez rzeczoznawcę majątkowego w kwocie 280,8 tys. zł), zostało zastąpione hipoteką na nieruchomości będącej jedną z tych działek gruntu o powierzchni 3,7 ha. Jej wartość rynkowa w 2012 r. określona została na kwotę 687,6 tys. zł. Dla potrzeb wyceny, jedynie w oparciu o projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę wiaty magazynowej przyjęto, że jest to działka o potencjale inwestycyjnym.

- nieprawidłowego przebiegu postępowań przetargowych, w tym nierzetelnej oceny wiarygodności dzierżawców⁵⁰

⁴⁵ Nieprawidłowości wystąpił w pięciu transakcjach : umowy dzierżawy nieruchomości położonych w obrębach: (1) Czesławice, (2) Jeziorki i Jeleń, (3) Budziszewko, (4) Strzelce, (5) Kamionka i Nietuszkowo.

⁴⁶ Nieprawidłowości wystąpiły w przebiegu sześciu postępowań.

⁴⁷ Nieprawidłowości wystąpiły w przebiegu pięciu postępowań (umowy dzierżawy nieruchomości położonych w obrębach: (1) Czesławice, (2) Jeziorki i Jeleń, (3) Budziszewko, (4) Kamionka i Nietuszkowo, (5) Bagdad).

⁴⁸ Por. pozycja 16 wykazu aktów prawnych zamieszczony w punkcie 5 niniejszej Informacji.

⁴⁹ Nieprawidłowości wystąpiły w 10 skontrolowanych transakcjach dzierżawy.

⁵⁰ Nieprawidłowości stwierdzone zostały w dwóch transakcjach dzierżawy.

W trakcie kontroli stwierdzono przejawy dowolności w wyborze dzierżawców oraz „preferencyjnego” traktowania niektórych spośród nich. Agencja wybrała oferty, które nie spełniały wszystkich wymogów określonych w jej uregulowaniach wewnętrznych⁵¹.

Na przykład w przetargu na dzierżawę Obiektu Rolnego Lubiń uczestnik postępowania nie przedłożył dokumentów potwierdzających kondycję finansową oraz możliwość należytego prowadzenia zaproponowanej działalności rolniczej. W postępowaniu na dzierżawę Obiektu Raczkowo, ze względu na zamieszczenie w ogłoszeniu nieprecyzyjnych zapisów o zawartości ofert, w szczególności dotyczących koncepcji prowadzenia działalności oraz kondycji ekonomicznej oferenta, złożone oferty zawierały dane, których porównanie było znacznie utrudnione. Pozwoliło to na dowolność ocen dokonywanych przez członków komisji oraz na ich subiektywny charakter. W następstwie tego, odrzucono ofertę, która zawierała najwyższy proponowany czynsz dzierżawny (5950 q pszenicy rocznie), wybierając ofertę, w której czynsz dzierżawny zaproponowany został w wysokości 4000 q pszenicy, pomimo, że wykazana przez tego uczestnika przetargu sytuacja finansowa nie gwarantowała należytego prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości będącej przedmiotem przetargu. Dzierżawca, po zawarciu umowy, nie uregulował żadnej raty z tytułu czynszu dzierżawnego, co było przyczyną rozwiązania umowy. Do dnia zakończenia kontroli NIK, nieruchomość nie została zwrócona do Zasobu, a dzierżawca posiadał wobec Agencji zaległości w łącznej wysokości 522,1 tys. zł.

- zawierania umów dzierżaw, pomimo niezamieszczenia w nich postanowień wymaganych w uregulowaniach wewnętrznych⁵²

Agencja pozbawiła się w znacznym stopniu narzędzi do sprawowania skutecznego nadzoru nad przebiegiem umów, a także przyczyniła się w istotny sposób do braku zabezpieczenia mienia wchodzącego w skład Zasobu.⁵³

3.2.4. Sposób zagospodarowania nieruchomości rolnych ponownie przejętych od dzierżawców do Zasobu oraz działania podejmowane w przypadkach bezumownego użytkowania nieruchomości

Zapewnienie ciągłości zagospodarowania Zasobu sprawdzono na przykładzie dziesięciu największych oraz dziesięciu najmniejszych powierzchniowo nieruchomości w każdym z okresów sprawozdawczych. We wszystkich przypadkach, działania zmierzające do ponownego zagospodarowania nieruchomości były podejmowane bez zbędnej zwłoki. Nie stwierdzono przypadków opieszałości lub braku systematyczności, a także nieuzasadnionego pozostawiania badanych nieruchomości w Zasobie.

Nie wykorzystano jednak możliwości prawnych mających na celu ograniczenie lub wyeliminowanie zjawiska tzw. bezumownego użytkowania, co świadczyło o nierzetelności prowadzonych działań. W okresie od dnia 1 stycznia 2006 r., do 30 czerwca 2012 r., aż 279⁵⁴

⁵¹ Zarządzenia Prezesa ANR: wytyczne z dnia 23 października 2003 r. „Dzierżawa nieruchomości ZWRSP, nr 11/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. i nr 35/09 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości ZWRSP.

⁵² Nieprawidłowości stwierdzone zostały w sześciu umowach dzierżawy nieruchomości położonych w obrębach: (1) Czesławice, (2) Jeziorki i Jeleń, (3) Budziszewko, (4) Strzelce, (5) Kamionka i Nietuszkowo oraz (6) Bagdad. Por. przypis 47.

⁵³ Dotyczyły one braku m.in. zobowiązania dzierżawcy do przedstawienia na wezwanie Agencji informacji o sytuacji finansowo-majątkowej w ciągu 21 dni od dnia otrzymania takiego wezwania, braku wzmianki o obowiązku informowania o każdej zmianie adresu, braku zastrzeżenia w umowie uprawnień Agencji do rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nie ustanowienia zabezpieczeń w wymaganym terminie lub nie przedstawienia nowych zabezpieczeń.

⁵⁴ Z danych zawartych w ewidencji zasobu Oddziału i Filii.

nieruchomości użytkowanych było przez podmioty nieposiadające tytułu prawnego. Pomimo działań podejmowanych w celu wyeliminowania tego zjawiska, według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r., w użytkowaniu podmiotów nieposiadających tytułu prawnego pozostawało 29 nieruchomości, o łącznej powierzchni 814.8370 ha, co stanowiło 0,4% powierzchni Zasobu w tym okresie. Kontrola ujawniła zadłużenie bezumownych użytkowników z tytułu nieuregulowanego, bezumownego korzystania z nieruchomości i składników ruchomych mienia na kwotę 745,8 tys. zł⁵⁵. Działania Agencji były niewystarczające dla wyegzekwowania tego zadłużenia, co zdaniem NIK, wskazuje na naruszenie kryterium gospodarności i rzetelności.

W okresie objętym kontrolą, łączna kwota sankcji finansowych nałożonych na podmioty, które korzystały bez tytułu prawnego z nieruchomości należących do Zasobu, wyniosła 2.914,4 tys. zł. Łączne koszty poniesione na utrzymanie nieruchomości należących do Zasobu, a bezpodstawnie użytkowanych przez inne podmioty, w latach 2010-2012 (I półrocze), wyniosły 438,4 tys. zł⁵⁶.

Pomimo zaleceń Prezesa Agencji, w okresie objętym kontrolą, w przypadku odmowy wydania gruntów lub rzeczy ruchomych związanych z uprawą, po ustaniu stosunku dzierżawy nie kierowano do organów ścigania zawiadomień o podejrzeniu popełnienia przestępstw⁵⁷ przez osoby dokonujące ich bezprawnego zajęcia. Kontrolowane jednostki nie współpracowały także z Wielkopolskim Oddziałem Regionalnym Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w zakresie udostępniania informacji dotyczących tzw. „bezumownych użytkowników” będących jednocześnie beneficjentami ARMiR. Zaznaczyć należy, że jeszcze w 2004 r. Oddział podjął próbę współpracy, ale ARMiR odmówiła przekazania ww. informacji⁵⁸.

Z kolei w Filii ujawniono nieprawidłowości, które świadczyły o niegospodarności w prowadzeniu rozliczeń z bezumownymi użytkownikami. W stosunku do dwóch użytkowników, opłaty te zostały naliczone za okres krótszy od okresu faktycznego korzystania z nieruchomości (odpowiednio o 42 i 14 dni), co skutkowało zaniżeniem wpływów o kwotę 2,5 tys. zł. W stosunku do innego użytkownika, zaniechano naliczenia opłaty w wysokości pięciokrotnego czynszu, co spowodowało zaniżenie należności o kwotę 160,6 tys. zł. Ujawniono również nierzetelne dokumentowanie przebiegu ponownego przejęcia mienia od bezumownych użytkowników⁵⁹. Brak było protokołów zdawczo-odbiorczych z przejęcia trzech nieruchomości, a dla jednej nieruchomości, protokół zdawczo-odbiorczy został sporządzony dopiero po upływie pięciu miesięcy.

Zdaniem NIK, nieprawidłowości te wskazywały na występowanie mechanizmów korupcjogennych.

3.2.5. Windykacja należności

NIK negatywnie oceniła pod względem celowości, gospodarności oraz rzetelności prowadzenie w latach 2006–2012 (I półrocze) działań windykacyjnych należności Skarbu Państwa, ze względu na niewykorzystywanie wszystkich uprawnień określonych w przepisach prawa oraz

⁵⁵ Stan na 10 grudnia 2012 r.

⁵⁶ Brak danych o kosztach ponoszonych w latach 2006–2009 ze względu na nieprowadzenie w tym okresie odrębnej ewidencji obciążeń bezumownych użytkowników podatkami lokalnymi.

⁵⁷ W zależności od rodzaju i skali czynu przestępnego Prezes Agencji wskazał dyrektorom oddziałów możliwe kwalifikacje prawne: art. 278§1 kk, art. 284 kk, 288§1 kk lub 296 kk (pismo z dnia 26 października 2004 r. – ZGZ-dn-4201-45-34/24/94/04).

⁵⁸ Stosownie do polecenia Prezesa ANR wyrażonego w piśmie z 26 października 2004 r., Oddział dwukrotnie występował do Wielkopolskiego Oddziału Regionalnego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z prośbą o udostępnienie informacji dotyczących tzw. bezumownych użytkowników. Z dniem 3 grudnia 2011 r. do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa dodany został art. 6a, z którego wynika, uprawnienie do wykorzystywania baz danych ARMiR przez Agencję (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382).

⁵⁹ Dotyczy nieruchomości będących w bezumownym użytkowaniu sp. z o.o. E-M, J. M. (dwie dzierżawy) oraz Hurtowni Śródków do Produkcji Rolno-Spożywczej „R.”

w uregulowaniach wewnętrznych Agencji⁶⁰. W okresie objętym kontrolą w Oddziale i w Filii, stan zaległych należności każdego roku kształtował się na podobnym poziomie.

Przepisy wewnętrzne zakładały, że ustanowienie odpowiednich zabezpieczeń wykonania zobowiązań określonych w umowach ma na celu zapewnienie odzyskania wszystkich wierzytelności z tytułu umów dzierżawy i sprzedaży nieruchomości. Zabezpieczenie wykonania zobowiązań przez dzierżawcę bądź nabywcę nieruchomości, których cenę sprzedaży rozłożono na raty – winno zapewnić Agencji odzyskanie należności w pełnej wysokości⁶¹. Stwierdzone nieprawidłowości pokazują, że cel ten nie został osiągnięty. W umowach zawieranych z kontrahentami, Oddział i Filia w sposób niewystarczający zabezpieczyły interes Skarbu Państwa lub w sposób nierzetelny egzekwowały ustanowienie wymaganych zabezpieczeń. Na przykład. Nie egzekwowano również ustanowienia zabezpieczenia przed zawarciem umów dzierżawy, nie egzekwowano zabezpieczenia dodatkowego w formie weksla in blanco, oświadczenia woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (stosownie do art. 777§1 pkt 4 i 5 kpc).

W Oddziale, zadania związane z windykacją należności prowadzone były przez sześciu pracowników, w wyodrębnionej sekcji. Z kolei w Filii, podejmowaniem działań w zakresie wszczynania postępowań egzekucyjnych, a także przygotowaniem dokumentacji w celu kierowania pozwów do sądów zajmował się tylko jeden pracownik, który wykonywał również inne zadania. Przyjęte rozwiązanie nie dawało możliwości prowadzenia systematycznej windykacji. Wpływ na stwierdzone nieprawidłowości miała również rotacja kancelarii prawnych zatrudnionych do obsługi spraw windykacyjnych⁶².

Ewidencja analityczna dłużników była prowadzona w Oddziale i w Filii w sposób, który umożliwiał identyfikację rodzaju i okresu zadłużenia oraz kwot zaległości, co NIK ocenia pozytywnie.

W dniu 30 czerwca 2012 r. stan należności kontrolowanych jednostek wyniósł łącznie 467.449,3 tys. zł⁶³. Znaczącą grupę obejmowały należności zaległe, które stanowiły 38,1% (178.432,1 tys. zł)⁶⁴. Podkreślić należy, że na ten dzień, należności zaległe obu jednostek były wyższe od kwoty wpływów uzyskanych na ten sam dzień (30 czerwca 2012 r.) z tytułu gospodarowania nieruchomościami (165.278,8 tys. zł). W Oddziale w okresie objętym kontrolą stan należności zaległych wykazywał tendencję wzrostową. Ich spadek (o 25.217,8 tys. zł) nastąpił jedynie w 2007 r. Z kolei w Filii, w latach 2006–2007 i w 2009 r. odnotowano nieznaczny spadek należności zaległych. W pozostałych okresach należności te wykazywały tendencję wzrostową.

Istotny wpływ na poziom należności miało udzielenie, w okresie objętym kontrolą, łącznie 1455 ulg w ich spłacie, zwłaszcza umorzenia, które wyniosły łącznie 3.204,4 tys. zł⁶⁵. Jednocześnie obie jednostki wysłały łącznie 22.868 wezwań do zapłaty, zawarły 326 ugód w sprawie restrukturyzacji należności oraz skierowały 1.323 pozwy do sądów o zapłatę należności.

⁶⁰ Zarządzenie nr 24/11 Prezesa ANR z dnia 25 lipca 2011 r. o zmianie zarządzenia nr 33/09 z dnia 4 września 2009 r. w sprawie zabezpieczania należności ANR z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości ZWRSP zmienionego zarządzeniem nr 41/09 z dnia 8 grudnia 2009 r. i zarządzeniem nr 20/11 z dnia 7 czerwca 2011 r. oraz w sprawie wprowadzenia jednolitego tekstu zarządzenia w sprawie zabezpieczenia należności ANR z tytułu umów dzierżawy lub sprzedaży nieruchomości ZWRSP.

⁶¹ Tj. łącznie z odsetkami oraz ewentualnymi kosztami dochodzenia.

⁶² W okresie objętym kontrolą zatrudnionych w Filii było 6 kancelarii prawnych.

⁶³ W tym Oddział – 327.646,0 tys. zł.

⁶⁴ W tym, zaległe należności Oddziału obejmowały kwotę 147.557,8 tys. zł.

⁶⁵ W tym Filia – 383,8 tys. zł.

Wykaz należności kontrolowanych jednostek w latach 2006–2012 (I półrocze) stanowi załącznik nr 7 do niniejszej informacji.

Przebieg postępowań windykacyjnych oraz ich skuteczność sprawdzono na próbie dokumentacji 31 dłużników, w tym 20 posiadających największe kwotowo zaległości Oddziału i Filii, których łączne zadłużenie wyniosło 67.169,1 tys. zł (30 czerwca 2012 r.) oraz 10 dłużników Oddziału, których zaległości powstały przed 2006 r. i wynosiły łącznie 59.574,8 tys. zł (30 czerwca 2012 r.)⁶⁶.

W okresie objętym kontrolą nastąpił wzrost ww. zaległych należności aż o 32%. Spowodowane to było przypisem odsetek z tytułu nieuregulowanych należności głównych oraz naliczonymi kosztami zastępstwa procesowego. W stosunku do wszystkich dłużników prowadzone były postępowania sądowe, a wobec sześciu, prowadzona była egzekucja z wniesionych zabezpieczeń. Wieloletnie działania podejmowane przez Oddział nie doprowadziły jednak do wyegzekwowania należności. W wyniku egzekucji odzyskano od tych dłużników zaledwie 0,09% zaległych należności (55,8 tys. zł). Nadmienić należy, że największa kwotowo wpłata wyniosła 29,5 tys. zł. Od czterech dłużników z grupy 10, których zaległości powstały przed 2006 r., nie wyegzekwowano w tym okresie żadnej wpłaty.

Stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odraczenia, umorzenia lub rozłożenia na raty należności Agencji oraz trybu postępowania w tych sprawach⁶⁷, w dniach 19 sierpnia 2010 r. i 11 marca 2011 r. Oddział występował do Prezesa Agencji z wnioskami o udzielenie pełnomocnictw do umorzenia należności trzech dłużników. Do czasu zakończenia kontroli NIK, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który jest podmiotem uprawnionym do umorzenia tych należności nie podjął decyzji w ww. sprawach.

W przebiegu procedur windykacyjnych stwierdzono m.in. następujące nieprawidłowości.

- *Przeprowadzona w trakcie kontroli analiza dokumentacji Oddziału dotyczącej 10 dłużników posiadających największe kwotowo zaległości wykazała, że w stosunku do czterech⁶⁸ z nich istnieją przesłanki do umorzenia należności w całości lub w części z powodu nieściągalności. Do czasu zakończenia kontroli NIK nie analizowano jednak zasadności dalszego prowadzenia czynności egzekucyjnych, które w latach 90 – tych skierowane zostały przez Oddział na drogę postępowania sądowego. Pomimo nieznacznych opóźnień, działania wobec 10 pozostałych objętych kontrolą dłużników Oddziału, których należności powstały w latach 2006–2012 (I półrocze) prowadzone były systematycznie. Doprowadziły one w dziewięciu przypadkach (według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r.) do całkowitej spłaty należności.*
- *Wobec 11 dłużników Filii ujawniono rażącą opieszałość w dochodzeniu należności, która w jednym przypadku doprowadziła do przedawnienia należności (55,4 tys. zł). W tej sprawie, pozew do sądu o zapłatę Filia skierowała dopiero na 8 dni przed upływem terminu przedawnienia. Dłużnik, od czasu zawarcia umowy nie wpłacił żadnej z sześciu rat czynszu (za lata 1995-1998). Należność ta przedawniła się w dniu 1 marca 2001 r., a w księgach rachunkowych, w grudniu 2012 r., nadal figurowała jako należność bieżąca (co stanowiło naruszenie przepisu art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości). Zwłokę w dochodzeniu należności stwierdzono również w postępowaniach wobec sześciu dłużników (zalegających na kwotę 5.779,0 tys. zł). Sprawy, na drogę postępowania sądowego kierowane były po upływie od roku do 6 lat od daty powstania zaległości, a wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji zostały złożone po upływie od roku do dwóch lat od nadania klauzul wykonalności prawomocnym orzeczeniom sądowym. Ponadto do 10 dłużników wezwania do zapłaty zostały wysłane z opóźnieniem wynoszącym od 15 do 319 dni. W odniesieniu do sześciu dzierżawców (zadłużonych na łączną kwotę 3.041,6 tys. zł), działania w celu uzyskania tytułów wykonawczych były podejmowane po upływie od 1 roku do 5 lat.*

⁶⁶ Wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. kwota ta stanowiła aż 40,4% wszystkich zaległych należności Oddziału.

⁶⁷ Dz. U. z 2009 r. Nr 210, poz. 1619 z późn. zm.

⁶⁸ Osoby fizyczne G.M. (225/R/D/93, 394/R/D/93, 225/R/D – bezum., 225/R/MR/93, 394/R/D-bezum.), W.A. (189/R/D/93, 189/R/MR/93), M.P.(053/R/MR/92) oraz S.PRP sp. z o.o. (014/R/D/92, 121/R/D/93, 121/bezum/03, 121/R/MR/93, SG/008/98).

3.2.6. Stosowanie ulg w spłacie należności

Uregulowania wewnętrzne Agencji w sprawach odraczania, rozkładania na raty lub umarzania należności⁶⁹, dawały możliwość rzetelnej weryfikacji i oceny rozpatrywanych wniosków o udzielenie ulg. Wyniki kontroli wskazują jednak, że przepisy wewnętrzne, a także postanowienia zawartych z kontrahentami ugód nie zawsze były przestrzegane. Nieprawidłowości przejawiały się dowolnością w sposobie załatwiania wniosków, dokumentowania przebiegu postępowań w sprawie udzielenia ulg oraz stosowania ulg, pomimo braku przesłanek do ich udzielenia. Nie korzystano także z przysługującego prawa do postawienia całej należności w stan natychmiastowej wymagalności, pomimo zaistnienia, w okolicznościach danej sprawy, przesłanek uzasadniających takie działanie. Rozkładanie należności na raty z naruszeniem obowiązujących procedur wskazuje, zdaniem NIK, na występowanie w tym obszarze mechanizmów korupcyjnych.

W okresie objętym kontrolą, w Oddziale i w Filii wydano łącznie 7.584 decyzje w sprawie ulg w spłacie należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy nieruchomości. Udzielanie ulg sprawdzono na próbie 24 decyzji w sprawie przyznania najwyższych kwotowo ulg udzielonych w latach 2006–2012 (I półrocze). W przebiegu 12 postępowań (50% badanych) stwierdzono nieprawidłowości, które skutkowały zaniżeniem dochodów Skarbu Państwa, łącznie o co najmniej 714,8 tys. zł.⁷⁰ NIK oceniła takie działania jako nielegalne, niegospodarne oraz nierzetelne.

Przykładowo:

- *Pomimo nieprzestrzegania przez kontrahenta (spółka „M.R.”) warunków ugody, Oddział doprowadził do uznania za umorzone odsetki ustawowe w kwocie 433,1 tys. zł z tytułu wykupu majątku okołodzierżawnego oraz odsetek w kwocie 48,4 tys. zł za nieterminowe regulowanie czynszu dzierżawnego. Według ugody, w razie niezapłacenia w terminie jednej z rat należności wynikających z ugody lub pozostałych należności bieżących, Oddział zastrzegł sobie prawo postawienia całego zobowiązania w stan natychmiastowej wymagalności. Pomimo przesłanek do zerwania ugody, nie skorzystano z przewidzianej sankcji, a na wniosek kontrahenta, zawarty został korzystny dla niego aneks. Termin spłaty uzależniono od otrzymania przez Agencję środków finansowych z dopłat obszarowych UE (bezpośrednio z rachunku bankowego ARMiR), podczas gdy do 2008 r. przepisy nie dawały podstaw do przekazywania wypłacanych przez ARMiR dopłat obszarowych⁷¹.*
- *W toku realizacji ugody w sprawie restrukturyzacji zadłużenia (67,0 tys. zł) z nabywcą nieruchomości w Rokosowie i Bączylesie⁷², który przez 17 lat nie spłacił żadnej raty ceny zakupu, Oddział nie wykorzystał uprawnień do postawienia należności w stan natychmiastowej wymagalności. Ponadto, do czasu zakończenia kontroli NIK, Oddział nie wyegzekwował od nabywcy ustanowienia hipoteki kaucyjnej (na kwotę 70,0 tys. zł), określonej w ugodzie z 2010 r.*
- *Oddział nie wykorzystał również uprawnień wobec dzierżawcy nieruchomości rolnej Dzięczyzna, pomimo niewywiązania się przez niego z warunków ugody (39,7 tys. zł). Dłużnik zalegał z zapłatą za dwa pełne okresy rozliczeniowe, co stanowiło przesłankę do rozwiązania umowy dzierżawy (a nie do restrukturyzacji zadłużenia). Dwie raty zadłużenia objętego ugodą zostały uregulowane z opóźnieniem (2 i 3,5 miesiąca) w stosunku do harmonogramu spłaty. Spłata zadłużenia nie rozwiązała również problemów dzierżawcy z płatnością bieżących rat czynszu dzierżawnego.*
- *Przykładem stosowania złej praktyki w Filii było umorzenie części odsetek ustawowych od nieterminowej spłaty należności (81,7 tys. zł) z tytułu sprzedaży nieruchomości w miejscowości Wrząca, pomimo, że wniosek*

⁶⁹ Wytyczne Prezesa ANR z dnia 15 września 2003 r. w sprawie zasad stosowania odraczania, rozkładania na raty lub umorzenia należności ANR oraz trybu postępowania w tych sprawach oraz z dnia 22 marca 2011 r. w sprawie stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności ANR oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 10, poz. 1619 ze zm.).

⁷⁰ W tym w Oddziale – 539,8 tys. zł.

⁷¹ Wyraźny zakaz ustawowy dotyczący przekazywania należności dopłat ustanowiony został jednak w 2008 r. (art. 40 ustawy o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego – Dz. U. z 2012, poz. 1164).

⁷² Spłaty należności głównej, w kwocie 20,0 tys. zł, dłużnik dokonał dopiero pod presją toczącego się postępowania egzekucyjnego.

kontrahenta nie zawierał takiej prośby. Jak wynika ze złożonych wyjaśnień, podstawą decyzji były „negocjacje i rozmowy z dłużnikiem”, co zdaniem NIK wobec braku udokumentowania tych działań, świadczyło o funkcjonowaniu nagannych praktyk, które pozostawały w sprzeczności z uregulowaniami wewnętrznymi Agencji. Pomimo dwukrotnego niewywiązania się tego nabywcy z zobowiązań z tytułu umowy sprzedaży na raty, ustalono wielkość zadłużenia z tytułu odsetek, według stanu na 6 miesięcy przed zawarciem umowy. Skutkiem takiego działania było bezpodstawne wstrzymanie naliczania odsetek ustawowych, które do dnia uregulowania zadłużenia, wyniosłyby 20,9 tys. zł. Nieprawidłowości te wskazują na występowanie mechanizmów korupcyjnych.

- Podobne zjawiska miały miejsce przy rozłożeniu na raty zaległych należności z tytułu sprzedaży nieruchomości położonych w gminach Trzcianka i Czarnków (wstrzymanie naliczania odsetek ustawowych od niespłaconych należności przez 98 dni, co skutkowało utratą odsetek co najmniej na 72,3 tys. zł) oraz przy przyznaniu dodatkowo jednemu z kontrahentów ulgi wyższej o 45,4 tys. zł, niż wynikało to z decyzji komisji ds. udzielania ulg, co było działaniem niegospodarnym i nielegalnym. Rozłożenie na raty należności z naruszeniem obowiązujących w Agencji procedur wskazuje na występowanie w tym obszarze mechanizmów korupcyjnych.

W Oddziale, wobec braku uregulowań wewnętrznych dotyczących umarzania rat rocznych z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, wypracowana została praktyka komisyjnego prowadzenia postępowań na wniosek kontrahenta, z zastosowaniem przepisu art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Decyzje w sprawie umorzenia należności za konkretną ratę roczną należną z tytułu zakupu lokalu mieszkalnego przez danego wnioskodawcę były podejmowane po złożeniu wniosku o umorzenie płatności tej raty, pod warunkiem korzystania z pomocy społecznej. Kontrola NIK ujawniła, że wydanie decyzji nie było poprzedzone sprawdzeniem, czy wnioskodawcy posiadają wcześniejsze zobowiązania wobec Agencji z tytułu wykupu tych lokali⁷³.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2012 r., kwota zaległości z tytułu sprzedaży mieszkań wyniosła 2.342,1 tys. zł (należność główna) oraz odsetki w kwocie 1.254,7 tys. zł. W latach 2006–2012 (I półrocze) zostało wydanych 1.245 decyzji o umorzeniu, na łączną kwotę 1.428,5 tys. zł. Według stanu na dzień wydania decyzji, wszyscy wnioskodawcy posiadali zaległości powstałe we wcześniejszych okresach rozliczeniowych, łącznie na kwotę 121,4 tys. zł. Stan zaległości tych dłużników na dzień 30 czerwca 2012 r. wyniósł łącznie 44,6 tys. zł.

3.2.7. Nadzór właścicielski i kontrola oraz realizacja wniosków NIK

Sprawowanie nadzoru właścicielskiego nad mieniem Zasobu zostało uregulowane w statucie Agencji, stanowiącym załącznik do rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r., a następnie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r.⁷⁴. W ramach nadzoru, oddziały terenowe i filie zobowiązano w szczególności do kontroli umów dzierżawy, sprzedaży na raty oraz sprzedaży obiektów zabytkowych, których cena została obniżona. Zdaniem NIK, w znacznym stopniu, właśnie nieskuteczny system nadzoru właścicielskiego przyczynił się do powstania nieprawidłowości i zaniedbań opisanych w niniejszej Informacji.

Wyniki kontroli wskazują szereg przykładów świadczących o tym, że również system kontroli zarządczej, który miał wpływ na organizację systemu nadzoru właścicielskiego, nie spełniał dobrze swojej funkcji. Zarówno w Oddziale, jak i w Filii stwierdzono niewłaściwą organizację pracy na stanowiskach merytorycznych, zwłaszcza nadmierne obciążenie zadaniami poszczególnych pracowników oraz konieczność realizacji „napiętych” planów sprzedaży nieruchomości,

⁷³ Sprawdzono na próbie 11 decyzji w sprawie umorzenia na rzecz trzech osób fizycznych należności rocznej raty z tytułu nabycia lokalu mieszkalnego, obejmujących łączną kwotę 27.454,84 zł.

⁷⁴ Dz. U. Nr 262, poz. 1567. Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa w sprawie nadania statutu (Dz. U. Nr 140, poz. 1348 i Nr 211, poz. 2070).

ustalanych przez prezesów Agencji, w poszczególnych latach. Do nieprawidłowości w przebiegu transakcji sprzedaży i dzierżawy doszło wskutek braku należytej staranności i systematyczności w wykonywaniu obowiązków służbowych⁷⁵.

Kontrola ujawniła, że Oddział i Filia posiadały przyzwolenie Prezesa Agencji na ograniczenie zakresu nadzoru właścicielskiego. W piśmie z dnia 24 sierpnia 2010 r., Prezes wydał zalecenie o odstąpieniu od niektórych zaplanowanych kontroli, ze względu na zintensyfikowanie działań związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży. Konieczność zwiększenia nadzoru właścicielskiego została zauważona w jednostkach w II połowie 2012 r. W regulaminie organizacyjnym, obowiązującym od 1 stycznia 2013 r., rozszerzony został jego zakres.

Pomimo podjęcia działań naprawczych, ustalenia obecnej kontroli NIK wykazały, że nieprawidłowości stwierdzone w toku kontroli prowadzonych w latach 2006–2012 (I półrocze) przez Biuro Prezesa, w zakresie gospodarowania Zasobem, nie zostały wyeliminowane. Dotyczyły one rzetelności przygotowania nieruchomości rolnych do zawarcia umów sprzedaży oraz stanu przygotowania gruntów nierozdysponowanych (w części dotyczącej występowania zjawiska polegającego na tzw. „bezumownym użytkowaniu”).

Nieprawidłowości stwierdzone w toku niniejszej kontroli wykazały również, że część wniosków z kontroli NIK przeprowadzonych w latach 2005–2006⁷⁶ nie została rzetelnie zrealizowana. Nadal wykonania wymagają wnioski dotyczące przestrzegania procedur sprzedaży i dzierżawy nieruchomości, wzmocnienia nadzoru w zakresie egzekwowania od kontrahentów zobowiązań wynikających z zawartych umów, rzetelnego rozpatrywania wniosków w sprawie ulg w spłacie należności w oparciu o zweryfikowane okoliczności, uzasadniające ich stosowanie, dokumentowania podstaw udzielenia ulg w spłacie należności, stosowania sankcji umownych w razie niewywiązania się kontrahentów z umów oraz przewlekłości w podejmowaniu działań windykacyjnych należności.

Zdaniem NIK, wpływ na nieprawidłowości oraz niewyeliminowanie wieloletnich zaniedbań w funkcjonowaniu obu jednostek miała znaczna rotacja osób zajmujących kierownicze stanowiska. Na przykład, w latach 2006–2007 na stanowisku Dyrektora Oddziału zatrudnionych było kolejno 7 osób, a w latach 2006–2009, na stanowisku Dyrektora Filii, zatrudnionych było łącznie 9 osób.

⁷⁵ Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska w latach 2006–2012 (I półrocze) odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność w ANR OT w Poznaniu oraz Filii w Pile zawiera załącznik nr 1 do niniejszej Informacji.

⁷⁶ Patrz przypis 5.

4.1 Przygotowanie kontroli

Sejmowa Komisja Rolnictwa i Rozwoju Wsi zgłosiła jako propozycję do planu pracy NIK na 2012 r. temat: „Kontrola realizacji umów dzierżawy i cesji tych umów w latach 2000–2010 przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Poznaniu i Filię Oddziału w Pile”.

Ustalenia kontroli z lat 2005–2006 dotyczących zagospodarowania nieruchomości rolnych pochodzących z Zasobu Własności Rolnych Skarbu Państwa, które zostały przeprowadzone przez NIK uzasadniały sformułowanie negatywnych ocen kontrolowanej wówczas działalności⁷⁷. Kontrole te ujawniły nienależyte wywiązywanie się przez Agencję z obowiązku zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa. Stwierdzone zostały liczne nieprawidłowości m.in. w zakresie wyłaniania dzierżawców oraz nabywców nieruchomości, egzekwowania postanowień umów sprzedaży i dzierżawy, a także rozliczania nakładów inwestycyjnych z dzierżawcami i renegocjacji umów dzierżawy jak również rozliczeń wynikających ze zjawiska przejmowania zobowiązań dzierżawców wobec innych wierzycieli. Ponadto, stwierdzono stosowanie zbyt daleko idącej uznaniowości w egzekwowaniu płatności rat czynszu dzierżawnego, w tym stosowanie ulg bez dokumentowania przesłanek uzasadniających ich udzielenie, co wskazywało na występowanie mechanizmów korupcyjnych.

Istotną przesłanką podjęcia kontroli była ranga problemów dotyczących gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, przedstawionych w ostatnich pięciu latach, łącznie w kilkudziesięciu interpelacjach, zapytaniach oraz oświadczeniach poselskich, a także w skargach napływających do Delegatury NIK w Poznaniu.

Założono, że wyniki niniejszej kontroli mogą pomóc w identyfikacji obszarów, w których występują nadal istotne nieprawidłowości, a przez to przyczynić się do poprawy sposobu gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zgodnie z założeniami organizacyjnymi skontrolowano dwie jednostki organizacyjne Agencji znajdujące się na obszarze właściwości Delegatury NIK w Poznaniu: Oddział Terenowy w Poznaniu oraz Filię tego Oddziału w Pile.

Zasady doboru próby:

- a) w zakresie transakcji sprzedaży – spośród wszystkich umów do kontroli wybrano: siedem umów sprzedaży z grupy umów sprzedaży nieruchomości o największej powierzchni; dwie umowy sprzedaży z grupy umów sprzedaży zawartych w drodze przetargu, z rozłożeniem ceny sprzedaży na raty; dwie umowy sprzedaży – spośród umów sprzedaży gruntów, które mogły zostać przeznaczone na cele inwestycyjne, jedna umowa wybrana została na podstawie „osądu kontrolera”;
- b) w zakresie umów dzierżawy – spośród wszystkich umów dzierżaw do kontroli wybrano 10 umów z grupy aktywnych dzierżaw nieruchomości o największej powierzchni, natomiast 2 umowy dzierżawy wybrano z grupy umów wypowiedzianych przez Oddział Terenowy w Poznaniu, na skutek niedotrzymania ich warunków przez dzierżawców;
- c) sprawdzenie skuteczności działań windykacyjnych oraz ocenę prawidłowości stosowania ulg w spłacie należności przeprowadzono na próbie dokumentacji dotyczącej największych kwotowo należności wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 r. oraz zaległości dzierżawców i nabywców na raty dotyczące transakcji wybranych do badania w toku niniejszej kontroli.

⁷⁷ S/03/021 „Prawidłowość gospodarki finansowej i gospodarowania mieniem pochodzącym z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez OT AWRSP w Poznaniu – Filia w Pile”, K/05/008 „Prawidłowość gospodarki finansowej i gospodarowania mieniem pochodzącym z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez OT AWRSP w Poznaniu – Filia w Pile” (kontrola sprawdzająca S/03/021), S/06/008 „Gospodarowanie mieniem pochodzącym z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przez OT ANR w Poznaniu”.

4.2 Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

Prezes Agencji zgłosił zastrzeżenia do ustaleń i ocen zawartych w obu wystąpieniach pokontrolnych. Zakwestionował on m.in. ocenę dotyczącą praktyki wyrażania zgody na cesję praw i obowiązków wynikających z umów dzierżaw na rzecz osób trzecich (nie wyłonionych w trybie określonym w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa), nieprawidłowego przygotowania i prowadzenia transakcji sprzedaży i dzierżawy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, ocenę dotyczącą nieprawidłowości przy podejmowaniu działań mających na celu zagospodarowanie nieruchomości rolnych ponownie przyjętych do Zasobu, oceny dotyczące braku skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych, przebiegu postępowań o udzielenie ulg w spłacie należności Skarbu Państwa, sprawowanego nadzoru właścicielskiego oraz kontroli przebiegu realizacji umów, a także oceny realizacji zaleceń pokontrolnych.

Ogółem, do wystąpień pokontrolnych złożono 69 zastrzeżeń, z których 13 uwzględniono w całości, 13 uwzględniono w części, a 43 oddalono. Zakwestionowane przez Prezesa Agencji negatywne oceny ogólne kontrolowanej działalności Oddziału oraz Filii zostały przez Komisję Rozstrzygającą NIK utrzymane w mocy.

W wystąpieniach pokontrolnych NIK sformułowała łącznie 21 wniosków pokontrolnych. Dotyczyły one m.in.:

- wyeliminowania niezgodnej z obowiązującymi przepisami praktyki dokonywania zmian podmiotowych po stronie dzierżawców,
- podjęcia działań organizacyjnych mających na celu wykorzystywanie ustawowych uprawnień w celu ograniczenia zjawiska dysponowania nieruchomościami przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do nich,
- zapewnienia prawidłowego przebiegu procedur wyłaniających nabywców i dzierżawców nieruchomości,
- należytego zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa w umowach sprzedaży i dzierżawy oraz egzekwowania od kontrahentów wywiązywania się z postanowień umownych,
- zintensyfikowania działań windykacyjnych wobec dłużników, których zaległości powstały przed 2006 r. oraz dokonania ich przeglądu pod kątem ewentualnego odpisu jako nieściągalnych,
- przestrzegania zasad określonych w przepisach wewnętrznych Agencji w zakresie stosowania ulg w spłacie należności oraz wyeliminowania dowolności w podejmowaniu decyzji w sprawie stosowania ulg, a także
- rozważenia systemowego rozwiązania spraw dotyczących umorzenia należności Agencji z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, wykorzystywania uprawnień Agencji w przypadku niewykonywania przez kontrahentów warunków określonych w ugodach, należytego zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa oraz wzmocnienia nadzoru właścicielskiego.

W odpowiedzi na wystąpienia pokontrolne, Prezes Agencji poinformował o podjętych działaniach organizacyjnych na rzecz realizacji wniosków pokontrolnych, za wyjątkiem wniosków dotyczących wyeliminowania niezgodnej z obowiązującymi przepisami praktyki dokonywania cesji wynikających z umów dzierżaw na osoby trzecie. Jak wynika z pism Prezesa Agencji, przyczyną odmowy wykonania wniosku jest stanowisko Agencji, które jest odmienne od stanowiska NIK. W związku z ustaleniami kontroli NIK w dniu 9 maja 2013 r. Prezes Agencji wydał Zarządzenie nr 20/2013, w którym zmienił dotychczasowe zasady w kierunku ograniczenia dokonywania cesji do dwóch sytuacji (przeniesienie praw i obowiązków dzierżawcy na osobę trzecią w przypadku nabycia przez dotychczasowego dzierżawcę uprawnień emerytalnych lub rentowych oraz przeniesienie praw i obowiązków dzierżawcy w zamian za spłatę zadłużenia dotychczasowego dzierżawcy).

Wymiar stwierdzonych nieprawidłowości stanowi łącznie kwota 99.902,5 tys. zł, która obejmuje finansowe skutki działań prowadzonych niezgodnie z przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi Agencji oraz kwota 192,6 tys. zł stanowiąca pozyskane przytęki finansowe⁷⁸.

W zwiąęku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami Delegatura NIK w Poznaniu przygotowuje stosowne zawiadomienia do właściwych organów.

⁷⁸ W wyniku realizacji wniosku pokontrolnego NIK, Filia w Pile obciężęła (191,8 tys. zł) oraz wyegzekwowała (0,8 tys. zł) opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska w latach 2006–2012 (I półrocze), odpowiedzialnych za kontrolowaną działalność

ANR OT w Poznaniu – dyrektorzy

| Lp | Imię i nazwisko | okres zajmowania stanowiska |
|----|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Antoni Mandziak | 18.02.2002 r. – 30.03.2006 r. |
| 2. | Paweł Wachowiak | 31.03.2006 r. – 1.06.2006 r. |
| 3. | Antoni Obacz | 1.06.2006 r. – 4.10.2006 r. |
| 4. | Walerian Klepas ⁷⁹ | 4.10.2006 r. – 19.10.2006 r. |
| 5. | Roman Stadnicki | 20.10.2006 r. – 17.01.2007 r. |
| 6. | Antoni Obacz | 17.01.2007 r. – 14.03.2007 r. |
| 7. | Krzysztof Urbaniak | 5.06.2007 r. – 20.04.2012 r. |
| 8. | Mieczysław Szempiński | 20.04.2012 r. – 24.04.2012 r. |
| 9. | Sławomir Pietrzak | 25.04.2012 r. – nadal |

ANR OT w Poznaniu, Filia w Pile – dyrektorzy Filii (zastępcy dyrektora ANR OT w Poznaniu)

| Lp | Imię i nazwisko | okres zajmowania stanowiska |
|----|----------------------------------|--|
| 1. | Bogumiła Hromiak-Paprzycka | 27.10.2003 r. – 11.01.2006 r. |
| 2. | Paweł Wachowiak | 12.01.2006 r. – 2.03.2006 r. |
| 3. | Roman Stadnicki | 6.03.2006 r. – 19.10.2006 r. |
| 4. | Grażyna Myszkowska | 4.12.2006 r. – 17.01.2007 r. |
| 5. | Roman Stadnicki | 18.01.2007 r. – 14.04.2008 r. |
| 6. | Grażyna Myszkowska ⁸⁰ | 14.04.2008 r. – 19.08.2008 r. |
| 7. | Błażej Nadobnik | 20.08.2008 r. – 11.09.2008 r. |
| 8. | Arkadiusz Brygman | 12.09.2008 r. – 31.10.2009 r. (odwołany 13.07.2009 r.) |
| 9. | Sławomir Gawełek | 15.07.2009 r. – nadal |

⁷⁹ P.o. dyrektora.

⁸⁰ P.o. zastępcy dyrektora/p.o. kierownika Filii.

Charakterystyka stanu prawnego

Na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w 1992 r. mienie pozostałe po zlikwidowanych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej zostało przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Od dnia 16 lipca 2003 r., jej następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (ustawa), Agencja wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa. Zasady oraz sposoby gospodarowania nieruchomościami rolnymi określa art. 24 ustawy. Podstawowe formy gospodarowania mieniem stanowią sprzedaż mienia w całości lub w części na zasadach określonych ustawą (art. 27 i nast.) oraz oddanie na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym. Zgodnie z treścią art. 28 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, dla nieruchomości Zasobu będących przedmiotem sprzedaży Agencja sporządza wykaz, ogłoszony w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu lub planowanym terminem sprzedaży w innym trybie niż przetarg. Informację o zamiarze sprzedaży nieruchomości, której wartość szacunkowa przekracza równowartość dziesięciu tysięcy kwintali żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, Agencja ogłasza w prasie o zasięgu co najmniej wojewódzkim.

Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 ustawy, pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości Zasobu po cenie ustalonej w sposób w niej określony (z zastrzeżeniem art. 17 a ust. 1, art. 17b ust. 4 i art. 42 ustawy), przysługuje m.in.: byłemu właścicielowi zbywanej nieruchomości lub jego spadkobiercom, jeżeli nieruchomość została przejęta na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 1 stycznia 1992 r.; spółdzielni produkcji rolnej władającej faktycznie zbywaną nieruchomością, której użytkowanie ustanowione na rzecz tej spółdzielni wygasło na podstawie art. 16 ust. 2 z dniem 31 grudnia 1993 r.; dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej trzech lat. Nabycie nieruchomości następuje po cenie ustalonej zgodnie z art. 30 ustawy. O przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości, do której nabycia przysługuje pierwszeństwo, Agencja zawiadamia uprawnionego na piśmie, podając cenę nieruchomości oraz termin złożenia wniosku o nabycie na warunkach podanych w zawiadomieniu (nie może być on krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia). Osoby te korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie o wyrażeniu zgody na jej nabycie po cenie określonej w zawiadomieniu.

Nieruchomości, które nie zostały sprzedane na zasadach pierwszeństwa (oraz określonych w art. 17 a i art. 42 ustawy) albo co do których przepisy te nie mają zastosowania, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacja), z zastrzeżeniem, że w przypadkach uzasadnionych względami gospodarczymi można ustalić osobę nabywcy na podstawie przetargu ofert pisemnych (konkurs ofert). W razie nierozstrzygnięcia przetargu, Agencja, ogłaszając kolejne przetargi, może ustalić niższą cenę wywoławczą, nie niższą jednak niż połowa ceny ustalonej według zasad określonych w art. 30 ustawy. Jeżeli kolejny przetarg nie doprowadzi do wyłonienia osoby nabywcy, Agencja może sprzedać nieruchomość bez przetargu za cenę nie niższą niż cena wywoławcza ostatniego przetargu. Agencji przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Agencji.

Na podstawie delegacji zawartej w art. 32 ust. 1 ustawy, Minister Skarbu Państwa (a następnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi) określił w drodze rozporządzenia, szczegółowy tryb sprzedaży

nieruchomości Zasobu i ich części składowych, warunki rozkładania ceny sprzedaży na raty (obniżenia ceny sprzedaży). W okresie objętym kontrolą są to odpowiednio: rozporządzenie z dnia 1 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 140 poz. 1350), rozporządzenie z dnia 17 lutego 2010 r. (Dz. U. Nr 29, poz. 151) oraz rozporządzenie z dnia 30 kwietnia 2012 r. (poz. 540). Uczestnikami przetargu mogą być osoby fizyczne i prawne, które w wyznaczonym terminie, miejscu i formie wniosły wadium (chyba, że zostały z tego obowiązku zwolnione) oraz stawiły się na przetarg ustny albo w wyznaczonym terminie i miejscu złożyły także swoje oferty w przetargu ofert. W przypadku przetargu ograniczonego warunkiem koniecznym jest również zakwalifikowanie do uczestnictwa w tym przetargu.

Do ważności umowy sprzedaży nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 158 Kodeksu cywilnego).

Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, sprzedaż nieruchomości rolnej może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością nabywcy nie przekroczy 500 ha. Ustalenia tych okoliczności dokonuje się wyłącznie na podstawie oświadczenia nabywcy⁷⁹. Według art. 31 ww. ustawy, jeżeli nabywca przed zawarciem umowy sprzedaży wpłacił co najmniej 20% ceny (od dnia 30 października 2012 r. warunkiem zastosowania tej ulgi jest wpłata co najmniej 10% ceny). Agencja mogła rozłożyć spłatę pozostałej należności na roczne lub półroczne raty, na okres nie dłuższy niż 15 lat. Przy rozłożeniu spłaty należności na raty, Agencja stosuje oprocentowanie na zasadach określonych w ww. przepisie.

Agencja może odroczyć termin zapłaty należności, rozłożyć ją na raty albo umorzyć w części lub w całości, jeżeli przemawiają za tym ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe (art. 23a). Minister Skarbu Państwa (a następnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi) ustalił, w drodze rozporządzenia, szczegółowe przesłanki odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności oraz tryb postępowania w tych sprawach⁸⁰. W przywołanych aktach prawnych wskazane zostały przesłanki uznania, że niemożność terminowego uregulowania należności przez dłużnika Agencji jest uzasadniona lub należność jest nieściągalna. Szczegółowe zasady udzielania ulg w spłacie należności zostały uregulowane zarządzeniami Prezesa Agencji.

Zgodnie z treścią art. 38 ust. 1 ww. ustawy, mienie wchodzące w skład Zasobu może być wydierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym (z zastrzeżeniem art. 38 a⁸¹). Dzierżawa nieruchomości Zasobu prowadzona jest na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w przepisach wykonawczych.⁸² Umowę dzierżawy zawiera się z kandydatem wyłonionym w drodze przetargu (art. 39 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa).

⁷⁹ Ustawodawca, do 3 grudnia 2011 r., nie określił przy tym rygoru odpowiedzialności karnej za złożenie oświadczenia niezgodnego ze stanem faktycznym.

⁸⁰ Rozporządzenie z dnia 1 sierpnia 2003 r. Ministra Skarbu Państwa (Dz. U. z 2003 r. Nr 140, poz. 1349) oraz Rozporządzenia z dnia 19 listopada 2009 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Dz. U. z 2009 r. Nr 210, poz. 1619).

⁸¹ Mienie wchodzące w skład Zasobu może być wydierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym z zapewnieniem dzierżawcy lub najemcy prawa kupna przedmiotu dzierżawy lub najmu najpóźniej z upływem okresu, na jaki została zawarta umowa.

⁸² Szczegółowe uregulowania dotyczące procedur zawarte zostały w rozporządzeniu Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 140, poz. 1351), a od dnia 17 lutego 2009 r. w rozporządzeniu 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 (Dz. U. Nr 17, poz. 93).

Przetargu nie stosuje się w stosunku do podmiotów i w sytuacjach enumeratywnie wymienionych w ustawie. Dla nieruchomości Zasobu przeznaczonych do wydzierżawienia lub pod najem, Agencja sporządza wykaz na zasadach określonych w art. 28 ustawy (por. art. 38 ust. 2). Wykaz ten jest ogłaszany w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości przez okres 14 dni przed dniem ogłoszenia przetargu. Zgodnie z dyspozycją art. 38a ust. 2 ustawy, do czynszu i oprocentowania, ustalonego w umowie stosuje się art. 31 ust. 2 (istnieje możliwość rozłożenia należności Agencji na raty). Czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy, przy czym terminy płatności wyznacza się za okresy półroczne z dołu (art. 39a ust. 2).

Według art. 39 ust. 1 ustawy, umowę dzierżawy co do zasady zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego (art. 29 ust. 3-3c stosuje się odpowiednio). Art. 39 ust. 2 ustawy określa przypadki, w których przetargu nie stosuje się. Tryb przeprowadzania przetargów na dzierżawę, określił Minister Skarbu Państwa (a następnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi) w drodze rozporządzenia⁸³. Zgodnie z treścią art. 40 ustawy, nie pobiera się czynszu za użytki rolne klasy VI. Agencja może zwolnić dzierżawcę z opłat czynszowych na warunkach określonych w umowie: w okresie pierwszych trzech lat dzierżawy użytków rolnych odłogowanych co najmniej przez okres jednego roku przed dniem zawarcia umowy dzierżawy, a na okres nie dłuższy niż 5 lat, w przypadkach uzasadnionych stanem przedmiotu dzierżawy lub realizacją inwestycji tworzących nowe miejsca pracy.

W przypadku przygotowania nieruchomości do sprzedaży, cenę nieruchomości (cenę wywoławczą do przetargu) ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalenia przewidzianych w dziale IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸⁴ oraz w wydanych na podstawie tej ustawy aktach wykonawczych (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego)⁸⁵ – art. 30 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Stosownie do postanowień art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (ust.1). W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (ust. 2). Stosownie do przepisu § 55 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne przy dokonywaniu wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności, rozwiązań merytorycznych, przedstawienia toku obliczeń oraz wyniku końcowego. W myśl przepisu § 56 przywołanego powyżej rozporządzenia, w operacie szacunkowym przedstawiony musi zostać sposób dokonania wyceny nieruchomości (pkt 1) i dołączone istotne dokumenty wykorzystane przy jego sporządzaniu (pkt 4).

⁸³ Dz. U. z 2003 r. Nr 140, poz. 1351 oraz Dz. U. z 2009 r. Nr 17, poz. 93.

⁸⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

⁸⁵ Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.

W dniu 3 grudnia 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 września 2011 r.⁸⁶ o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zmiana dotyczyła m. in. systemu sprzedaży na raty. Pierwsza wpłata została obniżona z 20% do 10%. Okres spłaty wynosi 15 lat, przy średniorocznym oprocentowaniu ok. 2% (art. 31). Nowym rozwiązaniem jest możliwość sprzedaży nieruchomości Zasobu bez przetargu, jeśli może ona poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby chcącej nabyć nieruchomość Zasobu, o ile nieruchomość ta nie może być zagospodarowana samodzielnie (art. 29 ust.1h). Zmiana dotyczyła także sposobu sprzedaży i nabywania nieruchomości, czynności te prowadzi wyłącznie Agencja (dotychczas mógł to być również upoważniony przez nią, w trybie zlecenia, inny podmiot). Prowadzone w poprzednich latach kontrole NIK ujawniły, że część zadań wykonywanych przez pracowników tych jednostek była realizowana również przez pracowników Oddziałów Terenowych/Filii Agencji.

Głównym zadaniem Agencji, wyeksponowanym w znowelizowanej ustawie, jest sprzedaż gruntów w celu powiększenia gospodarstw rolnych. Znacząca część gruntów zarządzanych przez Agencję pozostaje w użytkowaniu podmiotów, które nie posiadają stosownej umowy dzierżawy. Użytkownikami są głównie rolnicy, którzy pomimo upływu terminu obowiązywania umowy, nie dopełnili obowiązku przekazania gruntów do Agencji. Drugą grupę stanowią osoby, które bezprawnie zajmują grunty rolne przygotowane do sprzedaży, bądź do podziału. Bezprawni użytkownicy uzyskują od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dopłaty bezpośrednie pochodzące ze środków unijnych. Do dnia 3 grudnia 2011 r. przepisy dotyczące obciążeń bezumownych użytkowników przez Agencję stanowiły, że w takiej sytuacji, średni czynsz dzierżawny podwyższony jest o 25%. Po wejściu w życie nowelizacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja może nakładać na bezumownych użytkowników sankcje finansowe w wysokości 5-krotności czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania za daną nieruchomość, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu (art. 39b przywołanej ustawy).

Nadzór nad Agencją sprawuje minister właściwy do spraw rozwoju wsi (art. 3 ustawy)⁸⁷. Nadzór właścicielski nad wydzierżawionymi nieruchomościami rolnymi realizuje Prezes Agencji, dyrektorzy oddziałów terenowych w ramach udzielonych im pełnomocnictw, jak również pracownicy poszczególnych zespołów i sekcji w zakresie określonym regulaminem organizacyjnym i udzielonymi im pełnomocnictwami. Charakter i zakres nadzoru nad wydzierżawionymi nieruchomościami rolnymi określony jest również w zawieranych umowach.

Organizację wewnętrzną, zasady udzielania pełnomocnictw i system kontroli wewnętrznej reguluje Statut Agencji⁸⁸. Zgodnie z nim do zadań oddziałów terenowych należy: przejmowanie

⁸⁶ Dz. U. Nr 233, poz. 1382.

⁸⁷ Do dnia 13 marca 2007 r. nadzór sprawował minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, a w zakresie tworzenia oraz poprawy struktury obszarowej gospodarstw rodzinnych, tworzenia warunków sprzyjających racjonalnemu wykorzystaniu potencjału produkcyjnego Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, inicjowania prac urządzeniowo-rolnych na gruntach Skarbu Państwa i popierania organizowania na gruntach Skarbu Państwa prywatnych gospodarstw rolnych, a także w zakresie zadań określonych w przepisach o kształtowaniu ustroju rolnego – nadzór sprawował minister właściwy do spraw rozwoju wsi.

⁸⁸ Statut Agencji wprowadzony został rozporządzeniem Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 140, poz. 1348 i Nr 211, poz. 2070), które utraciło moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382). Obecnie obowiązuje statut nadany rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r. (Dz. U. Nr 262, poz. 1567).

mienia do Zasobu, na zasadach i w trybie określonym w ustawie, ewidencja mienia Zasobu będącego w zakresie działania oddziału terenowego, gospodarowanie mieniem w formach przewidzianych w ustawie, sprawowanie nadzoru właścicielskiego, prowadzenie rachunkowości i sprawozdawczości finansowej, windykacja należności, odraczanie lub rozkładanie na raty oraz umarzanie należności Agencji (umarzanie do kwoty 100.000 zł).

Oddziałami terenowymi kierują dyrektorzy, którzy reprezentują Agencję w zakresie terytorialnej i rzeczowej własności oddziałów, stosownie do postanowień statutu i pełnomocnictw udzielonych przez Prezesa.

Organizację wewnętrzną określają regulaminy organizacyjne oddziałów terenowych, ustalane przez dyrektorów tych oddziałów i zatwierdzane przez Prezesa. Może on udzielić dyrektorom pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych. Szczególne pełnomocnictwo jest wymagane do: sprzedaży i nabycia nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha, a także nieruchomości, których wartość określona zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy, przekracza równowartość dwóch tysięcy ton żyta, ustaloną stosownie do przepisów o podatku rolnym, wydzierżawienia nieruchomości o powierzchni przekraczającej 500 ha.

Wykaz aktów prawnych dotyczących kontrolowanej tematyki

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 8 grudnia 1999 r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, szczegółowych kryteriów niestosowania oprocentowania oraz ustalenia innych niż pieniądź mierników wartości należności pieniężnej (Dz. U. Nr 102, poz. 1189 ze zm.) – uchylone z dniem 27 lutego 2010 r.
4. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 lutego 2010 r. w sprawie wysokości oprocentowania odroczonej lub rozłożonej na raty należności z tytułu sprzedaży mienia z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz ustalenia innych niż pieniądź mierników wartości należności pieniężnej (Dz. U. z 2010 r. Nr 23, poz. 118) – uchylone z dniem 3 grudnia 2011 r.
5. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności (Dz. U. z 2012 r., poz. 208)
6. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 288) – uchylone z dniem 4 kwietnia 2009 r.
7. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 2 marca 2009 r. w sprawie warunków i trybu dokonywania zamiany nieruchomości (Dz. U. z 2009 r. Nr 45, poz. 367 ze zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Nieruchomości Rolnych oraz gospodarki finansowej Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 24, poz. 159).
9. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Nieruchomości Rolnych oraz gospodarki finansowej Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 52, poz. 427 ze zm.) – uchylone z dniem 14 marca 2007 r.
10. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 140, poz. 1348 ze zm.) – uchylone z dniem 3 grudnia 2011 r.
11. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz. U. Nr 262, poz. 1567).
12. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 140, poz. 1349) – uchylone z dniem 26 grudnia 2009 r.
13. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 210, poz. 1619 ze zm.).

14. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. Nr 140, poz. 1350) – uchylone z dniem 13 marca 2010 r.
15. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. poz. 540).
16. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 lutego 2010 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków rozkładania ceny na raty oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2010 r. Nr 29, poz. 151) – uchylone z dniem 2 czerwca 2012 r.
17. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 140, poz. 1351) – uchylone z dniem 17 lutego 2009 r.
18. Rozporządzenie Ministra Skarbu Państwa z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 17, poz. 93 ze zm.).
19. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330).
20. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 803).
21. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).
22. Ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 168.)
23. Ustawa z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) – uchylona z dniem 31 grudnia 2013 r.
24. Ustawa z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) oraz ustawa Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (Dz. U. nr 157, poz. 1241).
25. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 5 lipca 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2013 r., poz. 289.)

Zagospodarowanie Zasobu WRSP przez ANR OT w Poznaniu oraz ANR OT Filia w Pile

| Lp. | Wyszczególnienie | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 (I półrocze) |
|-----------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| 1. | Stan zasobu na dzień 1 stycznia (ha) | 276.938 | 271.686 | 265.591 | 261.863 | 252.857 | 248.034 | 236.512 |
| 1.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 215.786 | 212.794 | 209.000 | 206.861 | 199.917 | 196.825 | 189.321 |
| 1.2. | Filia w Pile | 61.152 | 58.892 | 56.591 | 55.002 | 52.940 | 51.209 | 47.191 |
| 2. | Grunty zagospodarowane (ha) | 15.026 | 8.926 | 6.988 | 9.314 | 6.463 | 13.118 | 6.650 |
| 2.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 5.372 | 5.923 | 4.758 | 6.296 | 4.189 | 8.697 | 4.501 |
| 2.2. | Filia w Pile | 9.654 | 3.003 | 2.230 | 3.018 | 2.274 | 4.421 | 2.149 |
| 2.1. | sprzedane (ha) | 4.649 | 5.310 | 3.488 | 4.770 | 4.005 | 10.010 | 6.145 |
| 2.1.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 2.362 | 2.906 | 1.918 | 3.006 | 2.379 | 6.019 | 4.501 |
| 2.1.2. | Filia w Pile | 2.287 | 2.404 | 1.570 | 1.764 | 1.626 | 3.991 | 1.644 |
| 2.2. | wydzierżawione (ha) | 3.587 | 2.492 | 2.502 | 2.613 | 1.418 | 916 | 403 |
| 2.2.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 2.132 | 2.126 | 2.026 | 2.290 | 1.066 | 728 | 262 |
| 2.2.2. | Filia w Pile | 1.455 | 366 | 476 | 323 | 352 | 188 | 141 |
| 3. | Stan zasobu po zagospodarowaniu na koniec okresu sprawozdawczego (ha) | 271.686 | 265.591 | 261.863 | 252.857 | 248.034 | 236.512 | 229.519 |
| 3.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 212.794 | 209.000 | 206.861 | 199.917 | 196.825 | 189.321 | 184.234 |
| 3.2. | Filia w Pile | 58.892 | 56.591 | 55.002 | 52.940 | 51.209 | 47.191 | 45.285 |
| 4. | Liczba ogłoszonych przetargów na zbycie (sprzedaż i dzierżawa) | 2.265 | 2.070 | 1.671 | 2.658 | 2.583 | 2.687 | 1.003 |
| 4.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 1.466 | 1.509 | 1.211 | 1.921 | 1.615 | 1.575 | 762 |
| 4.2. | Filia w Pile | 799 | 561 | 460 | 737 | 968 | 1.112 | 241 |
| 5. | Liczba zawartych umów (sprzedaż i dzierżawa) | 785 | 921 | 757 | 801 | 573 | 705 | 290 |
| 5.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 427 | 551 | 503 | 504 | 359 | 403 | 163 |
| 5.2. | Filia w Pile | 358 | 370 | 254 | 297 | 214 | 302 | 127 |
| 6. | Średnia cena sprzedaży za 1 ha gruntu (zł) | 10.687 | 15.330 | 22.638 | 21.893 | 21.337 | 23.630 | 23.311 |
| 6.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 13 213 | 16.058 | 22.325 | 24.457 | 23.392 | 25.882 | 25.889 |
| 6.2. | Filia w Pile | 8.162 | 14.603 | 22.952 | 19.329 | 19.282 | 21.378 | 20.734 |
| 7. | Średni czynsz dzierżawy w dt pszenicy za 1 ha (zł) | 8,2 | 8,0 | 8,8 | 11,5 | 11,1 | 15,3 | 21,2 |
| 7.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 8,6 | 8,9 | 10,0 | 9,0 | 7,1 | 16,8 | 18,3 |
| 7.2. | Filia w Pile | 7,8 | 7,1 | 7,6 | 14,0 | 15,2 | 13,9 | 24,2 |

| Lp. | Wyszczególnienie | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 (I półrocze) |
|-----------|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 8. | Wpływy z gospodarowania nieruchomościami (zł), z tego z tytułu: | 128.158.473 | 169.524.894 | 175.472.458 | 171.723.199 | 187.152.200 | 273.269.312 | 165.278.746 |
| 8.1. | sprzedaży | 86.813.275 | 116.276.788 | 100.965.881 | 109.940.013 | 137.294.828 | 198.557.895 | 123.808.899 |
| 8.1.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 60.839.447 | 78.283.519 | 71.004.404 | 80.852.128 | 104.640.595 | 125.627.775 | 102.991.098 |
| 8.1.2. | Filia w Pile | 25.973.828 | 37.993.269 | 29.961.477 | 29.087.885 | 32.654.233 | 72.930.120 | 20.817.801 |
| 8.2. | Dzierżawy | 33.430.281 | 42.483.283 | 64.867.045 | 58.469.175 | 46.751.316 | 71.024.163 | 38.979.504 |
| 8.2.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 28.682.690 | 36.396.239 | 56.808.382 | 51.540.971 | 40.903.301 | 60.935.266 | 34.238.131 |
| 8.2.2. | Filia w Pile | 4.747.591 | 6.087.044 | 8.058.663 | 6.928.204 | 5.848.015 | 10.088.897 | 4.741.373 |

Zestawienie 12 objętych kontrolą transakcji sprzedaży nieruchomości

| Lp. | Przedmiot sprzedaży | Oznaczenie umowy sprzedaży | Data zawarcia umowy sprzedaży | Tryb sprzedaży | Cena sprzedaży | Powierzchnia nieruchomości w ha | Jednostka ANR realizująca transakcje |
|-----|--|----------------------------|---------------------------------------|--|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Obiekt Rolny Siedmiorogów | A 26607/3022 | 30 listopada 2011 r. | pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na rzecz spadkobiercy byłego właściciela zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 1) | 11 972 600,00 | 499,0740 | ANR OT w Poznaniu |
| 2. | Obiekt Rolny Sokołowo | A 16113/2011 | 29 grudnia 2011 r. | pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na rzecz dzierżawcy zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 3) | 12 833 000,00 | 497,8247 | ANR OT w Poznaniu |
| 3. | Obiekt Szklarniowy Wieruszew | A 14011/2011 | 20 grudnia 2011 r. | przetarg ustny nieograniczony | 5 300 000,00 | 29,0329 | ANR OT w Poznaniu |
| 4. | Nieruchomość w obrębie Sowiniec | A 6421/2011 | 24 listopada 2011 r. | pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na rzecz spadkobiercy byłego właściciela zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 1) | 1 821 972,00 | 29,5200 | ANR OT w Poznaniu |
| 5. | Nieruchomość w miejscowości Przysieka | A 14109/2008 | 17 grudnia 2008 r. | przetarg ustny nieograniczony | 1 378 500,00 | 41,8600 | ANR OT w Poznaniu |
| 6. | Nieruchomość w miejscowości Popowo Tomkowe | A 9704/2007 | 29 listopada 2007 r. | przetarg ustny ograniczony | 612 000,00 | 44,8421 | ANR OT w Poznaniu |
| 7. | Nieruchomości w miejscowości w Czesławice | A 5240/2011 i A 5342/2011 | 2 grudnia 2011 r. i 8 grudnia 2011 r. | pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na rzecz dzierżawcy zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 3) | 15 344 500,00 | 490,5395 | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 8. | Nieruchomości w miejscowości w Scholastrykowie | A 9716/2006 | 30 grudnia 2006 r. | pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na rzecz dzierżawcy zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 3) | 3 056 500,00 | 370,6579 | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 9. | Nieruchomość w obrębach Miłostowie i Linie | A 3903/2012 | 30 maja 2012 r. | pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na rzecz dzierżawcy zbywanej nieruchomości (art. 29 ust. 1 pkt 3) | 8 096 000,00 | 303,3477 | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 10. | Nieruchomość w miejscowości Dłużewie | A 5947/2011 | 28 grudnia 2011 r. | przetarg ustny nieograniczony | 1 833 100,00 | 90,9910 | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 11. | Nieruchomość w obrębach Augustcin i Liszkowo | A 5292/2011 | 22 czerwca 2011 r. | przetarg ustny nieograniczony | 8 476 100,00 | 304,0296 | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 12. | Nieruchomość w miejscowości Ciosaniec | A 4810/2009 | 5 maja 2009 r. | przetarg ustny nieograniczony | 1 860 000,00 | 114,7200 | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| | | | | | 72 584 272,00 | 2 816,4394 | Podsumowanie |

Zestawienie 12 objętych kontrolą transakcji dzierżawy nieruchomości

| Lp. | Przedmiot dzierżawy | Dzierżawiona powierzchnia w ha | Oznaczenie umowy dzierżawy | Data zawarcia umowy | Tryb zawarcia umowy dzierżawy | Jednostka ANR realizująca transakcje |
|---------------------|--|--------------------------------|----------------------------|----------------------|---|--------------------------------------|
| 1. | Obiekt Rolny Lubiń | 232,1991 | 2243/R/D/06 | 26 maja 2006 r. | przetarg nieograniczony ofert pisemnych | ANR OT w Poznaniu |
| 2. | Obiekt Rolny Rogaszyce | 234,4100 | 2311/R/D/2007 | 12 kwietnia 2007 r. | przetarg ustny nieograniczony | ANR OT w Poznaniu |
| 3. | Obiekt Napachanie | 300,5869 | 2372/R/D/2008 | 25 marca 2008 r. | przetarg ustny nieograniczony | ANR OT w Poznaniu |
| 4. | Nieruchomość w obrębie Kaśinowo | 92,7691 | 2627/R/D/2011 | 7 czerwca 2011 r. | przetarg ustny nieograniczony | ANR OT w Poznaniu |
| 5. | Obiekt Rolny Gieszyn | 147,9380 | 2284/R/D/2006 | 27 grudnia 2006 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu |
| 6. | Obiekt Raczkowo | 271,2084 | 2474/R/D/2009 | 30 stycznia 2009 r. | przetarg nieograniczony ofert pisemnych | ANR OT w Poznaniu |
| 7. | Nieruchomość w obrębie Czesławice | 97,6042 | 223/2006 | 29 września 2006 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 8. | Nieruchomość w obrębach Jezioraki i Jeleń | 158,4945 | 266/2006 | 23 listopada 2006 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 9. | Nieruchomość w obrębie Budziszewko | 67,9035 | 109/2007 | 31 maja 2007 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 10. | Nieruchomość w obrębie Strzelce | 81,882 | 74/2008 | 10 marca 2008 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 11. | Nieruchomość w obrębach Kamionka i Nietuszkowo | 59,4832 | 92/2010 | 1 czerwca 2010 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| 12. | Nieruchomość w obrębie Bagdad | 70,257 | 71/2012 | 7 maja 2012 r. | przetarg ustny ograniczony | ANR OT w Poznaniu Filia w Pile |
| Podsumowanie | | 1 814,7359 | | | | |

Stan należności z tytułu sprzedaży i dzierżawy nieruchomości w latach 2006-2012 (I półrocze)

| Lp. | Wyszczególnienie | 01.01.2006 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.12.2009 | 31.12.2010 | 31.12.2011 | 30.06.2012 |
|---------------|--|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1. | Należności ogółem, w tym | 290.078.096 | 269.843.056 | 277.220.857 | 264.092.274 | 264.316.308 | 314.579.440 | 412.496.975 | 467.449.299 |
| 1.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 214.108.619 | 196.165.619 | 191.587.482 | 181.963.778 | 183.375.755 | 218.906.521 | 292.993.657 | 327.645.997 |
| 1.2. | Filia w Pile | 75.969.477 | 73.677.437 | 85.633.375 | 82.128.496 | 80.940.553 | 95.672.919 | 119.503.318 | 139.803.302 |
| 1.1.1. | Z tytułu sprzedaży, w tym | 172.255.873 | 157.828.741 | 182.353.998 | 169.049.119 | 176.262.208 | 204.282.764 | 288.046.298 | 340.645.829 |
| 1.1.2. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 108.813.641 | 95.147.023 | 108.634.709 | 98.578.546 | 106.223.185 | 121.398.872 | 182.276.519 | 215.277.518 |
| 1.1.3. | Filia w Pile | 63.442.232 | 62.681.718 | 73.719.289 | 70.470.573 | 70.039.023 | 82.883.892 | 105.769.779 | 125.368.311 |
| 1.2.1. | Z tytułu dzierżawy | 114.691.800 | 108.407.387 | 90.667.474 | 90.203.753 | 82.744.444 | 104.301.360 | 117.635.344 | 119.684.034 |
| 1.2.2. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 102.166.195 | 97.412.398 | 78.754.733 | 78.549.274 | 71.846.777 | 91.516.039 | 103.913.146 | 105.252.024 |
| 1.2.3. | Filia w Pile | 12.525.605 | 10.994.989 | 11.912.741 | 11.654.479 | 10.897.667 | 12.785.321 | 13.722.198 | 14.432.010 |
| 2. | Należności zaległe ogółem | 154.404.446 | 153.116.116 | 126.960.903 | 130.709.037 | 134.181.707 | 160.702.192 | 176.094.895 | 178.432.118 |
| 2.1. | Oddział Terenowy w Poznaniu | 125.634.653 | 126.083.043 | 101.765.243 | 104.587.572 | 108.430.217 | 133.813.874 | 146.414.718 | 147.557.795 |
| 2.2. | Filia w Pile | 28.769.793 | 27.033.073 | 25.195.660 | 26.121.465 | 25.751.490 | 26.888.318 | 29.680.177 | 30.874.323 |
| 2.1.1. | z tego powstałe powyżej 24 miesięcy | x | x | x | x | 123.991.998 | 142.320.460 | 154.222.329 | 163.971.281 |
| 2.1.2. | Oddział Terenowy w Poznaniu | Brak danych ⁸¹ | Brak danych | Brak danych | Brak danych | 99.810.959 | 117.263.821 | 127.441.175 | 136.013.072 |
| 2.1.3. | Filia w Pile | 20.690.149 | 23.446.995 | 21.666.429 | 23.036.395 | 24.181.039 | 25.056.639 | 26.781.154 | 27.958.209 |

⁸¹ Do 2008 r. system nie miał możliwości wygenerowania raportu dotyczącego wieku salda.

Wykaz podmiotów, którym przekazano informację o wynikach kontroli

1. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
2. Prezes Rady Ministrów
3. Przewodniczący Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej
4. Przewodniczący Sejmowej Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi
5. Przewodniczący Senackiej Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi
6. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
7. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych
8. Parlamentarzyści Województwa Wielkopolskiego
9. Dyrektorzy wszystkich oddziałów terenowych Agencji
10. Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego