

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W GDAŃSKU

Nr ewid. 127/2006 /P05/125/LGD

Informacja o wynikach kontroli gospodarowania przez Agencję Mienia Wojskowego składnikami mienia Skarbu Państwa w latach 2002 - 2005

G d a ń s k l i p i e c 2 0 0 6 r .

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*

Informacja o wynikach kontroli gospodarowania przez Agencję Mienia Wojskowego składnikami mienia Skarbu Państwa w latach 2002 – 2005

Dyrektor Delegatury:

Stanisław Jarosz

Zatwierdzam:

Jacek Jezierski

Wiceprezes

Najwyższej Izby Kontroli

Warszawa, lipca 2006r.

Najwyższa Izba Kontroli
ul. Filtrowa 57
00-950 Warszawa
tel./fax: 0-prefiks-22-825 44 81
www.nik.gov.pl

Spis treści

| | |
|--|-----------|
| 1.Wprowadzenie | 4 |
| 2.Podsumowanie wyników kontroli | 6 |
| 2.1.Ogólna ocena kontrolowanej działalności | 6 |
| 2.2.Synteza wyników kontroli | 6 |
| 2.2.1. W zakresie prawidłowości i efektywności gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa | 6 |
| 2.2.2. W zakresie pozostałych ustaleń | 9 |
| 2.2.3. Finansowe rezultaty kontroli | 10 |
| 2.3. Wnioski | 10 |
| 3.Ważniejsze wyniki kontroli | 12 |
| 3.1.Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań ekonomicznych i organizacyjnych | 12 |
| 3.2.Istotne ustalenia kontroli | 21 |
| 3.2.1. Wyniki kontroli w Biurze AMW | 21 |
| 3.2.2. Wyniki kontroli w Oddziałach Terenowych Biura AMW | 28 |
| 3.2.3 Pozostałe ustalenia kontroli | 40 |
| 4.Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli | 46 |
| 4.1.Przygotowanie kontroli | 46 |
| 4.2.Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli | 47 |
| 5.Załączniki | 50 |

1. Wprowadzenie

| | |
|---|--|
| Temat: | Gospodarowanie przez Agencję Mienia Wojskowego składnikami mienia Skarbu Państwa w latach 2002 – 2005 |
| Numer: | P/05/125 |
| Okres objęty kontrolą | 01.01.2002r.–31.12.2005r. – w Biurze Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie; 01.01.2002r.–31.12.2004r. – w Oddziałach Terenowych Biura Agencji Mienia Wojskowego. |
| Uzasadnienie podjęcia kontroli: | <p>Kontrola została przeprowadzona z własnej inicjatywy Najwyższej Izby Kontroli.</p> <p>Temat kontroli objęty był <i>Priorytetem nr 2 – prawidłowość gospodarowania nieruchomościami powierzonymi przez Skarb Państwa.</i></p> <p>Wcześniejsze kontrole Najwyższej Izby Kontroli oraz informacje prasowe o działalności Agencji Mienia Wojskowego wskazywały na istnienie nieprawidłowości w następujących obszarach:</p> <ul style="list-style-type: none">- przygotowanie nieruchomości do zagospodarowania,- przestrzeganie obowiązujących przepisów w zakresie gospodarowania nieruchomościami,- kapitałowe zaangażowanie się Agencji Mienia Wojskowego w tworzenie spółek prawa handlowego,- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej. |
| Cel kontroli: | Celem kontroli było dokonanie oceny działalności Agencji Mienia Wojskowego w zakresie gospodarowania przekazanymi Agencji nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym: skuteczności windykacji należności z tytułu gospodarowania ww. nieruchomościami Skarbu Państwa. |
| Główne zagadnienia objęte tematyką kontroli: | <p>Tematyka kontroli obejmowała w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none">- prawidłowość i efektywność działań Agencji związanych z tworzeniem spółek prawa handlowego oraz rozporządzaniem akcjami i udziałami w tych spółkach, |

- prawidłowość i efektywność działań Agencji związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, w szczególności poprzez sprzedaż, oddawanie w najem i dzierżawę,
- ustalanie kwot należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami oraz skuteczność ich windykacji.

Jednostki objęte kontrolą

Biuro Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie oraz osiem Oddziałów Terenowych Biura¹

Czas przeprowadzenia kontroli:

Kontrolę przeprowadzono w okresie 15 kwietnia 2005r. – 23 marca 2006 r.

¹ Szczegółowy wykaz skontrolowanych jednostek stanowi załącznik nr 1 do niniejszej *Informacji*

2. Podsumowanie wyników kontroli

2.1. Ogólna ocena kontrolowanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Agencji Mienia Wojskowego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

2.2. Synteza wyników kontroli

2.2.1. W zakresie prawidłowości i efektywności gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Biurze Agencji Mienia Wojskowego w Warszawie stwierdzono m.in., że:

- Agencja Mienia Wojskowego (dalej: „AMW”) nielegalnie zbywała akcje/udziały otrzymane w zamian za wniesione aportem do spółek nieruchomości Skarbu Państwa.

W latach 2002 – 2005 AMW sprzedała akcje/udziały w ośmiu spółkach, z czego w całości zbyła udziały w sześciu spółkach.

Do dnia 15 stycznia 2003r., mogąc wykonywać prawa z posiadanych akcji/udziałów Skarbu Państwa, AMW zbyła je (w czterech spółkach za łączną kwotę 23.393 tys. zł) z pominięciem trybu oferty publicznej lub przetargu publicznego, bądź rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia, co było naruszeniem *art. 33* w związku z *art. 69b ust. 1* ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji².

Udziały w czterech innych spółkach na łączną kwotę 26.642,5 tys. zł AMW zbyła nielegalnie, ponieważ od dnia 15 stycznia 2003r. (w związku ze zmianą przepisów) utraciła prawo wykonywania praw z akcji/udziałów, w tym możliwość ich sprzedaży. Po tym dniu, akcje/udziały w spółkach nabyte za mienie Skarbu Państwa podlegały przekazaniu ministrowi właściwemu do spraw Skarbu Państwa, czego AMW nie uczyniła.

Unikanie przez AMW przy sprzedaży akcji/udziałów oferty publicznej, przetargu bądź rokowań na podstawie publicznego zaproszenia, a także wykonywanie praw z akcji/udziałów pomimo ich utraty, wskazuje na występowanie mechanizmu korupcyjnego³, polegającego na dowolności w

² Dz.U. z 2002r. Nr 171, poz.1397 ze zm.

³ Mechanizm korupcyjny to procedura lub praktyka funkcjonowania administracji publicznej lub stan prawny obiektywnie ułatwiające wystąpienie zjawiska korupcji. Najwyższa Izba Kontroli do mechanizmów korupcyjnych zalicza:

- | | |
|---|---|
| - nadmiar kompetencji w ręku jednego urzędnika; | - brak rozwiązań antykorupcyjnych; |
| - dowolność w podejmowaniu decyzji; | - nadmierne korzystanie z usług zewnętrznych; |
| - lekceważenie dokumentacji i sprawozdawczości; | - uchylanie się przed kontrolą państwową; |
| - słabość kontroli wewnętrznej; | - zjawisko konfliktu interesów; |
| - nierówny dostęp do informacji; | - nieprawidłowości przy tworzeniu prawa |
| - brak odpowiedzialności osobistej | |

podejmowaniu decyzji w zakresie interpretacji przepisów prawa odnoszących się do wykonywania przez AMW praw z posiadanych akcji/udziałów [str.21-22].

- **AMW nieefektywnie gospodarowała nieruchomościami Skarbu Państwa oraz nie wykazała należytej dbałości o interes Skarbu Państwa przy podejmowaniu operacji gospodarczych.**

Kwota przychodów AMW za sprzedane akcje/udziały wyniosła ogółem 50.035,5 tys. zł. Ponieważ do ośmiu ww. spółek AMW wniosła uprzednio (w formie aportu) mienie wycenione na łączną kwotę 57.835 tys. zł, to (uwzględniając wartość nominalną pozostałych w jej posiadaniu udziałów – łącznie 4.153 tys. zł) przeprowadzenie ww. sprzedaży akcji/udziałów przyniosło AMW nominalny przychód mniejszy o 3.646,5 tys. zł (tj. 6,3 %), od wartości majątku Skarbu Państwa, uprzednio wniesionego do tych spółek. Zdaniem NIK, uwzględniając ogólny trend stałego wzrostu cen na rynku nieruchomości, było to działanie niegospodarne.

Ustalono, że w przypadku ośmiu spółek nie przygotowano planów biznesowych zaangażowania majątku Skarbu Państwa, pomimo istnienia takiego obowiązku wynikającego z uregulowań wewnętrznych. W sześciu przypadkach sporządzono jedynie ogólnikowe wnioski oraz krótkie, nie poparte rzetelną analizą ekonomiczną, opinie dyrektora Zespołu Inicjatyw Gospodarczych AMW, w których przewidywano (bez podania przesłanek) wysoką rentowność przedsięwzięć. W przypadku dwóch spółek nie sporządzono nawet wniosku lub opinii.

Z ustaleń kontroli wynika, że AMW przy gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa kierowała się własnym interesem gospodarczym, niekiedy sprzecznym z interesem Skarbu Państwa. Potwierdzają to również ustalenia z kontroli przeprowadzonej w AMW w 2005r. przez Departament Kontroli Ministerstwa Obrony Narodowej (dalej: „Departament Kontroli MON”), które wskazywały, że wniesienia niektórych nieruchomości do spółek dokonano w celu „obejścia prawa o nieruchomościach”. W meldunkach kierowanych do Ministra Obrony Narodowej wskazano również na brak działalności gospodarczej w spółkach, poprzez które AMW jedynie zbywała nieruchomości.

AMW nie przykładła należytej wagi do produktywności posiadanych akcji/udziałów. Ustalono, że AMW obejmowała akcje/udziały w spółkach prawa handlowego, które przynosiły niskie dywidendy, bądź nie przynosiły ich w ogóle. Ponadto AMW udzielała spółkom pożyczek gotówkowych, oprocentowanych poniżej poziomu stóp procentowych, funkcjonujących na rynku, a także udzielała nieoprocentowanych dopłat do kapitału spółek. Działania AMW w tym zakresie świadczą o braku koncepcji w działalności inwestycyjnej i ocenia się je jako niecelowe i niegospodarne.

Działania AMW w zakresie wnoszenia mienia Skarbu Państwa do spółek, a także wykonywania praw z akcji/udziałów w tych spółkach, naruszały przepis art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi

*składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego*⁴, zwanej dalej „ustawą o Agencji”, zgodnie z którym gospodarowanie mieniem przez AMW powinno się odbywać zgodnie z wymogami racjonalnej gospodarki [str.22-26].

W wyniku kontroli przeprowadzonej w ośmiu Oddziałach Terenowych Biura AMW stwierdzono m.in. nielegalne i nierzetelne działania przy gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, tj.:

- w dwóch Oddziałach przy sprzedaży nieruchomości stwierdzono nieprawidłowości przy ustalaniu ceny, w trzech Oddziałach zastosowano niezgodne z przepisami formy zapłaty za nieruchomości [str.28-29];
- w jednym Oddziale wystąpiły błędy rachunkowe przy sporządzaniu operatów szacunkowych dotyczących wycen nieruchomości, a w dwóch Oddziałach wpływ na niższą cenę nieruchomości określoną w operatach szacunkowych miało jej położenie na terenie specjalnym [str.29-31];
- w czterech Oddziałach nie zawsze podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę lub najem. Takie działania stanowią przykład korupcyjnego mechanizmu nierówności w dostępie do informacji. W jednym Oddziale podawano w wykazach nieprawidłowe dane [str.31-32];
- w czterech Oddziałach stwierdzono nieprawidłowości przy zawieraniu i realizacji umów dzierżawy, w jednym Oddziale niewłaściwie ustalono wysokość czynszu dzierżawnego [str.32-34];
- w jednym Oddziale zawarto umowę dzierżawy w celu omięcia sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu oraz podano nierzetelne dane w celu zastosowania określonego trybu sprzedaży nieruchomości, w jednym Oddziale nieprawidłowo ogłoszono przetarg na sprzedaż nieruchomości, a w jednym Oddziale niezgodnie z przepisami przeprowadzono postępowania na sprzedaż nieruchomości [str.34-36];
- w dwóch Oddziałach zawarto akty notarialne zawierające nierzetelne dane o zbywanej nieruchomości, a w jednym Oddziale stwierdzono nieprawidłowości przy realizacji postanowień umowy sprzedaży nieruchomości [str.36-37];
- w dwóch Oddziałach stosowano niejednolite zasady postępowania przy naliczaniu odsetek od nieterminowych płatności należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami oraz wysyłaniu wezwań do zapłaty należności. W jednym Oddziale nie naliczano odsetek z tytułu terminowych płatności należności. W trzech Oddziałach działania windykacyjne prowadzono w sposób opieszale [str.37-38];
- w dwóch Oddziałach w sposób nieprawidłowy wydano decyzję o ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomości [str.39];

⁴ Dz.U. z 2004r. Nr 163, poz. 1711 ze zm.

- dwa Oddziały nierzetelnie prowadziły ewidencję nieruchomości [str.40].

2.2.2 W zakresie pozostałych ustaleń

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Biurze AMW stwierdzono, że Minister Obrony Narodowej oraz dyrektor Departamentu Infrastruktury MON nieprawidłowo udzielili pełnomocnictw (w formie aktów notarialnych) do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Obydwa pełnomocnictwa były wadliwe, gdyż zostały udzielone niewskazanym z imienia i nazwiska osobom. Postanowienia punktów ww. pełnomocnictw, dotyczących nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, ocenia się jako nieprawidłowe z punktu widzenia gospodarności. Brak ograniczeń w pełnomocnictwach co do wartości, a także charakteru nabywanych nieruchomości, tworzy korupcjogenny mechanizm dowolności postępowania i zachęca do zachowań korupcyjnych, zwłaszcza przy nieograniczonym prawie do substytucji. Ponadto ww. pełnomocnictwa zawierały m.in. bezprawne i niejasne warunki współpracy z nieokreślonymi organami, w nieokreślonym zakresie [str.40-42].

Prezes AMW wyznaczył dyrektora Zespołu Inicjatyw Gospodarczych AMW Bogdana O. do jednoczesnego pełnienia funkcji w organach więcej niż dwóch spółek prawa handlowego, co było niezgodne z przepisami *art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne*⁵, zwanej dalej „ustawą o ograniczeniu działalności gospodarczej”. Powyższy fakt wskazuje na istnienie korupcjogennego mechanizmu konfliktu interesów [str.26-27].

Innym ustaleniem wskazującym na występowanie korupcjogennego mechanizmu konfliktu interesów był także funkcjonujący w AMW sposób opiniowania wniosków, który umożliwiał osobie z kierownictwa AMW – dyrektorowi Zespołu Obsługi Prawnej Stanisławowi P. składanie wniosków w imieniu spółki, w której pełnił funkcję członka zarządu i jednoczesne ich opiniowanie ze strony AMW [str.27].

AMW działała niegospodarnie przy wydawaniu i sprzedaży dwutygodnika „Przetargi” [str.45].

Ponadto w jednym Oddziale Terenowym Biura AMW stwierdzono, że:

- pomimo posiadania środków finansowych Oddział nie płacił podatku od nieruchomości, a następnie – zdaniem NIK – bezpodstawnie występował o umorzenie zobowiązań powstałych z tego tytułu, tłumacząc się trudną sytuacją finansową,
- nierzetelnie i błędnie prowadzono księgi rachunkowe,
- do Biura AMW przekazano nierzetelną deklarację VAT-7 oraz nierzetelne dane o stanie zobowiązań Oddziału,

⁵ Dz.U. Nr 106, poz. 679 ze zm.

- zatwierdzono do wypłaty fakturę za roboty, których w Oddziale nie prowadzono, a także dwukrotnie zapłacono za wykonanie tej samej usługi,
- dyrektor Oddziału nie zawiadomił organów ścigania o próbach jego skorumpowania (składania mu obietnic udzielenia korzyści majątkowej). W takim przypadku obowiązek zawiadomienia wynikał z *art.304 ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks postępowania karnego*⁶[**str.44**].

Ustalenia kontroli w Biurze AMW oraz w Oddziałach Terenowych Biura AMW wskazują nie tylko na nieefektywność kontroli wykonywanych przez Zespół Kontroli Wewnętrznej AMW ale również na niedostateczny nadzór nad jej działalnością ze strony Ministra Obrony Narodowej [**str.40-41, 45**].

2.2.3 Finansowe rezultaty kontroli

Finansowe rezultaty kontroli w latach 2002 – 2005 wyniosły: 103.992.889 zł,
z tego:

- 1) nieprawidłowości w wymiarze finansowym: 74.076.529 zł,
z tego:
 - uszczuplenia środków publicznych: 2.897.977 zł,
 - kwoty uzyskane z naruszeniem prawa: 50.045.737 zł,
 - kwoty wydatkowane niegospodarnie, niecelowo i nierzetelnie: 37.965 zł,
 - inne nieprawidłowości w wymiarze finansowym: 16.901.241 zł,
 - kwoty odpowiadające nierzetelnym danym
w ewidencji finansowo–księgowej lub sprawozdawczości: 4.193.609 zł.
- 2) korzyści finansowe: 29.916.360 zł,
z tego:
 - oszczędności uzyskane w wyniku działań kontrolnych: 18.644 zł,
 - pożytki finansowe w postaci należnych środków publicznych
lub innych składników aktywów: 29.874.848 zł,
 - inne nieutracone pożytki finansowe: 22.868 zł.

2.3. Wnioski

Kontrola pozwoliła na zidentyfikowanie nieprawidłowości w sferze gospodarowania przez AMW nieruchomościami Skarbu Państwa. W celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości Najwyższa Izba Kontroli wskazuje na konieczność podjęcia następujących systemowych działań, przez:

⁶ Dz.U. Nr 89, poz.555 ze zm.

a) Prezesa AMW poprzez:

- 1) dokonanie – w Biurze AMW oraz w oddziałach terenowych Biura – pogłębionej analizy ryzyka w obszarze istniejących procedur dotyczących gospodarowania nieruchomościami oraz gromadzenia i rozdysponowania środków publicznych, a także zaproponowanie stosownych wniosków w celu właściwego zarządzania ryzykiem;
- 2) dokonanie – w Biurze AMW oraz w oddziałach terenowych Biura – pogłębionej analizy ryzyka w obszarach, gdzie NIK stwierdziła występowanie mechanizmów korupcjogennych, tj. dowolność w podejmowaniu decyzji (dowolność postępowania), konflikt interesów, nierówność w dostępie do informacji, a także zaproponowanie stosownych wniosków w celu właściwego zarządzania ryzykiem;
- 3) opracowanie i przedstawienie Ministrowi Obrony Narodowej do zatwierdzenia:
 - strategii angażowania powierzanego AMW majątku Skarbu Państwa, w tym wnoszenia go do spółek bądź tworzenia spółek z wykorzystaniem tego mienia,
 - regulaminu działalności inwestycyjnej AMW, w celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa powierzonymi AMW,
- 4) poprawienie skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych oraz stosowanie jednolitych zasad postępowania wobec kontrahentów przy naliczaniu i egzekwowaniu odsetek oraz przy windykacji należności.

b) Ministra Obrony Narodowej poprzez:

- 1) wdrożenie skutecznego nadzoru nad działalnością AMW.

3. Ważniejsze wyniki kontroli

3.1. Charakterystyka stanu prawnego oraz uwarunkowań ekonomicznych i organizacyjnych

Charakterystyka stanu prawnego

Organizacja i zarządzanie AMW

Zadania AMW określone zostały w *Ustawie o AMW* oraz w wydanych na jej podstawie rozporządzeniach wykonawczych. Oprócz podstawowego zadania, jakim jest gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa, do obowiązków AMW należy także jego utrzymywanie, porządkowanie stanu prawnego i prowadzenie ewidencji tego mienia.

Zgodnie z treścią *art. 6 ustawy o Agencji Skarb Państwa* powierzył AMW wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia Skarbu Państwa, o którym mowa w *art. 2 ustawy o Agencji*, tj. wymienionego w *art. 1 pkt 1 i 2* tej ustawy mienia:

- będącego w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych lub przez nich nadzorowanych, a także innego mienia będącego we władaniu tych jednostek, niewykorzystywanego do realizacji ich zadań,
- pozostałego po likwidacji państwowych osób prawnych, dla których organem założycielskim lub organem nadzoru był Minister Obrony Narodowej lub minister właściwy do spraw wewnętrznych.

Zadaniem AMW jest w szczególności: gospodarowanie, utrzymywanie, uporządkowanie stanu prawnego i prowadzenie ewidencji mienia, o którym mowa w *art. 2 ustawy o Agencji (art. 7 ust. 1)*.

Organami AMW są Prezes i Rada Nadzorcza (*art. 10*). Prezes kieruje działalnością AMW i reprezentuje ją na zewnątrz. Oświadczenia woli w imieniu AMW składa Prezes, który może udzielić innym osobom pełnomocnictw do składania oświadczeń woli w imieniu AMW (*art. 12 ust. 1 i 2*). Prezes AMW działa przy pomocy Biura AMW i jego oddziałów terenowych (*art. 13*).

Strukturę organizacyjną AMW określa jej Statut, wprowadzony *Zarządzeniem nr 4/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 5 lutego 2002 r. w sprawie nadania statutu Agencji Mienia Wojskowego*⁷.

Zgodnie z § 4 Statutu AMW Prezes Agencją kieruje przy pomocy zastępców, głównego księgowego, dyrektorów oddziałów terenowych oraz dyrektorów zespołów i kierowników innych samodzielnych komórek organizacyjnych Biura AMW, którzy są przed nim odpowiedzialni za całość spraw objętych ich zakresem działania.

⁷ Dz. Urz. MON Nr 2, poz. 16

Biuro AMW jest aparatem wykonawczym Prezesa. Zadaniem tego Biura jest m.in.:

- koordynowanie działalności jednostek organizacyjnych AMW,
- sprawowanie nadzoru, przez swoich przedstawicieli w zarządach i radach nadzorczych, nad działalnością spółek, w których AMW posiada udziały,
- prowadzenie zbiorczej ewidencji mienia AMW,
- prowadzenie rozliczeń finansowych oddziałów terenowych Biura AMW,
- przygotowywanie projektów rocznych planów finansowych oraz sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności AMW.

Regulamin organizacyjny Biura AMW wprowadza Prezes, w formie zarządzenia, po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej. *Regulamin* określa w szczególności:

- 1) organizację wewnętrzną Biura AMW,
- 2) oddziały terenowe Biura AMW i ich terytorialny zasięg,
- 3) zakres zadań pionów, zespołów i innych komórek organizacyjnych, a także samodzielnych stanowisk pracy.

Prezes AMW tworzy i likwiduje oddziały terenowe AMW. Organizację wewnętrzną oddziału oraz zakres jego działania, z uwzględnieniem komórek organizacyjnych oraz samodzielnych stanowisk pracy, określa regulamin organizacyjny oddziału, ustalany przez dyrektora oddziału i zatwierdzany przez Prezesa AMW. Oddziałem kieruje dyrektor, stosownie do zakresu działania określonego w regulaminach oraz do zakresu pełnomocnictw udzielonych przez Prezesa AMW. Dyrektor oddziału podlega Prezesowi AMW.

Aktualnie funkcjonuje osiem oddziałów terenowych AMW⁸:

- a) Oddział Terenowy w Bydgoszczy – obejmuje zasięgiem działania dwa województwa (kujawsko – pomorskie i pomorskie),
- b) Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim – obejmuje zasięgiem dwa województwa (lubuskie i wielkopolskie),
- c) Oddział Terenowy w Krakowie – obejmuje zasięgiem pięć województw (śląskie, świętokrzyskie, małopolskie, podkarpackie i lubelskie),
- d) Oddział Terenowy w Olsztynie – obejmuje zasięgiem dwa województwa: (warmińsko – mazurskie i podlaskie),
- e) Oddział Terenowy w Szczecinie – obejmuje zasięgiem jedno województwo (zachodniopomorskie),
- f) Oddział Terenowy w Warszawie – obejmuje zasięgiem dwa województwa (mazowieckie i łódzkie),

⁸ Mapa dotycząca obszaru działania Oddziałów Terenowych Biura AMW stanowi załącznik nr 2 do niniejszej *Informacji*

- g) Oddział Terenowy we Wrocławiu – obejmuje zasięgiem dwa województwa (dolnośląskie i opolskie),
- h) Morski Oddział Terenowy w Gdyni – działa na terenie trzech województw (zachodniopomorskiego, pomorskiego i warmińsko – mazurskiego), w zakresie mienia przekazywanego z Marynarki Wojennej RP oraz innego mienia przejmowanego po uzyskaniu zgody Prezesa AMW.

Zauważyć należy, że zgodnie z zakresem działania, określonym w ustawie z dnia 8 lipca 2005r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa⁹, Prokuratura Generalna nie przejęła zadań AMW, wymienionych w *Ustawie o Agencji*.

Gospodarka finansowa AMW

Zgodnie z *art. 26 ust. 1 ustawy o Agencji AMW* prowadzi samodzielną gospodarkę finansową. AMW prowadzi rachunkowość według zakładowego planu kont, ustalonego przez Prezesa AMW, z zachowaniem zasad określonych w przepisach o rachunkowości. Natomiast badanie rocznego sprawozdania finansowego AMW przeprowadza się zgodnie z przepisami o biegłych rewidentach i ich samorządzie (*art. 26 ust. 3 i 4 ustawy o Agencji*).

Prezes AMW sporządza roczny plan finansowy i roczne sprawozdanie finansowe AMW, w tym bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową oraz sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych (*art. 14 ust. 1 ustawy o Agencji*). Projekt planu finansowego AMW podlega uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego w trybie określonym w *ustawie z dnia 12 maja 2000r. o zasadach wspierania rozwoju regionalnego*¹⁰ (*art. 14 ust. 1a ustawy o Agencji*).

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej AMW określało *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1997r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Mienia Wojskowego*¹¹.

Gospodarowanie mieniem

Zgodnie z *art. 23 ust. 1 ustawy o Agencji gospodarowanie mieniem* przez AMW odbywa się zgodnie z wymogami racjonalnej gospodarki i polega, z zastrzeżeniem *ust. 2*, w szczególności na:

- 1) sprzedaży lub zamianie mienia albo oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste;
- 2) oddaniu mienia w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie, trwałe zarząd lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego;

⁹ Dz.U. Nr 169, poz.1417 ze zm.

¹⁰ Dz.U. Nr 48, poz. 550, ze zm.

¹¹ Dz.U. Nr 100, poz. 622. Rozporządzenie to utraciło moc z dniem 7 listopada 2003r. AMW w okresie od 7 listopada 2003r. do 21 lutego 2005r. nie posiadała wymaganego *ustawą o Agencji* rozporządzenia szczegółowo regulującego gospodarkę finansową. Od dnia 22 lutego 2005r. obowiązuje *rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2005r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Agencji Mienia Wojskowego* (Dz.U. Nr 21, poz. 172)

- 3) oddaniu mienia w administrowanie, na podstawie umowy na czas oznaczony, za wynagrodzeniem;
- 4) wnoszeniu mienia do spółek, a także nabywaniu i obejmowaniu udziałów w spółkach.

Określenie „**mienie**” jest pojęciem szerszym niż określenie „**nieruchomości**”, gdyż obejmuje również mienie ruchome. Przedmiotem niniejszej kontroli było wyłącznie **gospodarowanie nieruchomościami** Skarbu Państwa.

Nieruchomości Skarbu Państwa mogą być również przekazane przez AMW, w drodze umowy, na własność jednostce samorządu terytorialnego na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych (*art. 23 ust. 2 ustawy o Agencji*).

Stosownie do treści *art. 23 ust. 3 ustawy o Agencji*, do gospodarowania przez AMW nieruchomościami mają odpowiednio zastosowanie przepisy *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami*¹² (zwanej dalej: „*ustawą ogn*”), z tym że decyzje w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd wydaje Prezes AMW (*art. 23 ust. 3 ustawy o Agencji* jest transpozycją *art. 11 ustawy ogn* i oznacza, że w zakresie czynności cywilno-prawnych oraz administracyjnych I instancji za Skarb Państwa działa nie starosta, a Prezes AMW). Od decyzji Prezesa AMW służy odwołanie do Ministra Obrony Narodowej.

Zgodnie z *art. 37 ust. 1 ustawy ogn*, za wyjątkiem przypadków wymienionych w *ust. 2 i 3* tego artykułu, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze **przetargu**. Przy czym, przepis ten stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata (*art. 37 ust. 4 ustawy ogn*).

Zasady i tryb organizowania i przeprowadzania przetargów na sprzedaż i oddanie w użytkowanie nieruchomości regulują przepisy:

- *ustawy ogn*,
- *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie określenia szczegółowych zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy*¹³, zwanego dalej „*rozporządzeniem o przetargach z dnia 13 stycznia 1998r.*” (obowiązywało do dnia 21 września 2004r.),
- *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości*¹⁴, zwanego dalej „*rozporządzeniem o przetargach z dnia 14 września 2004r.*” (obowiązuje od dnia 22 września 2004r.),

¹² Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.

¹³ Dz.U. Nr 9, poz. 30

¹⁴ Dz.U. Nr 207, poz. 2108

- ustawy z dnia 12 grudnia 2003r. o zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego¹⁵.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy ogn właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości **wykaz nieruchomości** przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Informacje, które należy zamieścić w ogłoszeniu, określa art. 35 ust. 2 ustawy ogn. Wśród tych informacji podaje się m.in. **cenę** nieruchomości (pkt 6).

Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej **wartości** (art. 67 ust. 1 ustawy ogn).

Zgodnie z art. 67 ust. 2 ustawy ogn przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości,
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu ustala się w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% tej wartości,
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu,
- 4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości.

Natomiast przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy ogn, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3a ustawy o Agencji (art. 67 ust. 3 ustawy ogn).

Art. 67 ust. 3a ustawy ogn stanowi, że jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy tej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości.

Zasady udzielania **bonifikat** od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy ogn określone zostały w art. 68 tej ustawy.

Przepisy dotyczące określania **wartości** nieruchomości zawiera *Dział IV Rozdział 1 ustawy ogn (art. 149 – 159)*.

¹⁵Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 39 ze zm. Ustawa ta z dniem 7 października 2005r. została zastąpiona ustawą z dnia 8 lipca 2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 169, poz. 1418)

Szczegółowe zasady wyceny nieruchomości do dnia 21 września 2004r. określało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego¹⁶, a po tej dacie – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego¹⁷.

Stosownie do treści *art. 70 ust. 1 ustawy ogn* cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność (sprzedaż nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego – *art. 27 ustawy ogn*).

Przypadki zbywania nieruchomości w drodze bezprzetargowej określa *art. 37 ust. 2 ustawy ogn*.

Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze bezprzetargowej lub w drodze rokowań, o których mowa w *art. 37 ust. 2 i 3* oraz w *art. 39 ust. 2 ustawy ogn*, może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Szczegółowe regulacje, dotyczące rozkładania ceny na raty, zawarte są w *art. 70 ust. 2 - 4 ustawy ogn*.

Zgodnie z *art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców*¹⁸ nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia.

Zasady i tryb oddawania nieruchomości gruntowej w **użytkowanie wieczyste** zostały określone w *ustawie ogn* stanowiącej m.in., że oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, podobnie jak sprzedaż nieruchomości, następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej (zgodnie z *art. 28 ust. 1*, stosownie do przepisów *Rozdziału 4 Działu II ustawy ogn*).

Przedstawione wcześniej przepisy dotyczące przeprowadzania przetargów na sprzedaż nieruchomości mają również zastosowanie przy przeprowadzaniu przetargów dotyczących oddawania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Oddanie w użytkowanie nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (*art. 31 ustawy ogn*).

W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do *art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego (art. 29 ust. 1 ustawy ogn)*.

Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne (*art. 71 ust. 1 ustawy ogn*). Szczegółowe

¹⁶ Dz.U. Nr 230, poz. 1924

¹⁷ Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.

¹⁸ Dz.U. z 2004r. Nr 167, poz. 1758

uregulowania dotyczące tych opłat zawarte są w przepisach *art. 71 ust. 2* i następne *ustawy ogn*.

Zasady zaliczania na poczet sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. określała *ustawa z dnia 12 grudnia 2003r. o zaliczaniu na poczet ceny sprzedaży albo opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartości nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami państwa polskiego*¹⁹.

Oddawanie nieruchomości w **trwały zarząd** regulują przepisy *art. 43* i następnych *ustawy ogn*. Zgodnie z *art. 54 ust. 1 ustawy ogn* trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ (w przypadku niniejszej kontroli – Prezes AMW) w drodze decyzji. Elementy, jakie powinna zawierać decyzja, określone zostały w *art. 45 ust. 2 ustawy ogn*. W decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu określa się m.in. cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu (*pkt 7*).

Zgodnie z *art. 50 ustawy ogn* do trwałego zarządu w sprawach nie uregulowanych w tej ustawie stosuje się odpowiednio przepisy *Kodeksu cywilnego* o użytkowaniu.

Umowa **najmu** uregulowana jest przepisami *art. 659* i następnych *Kodeksu cywilnego*. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (*art. 669 § 1 Kodeksu cywilnego*).

Zgodnie z *art. 670 § 1 Kodeksu cywilnego* dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

Umowę **dzierżawy** regulują przepisy *art. 693* i następnych *Kodeksu cywilnego*. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Zgodnie z *art. 694 Kodeksu cywilnego* do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie (z zachowaniem przepisów *art. 695* i następnych tego *Kodeksu*).

Wykonywanie praw z akcji/udziałów w spółkach

Z treści *art. 6 ustawy o Agencji* – jak wcześniej wskazano – wynika, że w stosunku do mienia, o którym mowa w *art. 2* tej ustawy, AMW wykonuje

¹⁹ Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 39. Ustawa ta obowiązywała do dnia 6 października 2005r. Od dnia 7 października 2005r. obowiązuje *ustawa z dnia 8 lipca 2005r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 169, poz. 1418)*.

prawo własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa. AMW nie została więc „uwłaszczona” na mieniu Skarbu Państwa (poza mieniem, które stanowi własność AMW na podstawie *art. 8 ust. 1, 1a i 2 ustawy o Agencji*), a zatem właścicielem akcji i udziałów obejmowanych w zamian za nieruchomości wnoszone do spółek również jest Skarb Państwa, a nie AMW. Zgodnie z *art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy o Agencji* (w brzmieniu obowiązującym do dnia 15 stycznia 2003r.) gospodarowanie przez AMW mieniem powierzonym odbywało się m.in. poprzez wnoszenie mienia do spółek, nabywanie i obejmowanie udziałów w spółkach, jak też poprzez wykonywanie praw z udziałów w spółkach. Przepis ten był więc przepisem szczególnym do *art. 2 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa*²⁰ i oznaczał, że do dnia 15 stycznia 2003r. nie istniał obowiązek przekazywania udziałów i akcji Ministrowi Skarbu Państwa, gdyż prawo do wykonywania praw z udziałów/akcji było przypisane AMW. Od dnia 15 stycznia 2003r., tj. po zmianie *art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy o Agencji* i wykreśleniu wyrazów „*jak również wykonywaniu praw z udziałów w spółkach*”, podmiotem uprawnionym do wykonywania uprawnień majątkowych Skarbu Państwa w zakresie praw z akcji i udziałów należących do Skarbu Państwa jest minister właściwy do spraw Skarbu Państwa.

W przypadku wnoszenia przez AMW mienia do spółek (*art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy o Agencji*), stosownie do treści *art. 311 i art. 312 ustawy z dnia 15 września 2000r. – Kodeks spółek handlowych*²¹ niezbędna jest wycena tego mienia.

Windykacja należności

W odniesieniu do należności powstałych z tytułu gospodarowania nieruchomościami w formach innych niż trwałe zarząd, do ich windykacji stosuje się przepisy *ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego*²², zwanej dalej „*Kpc*”. Po upływie terminu płatności niezapłacone należności m.in. z tytułu sprzedaży, oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, najem i dzierżawę powinny być dochodzone przez AMW na drodze postępowania sądowego.

Zasady dotyczące tego postępowania uregulowane są w *Części trzeciej Kpc*. Sprawy te należą do właściwości sądów rejonowych i komorników działających przy tych sądach (*art. 758 Kpc*). Podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej przez sąd w klauzulę wykonalności (*art. 776 Kpc*).

Przy windykacji należności z tytułu opłat za oddanie nieruchomości w trwałe zarząd stosuje się przepisy *ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*²³. Zgodnie z *art. 6 §1 tej ustawy* w razie uchylania się zobowiązanego od wykonania obowiązku wierzyciel powinien podjąć

²⁰ Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.

²¹ Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.

²² Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.

²³ Dz.U. z 2005r. Nr 229, poz. 1954 ze zm.

czynności zmierzające do zastosowania środków egzekucyjnych (dotyczy to wyłącznie należności z tytułu opłat za oddanie nieruchomości w trwały zarząd).

Zagadnienia dotyczące trybu postępowania wierzycieli należności pieniężnych przy podejmowaniu czynności zmierzających do zastosowania środków egzekucyjnych określa szczegółowo *rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*²⁴.

Uwarunkowania ekonomiczno – organizacyjne

AMW, jako państwowa osoba prawna, została utworzona na podstawie przepisów *ustawy o Agencji*. Powołanie AMW miało na celu stworzenie prawnych, organizacyjnych oraz ekonomiczno – finansowych warunków gospodarowania mieniem trwale, bądź czasowo niewykorzystywanym przez jednostki organizacyjne podporządkowane lub nadzorowane przez Ministra Obrony Narodowej.

W latach 2002 – 2005 AMW zagospodarowała 2.092 nieruchomości o łącznej powierzchni 11.271,2957 ha oraz 4.553 budynki o łącznej powierzchni użytkowej 1.583.357 m². Według stanu na dzień 31.12.2005r. w zasobie AMW pozostawało 2.436 nieruchomości trwale niewykorzystywanych o łącznej powierzchni 9.365,6916 ha.

Przychody AMW z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w badanym okresie wyniosły ogółem 733.028,4 tys. zł, w tym z tytułu zbycia akcji/udziałów w spółkach prawa handlowego – 50.328,2 tys. zł. Największy udział w przychodach ogółem, miały przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości. W badanym okresie wyniosły one łącznie 589.278 tys. zł i stanowiły 80,4% tych przychodów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. należności AMW z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wyniosły ogółem 23.374,4 tys. zł, w tym niezapłacone w terminie – 13.329,2 tys. zł. W porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2004 r. kwota należności zmniejszyła się o 44,5%, lecz kwota należności przeterminowanych wzrosła o 94,5%. W latach 2002–2004, na koniec miesiąca grudnia, kwota należności przeterminowanych wynosiła odpowiednio: 5.367 tys. zł, 5.808,7 tys. zł i 6.854,3 tys. zł.

W latach 2002 – 2005 AMW przeprowadziła łącznie 1.898 postępowań przetargowych na zbycie nieruchomości, w tym – 590 zakończyło się wynikiem pozytywnym. W trybie bezprzetargowym przeprowadzono łącznie 425 postępowań. AMW zawarła 2.717 umów najmu/dzierżawy nieruchomości, w tym 1.958 umów dotyczyło nieruchomości zbędnych, będących w zasobie AMW. Prezes AMW wydał ogółem 26 decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.

²⁴ Dz.U. Nr 137, poz. 1541 ze zm.

3.2. Istotne ustalenia kontroli

3.2.1. Wyniki kontroli w Biurze AMW

1. Do dnia 15 stycznia 2003r. AMW mogła wykonywać prawa z posiadanych akcji/udziałów. Po tym dniu²⁵ jedynie Minister Skarbu Państwa (lub osoba działająca z jego umocowania) uprawniony jest do zbywania przynależnych Skarbowi Państwa akcji/udziałów, otrzymanych w zamian za nieruchomości (lub prawa na nich) wniesione do spółek, a stanowiące własność Skarbu Państwa²⁶. AMW w okresie objętym kontrolą, nie uzyskała pełnomocnictwa Ministra Skarbu Państwa do zbywania akcji/udziałów Skarbu Państwa.

W latach 2002 – 2005 AMW zbywała akcje/udziały w ośmiu spółkach, z czego zbyła:

- a) wszystkie w sześciu spółkach:
 - po cenie nominalnej 9.959 udziałów w Motoryzacyjnej Akademii Kierowców Sp. z o.o. za kwotę 9.959 tys. zł,
 - po cenie nominalnej 1.818 udziałów w Euro-Medical Sp. z o.o. za kwotę 1.818 tys. zł,
 - po cenie wyższej o 481,5 tys. zł od wartości nominalnej 96.300 udziałów w spółce Olsztyńskie Konsorcjum Budowlane Sp. z o.o. za kwotę 5.296,5 tys. zł,
 - po cenie wyższej o 101 tys. zł od wartości wniesionego majątku 1.045 udziałów Cechini Centrum Sp. z o.o. za kwotę 1.146 tys. zł,
 - po cenie niższej o 2.650 tys. zł od wartości wniesionego majątku 53.000 akcji w MAGRO S.A. za kwotę 5.300 tys. zł,
 - po cenie niższej o 1.579 tys. zł od wartości wniesionego majątku tj. 7.895 udziałów w DW Salamandra Sp. z o.o. za kwotę 6.316 tys. zł.
- b) częściowo w dwóch spółkach:
 - Bosacka Development Partners Sp. z o.o. 122.000 udziałów po cenie nominalnej za kwotę 12.200 tys. zł,
 - RAMWAR Sp. z o.o. po cenie nominalnej 8.000 udziałów za kwotę 8.000 tys. zł.

Z powyższego wynika, że sprzedaż akcji/udziałów jedynie w dwóch przypadkach przyniosła niewielki zysk (łącznie 582,5 tys. zł), w czterech przypadkach nie osiągnięto zysku, natomiast w dwóch przypadkach odnotowano straty (łącznie 4.229,0 tys. zł) w stosunku do wartości wniesionego majątku.

W przypadku akcji/udziałów w czterech z ww. spółek²⁷ AMW mogła (do dnia 15 stycznia 2003r.) wykonywać prawa z posiadanych akcji/udziałów, jednakże zbyła je (za łączną kwotę 23.393 tys. zł) z pominięciem oferty publicznej, przetargu publicznego lub rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia, co było naruszeniem art. 33 w związku z art. 69b ust. 1 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji.

²⁵ Z dniem 15 stycznia 2003 r. nastąpiła zmiana przepisów dotyczących m.in. właściwości w zakresie gospodarowania akcjami/udziałami przynależnymi Skarbowi Państwa; *vide*: art. 9 pkt 3 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2055 ze zm.), zwaną dalej „ustawą zmieniającą”

²⁶ Art. 31a.: „Akcje w imieniu Skarbu Państwa zbywa minister właściwy do spraw Skarbu Państwa”

²⁷ Motoryzacyjnej Akademii Kierowców Sp. z o.o., Euro-Medical Sp. z o.o., Magro S.A., DW Salamandra Sp. z o.o.

Udziały w czterech z ww. spółek (na łączną kwotę 26.642,5 tys. złotych) AMW zbyła po 15 stycznia 2003r. nielegalnie²⁸. Dotyczyło to udziałów w spółkach: Cechini Centrum Sp. z o.o., Bosacka Development Partners Sp. z o.o., Olsztyńskie Konsorcjum Budowlane Sp. z o.o., RAMWAR Sp. z o.o.

Unikanie przez AMW przy sprzedaży akcji/udziałów oferty publicznej, przetargu bądź rokowań na podstawie publicznego zaproszenia, a także wykonywanie praw z akcji/udziałów pomimo ich utraty, wskazuje na występowanie mechanizmów korupcjogennych, polegających na dowolności w podejmowaniu decyzji w zakresie interpretacji przepisów prawa odnoszących się do wykonywania przez AMW praw z posiadanych akcji/udziałów.

NIK zwraca przy tym uwagę na zagrożenie, wynikające z nieuprawnionego zbywania przez AMW akcji/udziałów (możliwość orzeczenia nieważności umowy, przede wszystkim z *art. 34 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji*), co może narazić AMW na straty w przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia.

Ponieważ do ośmiu ww. spółek AMW wniosła uprzednio (w formie aportu) mienie wycenione na łączną kwotę 57.835 tys. zł, to (uwzględniając wartości nominalne pozostałych w jej posiadaniu udziałów – łącznie 4.153 tys. zł) przeprowadzenie ww. sprzedaży akcji/udziałów przyniosło AMW przychód mniejszy o 3.646,5 tys. zł (tj. 6,3 %), od wartości majątku Skarbu Państwa, uprzednio wniesionego do tych spółek.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia zatem sprzedaż akcji/udziałów w ww. spółkach, za cenę niższą od wartości mienia wniesionego do tych spółek, jako działanie niegospodarne.

Stwierdzono przy tym, że pomimo obowiązku (przypisanego na podstawie uregulowań wewnętrznych Zespołowi Inicjatyw Gospodarczych AMW) w AMW nie sporządzono planów biznesowych, dotyczących zaangażowania majątku Skarbu Państwa w ośmiu spółkach prawa handlowego. W przypadku 6 spółek (Olsztyńskie Konsorcjum Budowlane Sp. z o.o., Cechini Centrum Sp. z o.o., MAGRO S.A., Bosacka Development Partners Sp. z o.o., DOM – INVEST Sp. z o.o., Euro – Medical Sp. z o.o.) uzasadnieniem dla ich wniesienia były jedynie ogólnikowe wnioski oraz krótkie (nie poparte rzetelną analizą ekonomiczną) opinie dyrektora Zespołu Inicjatyw Gospodarczych AMW – Bogdana O., przewidującego (bez podania przesłanek) wysoką rentowność ww. przedsięwzięć, natomiast w przypadku dwóch spółek (RAMWAR Sp. z o.o. i Airport Village Sp. z o.o.) w AMW nie sporządzono nawet wniosku lub opinii, w sprawie celowości zaangażowania majątku Skarbu Państwa.

²⁸ Naruszając *ustawę o komercjalizacji i prywatyzacji*; z dniem 15 stycznia 2003 r. AMW utraciła możliwość wykonywania praw z posiadanych akcji/udziałów, wobec czego po tej dacie akcje/udziały w imieniu Skarbu Państwa zbywa minister właściwy do spraw Skarbu Państwa (*art. 31a*) oraz naruszając *art. 21 ustawy zmieniającej, zgodnie z którym akcje i udziały nabyte przez AMW do dnia wejścia w życie tej ustawy, powinny być przekazane ministrowi właściwemu do spraw Skarbu Państwa w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy, tj. do dnia 15 lutego 2003r.*

Stwierdzono, że w żadnym z przypadków zaangażowania majątku Skarbu Państwa przez AMW w zależnych spółkach prawa handlowego, nie uzyskano rezultatów zakładanych we wspomnianych wyżej opiniach dyrektora Bogdana O.

Były Prezes AMW Jerzy Rasilewicz udzielając wyjaśnień w sprawie braku planów biznesowych ww. przedsięwzięć stwierdził, że nie było potrzeby opracowywania takich planów ze względu na zakładaną sprzedaż udziałów bezpośrednio po zawiązaniu spółki.

NIK nie podziela stanowiska Prezesa AMW, gdyż ustalenia niniejszej kontroli wskazują na potrzebę sporządzania takich planów.

Za wszystkie zbyte akcje/udziały AMW uzyskała łącznie 50.035,5 tys. zł, zaś w jej władaniu pozostały:

- w RAMWAR Sp. z o.o. – 1.052 udziały o łącznej wartości nominalnej 1.052 tys. zł,
- w Bosacka Development Sp. z o.o – 31.010 udziałów o wartości 3.101 tys. zł.

O braku koncepcji w działalności inwestycyjnej AMW świadczy także przykład niecelowych działań w przypadku RAMWAR Sp. z o.o., która została utworzona przez AMW w celu przygotowania majątku Skarbu Państwa do sprzedaży poprzez tzw. uszlachetnianie²⁹ (w celu podniesienia jego wartości). Spółka RAMWAR zbyła (bez zakładanego uszlachetniania) wniesione przez AMW nieruchomości, uzyskując za nie kwotę 10.960,9 tys. zł, tj. o 3.207,9 tys. zł wyższą od ich wartości, określonej przez AMW przy wnoszeniu nieruchomości do spółki.

Powyższe działania AMW ocenia się zatem jako niecelowe i ekonomicznie nieefektywne.

Ustalono, że niektóre decyzje AMW w sprawie zagospodarowania nieruchomości podejmowane były na podstawie subiektywnych opinii jej Prezesa.

Były Prezes AMW Jerzy Rasilewicz przyznał, iż przed zawarciem transakcji nie sprawdzał kondycji gospodarczej, dotychczasowej rzetelności i zdolności płatniczej przyszłych kontrahentów stwierdzając: „*zawsze wychodziłem z przekonania, że w kontakty gospodarcze jako Prezes AMW wchodziłem z ludźmi uczciwymi*”.

Przytoczone powyżej okoliczności sprzedaży akcji/udziałów AMW w spółkach prawa handlowego świadczą o braku koncepcji w działalności inwestycyjnej oraz wskazują, iż działania AMW w omawianym zakresie były niezgodne z obowiązkiem gospodarowania mieniem Skarbu Państwa według wymogów racjonalnej gospodarki, do czego Prezes AMW zobowiązany był na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy o Agencji.

²⁹ Wg Otto Cymermana, Prezesa Zarządu Ramwar Sp. z o.o., do lutego 2002 r. Wiceprezesa AMW „*Uszlachetnianie nieruchomości to forma takich zabiegów marketingowo-handlowych, których efektem jest korzystne zbycie w pierwszym podejściu nieruchomości, dla której brakuje warunków zagospodarowania albo występuje blokada ze strony samorządów lub zmowa inwestorów (...)*”

2. W niektórych przypadkach osoby działające w imieniu AMW występowały przed notariuszem jako przedstawiciele „Skarbu Państwa – AMW” i nabywały akcje/udziały w imieniu „Skarbu Państwa – AMW”,³⁰ niekiedy jednak nabywały je jedynie w imieniu „AMW”.³¹ W każdym jednak przypadku do spółek wnoszono nieruchomości Skarbu Państwa, przy czym – w przypadku nabycia akcji/udziałów w imieniu AMW – od momentu przekazania nieruchomości spółce prawa handlowego Skarb Państwa tracił jej własność, nie otrzymując ekwiwalentnego świadczenia w zamian (w konsekwencji zaliczenia akcji/udziałów na rachunek AMW). Taki sposób postępowania Izba ocenia jako naruszenie *art. 6 ustawy o Agencji*. Najwyższa Izba Kontroli nie podziela bowiem poglądu Prezesa AMW, że akcje/udziały objęte w zamian za nieruchomości Skarbu Państwa stają się własnością AMW (taki pogląd wyrażał także Minister Obrony Narodowej). Zdaniem Izby, a także Ministra Skarbu Państwa, akcje/udziały otrzymane przez AMW w zamian za nieruchomości Skarbu Państwa wniesione do spółek stanowią nadal własność Skarbu Państwa, powierzoną jedynie AMW do racjonalnego i zgodnego z prawem gospodarowania. Stąd też powierzone AMW mienie Skarbu Państwa (w tym także nieruchomości lub prawa do nich) winno być wnoszone do spółek zawsze w imieniu Skarbu Państwa, zaś otrzymywane od spółki w zamian akcje/udziały winny być obejmowane przez AMW w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa.

Ocenia się, że podejmując wyżej opisane działania AMW kierowała się własnym interesem gospodarczym (przy przyzwoleniu Rady Nadzorczej AMW), niekiedy przeciwstawnym interesowi Skarbu Państwa. Na przykład: mając świadomość zbliżającej się ustawowej konieczności przekazania Ministrowi Skarbu Państwa posiadanych akcji/udziałów, AMW sprzedała w końcu 2002 r. akcje/udziały po 800 zł za sztukę (za łączną kwotę 6.316 tys.zł) wszystkie posiadane udziały w DW Salamandra Sp. z o.o., w liczbie 7.895 każdy o wartości nominalnej 1.000 zł, tj. ze stratą 1.579 tys.zł. Podobnie w przypadku sprzedaży udziałów w Euro-Medical Sp. z o.o., AMW sprzedała 1.818 udziałów po cenie nominalnej, tj. po 1.000 zł za udział. AMW nie otrzymała z tytułu tej transakcji żadnej zapłaty w momencie zawarcia umowy sprzedaży.

Powyższa ocena jest zbieżna z opinią dyrektora Departamentu Kontroli MON (wyrażoną w meldunkach skierowanych do Ministra Obrony Narodowej po kontroli przeprowadzonej w AMW w 2005r.), w których stwierdzono m.in., że wniesienia niektórych nieruchomości dokonano w celu „obejścia prawa o nieruchomościach”. W meldunkach tych wskazano również na brak działalności gospodarczej w przedmiotowych spółkach, poprzez które AMW jedynie zbywała nieruchomości oraz na brak analiz, co do celowości ekonomicznej zaangażowania się w spółki prawa handlowego i na opóźnienia jakie występowały w spłacie należności za sprzedane udziały. Na przykład:

³⁰ Np. Olsztyńskie Konsorcjum Budowlane Sp. z o.o., Cechini Centrum Sp. z o.o., Airport Village Sp. z o.o.

³¹ Np. MAGRO S.A., Bosacka Development Partners Sp. z o.o.; Dom – Invest Sp. z o.o., Euro – Medical Sp. z o.o., Ramwar Sp. z o.o.; Motoryzacyjna Akademia Kierowców Sp. z o.o.

działanie AMW w zakresie egzekwowania należności z tytułu zapłaty za sprzedane udziały w spółkach prawa handlowego ocenia się jako niewystarczające – stwierdzono opóźnienia spłat bądź przesuwanie terminów zapłaty.

3. AMW nie przykładła wagi do rentowności posiadanych akcji/udziałów, np. z tytułu dywidendy. Ustalono, że z tytułu dywidendy AMW uzyskała od spółki RAMWAR kwotę wysokości 109,1 tys. zł (w 2004r.) co stanowiło 1,2 % wartości wniesionego do niej w latach 2002-2004 majątku, a od spółki DOM-INWEST w latach 1999 – 2005 uzyskano 399,6 tys. zł dywidendy, co stanowiło 1,98 % poniesionych przez AMW nakładów, pozostałe spółki w badanym okresie nie przyniosły w ogóle dywidend.
4. Stwierdzono, że AMW udzielała pożyczek spółkom zależnym, z oprocentowaniem niższym od stosowanego na rynku np.:
 - DW Salamandra Sp. z o.o. pożyczyła od AMW w kwietniu 2002 r. 500 tys. zł (oprocentowanie 9,0% w skali roku),
 - RAMWAR Sp. z o.o. pożyczyła od AMW w styczniu 2003 r. 300 tys. zł (oprocentowanie 6,6 % w skali roku) i w kwietniu 2004 r. 50 tys. zł (oprocentowanie 6,5 % w skali roku),
 - DOM-INVEST Sp. z o.o. pożyczyła od AMW w październiku 2004 r. 5.000 tys. zł i w lutym 2005 r. 3.496 tys. zł, w formie nieoprocentowanych, zwrotnych dopłat do kapitału (ogólna kwota 8.496 tys. zł).

Pożyczki udzielone spółkom: RAMWAR Sp. z o.o. (wraz z oprocentowaniem) oraz DOM-INVEST Sp. z o.o. zostały spłacone w trakcie kontroli NIK, natomiast AMW pozostawała w sporze sądowym z DW Salamandra Sp. z o.o. z powodu niezwrócenia przez nią w całości otrzymanej od AMW pożyczki. Do czasu zakończenia kontroli spółka zwróciła 200 tys. zł, a pozostała kwota (300 tys. zł wraz z należnymi odsetkami) była przedmiotem ww. sporu.

W ocenie NIK, udzielanie przez AMW spółkom pożyczek gotówkowych z oprocentowaniem niższym od stosowanego na rynku oraz wnoszenie nieoprocentowanych, zwrotnych dopłat do kapitału spółek było działaniem niegospodarnym.

5. Przejawem niegospodarności i naruszeniem prawa, było nieprzestrzeganie przez AMW obowiązku oprocentowania rat należności za zbywane udziały. Na przykład:
 - sprzedając DW Salamandra Sp. z o.o. AMW przyjęła gotówką 3.296,6 tys. zł, a pozostałą kwotę 3.022,4 tys. zł rozłożyła na trzy roczne, nieoprocentowane raty, nie zabezpieczając odpowiednio kwoty pozostałej do zapłaty³². Ponadto, w akcie notarialnym nie określono trybu postępowania w wypadku wystąpienia zwłoki po stronie nabywcy, następnie zaś po wystąpieniu rzeczywistej zwłoki dłużnika nie podejmowano czynności prawnych w celu odzyskania kwoty wierzytelności (ograniczono się jedynie do wysyłania kolejnych wezwań do jej uregulowania).

³² naruszenie przepisów § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu finansowania zbywania akcji oraz formy i warunków zapłaty za akcje nabywane od Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 269, poz. 2666 ze zm.)

Prezes AMW stwierdził w złożonych wyjaśnieniach, iż niepodejmowanie innych działań podyktowane było dążeniem do polubownego rozwiązania problemu. Zaległe należności zostały ostatecznie spłacone dopiero w związku z kontrolą NIK.

- W przypadku Euro-Medical Sp. z o.o. całość należności rozłożono na raty, nie zabezpieczając odpowiednio kwoty należnej zapłaty. W konsekwencji powyższego, zapłata części należności w wysokości 398 tys. zł (1 rata) nastąpiła dopiero w lutym 2005 r., w toku procesu sądowego, tj. po 20 miesiącach od umówionego terminu. Do dnia zakończenia kontroli nie został rozstrzygnięty spór sądowy o zapłatę pozostałej części należności za wymienione udziały (wartość przedmiotu sporu urosła do kwoty 1.307,47 tys. zł).

Takie postępowanie AMW Izba ocenia jako niegospodarne i nierzetelne.

Na wniosek kontrolerów NIK Zespół Rachunkowości AMW przeprowadził symulację wyliczenia kwoty należności, jaką mogłaby otrzymać AMW za zbyte ww. akcje/udziały w spółkach, w przypadku oprocentowania rat (na symbolicznym – zdaniem Izby – poziomie, tj. równym wskaźnikowi wzrostu cen dóbr inwestycyjnych, w sposób przewidziany w *art. 35 ust. 2 ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji*).

Obliczona przez Zespół Rachunkowości AMW (według stanu na dzień 30 września 2005 r.) kwota nie pobranych od nabywców akcji/udziałów należności w badanym okresie wynosiła 604.961,67 zł. O taką kwotę mogły być wyższe przychody AMW.

Należności AMW (na koniec czerwca 2005 r.), z tytułu sprzedanych udziałów, udzielonych pożyczek oraz dopłaty zwrotnej do kapitału wynosiły 32.455,7 tys. zł, w tym wymagalne 20.638,6 tys. zł. W związku z kontrolą NIK na konto AMW wpłynęło 29.866,1 tys. zł (w tym dywidendy w kwocie 432,7 tys. zł oraz odsetki w kwocie 365,4 tys. zł). Należności przeterminowane zostały uregulowane w kwocie 18.641,9 tys. zł, tj. 90,3 %. W całości została zwrócona także dopłata do kapitału w DOM-INWEST Sp. z o.o. w kwocie 8.496 tys. zł.

6. AMW dysponowała 14 pracownikami, posiadającymi kwalifikacje do pełnienia funkcji w organach spółek, potwierdzone egzaminem państwowym.

Stwierdzono, że spośród wymienionych osób, Bogdan O. – dyrektor Zespołu Inicjatyw Gospodarczych AMW, został wyznaczony przez byłego Prezesa AMW Jerzego Rasilewicza do jednoczesnego pełnienia funkcji w organach więcej niż dwóch spółek prawa handlowego³³.

Wyznaczenie Bogdana O. do organów więcej niż dwóch spółek było naruszeniem przepisu *art. 6 ust. 1 ustawy o ograniczeniu prowadzenia*

³³ Według informacji uzyskanej z Krajowego Rejestru Sądowego, wg stanu na dzień 10 stycznia 2006 r., Bogdan O. pełnił jednocześnie funkcje w organach sześciu spółek: Małopolskiej Akademii Kierowców Sp. z o.o. (od 28 marca 2002 r.), Bosacka Development Partners Sp. z o.o. (od 2 września 2004 r.), Greentech Poland Sp. z o.o. (od 27 lipca 2004 r.), RAMWAR (od 1 sierpnia 2002 r. do 28 grudnia 2005 r.), Airport Village Sp. z o.o. (od 23 czerwca 2004 r.), DW Salamandra Sp. z o.o. (od 28 marca 2002 r.)

działalności, zgodnie z którym jedna osoba nie może być wyznaczona do więcej niż dwóch spółek prawa handlowego. Bogdan O. nie podał w *Oświadczeniu o stanie majątkowym*, że pełnił funkcję w Radzie Nadzorczej DW Salamandra Sp. z o.o.

Były Prezes AMW Jerzy Rasilewicz oświadczył: „*nie uświadamiałem sobie tego, w ilu organach ilu spółek prawa handlowego pełni jednocześnie funkcję pan Bogdan O., dyrektor Zespołu Inicjatyw Gospodarczych Agencji*”.

Zdaniem NIK przytoczone powyżej wyjaśnienie nie może usprawiedliwiać nieprzestrzegania przepisów prawa, a powyższy fakt wskazuje na istnienie korupcyjnego mechanizmu konfliktu interesów.

7. Kolejni Prezesi AMW (Jerzy Rasilewicz, Ireneusz Sakowski i Maciej Olex–Szczytowski) nie spełnili obowiązku wynikającego z przepisu *art. 304 § 2 Kodeksu postępowania karnego*, tj. pomimo posiadania wiedzy w sprawie, nie powiadomili Prokuratury o uzasadnionym podejrzeniu dopuszczenia się przez Bogdana O. czynu zabronionego, polegającego na niepodaniu w *Oświadczeniu o stanie majątkowym*, że pełnił funkcję w Radzie Nadzorczej DW Salamandra Sp. z o.o.

8. Nieprawidłowym było postępowanie innego pracownika AMW – Stanisława P., dyrektora Zespołu Obsługi Prawnej AMW, który pełniąc funkcję członka zarządu RAMWAR Sp. z o.o. podpisywał w imieniu tego zarządu wnioski³⁴ kierowane do Prezesa AMW, a następnie jako pracownik AMW (prawnik), brał udział w ich opiniowaniu, zawsze – jak ustalono – z wynikiem pozytywnym dla RAMWAR Sp. z o.o.

W tym przypadku opinie dla Prezesa AMW w sprawie podjęcia decyzji przygotowała osoba z kierownictwa AMW, która była zainteresowana jej przyjęciem, w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w organie spółki, w której AMW jest zaangażowana kapitałowo.

Członek organów wspomnianej spółki winien, w myśl „*Zasad nadzoru korporacyjnego OECD*”³⁵ uchylić się od udziału w procesie rozpatrywania (na szczeblu AMW) wniosku „*spółki-córki*”, skierowanego do Prezesa AMW o pomoc finansową, zwłaszcza wtedy, gdy wniosek uprzednio sam podpisał. Według NIK powyższy fakt wskazuje na istnienie korupcyjnego mechanizmu konfliktu interesów.

³⁴Z dnia 20 stycznia 2004r. dotyczący wniesienia do spółki aportu w postaci 7,9 ha nieruchomości, z dnia 30 stycznia o wniesienie do spółki aportu w postaci nieruchomości o powierzchni 26,4 ha oraz z dnia 8 kwietnia 2004 r. o udzielenie spółce pożyczki w wysokości 50.000, zł

³⁵vide: „*Zasady nadzoru korporacyjnego OECD*”; edycja OECD 2004, MSP 2004, Warszawa; pozycja ta, dotycząca instytucji publicznych znajduje się także na stronie www.msp.gov.pl/dokumenty/2-86.pdf w j.polskim oraz w j. angielskim na stronie www.oecd.org/dataoecd/46/51/34803211.pdf

3.2.2. Wyniki kontroli w Oddziałach Terenowych Biura AMW

1. Nieprawidłowości w ustaleniu ceny lub formy zapłaty przy sprzedaży nieruchomości oraz przy dokonywaniu zamian nieruchomości

Oddział Terenowy Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim

Oddział w sposób niegospodarny i niezgodny z przepisem *art. 70 ust. 1 ustawy ogn*, zbył nieruchomość położoną w Biedrusku, uzyskując całkowitą zapłatę dopiero po ponad dwóch miesiącach od zawarcia umowy przenoszącej własność. I tak:

- Po rozstrzygnięciu przetargu i podpisaniu umowy przedwstępnej na sprzedaż nieruchomości, dyrektor Oddziału - działając w interesie przyszłego nabywcy - zlecił dokonanie na koszt Oddziału podziału geodezyjnego zbywanej nieruchomości na trzy mniejsze (za 6 tys. zł) i wystąpił do gminy Suchy Las o wydanie decyzji w sprawie jej podziału.

Z tytułu sprzedaży w dniu 30.06.2003 r. nieruchomości o powierzchni ponad 19,5 ha Oddział uzyskał kwotę 1.112 tys. zł, tj. 5,69 zł za 1 m², podczas gdy ze sprzedaży w tej samej gminie nieruchomości o mniejszej powierzchni, lecz porównywalnej pod względem infrastruktury i położenia, dokonanej 8 miesięcy później, Oddział uzyskał kwotę 19,15 zł za 1 m². Ostatecznej zapłaty za sprzedaną nieruchomość dokonano dopiero w dniu 4 września 2003 r. Było to niezgodne z przepisem *art. 70 ust. 1 ustawy ogn*, zgodnie z którym cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność. Tymczasem w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości, sporządzonym w dniu 30 czerwca 2003 r. dyrektor Oddziału stwierdził, iż cena za zakup nieruchomości w wysokości 1.112 tys. zł została w całości zapłacona. Dyrektor Oddziału zeznał, iż przed podpisaniem aktu notarialnego nie zasięgał informacji w Oddziale, czy kupujący zapłacił cenę za sprzedawaną nieruchomość, lecz przyjął oświadczenie kupującego, że zapłaty dokonano, natomiast główna księgowa Oddziału zeznała, iż przed wyjazdem do kancelarii notarialnej „dyrektor sprawdził, że nie wpłynęły pieniądze na rachunek Oddziału z tytułu sprzedaży nieruchomości w Biedrusku”. Powyższe działania wskazują na uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa z *art. 233 §1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. Kodeks karny*³⁶.

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono, że:

- W umowie z dnia 31 grudnia 2002 r., zawartej z Firmą Handlowo – Usługową „MAK - CHEMIA”, Oddział ustalił termin zapłaty ceny niezgodnie z przepisem *art. 70 ust. 1 ustawy ogn*.
W ww. umowie ustalono, że nabywca część ceny (w kwocie 970.000 zł) zapłaci po zawarciu umowy, podczas gdy zgodnie z ww. przepisem „Cena nieruchomości sprzedawanej w drodze przetargu podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność”.

Dwie umowy sprzedaży nieruchomości w formie bezprzetargowej Oddział zawarł niezgodnie z przepisem *art. 70 ust. 3 ustawy ogn*, gdyż rozłożone na raty, niezapłacone części cen, nie zostały oprocentowane.

- Ww. dotyczy umowy sprzedaży z dnia 15.12.2003r. zawartej z Gminą Wicko oraz umowy sprzedaży z dnia 22.06.2004 r. zawartej z Miastem Świnoujście.

³⁶ Dz.U. Nr 88, poz.553 ze zm.

Spłatę drugiej raty ustalono odpowiednio:

- do 31 marca 2004 r. (kwota 1.000.000 zł; wpłacono 30 kwietnia 2004 r.),
- do 30 września 2004 r. (kwota 500.000 zł; wpłacono 29 września 2004 r.).

Należności Oddziału z tytułu oprocentowania drugiej raty, naliczone zgodnie z *art. 70 ust. 3 ustawy ogn*, tj. na poziomie stopy redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski, wyniosłyby odpowiednio 16.856 zł i 8.860 zł.

- Wartość działki zabudowanej, sprzedanej bezprzetargowo 15.12.2003r. Gminie Wicko, podana w wykazie dotyczącym sprzedaży tej nieruchomości oraz w ogłoszeniu o przetargu wynosiła 3.200.000 zł, podczas gdy wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego wynosiła 2.248.000 zł. Podwyższenie ceny o ok. 42 % w stosunku do wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego nie wynikało z przyjętej w Oddziale zasady ustalania ceny sprzedaży nieruchomości stosowanej w innych przypadkach, tzn. do wartości rynkowej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, Oddział dodawał kwotę stanowiącą ok. 5-10 % jej wartości, jako rekompensatę kosztów poniesionych w związku ze sprzedażą (koszty opracowania operatu, opłaty publiczno-prawne, koszty ochrony i utrzymania kompleksu itp.).
- W powyższym przypadku proponowana przez Oddział cena sprzedaży w kwocie równej jej wartości rynkowej (oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego) została przez Prezesa AMW powiększona o 952.000 zł, a następnie Decyzją Prezesa AMW nr 126/03 z dnia 4 grudnia 2003 r. pomniejszona o udzieloną Gminie Wicko bonifikatę w kwocie 1.200.000 zł (37,5%). Po uwzględnieniu tej bonifikaty AMW sprzedała działkę za 2.000.000 zł.

Taki sposób określenia ceny sprzedaży nieruchomości dyrektor Oddziału wyjaśnił zastosowaniem przez Prezesa AMW „wybiegu marketingowo – handlowego”. Zdaniem NIK przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa AMW powinna stosować jasne zasady ustalania cen sprzedaży, bez stosowania „wybiegów marketingowo – handlowych”.

Oddział Terenowy Biura AMW w Warszawie

Stwierdzono przypadek zapłaty za sprzedaną nieruchomość niezgodnie z postanowieniami zawartego wcześniej *Protokołu uzgodnień*.

- Zapłata za nieruchomość (600 tys. zł za działkę nr 6/7 położoną na terenie Twierdzy Modlin) wpłynęła na rachunek Oddziału dzień po zawarciu aktu notarialnego (31.12.2004r.), chociaż – zgodnie z postanowieniami §6 ww. *Protokołu uzgodnień*, zaakceptowanego przez Prezesa AMW - winna wpłynąć najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, tj. do dnia 29.12.2004r.

2. Błędy rachunkowe przy sporządzaniu operatów szacunkowych oraz wpływ położenia nieruchomości na terenie zamkniętym na jej wartość

Oddział Terenowy Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim

Stwierdzono, błędy rachunkowe w wycenach nieruchomości sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych. Wyceny te miały miejsce zarówno na etapie przejmowania nieruchomości od wojska, jak też w trakcie ich zagospodarowania, np.:

- w operacie szacunkowym z 12 kwietnia 2002 r. dotyczącym wyceny nieruchomości zabudowanej położonej w Gorzowie Wlkp., oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 1249, rzeczoznawca majątkowy w wyniku błędów rachunkowych, obliczył m.in. nieprawidłową stopę i współczynnik kapitalizacji. W efekcie wartość nieruchomości została zaniżona o kwotę 364 tys. zł,

- w operacie szacunkowym kompleksu koszarowo-lotniskowego w Pile rzeczoznawca majątkowy w wyniku błędów rachunkowych nieprawidłowo ustalił współczynnik kapitalizacji, w związku z tym zaniżył wartość przejmowanej od wojska nieruchomości o 3.615,2 tys. zł (z 8.786,2 tys. zł do 5.171 tys. zł),
- w operacie szacunkowym na skutek błędów rachunkowych ponad trzykrotnie zniżono wartość rynkową nieruchomości położonej w Biedrusku. W dniu 21 stycznia 2002 r. rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość rynkową nieruchomości położonej w Biedrusku (działki nr 13/5 i 13/3) na 1.025,6 tys. zł. Jednak szacując wartość nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego, błędnie ustalił wysokość rocznego dochodu z nieruchomości, w wyniku czego wartość nieruchomości została zniżona o 2.693,9 tys. zł.
- w wycenie nieruchomości położonej w Biedrusku, dokonanej 18 czerwca 2003 r., rzeczoznawca majątkowy nieprawidłowo ustalił powierzchnię szacowanej działki (przyjął 29.778 m² zamiast 89.334 m²) i w konsekwencji zaniżył wartość nieruchomości o 841,8 tys. zł (wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu prawidłowej powierzchni szacowanej nieruchomości, powinna wynosić 1.351.800 zł, a rzeczoznawca majątkowy określił jej wartość na kwotę 510.000 zł).

Dyrektor Oddziału w sprawie wycen nieruchomości przejmowanych od wojska zeznał, że „...*umyślnie zniżano wartość składników majątkowych Oddziału celem obniżenia kosztów amortyzacji i wielkości podatku od nieruchomości. Było to za moją wiedzą i zgodą. Dlatego też sporządzano operaty szacunkowe w celu obniżenia wartości składników majątkowych Oddziału*”. Rzeczoznawcy majątkowi przesłuchani w charakterze świadków potwierdzili w swoich zeznaniach, że błędnie sporządzili operaty szacunkowe, także poprzez umyślne zniżenie wartości rynkowej szacowanych nieruchomości.

Ponadto zdaniem rzeczoznawców wpływ na niższą wartość wycenianych nieruchomości miał również fakt, iż niektóre z nich znajdowały się na terenie specjalnym (zamkniętym w rozumieniu *art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne*³⁷). Przykładowo:

- rzeczoznawca sporządzający wycenę nieruchomości położonej w Biedrusku podał, że „Gdyby zmieniono w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości, pozbywając się przeznaczenia teren specjalny, z pewnością sprzedano by ją znacznie korzystniej, nawet za cenę siedmiokrotnie wyższą”.

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono, że w 9 przypadkach sprzedane nieruchomości znajdowały się na „terenie zamkniętym” (w rozumieniu *art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne*) co w 2 badanych przypadkach miało wpływ na ich wycenę.

Z wyjaśnień dyrektora Oddziału wynika, że tereny takie praktycznie traktowano jako otwarte, uważając iż „*Z chwilą przejścia przez AMW nieruchomości w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze i wydania na dzień podpisania ww. protokołu decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu dla Ministra Obrony Narodowej przez organ administracji ogólnej wg miejsca położenia nieruchomości tereny te przestają pełnić rolę terenów*

³⁷ Dz.U. z 2000 Nr 100, poz. 1086 ze zm.

zamkniętych”. NIK nie podziela ww. stanowiska, ponieważ status „terenu zamkniętego” ustalony decyzją Ministra Obrony Narodowej może zostać zmieniony na „otwarty” wyłącznie decyzją ww. Ministra.

Stwierdzenie zawarte w ww. wyjaśnieniu, iż „*tereny te przestają pełnić rolę terenów zamkniętych*”, nie znajdowało potwierdzenia w przeprowadzonych przez Oddział postępowaniach przygotowawczych do sprzedaży nieruchomości, na etapie ich wyceny. Świadczą o tym opisane niżej 2 przypadki sprzedaży nieruchomości, na których wycenę (wg zapisów w odnośnych operatach szacunkowych) wpłynął m.in. fakt, że znajdowały się na „terenie zamkniętym”:

- w przypadku nieruchomości położonej we wsi Przewłoka w Gminie Ustka (wycenionej na 777 tys. zł; cena wywoławcza w przetargu wynosiła 800 tys. zł), uzyskano wyjaśnienie od rzeczoznawcy majątkowego, który wyceniał ww. nieruchomość, że na wartość nieruchomości wpłynął fakt znajdowania się nieruchomości na terenie zamkniętym. Zdaniem rzeczoznawcy, wartość tej nieruchomości przy założeniu innej lokalizacji niż na „terenie zamkniętym”, byłaby wyższa,
- w przypadku nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Benisławskiego (powierzchnia 7,1765 ha; cena wywoławcza w przetargu 4.000 tys. zł) sporządzono 2 wyceny, przy czym pierwsza w kwocie 2.417 tys. zł uwzględniała fakt znajdowania się jej na „terenie zamkniętym” i brak pełnej swobody, co do sposobu jej zagospodarowania przez nabywcę. Natomiast według 2 wyceny (przy założeniu lokalizacji nieruchomości na „terenie otwartym”, czyli bez ograniczeń) cena ta wynosiła 3.959 tys. zł, tj. była o 64% wyższa. Ponadto przyjęta w operacie szacunkowym wyceny ww. nieruchomości cena 1m² powierzchni gruntu wynosiła 40,87 zł, podczas gdy z informacji o transakcjach kupna – sprzedaży (dotyczących różnych nieruchomości niezabudowanych w tym samym rejonie Gdyni), uzyskanych w Urzędzie Miasta w Gdyni oraz w Urzędzie Skarbowym w Gdyni wynikało, że cena netto gruntu wynosiła odpowiednio od 71 zł do 287,36 zł za 1m² (w latach 2003 – 2005) i od 65 zł do 135 zł za 1m² (w okresie IV kwartał 2004r. – II kwartał 2005r.).

3. Niepodawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę lub najem, bądź podawanie w wykazach nieprawidłowych danych

Oddział Terenowy Biura AMW w Olsztynie

Stwierdzono nieprawidłowości polegające na:

- niesporządzeniu i niepodaniu przez Oddział do publicznej wiadomości, przed podpisaniem 224 z 253 zawartych umów dzierżawy nieruchomości, wykazów nieruchomości, o których mowa w *art. 35 ust.1 ustawy ogn*,
- nieokreśleniu (w 3 wykazach) aktualizacji opłat z tytułu czynszu dzierżawnego (obowiązek taki wynikał z treści *art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy ogn*),
- podaniu (w 2 wykazach) powierzchni użytkowej budynków niezgodnie ze stanem rzeczowym,
- niezawarceniu (w 1 wykazie) informacji, że nieruchomość nim objęta wpisano do rejestru zabytków,
- ustaleniu (w 1 wykazie) wysokości opłat z tytułu czynszu dzierżawnego w oparciu o uchwałę organu gminy w sprawie minimalnych stawek czynszu

dzierżawnego, nie mającą zastosowania do miejsca położenia nieruchomości.

Oddział Terenowy Biura AMW we Wrocławiu

Zbadano 12 umów dzierżawy, stwierdzając że dla żadnej z nich nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości, o których mowa w *art. 35 ust. 1 ustawy ogn.*

Oddział Terenowy Biura AMW w Warszawie

Stwierdzono 7 przypadków zawarcia umowy dzierżawy lub najmu bez sporządzenia wykazów nieruchomości, o których mowa w *art. 35 ust. 1 ustawy ogn.*

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono, że przed zawarciem 2 umów dzierżawy nieruchomości Oddział nie sporządził i nie podał do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości o których mowa w *art. 35 ust. 1 ustawy ogn.*

Wyżej opisane działania stanowią przykłady korupcyjnego mechanizmu nierówności w dostępie do informacji.

4. Nieprawidłowości przy zawieraniu umów dzierżawy oraz przy ich realizacji

Oddział Terenowy Biura AMW w Warszawie

Umowa dotycząca wydzierżawienia firmie: „Satelitarne Centrum Operacji Regionalnych” Sp. z o.o. (dalej: „SCOR”) nieruchomości położonej w Komorowie, sporządzona została nierzetelnie.

- Według zapisu w umowie podpisano ją w dniu 31.12.2004 r., natomiast ustalono, że faktycznie podpisana została „w okolicy miesiąca września 2005 r.” (wg oświadczenia dyrektora Oddziału) i że podpisał ją ze strony SCOR Paweł Z. (jako prezes Zarządu), chociaż nie pełnił tej funkcji już od stycznia 2005 r. Firma SCOR użytkowała ww. nieruchomość od lipca 2004 r. na podstawie decyzji Prezesa AMW o udostępnieniu jej obiektu w celu realizacji inwestycji budowlanej, tj. bez umowy, bez ustalenia wysokości i opłacania stosownego czynszu dzierżawnego.

Stwierdzono nieprawidłowości przy realizacji postanowień umowy najmu nieruchomości w Warszawie przy ul. Szwedzkiej.

- Oddział nie podjął działań na rzecz wyegzekwowania umownego obowiązku wpłaty pełnej kwoty zabezpieczenia z tytułu należytego wykonania umowy (2,9 tys. zł) wobec firmy P.P.U.H. „Stolar”.

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono nieprawidłowości przy zawieraniu umów i egzekwowaniu ich postanowień.

- W dniu 30.04.2003r. AMW zawarła umowę z firmą „Izohan” sp. z o.o. o wydzierżawienie nieruchomości położonej w Pogórze (części działki nr 213/8 o powierzchni 8.090 m² na okres od 01.05.2003r. do 31.12.2007r.), pomimo nie wywiązania się przez ww. Spółkę z postanowienia umowy o wpłacie zabezpieczenia należytego wykonania umowy w kwocie 17.000 zł (§ 7 ust. 1 umowy).

Niezgodnie z postanowieniami § 7 ust. 2 i 3 ww. umowy, Spółka „Izohan” w terminie 14 dni od podpisania ww. umowy nie przedłożyła oświadczeń (w formie aktu notarialnego) o poddaniu się egzekucji w trybie *art. 777 §1 pkt 4 Kpc.*

Dopiero w wyniku kontroli NIK, w dniu 27.06.2005r. (tj. po ponad 2,5 r. od zawarcia umowy) Spółka „Izohan” wpłaciła na konto Oddziału zabezpieczenie należytego wykonania ww. umowy w kwocie 17.000 zł oraz przedłożyła akt notarialny o poddaniu się egzekucji w trybie *art. 777 §1 pkt 4 Kpc.*

Ustalono, że przed wydzierżawieniem ww. nieruchomości Oddział nie przejął od wojska budynku znajdującego się na wydzierżawianej nieruchomości. Wcześniej, tj. przed podpisaniem ww. umowy z Oddziałem, Spółka „Izohan” wydzierżawiała od Jednostki Wojskowej nie tylko grunt, ale również ten budynek: od dnia 01.11.2000r. jego część o powierzchni 180 m², a od dnia 01.01.2002r. całość o powierzchni 310,75 m². Jak wynikało z informacji uzyskanej od prezesa ww. Spółki, dzierżawca w omawianym obiekcie z własnych środków finansowych prace remontowe oraz zabezpieczające przed dewastacją i niszczeniem (ocieplenie obiektu, założenie okien, założenie wykładzin podłogowych, naprawa dachu, malowanie, założenie instalacji telefonicznej itp.). Według wyjaśnień prezesa Spółki „Izohan”, do dnia zakończenia kontroli Spółka zajmowała jedynie część tego budynku (68,66 m²), a zabezpieczała przed niszczeniem całość. Zawarta z AMW ww. umowa nie przewidywała jednak z tytułu dzierżawy budynku żadnych opłat, natomiast - zgodnie z zapisem w Biuletynie nr 6/2002 Rady i Wójta Gminy Kosakowo, na podstawie którego ustalono czynsz za dzierżawę ww. nieruchomości gruntowej – minimalna, miesięczna stawka czynszu dzierżawnego lokali użytkowych, przeznaczonych na działalność gospodarczą, wynosiła 10,50 zł netto za 1 m². Zdaniem NIK należało określić w umowie kwotę czynszu i uwzględnić w rozliczeniu (przy określaniu wysokości ewentualnych należności przeterminowanych z tytułu zapłaty czynszu przez ww. Spółkę) nakłady poniesione na ww. nieruchomości przez dzierżawcę.

- AMW zawarła w dniu 01.06.2004r. z firmą „Sezam – Furman” Sp. z o.o. umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 3.700 m² położonej we Władysławowie zabudowanej budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 1.319,10 m².

Przed podpisaniem ww. umowy dyrektor Oddziału zwrócił się do zastępcy prezesa AMW o wyrażenie zgody na jej zawarcie, załączając m.in. kalkulację czynszu dzierżawnego. W kalkulacji tej podano nierzetelną informację, że Miasto Władysławowo nie dysponowało uchwałą określającą stawki czynszu dla lokali użytkowych. W rzeczywistości – uchwała taka była podjęta. Kalkulację czynszu oparto o stawki określone w uchwale Rady Miasta Gdańska. Stosowanie w ww. kalkulacji stawek obowiązujących w mieście Gdańsku dyrektor Oddział uzasadnił m.in. tym, że uchwała Rady Miejskiej we Władysławowie określała stawki czynszu dzierżawnego dla lokali użytkowych bez oznaczenia ich funkcji, podczas gdy uchwała Rady Miasta Gdańska określała stawki z uwzględnieniem przeznaczenia lokali. Zdaniem NIK przy kalkulacji czynszu dla nieruchomości położonej we Władysławowie Oddział powinien stosować stawki obowiązujące w tym mieście, a nie w mieście Gdańsku. W ww. kalkulacji przyjęto stawkę za pomieszczenia magazynowe w wysokości 5 zł/m² (netto), która uwzględniała 13% upust z uwagi na krótki okres dzierżawy (3 miesiące). Do dnia zakończenia niniejszej kontroli stawki tej nie zwiększono, mimo iż czas trwania umowy wynosił już ponad 15 miesięcy, zatem powyższy upust nie powinien mieć już zastosowania. W dniu 31.08.2004r. Oddział podpisał aneks do ww. umowy dzierżawy, m.in. rozszerzając jej przedmiot o teren o powierzchni 1.000 m² (który w rzeczywistości wykorzystywano m.in. jako teren składowy). W umowie zastosowano stawkę 0,30 zł/m² netto, podczas gdy zgodnie z ww. uchwałą Rady Miejskiej we Władysławowie stawka za dzierżawę gruntu na terenach składowych wynosiła 0,97 zł/m² netto.

Oddział Terenowy Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim

Stwierdzono nieprawidłowości w realizacji zawartych umów dzierżawy nieruchomości.

- W 2 przypadkach, w terminie 14 dni od dnia podpisania umów dzierżawy nieruchomości, nie wyegzekwowano od dzierżawców (PS Ajaks S.A. i TI Nest Sp. z o.o.) obowiązku złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie *art.777 §1 pkt 4 Kpc* tytułem zabezpieczenia: wydania przedmiotu umowy i zapłaty czynszu (1 dzierżawca TI Nest Sp. z o.o. sporządził i złożył w Oddziale ww. oświadczenia w terminie ponad 7 – miesięcy od daty podpisania umowy dzierżawy).
- W 3 przypadkach (firmy: DAS Zakład Pralniczy, Erwax i Loren Sp. z o.o.) Oddział nie posiadał ww. oświadczeń o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie *art. 777 §1 pkt 4 Kpc* tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu, pomimo że w umowach dzierżawy zawarto postanowienia o obowiązku ich dostarczenia.

Oddział Terenowy Biura AMW w Szczecinie

Stwierdzono nieprawidłowości w realizacji zawartych umów dzierżawy nieruchomości.

- Do dnia zakończenia kontroli Oddział nie posiadał zabezpieczenia zapłaty czynszu, określonego w umowie zawartej na dzierżawcę nieruchomości w Zegrzu Pomorskim. Dotyczyło to złożenia w Oddziale dwóch weksli in blanco wraz z deklaracją wekslową, każdy o wartości 2-krotnej miesięcznej stawki czynszu, płatnych bez protestu.
- Dopiero w związku z kontrolą NIK Oddział wyegzekwował od dzierżawcy nieruchomości w Koszalinie przy ul. Lechickiej 47 dokonanie postanowienia umowy o cesji uprawnień wynikających z ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od szkód losowych.

5. Zawarcie umowy dzierżawy w celu omięcia przetargu na sprzedaż nieruchomości, podawanie nierzetelnych danych w celu zastosowania określonego trybu sprzedaży nieruchomości, nieprawidłowości przy ogłaszaniu i przeprowadzaniu postępowań przetargowych na sprzedaż nieruchomości

Oddział Terenowy Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim

Stwierdzono, iż dyrektor Oddziału świadomie i za zgodą zastępcy Prezesa AMW, wykorzystał „lukę prawną”, by w formie bezprzetargowej sprzedać zabudowaną nieruchomość o powierzchni 18,9 ha, położoną w gminie Komorniki (stanowiącą kompleks wojskowy: obiekty budowlane i budynki, sieć wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, oświetlenie), 500 m od drogi krajowej Poznań – Wrocław. Według planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta do 31 grudnia 2003 r. stanowiła obszar upraw rolnych. Rzeczoznawca majątkowy ustalił jej wartość rynkową na kwotę 720,08 tys. zł, przy czym wartość gruntu ustalono podejściem porównawczym, a do analizy porównawczej przyjęto ceny ze sprzedaży nieruchomości rolnych, tj. znacznie niższe.

- 19 maja 2003 r. dyrektor Oddziału wydzierżawił nieruchomość na 10 lat spółce akcyjnej i wyraził zgodę na jej zabudowę, a następnie na sprzedaż na warunkach i zasadach określonych w *art. 37 ust. 3 ustawy ogn.*

- Po wybudowaniu budynku o powierzchni około 150 metrów kwadratowych dzierżawca wystąpił do Prezesa AMW z wnioskiem o zakup nieruchomości w trybie bezprzetargowym informując, że umowa dzierżawy „została zawarta w przeświadczeniu, że w możliwie szybkim terminie, po spełnieniu stawianych w umowie warunków, będzie możliwość jej nabycia na własność w formie bezprzetargowej”. Po wyrażeniu 5 grudnia 2003 r. przez zastępcę Prezesa AMW zgody na sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym, 30 grudnia 2003 r. dyrektor Oddziału zbył powyższą nieruchomość za kwotę 777 tys. zł, tj. 4,09 zł za 1 m². Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w przedostatnim dniu obowiązywania planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki, według którego sprzedawana nieruchomość stanowiła obszar upraw rolnych. Cena 1 m² uzbrojonej działki budowlanej w gminie Komorniki wynosiła w lipcu 2005 r. już 120 zł za 1 m².

Mimo iż zbywanie w drodze bezprzetargowej nieruchomości dzierżawionej na okres co najmniej 10 lat (jeżeli została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę) jest zgodne z przepisem *art. 37 ust. 3 ustawy ogn*, to zawieranie umów dzierżawy w celu ominięcia sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym.

- W ocenie NIK Oddział prowadząc racjonalną gospodarkę nieruchomościami, której celem jest pozyskanie jak największych wpływów ze zbycia nieruchomości, powinien uwzględnić w planach sprzedaży docelowe przeznaczenie nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania (np. w gminie Komorniki i w Biedrusku) pod zabudowę mieszkaniową, rezydencjonalną, a także możliwość dokonania podziału działek o dużej powierzchni³⁸ na mniejsze. Przychody z tytułu zbycia w drodze przetargu mniejszych powierzchniowo nieruchomości mogły być wielokrotnie wyższe, gdyż takie nieruchomości sprzedawano za cenę od kilkunastu do kilkudziesięciu złotych za 1 m². Dyrektor Oddziału zeznał, iż zastępca Prezesa AMW polecił mu zawrzeć umowę na dziesięcioletnią dzierżawę ww. nieruchomości, by celowo „wykorzystać prawne możliwości zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym”.

Dyrektor Oddziału, posługując się nieaktualnymi oraz nieprawidłowo sporządzonymi operatami szacunkowymi,³⁹ przedstawił nierzetelne informacje, na podstawie których Prezes AMW zezwolił na sprzedaż nieruchomości w drodze rokowań, choć nie zostały spełnione wszystkie wymogi umożliwiające przeprowadzenie rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości⁴⁰.

Ceny nieruchomości uzyskane w drodze rokowań (łącznie 557 tys. zł) były o 398,7 tys. zł niższe od połowy wartości tych nieruchomości (955,7 tys. zł), ustalonej na podstawie aktualnych wycen posiadanych przez Oddział lub prawidłowego wyliczenia ich wartości (po skorygowaniu błędów w operatach szacunkowych). Zgodnie z przekazanym do Oddziałów pismem zastępcy Prezesa AMW z dnia 18 grudnia 2002 r.: „*protokoły z rokowań dotyczące sprzedaży nieruchomości, zawierające cenę sprzedaży niższą niż połowa wartości nieruchomości, która została określona na podstawie operatu*

³⁸ Powierzchnia działki nr 278/3 wynosiła 7,3 ha, działki nr 527 ponad 10,1 ha, zaś działki 13/5 – ponad 19 ha.

³⁹ W których na skutek błędów rachunkowych zaniżono wartość nieruchomości łącznie z kwoty 1.911,4 tys. zł do kwoty 1.026,9 tys. zł, tj. o 884,5 tys. zł.

⁴⁰ Sytuacja taka miała miejsce w przypadku sprzedaży działek nr 1249 i 1250 w Gorzowie Wlkp. oraz działki nr 628/8 w Krośnie Odrzańskim.

szacunkowego, nie będą akceptowane przez Prezesa AMW”. Ustalono, że warunek ten nie zawsze był przestrzegany.

- 20 listopada 2002 r. dyrektor Oddziału - w związku z negatywnym wynikiem przetargów - zwrócił się do zastępcy Prezesa AMW z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeprowadzenie rokowań na sprzedaż nieruchomości położonej w Gorzowie Wlkp., oznaczonej w ewidencji gruntów pod nr 1250, stwierdzając m.in., iż rzeczoznawca majątkowy oszacował w grudniu 2001 r. wartość ww. nieruchomości na kwotę 386.186 zł. Powyższa nieruchomość, po uzyskaniu zgody Prezesa AMW, została sprzedana w dniu 27 grudnia 2002 r. za kwotę 222.000 zł. Tymczasem Oddział dysponował od 16 kwietnia 2002 r. nowym operatem szacunkowym ww. nieruchomości, z którego wynikało, iż wartość nieruchomości wynosiła 753.939 zł.

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono nieprawidłowości w ogłaszaniu przetargu na sprzedaż jednej nieruchomości.

- W przypadku nieruchomości (cena wywoławcza powyżej 180.000 Euro) będącej przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 26 października 2004 r., zawartej z „D i E – Inwestycje” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, ogłoszenie o przetargu ukazało się tylko w prasie lokalnej („Gazeta Wyborcza Trójmiasto”) i zaledwie na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, co stanowiło naruszenie § 6 ust. 5 rozporządzenia o przetargach z dnia 14 września 2004 r., zgodnie z którym „w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 100.000 euro, ogłoszenie o przetargu zamieszcza się, co najmniej na 2 miesiące przed wyznaczonym terminem przetargu, w prasie codziennej ogólnokrajowej”.

Oddział Terenowy Biura AMW w Olsztynie

Stwierdzono nieprawidłowości w przeprowadzonych postępowaniach przetargowych.

- Dopuszczono do 2 przetargów osoby, które wpłaciły wadium po terminie (uznanie rachunku bankowego Oddziału kwotami wadium nastąpiło po terminach wyznaczonych w ogłoszeniach), tj. niezgodnie z przepisami § 4 ust. 1 obowiązującego do dnia 21 września 2004 r. rozporządzenia o przetargach z dnia 13 stycznia 1998 r.

6. Wykazywanie w umowach sprzedaży nierzetelnych danych o stanie zbywanych nieruchomości oraz nieprawidłowości przy realizacji postanowień umowy sprzedaży

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono, że w 1 przypadku umowa sprzedaży, zawarta w formie aktu notarialnego, zawierała nierzetelne dane.

- W umowie z 30.12.2004 r. dotyczącej sprzedaży nieruchomości w Gdyni przy ul. Benisławskiego podano, że na działce nr 388/33 zlokalizowanych jest 9 budynków, podczas gdy zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym (dotyczącym przekazania przez MON Oddziałowi nieruchomości, której dotyczy umowa) działka nr 388/33 zabudowana była 11 budynkami (nie wykazano budynków: nr 32 – garaż o powierzchni użytkowej 474 m² oraz nr 33 – budynek biurowo – sztabowy o powierzchni użytkowej 553 m²). Nie podano również informacji o budowlach oraz o trzech zbiornikach paliw płynnych, znajdujących się na tej nieruchomości.

Oddział Terenowy Biura AMW w Olsztynie

Zawarto 2 umowy sprzedaży nieruchomości, w których określono niezgodne ze stanem faktycznym: powierzchnie użytkowe 2 budynków (1 umowa) i liczbę budynków (1 umowa).

- W umowie z 30.12.2002r. powierzchnie budynków nr 39 i 50 wykazano odpowiednio: 318 m² i 330 m², podczas gdy w operacie szacunkowym – 317,5m² i 335,5 m². Ponadto w ww. umowie nie podano, że na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 18 m² (co potwierdzono w operacie szacunkowym).

Oddział Terenowy Biura AMW w Krakowie

Stwierdzono, że do czasu zakończenia kontroli Oddział nie wyegzekwował od Gminy Dębica realizacji postanowień zawartych w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 30 grudnia 2002r.

- Zgodnie z postanowieniami ww. umowy, w terminie do 28 lutego 2003r. Gmina Dębica miała wystąpić z wnioskiem o ustanowienie na rzecz Skarbu Państwa – AMW hipoteki zwykłej, która zabezpieczy pozostałą do zapłaty część ceny nieruchomości (4.999 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami. W trakcie kontroli – dopiero w dniu 13 czerwca 2005r., tj. z ponad 2 – letnim opóźnieniem, ww. Gmina wystąpiła do Sądu Rejonowego w Dębicy z wnioskiem o ustanowienie ww. hipoteki.

7. Nieprawidłowości w naliczaniu odsetek od nieterminowych spłat należności, stosowanie niejednorodnych zasad postępowania przy wysyłaniu wezwań do zapłaty oraz prowadzenie działań windykacyjnych w sposób opieszwały

Oddział Terenowy Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim

Stwierdzono, że:

- W przypadku spółki „ERWAX” dopiero w toku kontroli NIK, tj. po 906 dniach od daty wydania przez Sąd wyroku, podjęto dalsze czynności zmierzające do wszczęcia egzekucji należności przeterminowanych w wysokości ponad 102 tys. zł.
- W trzech przypadkach⁴¹ nie wyegzekwowano należności przeterminowanych z tytułu czynszu dzierżawnego w łącznej wysokości 186,1 tys. zł.
- W jednym przypadku, wobec nie wskazania przez Oddział w wyznaczonym przez Sąd terminie miejsca pobytu dłużnika i niepodjęcia działań o ustanowienie kuratora procesowego, roszczenia w wysokości 5,3 tys. zł przedawniły się.
- Nie wystąpiono przeciwko członkom Zarządu spółki z o.o. z powództwem o zapłatę należności głównej w wysokości 42,7 tys. zł, na podstawie *art. 299 ustawy z dnia 15 września 2000r. – Kodeks spółek handlowych*⁴², w sytuacji bezskutecznej egzekucji należności z majątku spółki.
- Wobec nieuregulowania przez dłużnika (firmę „Farmutil”) należności w wysokości 441,5 tys. zł za sprzedaż płyt drogowych, po 5 miesiącach od upływu terminu płatności należności Oddział anulował fakturę i wystawił nową, wyznaczając inny termin płatności. W ten sposób bezzasadnie odstąpiono od naliczenia odsetek za nieterminową zapłatę w wysokości ponad 30,6 tys. zł.

⁴¹ Zobowiązania wymagalne trzech podmiotów z tytułu czynszu dzierżawnego wobec Oddziału wynosiły: Erwax - kwota główna 102.616,50 zł, DAS - kwota główna 40.793,21 zł oraz Loren - kwota główna 42.743,41 zł.

⁴² Dz.U. Nr 94, poz. 1037 ze zm.

- W przypadku jednego dłużnika, po uregulowaniu przez niego odsetek w wysokości 22,6 tys. zł z tytułu nieterminowej płatności należności, na wniosek dłużnika, dyrektor Oddziału umorzył spłatę pozostałych odsetek w wysokości 22,5 tys. zł. W ocenie NIK, przedsiębiorca, któremu umorzono odsetki, poddał się egzekucji w trybie *art. 777 § 1 pkt. 4 Kpc.*, co odnotowano w akcie notarialnym. Ponadto na nabytej przez niego nieruchomości ustanowiono hipotekę na rzecz Skarbu Państwa. Istniały zatem prawne i faktyczne możliwości wyegzekwowania od przedsiębiorcy spłaty należnej kwoty odsetek za nieterminową płatność należności.

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

Stwierdzono, że Oddział nie stosował jednolitych zasad naliczania odsetek z tytułu nieuregulowania należności wynikających z umów.

- Skontrolowano 10 umów najmu i dzierżawy nieruchomości w ww. zakresie stwierdzając, że pomimo istnienia w umowach postanowień o naliczaniu odsetek od nieterminowych płatności (9 umów), Oddział nie naliczył i w związku z tym nie wyegzekwował od kontrahentów odsetek w łącznej kwocie 20.555,36 zł.
- W jednym przypadku, spośród ww. 10, naliczono i wyegzekwowano część odsetek od nieterminowych płatności w kwocie 1.405 zł, co wskazuje na niejednolite postępowanie Oddziału w tym zakresie.
- Oddział stosował niejednolite zasady postępowania przy wysyłaniu wezwań do zapłaty kontrahentom posiadającym zobowiązania wymagalne wobec Oddziału. Skontrolowano 39 wybranych należności przeterminowanych stwierdzając, że wezwania do zapłaty Oddział wysyłał w terminach od 11 do 112 dni, licząc od dnia upływu terminu płatności należności, bądź w ogóle nie wystawiał wezwań. W przypadkach niewystawienia wezwań zapłata następowała w terminach od 5 do 112 dni po upływie terminu płatności.

Oddział Terenowy Biura AMW we Wrocławiu

Oddział nie naliczał odsetek z tytułu nieterminowych płatności należności.

- Stwierdzono, że w żadnym z 30 zbadanych przypadków nie dotrzymania terminu płatności (łączna kwota należności przeterminowanych wynosiła 243,8 tys. zł) Oddział nie naliczył odsetek, mimo że opóźnienia w terminie zapłaty sięgały od 12 do 286 dni (w przypadku Wojskowego Klubu Sportowego „Śląsk”). Dopiero w toku kontroli największym z dłużników naliczono odsetki w wysokości 6.197 zł, z czego do czasu jej zakończenia odzyskano 4.889 zł.

Oddział Terenowy Biura AMW w Warszawie

Stwierdzono nieprawidłowości, polegające na opieszałości działań windykacyjnych wobec P.P.U.H. „Stolar”, w sytuacji systematycznego wzrostu zadłużenia ww. firmy wobec Oddziału (według stanu na dzień 31.12.2004r. wynosiło ono 52,9 tys. zł).

Oddział Terenowy Biura AMW w Bydgoszczy

Stwierdzono zaniechania lub opóźnienia w podjęciu działań windykacyjnych, a tym samym nierówne traktowanie kontrahentów w tym zakresie.

- Na próbie 27 badanych faktur ustalono m.in., że:
 - pierwsze wezwania do zapłaty wysyłano w różnych terminach, i tak na 17 wysłanych wezwań: 13 wysłano w ciągu jednego miesiąca, 2 w drugim, i 2 dopiero w dziewiątym miesiącu od wymagalnego terminu zapłaty,
 - pozwy do sądów skierowano w 9 przypadkach z tym, że okres od wymagalnego terminu zapłaty do ich wniesienia wahał się od 4 do 33 miesięcy (w przypadku Wojskowego Klubu Sportowego Zawisza).

8. Nieprawidłowości przy wydawaniu decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomości

Oddział Terenowy Biura AMW we Wrocławiu

Stwierdzono, że:

- W 4 z 5 zbadanych decyzji w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd nie podano siedziby biorącego w zarząd (zdaniem NIK stanowiło to naruszenie *art. 45 ust. 2 ustawy ogn*), a w 3 przypadkach nie podano sposobu jej zagospodarowania – naruszono *art. 45 ust. 4* tej ustawy.
- W jednym przypadku nie określono przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w 5 przypadkach terminu ich zagospodarowania.
- W dwóch przypadkach wskazano w decyzji przeznaczenie nieruchomości na cele związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a tym samym naliczono opłaty z tego tytułu w wysokości 0,1% wartości nieruchomości (*art. 83 ust. 2 ustawy ogn*). Dotyczyło to nieruchomości przekazanych: dla Rejonowego Zarządu Infrastruktury MON we Wrocławiu na potrzeby Wojskowego Szpitala Uzdrawiskowego (decyzja nr 6/2003) oraz dla Rejonowego Zarządu Infrastruktury MON we Wrocławiu na potrzeby siedziby, hali przetargów i magazynu RSM dla Oddziału we Wrocławiu. Nieruchomości te oddano, w opinii NIK błędnie – na cele związane z obronnością i bezpieczeństwem i obciążano opłatą roczną w kwocie odpowiednio: 372,57 zł i 2.719 zł, natomiast w przypadku oddania ich zgodnie z faktycznym przeznaczeniem – na cele leczenia i administracji opłaty te (w wysokości 0,3 % wartości nieruchomości) byłyby wyższe i wynosiłyby rocznie odpowiednio: 1.117,71 zł i 8.157 zł.

Oddział Terenowy Biura AMW w Olsztynie

Zbadano dokumentację dotyczącą oddania w trwały zarząd 1 nieruchomości (której cenę określono na 814.000 zł, a wysokość opłat rocznych na 814 zł) stwierdzając nieprawidłowości w odnośnej decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

- W decyzji (nr 2/2004 z dnia 23.03.2004r.) Prezes AMW określił stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w wysokości 0,3% ceny nieruchomości w sytuacji, gdy zgodnie z przepisem § 1 pkt 1 lit. h *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa*⁴³ (obowiązywało do dnia 21 września 2004r.) nieruchomość ta (jako przeznaczona na siedzibę sądu) - zdaniem NIK - winna być uznana za niezbędną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa i zgodnie z przepisem *art. 83 ust. 2 pkt 1 ustawy ogn* stawka opłaty winna być ustalona w wysokości 0,1 % ceny,
- W ww. decyzji nie obniżono opłaty rocznej o 50 % z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, co było niezgodnie z przepisem *art. 84 ust. 4 ustawy ogn*. W wyniku tych nieprawidłowości wysokość opłaty zawyżono o 2.035 zł (decyzją Prezesa AMW nr 1/2005 z dnia 30.03.2005r. zmieniono ww. decyzję obniżając opłatę roczną z 2.442 zł do 814 zł, jednak obniżki opłaty o 50 % z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków nie dokonano).

⁴³ Dz. U. Nr 9, poz. 31

9. Nierzetelność danych zawartych w ewidencji nieruchomości

Morski Oddział Terenowy Biura AMW w Gdyni

- Zbadano 15 spośród 47 protokołów zdawczo-odbiorczych nieruchomości przejętych przez Oddział w latach 2002-2004 stwierdzając, że:
- dane w ewidencji nie zawsze były zgodne z danymi zawartymi w tych protokołach. W ewidencji nieruchomości wszystkie zapisy dotyczące ww. protokołów zawierały błędne ich numery, a danych dotyczących załączników do protokołów nie wykazano w ogóle;
- w przypadku 13 z 15 nieruchomości ewidencja nie zawierała danych dotyczących ustaleń dodatkowych Komisji przekazującej oraz informacji o stanie techniczno - użytkowym nieruchomości. Stwierdzono też błędy m.in. takie jak: wpisanie niepełnego bądź innego składu Komisji przejmującej lub przekazującej (4 przypadki), niewpisanie bądź podanie niepełnej informacji dotyczącej założenia księgi wieczystej (3 przypadki), wpisanie innej powierzchni budynku, niż wynikało to z protokołów (2 przypadki), wpisanie błędnego numeru ewidencyjnego działki, wpisanie informacji, że pozostałe środki trwałe nie występują, podczas gdy faktycznie występowały, tyle że ich wartość księgowa równa była 0 zł (1 przypadek).

W trakcie trwania kontroli Oddział uzupełnił braki oraz poprawił błędne dane.

Oddział Terenowy Biura AMW w Olsztynie

Zbadano 15 spośród 76 protokołów zdawczo-odbiorczych przejęcia nieruchomości, podpisanych w latach 2002-2004, stwierdzając m.in.:

- ujęcie w ewidencji niezgodnych ze stanem rzeczywistym danych, dotyczących m.in.: oznaczenia nieruchomości w ewidencji MON (6 przypadków), powierzchni ogólnej (2 przypadki) lub liczby działek (1 przypadek), istniejącej na działkach sieci wodociągowej (3 przypadki) lub kanalizacyjnej (1 przypadek), położenia działek (2 przypadki), opisu stanu ich zabudowy (1 przypadek), przejęcia budynków (w ewidencji m.in. nie ujęto 3 budynków, natomiast wartość rzeczywistą 14 innych zaniżono łącznie o 3.011.321 zł),
- nieujęcie w ewidencji danych dotyczących zagospodarowania nieruchomości po jej przejęciu, tj. wydzierżawienia nieruchomości lub jej części (2 przypadki). Przyczynami powstania ww. nieprawidłowości były m.in. niedopatrzenia, pomyłki i błędy przy wprowadzaniu danych do ewidencji oraz problemy z obsadą stanowiska ds. ewidencji mienia. Zdaniem NIK podane przyczyny nie usprawiedliwiają popełnianych błędów.

3.2.3. Pozostałe ustalenia kontroli

Biuro AMW w Warszawie

Liczba i zakres stwierdzonych nieprawidłowości w działalności AMW wskazują, że nadzór Ministra Obrony Narodowej, o którym mowa w *art. 5 ust. 2 ustawy o Agencji* był powierzchowny i nieskuteczny.

Departament Kontroli MON kontrolował Biuro AMW dwukrotnie (w okresie objętym kontrolą), tj. w roku 2002 i 2005.

- W 2002 r. zalecił dokonanie analizy form zagospodarowania mienia przez AMW, zwłaszcza w zakresie wnoszenia mienia do spółek, w celu pozyskania dochodów.
- W rezultacie kontroli przeprowadzonej w 2005 r. Departament Kontroli MON nie stwierdził naruszeń prawa przez AMW przy wnoszeniu nieruchomości jako

aportów do spółek, jakkolwiek wskazał na obchodzenie rygorów prawnych określonych w *ustawie ogn*, na opóźnienia spłat należności AMW przez spółki oraz na bezruch gospodarczy w spółkach, w których Agencja miała udziały. Kontrola miała charakter wyrwykowy, nie obejmując swoim zakresem gospodarki finansowej AMW, ani dokumentów źródłowych będących w posiadaniu poszczególnych spółek, w których AMW posiada udziały.

- W Ministerstwie Obrony Narodowej wydano dwa pełnomocnictwa w formie aktów notarialnych dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, jedno udzielone przez Ministra Jerzego Szmajdzińskiego w dniu 27 kwietnia 2004r. i drugie (udzielone jednocześnie w tym samym dniu) przez pełnomocnika MON w omawianej kwestii, Henryka G., dyrektora Departamentu Infrastruktury MON.
- Pełnomocnictwo Ministra ON ustanawia pełnomocnikiem dyrektora Departamentu Infrastruktury bez określenia imienia i nazwiska pełnomocnika, co w opinii NIK może stanowić podstawę do jego podważenia przed sądem. Brak identyfikacji osoby pełnomocnika sprawia, iż dokument ma raczej charakter administracyjnej decyzji o przekazaniu kompetencji w ramach kierowanego przez Ministra Ministerstwa – utrwalonej w formie aktu notarialnego. W ww. pełnomocnictwie brak ograniczeń co do wartości, a także charakteru nabywanych nieruchomości, tworzy korupcjogenny mechanizm dowolności postępowania i zachęca do zachowań korupcyjnych, zwłaszcza przy nieograniczonym prawie do substytucji.

Ponadto m.in.: *pkt 2* – zawiera błędne i zbędne ograniczenia w postaci „współpracy z właściwymi organami administracji rządowej i samorządu terytorialnego”; *pkt. 4 i 6* są błędne. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa na potrzeby statutowe ministerstw należy z mocy *art. 60 ustawy ogn* do wyłącznej kompetencji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Żaden organ samorządowy ani starosta nie ustanawia trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa dla Ministerstwa Obrony Narodowej; *pkt 9* jest błędny – nie można zawierać umów cywilno – prawnych z samym sobą. W stosunkach cywilno – prawnych dotyczących nieruchomości, Minister Obrony Narodowej jest *statio fisci* Skarbu Państwa i on występuje za Skarb Państwa; *pkt 11* – zawiera bezprawne i niejasne warunki współpracy z nieokreślonymi organami w niewiadomym zakresie; *pkt 12* jest sprzeczny z prawem – kompetencja z *art.15 ustawy ogn* przysługuje tylko organom wymienionym w *art.11 ustawy ogn* oraz Ministrowi Skarbu Państwa z mocy ustawy o *zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa*. Ministerstwo Obrony Narodowej jest jednostką budżetową i może zbywać z mocy *art. 17b* tej ustawy tylko składniki majątku ruchomego, nigdy zaś nieruchomości⁴⁴.

- Nieprawidłowością było jednoczesne udzielenie dalszych pełnomocnictw przez pełnomocnika Ministra Jerzego Szmajdzińskiego – dyrektora Departamentu Infrastruktury. W opinii NIK, Minister Obrony Narodowej powinien samodzielnie udzielić wszystkich potrzebnych pełnomocnictw. Pełnomocnictwo Henryka G. zawiera, z wyjątkiem jednego punktu (3), te same wady prawne, co ww. akt wydany przez Ministra.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami w wydanych pełnomocnictwach NIK skieruje odpowiednie wystąpienie do Ministra

⁴⁴ Jednostki budżetowe, zakłady budżetowe i gospodarstwa pomocnicze gospodarują przydzielonym im mieniem Skarbu Państwa na zasadach racjonalnej i oszczędnej gospodarki oraz zapewniają ochronę tego mienia (art.17b ust.1). Jednostki budżetowe, zakłady budżetowe i gospodarstwa pomocnicze mogą zbywać składniki majątku ruchomego (art.17b ust.2).

Sprawiedliwości⁴⁵, zawierające szczegółowy opis i ocenę aktów notarialnych, o których mowa.

Oddział Terenowy Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim

1) Stwierdzono nieprawidłowości w wywiązywaniu się Oddziału ze zobowiązań podatkowych wobec jednostki samorządu terytorialnego, mimo że nie znajdował się w trudnej sytuacji finansowej, a także nie zaistniały inne okoliczności, stanowiące przesłankę do wystąpienia o umorzenie tych zobowiązań.

- Oddział dysponując w latach 2002-2004 nadwyżką przychodów nad kosztami w łącznej wysokości 57.550 tys. zł, którą przekazał na rachunek Biura AMW w Warszawie, wbrew obowiązкови wynikającemu z *art. 6 ust. 9 pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych*⁴⁶ nie wpłacił na rachunek jednostek samorządu terytorialnego podatku od nieruchomości w wysokości 2.754,8 tys. zł. Zobowiązania Oddziału w powyższej kwocie, na wnioski dyrektora bezpodstawnie uzasadniane m.in. trudną sytuacją finansową Oddziału, zostały umorzone decyzjami organów jednostek samorządu terytorialnego.

W dwóch przypadkach, w zamian za zobowiązania podatkowe (wraz z odsetkami) w łącznej wysokości 390,7 tys. zł, dokonano przeniesienia własności nieruchomości będących w zasobie Oddziału na rzecz wierzyciela – jednostki samorządu terytorialnego, przy czym wartość przekazanych nieruchomości według operatów szacunkowych wynosiła 425,5 tys. zł i była wyższa od kwoty zadłużenia.

Dyrektor Oddziału wyjaśnił, iż Oddział nie płacił podatku od nieruchomości by celowo doprowadzić do powstania zaległości podatkowej. *„Zgodnie bowiem z ordynacją podatkową organy samorządu terytorialnego mogą umorzyć nie podatek, ale zaległość podatkową na wniosek AMW. Powstanie zaległości podatkowej dawało Oddziałowi możliwość kompensaty zaległości i przekazania nieruchomości na rzecz Samorządu, w zamian za umorzenie tych zaległości”*.

2) Mimo obowiązku wynikającego z *art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości*⁴⁷, zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”, księgi rachunkowe nie były prowadzone rzetelnie i bezbłędnie. Dokonywane w nich zapisy nie odzwierciedlały stanu rzeczywistego i nie były uporządkowane chronologicznie, a wielu księgowani dokonano na podstawie niewiarygodnych lub nierzetelnie sporządzonych dowodów księgowych.

- W 2004 r. koszty utrzymania przez Oddział ośrodka szkoleniowego w Kiekrzu w łącznej wysokości 158.092,86 zł zaksięgowano na koncie „Pozostałe usługi obce - wydatki na ochronę mienia”, mimo iż nigdy nie ponoszono wydatków na ochronę tego ośrodka. Zgodnie z zeznaniem głównej księgowej, taki sposób księgowania został zaakceptowany przez dyrektora Oddziału, natomiast dyrektor zeznał, że o sprawie dowiedział się dopiero w toku kontroli NIK,
- W dokumentacji Oddziału znajdowały się faktura VAT i jej duplikat, na których odnotowano różną liczbę sprzedanych płyt drogowych. I tak na fakturze VAT nr 112/02/P odnotowano, iż sprzedano 8.639 sztuk za kwotę 289.970 zł, zaś

⁴⁵ Stosownie do dezyderatu Nr 10 Komisji do Spraw Kontroli Państwowej z dnia 19 stycznia 2005r. skierowanego do Prezesa NIK

⁴⁶ Dz.U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84 ze zm.

⁴⁷ Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.

na duplikacie tej faktury odnotowano, iż sprzedano temu samemu odbiorcy 17.430 sztuk za kwotę 289.970 zł. Z informacji uzyskanej od odbiorcy płyt wynika natomiast, iż dokonał zakupu 8.639 płyt drogowych. Zarówno pracownica Oddziału, która wystawiła powyższą fakturę oraz sporządziła jej duplikat, jak też główna księgowa Oddziału nie potrafiły wyjaśnić przyczyn rozbieżności w dokumentach,

- W Oddziale znajdowały się dwa polecenia księgowania o tym samym numerze, tj. 9/3/000004, sporządzone w tym samym dniu, na których wyszczególniono różne kwoty. I tak, na jednym z poleceń odnotowano w pozycji nr 20, po stronie Wn 257.000 zł, natomiast na drugim z poleceń odnotowano w pozycji nr 20, po stronie Wn 7.000 zł.

Dopuszczenie do prowadzenia ksiąg rachunkowych wbrew przepisom *ustawy o rachunkowości* i podawanie w księgach rachunkowych niezetelnych danych stanowi przestępstwo określone w *art. 77 pkt 1* tej ustawy.

- Do Biura AMW wysłano deklarację VAT-7 za miesiąc wrzesień 2002 r., z podrobionym podpisem i pieczęcią dyrektora Oddziału. Główna księgowa wykorzystała podpisany przez dyrektora druk deklaracji VAT-7 za miesiąc sierpień i po wymazaniu na jego kserokopii starych danych - wpisała dane za miesiąc wrzesień. Jak wyjaśniła kontrolerom: „*Nie informowałam dyrektora Oddziału Włodzimierza Strzemieckiego, iż przerobiłam dokument z jego podpisem.*” Takie działanie wskazuje na uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa z *art. 270 §1 Kodeksu karnego*.
- Główna księgowa Oddziału przyjęła wystawioną w dniu 24 października 2003 r. fakturę nr 72/2003 „*za roboty budowlane elewacyjne*” na kwotę netto 23.157,34 zł (brutto 28.251,95 zł), a w dniu 5 listopada 2003 r. dyrektor Oddziału zatwierdził do wypłaty kwotę wynagrodzenia za wykonanie usługi, choć w Oddziale nie prowadzono robót elewacyjnych.

3) Raporty kasowe księgowano z kilku lub kilkunastodniowym opóźnieniem, a w przypadku 7 spośród 21 raportów kasowych poddanych analizie, zaksięgowano je w terminach wcześniejszych od daty ich sporządzenia (dotyczyło raportów kasowych: RK/132/XII/02; RK/75/VIII/02; RK/74/VIII/02; RK/73/VII/02; RK/72/VII/02; RK/71/VII/02).

- Raport kasowy nr RK/132/XII/02 z dnia 10 grudnia 2002 r. został zaksięgowany pod datą 5 grudnia 2002 r.

4) Dyrektor oraz główna księgowa Oddziału, w przesłanych do Biura AMW kwartalnych sprawozdaniach Rb-Z „*o stanie zobowiązań według tytułów dłużnych oraz poręczeń i gwarancji*”, przedstawili Prezesowi AMW niezetelnie dane o stanie zobowiązań Oddziału. Nie wykazano w nich żadnych zobowiązań, podczas gdy z ewidencji księgowej Oddziału wynikało, iż zobowiązania wymagalne z tytułu podatku od nieruchomości wynosiły na koniec kwartałów (za wyjątkiem I kwartału 2002 r.) od 7,6 tys. zł do 1.187,7 tys. zł.

Główna księgowa Oddziału zeznała, iż celowo, za wiedzą i zgodą dyrektora Oddziału, nie wykazywała w sprawozdaniach Rb-Z zobowiązań wymagalnych, bazując na ustnych przyrzeczeniach władz gmin w sprawie umorzenia zaległości w podatku od nieruchomości. Natomiast dyrektor Oddziału zaprzeczył zeznaniom głównej księgowej, by wydawał polecenia przedstawiania w sprawozdaniach nieprawdziwych danych. W toku

kontroli NIK Oddział dokonał korekty kwartalnych sprawozdań Rb-Z w łącznej kwocie 4.012,3 tys. zł.

Pomimo zatwierdzenia sprawozdań finansowych Oddziału za lata 2002-2003, księgi rachunkowe nie były zamknięte księgowo i istniała możliwość dokonywania w nich nowych zapisów, co było niezgodne z przepisem *art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o rachunkowości*.

W toku kontroli NIK dokonano sprawdzenia przebiegu czynności wykonywanych przez główną księgową Oddziału podczas obsługi *Księgowego programu informatycznego KSH* (dalej: „KSH”), w wyniku którego ustalono m.in., iż w dniu dokonywania oględzin istniała możliwość zmiany daty płatności i numeru dowodu księgowego, a także tworzenia w 2005 r. nieistniejących dotychczas dowodów księgowych z lat 2002-2004.

- Główna księgowa Oddziału zeznała, że program komputerowy *KSH* umożliwił tworzenie „fikcyjnych poleceń księgowania” i dokonywania zmian w wyniku finansowym każdego roku. „Taka sytuacja miała miejsce również w latach poprzednich, a zatem w 2001 roku, 2000 roku i wcześniej.” Główna księgowa zeznała ponadto, iż ustnie informowała dyrektora Oddziału o nieprawidłowościach w funkcjonowaniu informatycznego programu księgowego *KSH*. Dyrektor Oddziału, mimo iż początkowo zaprzeczył powyższym zeznaniom, ostatecznie potwierdził, iż „księgowość była prowadzona niezgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z powodu błędów w programie *KSH*.” Zeznał także, iż informował ustnie Prezesa AMW o nieprawidłowościach w funkcjonowaniu programu *KSH*.

5) Główna księgowa Oddziału dopuściła do podwójnej wypłaty wynagrodzenia (w kwocie 1,8 tys. zł) za wykonanie tej samej usługi transportowej, a następnie nadpłaconą kwotę zwróciła do kasy Oddziału z własnych środków.

- W sprawie tej główna księgowa umyślnie zeznała nieprawdę, choć była uprzedzona o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Początkowo podała, iż właściciel firmy transportowej, po uzyskaniu informacji, iż wypłacono mu nienależne wynagrodzenie, zwrócił kwotę 1,8 tys. zł do kasy Oddziału. Jednak, gdy przedsiębiorca nie potwierdził tego faktu, główna księgowa przyznała, iż umyślnie zeznała nieprawdę. Przyznała także, że namówiła przedsiębiorcę do podpisania dowodu wpłaty 1,8 tys. zł.

6) W trakcie kontroli dyrektor Oddziału poinformował kontrolerów, iż niejednokrotnie składano mu obietnice udzielenia korzyści majątkowej w zamian za korzystną dla korumpujących sprzedaż nieruchomości będących w zasobie Oddziału (m.in. proponowano przyjęcie łapówki w wysokości 20 tys. zł).

Dyrektor Oddziału nie zawiadomił organów ścigania o przypadkach składania mu obietnic udzielenia korzyści majątkowej, choć czyny te, zgodnie z *art. 229 § Kodeksu karnego*, stanowią przestępstwo. Obowiązek zawiadomienia w takim przypadku organów ścigania został określony w *art. 304 ustawy z dnia 6 czerwca 1997r. – Kodeks postępowania karnego*⁴⁸.

⁴⁸ Dz.U. Nr 89, poz. 555 ze zm.

7) Biorąc pod uwagę zakres i skalę nieprawidłowości, które wystąpiły na skutek błędów i zaniedbań dyrektora oraz głównej księgowej Oddziału, a także treść złożonych przez nich wyjaśnień wskazujących na uznaniowe stosowanie obowiązujących procedur i przepisów prawa, w wystąpieniu pokontrolnym zawarto ocenę wskazującą na niezasadność zajmowania stanowisk przez ww. osoby.

- Dyrektor Oddziału Włodzimierz Strzemiecki podejmował decyzje na szkodę interesu publicznego, nie wywiązał się z obowiązku gospodarowania mieniem w sposób legalny, celowy, rzetelny i gospodarny oraz z obowiązków w zakresie nadzoru nad prowadzeniem gospodarki finansowej określonych w § 8 *ust. 2 Regulaminu organizacyjnego Oddziału*.
- Główna księgowa Oddziału Mieczysława Jabłońska dopuściła do istotnych nieprawidłowości w prowadzeniu ksiąg rachunkowych i sprawozdawczości Oddziału, a także do zaniedbań w windykacji należności, co wskazuje, iż nie wywiązała się z obowiązków określonych w § 10 *ust. 2 Regulaminu organizacyjnego Oddziału*. Ponadto jest odpowiedzialna za sfałszowanie dokumentu i zeznanie nieprawdy.

Biuro AMW oraz 8 Oddziałów Terenowych Biura AMW

Stwierdzono niegospodarne działanie AMW przy wydawaniu dwutygodnika „Przetargi”.

- W latach 2002 -2004 nakład ww. gazety wyniósł ogółem 1.100 tys. egzemplarzy o łącznej wartości netto 2.533,8 tys. zł. Liczba sprzedanych egzemplarzy ogółem w tym okresie wyniosła 77,2 tys., o łącznej wartości netto 176,1 tys. zł. Ustalono, że AMW dysponowała na bieżąco danymi dotyczącymi liczby sprzedawanych egzemplarzy tej gazety (średnio w badanym okresie wynosiła ona 25,7 tys./rok), a mimo to nie tylko nie podjęto decyzji o zmniejszeniu jej nakładu, ale nakład ten w 2004r. zwiększono aż o 37,5 % (o 120 tys. egzemplarzy), w stosunku do nakładu z 2003r.

Kontrole przeprowadzone przez Zespół Kontroli Wewnętrznej AMW w Oddziałach Terenowych Biura AMW, poza kilkoma uchybieniami, nie wykazały nieprawidłowości w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

4. Informacje dodatkowe o przeprowadzonej kontroli

4.1. Przygotowanie kontroli

Przeprowadzenie niniejszej kontroli poprzedzone zostało analizą wyników wcześniejszych kontroli NIK, których tematyka również dotyczyła gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa powierzonymi AMW. Były to następujące kontrole (planowe bądź doraźne):

- kontrola Nr P/98/033 pt.: „*Działalność Agencji Mienia Wojskowego*”, której celem była ocena funkcjonowania AMW w latach 1996-1999 w zakresie jej organizacji, gospodarowania mieniem Skarbu Państwa i działalności finansowej,
- cztery coroczne kontrole pt. „*Wykonanie budżetu państwa przez MON w części 29 – Obrona Narodowa*” przeprowadzone w latach 2000-2003 w zakresie działalności AMW,
- kontrola Nr S/01/122 pt.: „*Prawidłowość gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa w latach 1999-2001 (I kwartał)*” przeprowadzona w Oddziale Terenowym Biura AMW w Szczecinie,
- kontrola Nr P/01/178 pt.: „*Zagospodarowanie przez Agencję Mienia Wojskowego mienia przejętego z resortu obrony narodowej i realizacja zobowiązań z tego tytułu wobec Ministerstwa Obrony Narodowej*”, której celem była ocena gospodarowania przez AMW mieniem Skarbu Państwa przejętym z resortu obrony narodowej oraz prawidłowości rozliczeń z tego tytułu z Ministerstwem Obrony Narodowej,
- kontrola Nr S/04/017 pt.: „*Obrót nieruchomościami przez AMW Oddział Terenowy w Bydgoszczy w tym zbycia gruntu o pow. 113,8895 h*”.

W wyniku wyżej wymienionych kontroli, NIK stwierdziła przede wszystkim występowanie nieprawidłowości w takich obszarach jak:

- przygotowanie mienia do zagospodarowania,
- przestrzeganie zasad zbywania nieruchomości,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej.

W związku z ustaleniami ww. kontroli NIK wnioskuje przede wszystkim o:

- przyjęcie przez AMW zasad zbywania mienia przejętego z resortu obrony narodowej oraz dokonanie analizy dotychczasowych form zagospodarowania mienia przez AMW, zwłaszcza wnoszenia mienia do spółek, nabywania i obejmowania udziałów i akcji w spółkach, w celu podjęcia efektywnych działań na rzecz pozyskiwania stosownych dochodów,
- gospodarowanie nieruchomościami w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- wyegzekwowanie należności z tytułu dzierżawy nieruchomości,

Niniejsza kontrola wykazała, że AMW nie określiła zasad zbywania ww. mienia oraz, że niektóre Oddziały Terenowe Biura AMW gospodarowały nieruchomościami w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami i nie egzekwowały należności z tytułu dzierżawy nieruchomości.

Identyfikacja obszarów ryzyka i określenie progów istotności

Na podstawie ustaleń z poprzednich kontroli NIK oraz w związku z licznymi informacjami i komentarzami prasowymi uznano, że prawdopodobieństwo wystąpienia nieprawidłowości mogło dotyczyć następujących obszarów działalności AMW:

- wyboru trybu zbywania nieruchomości,
- wyboru spółki, do której wnoszono nieruchomość w formie aportu,
- przeprowadzania postępowań przetargowych na zbycie nieruchomości,
- zbywania udziałów/akcji w spółkach prawa handlowego,
- naliczania odsetek od nieterminowych płatności i egzekucji należności,
- funkcjonowania kontroli wewnętrznej.

Oceny kontrolowanej działalności, zgodnie ze standardami Najwyższej Izby Kontroli, dokonano w zakresie gospodarowania przekazanymi Agencji nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym: skuteczności windykacji należności z tytułu gospodarowania ww. nieruchomościami Skarbu Państwa.

Ocena negatywna w zakresie gospodarowania przez AMW nieruchomościami Skarbu Państwa wydana została w konsekwencji wystąpienia istotnych nieprawidłowości co do sposobu gospodarowania nieruchomościami, głównie poprzez wykonywanie praw z akcji/udziałów, które kwotowo przekroczyły 3% łącznej kwoty przychodów AMW z tego tytułu⁴⁹.

4.2. Postępowanie kontrolne i działania podjęte po zakończeniu kontroli

Najwyższa Izba Kontroli, działając w trybie *art. 29 pkt 2 lit. f ustawy o NIK*, zasięgała informacji w 32 jednostkach niekontrolowanych.

Prezes AMW, zgodnie z *art. 59 ust. 1 ustawy o NIK* złożył dodatkowe wyjaśnienia na piśmie, dotyczące przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości przedstawionych w protokole kontroli przeprowadzonej w Biurze AMW.

W wyniku kontroli Najwyższa Izba Kontroli skierowała do kolejnych Prezesów AMW (nastąpiły zmiany na tym stanowisku) oraz Ministra Obrony Narodowej 10 wystąpień pokontrolnych, do których nie wniesiono zastrzeżeń.

⁴⁹ Wielkości założone przez NIK na etapie przygotowania kontroli

W odpowiedzi na wystąpienia pokontrolne, NIK została poinformowana przez kolejnych Prezesów AMW oraz Ministra Obrony Narodowej o podjętych działaniach w celu realizacji wniosków, przede wszystkim o:

- zarządzeniu, w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, dokonania przez rzeczoznawców majątkowych wyceny rynkowej nieruchomości będących w zasobie AMW, a także planowanych do pozyskania w najbliższych latach od MON. Na tej podstawie możliwe będzie opracowanie przez AMW i przedstawienie do zatwierdzenia Ministrowi Obrony Narodowej strategii angażowania powierzonego AMW majątku Skarbu Państwa,
- wprowadzeniu nowych zasad sprzedaży nieruchomości pozwalających na optymalizację uzyskiwanych przychodów,
- opracowywaniu regulaminu określającego zasady zbywania mienia - przesłanką do ewentualnego wchodzenia AMW do spółek będzie potwierdzona wiarygodna analiza ekonomiczna możliwości znaczącego powiększenia zwrotu na zaangażowanym kapitale (biznesplany),
- wystąpieniu przez Prezesa AMW do Ministra Obrony Narodowej z prośbą o skierowanie do Rady Legislacyjnej przy Prezesie Rady Ministrów wniosku o sporządzenie opinii prawnej dotyczącego m.in. wykonywania przez AMW praw z akcji/udziałów w spółkach prawa handlowego oraz zakresu stosowania *ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji*,
- wprowadzeniu zarządzeniem Prezesa AMW „*Zasad prowadzenia ewidencji w AMW*”,
- rygorystycznym przestrzeganiu przepisów dotyczących m.in.: zasad i trybu dokonywania odbiorów operatów szacunkowych nieruchomości sporządzanych na zlecenie AMW przez rzeczoznawców majątkowych, sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości, zasad i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości, egzekwowania terminowej zapłaty i oprocentowania rat z tytułu sprzedaży nieruchomości, wydawania decyzji o oddaniu nieruchomości w trwałą zarząd,
- bezwzględnym egzekwowaniu wykonania wszystkich postanowień zawartych w umowach dzierżawy nieruchomości,
- opracowaniu i wdrożeniu (w całej AMW) procedur w zakresie windykacji należności oraz wprowadzeniu jednolitych zasad w zakresie naliczania odsetek od nieterminowych płatności,
- zwiększeniu skuteczności nadzoru funkcjonalnego nad działalnością oddziałów terenowych, w tym większej częstotliwości kontroli prowadzonych przez Zespół Kontroli Wewnętrznej AMW,
- podjęciu działań w celu rozwiązania umowy o pracę z Dyrektorem i rozwiązaniu umowy o pracę z Główną Księgową Oddziału Terenowego Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim,
- poinformowaniu w trybie *art. 304 Kodeksu postępowania karnego* Prokuratury Rejonowej w Gorzowie Wielkopolskim o usiłowaniu popełnienia przestępstwa z *art. 229 Kodeksu karnego*, polegającego na próbie wręczenia Dyrektorowi Oddziału Terenowego Biura AMW w Gorzowie Wielkopolskim korzyści majątkowej.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze skierowała do Prokuratury Rejonowej w Gorzowie Wielkopolskim zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez 2 osoby. W związku z zarzutami dotyczącymi korupcji przy gospodarowaniu mieniem AMW, w połowie

maja 2006r. Centralne Biuro Śledcze zatrzymało byłego dyrektora Oddziału Terenowego Biura AMW w Gorzowie Wlkp., a Sąd Rejonowy w Zielonej Górze postanowił o zastosowaniu wobec oskarżonego środka zapobiegawczego w postaci trzymiesięcznego tymczasowego aresztowania.

Najwyższa Izba Kontroli została poinformowana przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie o prowadzonym postępowaniu w sprawie nadużycia uprawnień i niedopełnienia obowiązków przez przedstawicieli AMW w okresie 1999 – 2004, poprzez wniesienie aportów do różnych podmiotów gospodarczych, a następnie ich sprzedaż po zaniżonej cenie, wyrządzając w ten sposób szkodę majątkową AMW w wielkich rozmiarach, tj. o przestępstwo z art.296 §3 kk.

Ponadto ww. Prokuratura zwróciła się do NIK o nadesłanie dokumentów dotyczących ujawnionych nieprawidłowości w gospodarowaniu mieniem Skarbu Państwa przez AMW.

5. Załączniki

załącznik nr 1

Wykaz skontrolowanych podmiotów oraz jednostek organizacyjnych NIK, które przeprowadziły w nich kontrole:

| Lp. | Jednostka organizacyjna NIK | Jednostka kontrolowana |
|-----|--|---|
| 1. | Departament Obrony Narodowej i Bezpieczeństwa Wewnętrznego | <p>Biuro AMW w Warszawie ul. Nowowiejska 26 A 00-911 Warszawa tel. (022) 3149929 Mienie@amw.com.pl</p> <p>Oddział Terenowy AMW w Warszawie ul. Królewska 1 00-065 Warszawa tel. (022) 3261900 <u>Mienie@warszawa.amw.com.pl.</u></p> |
| 2. | Delegatura NIK w Bydgoszczy | <p>Oddział Terenowy AMW w Bydgoszczy ul. Warszawska 10 85-915 Bydgoszcz tel. (052) 3770141 3770073 Mienie@bydgoszcz.amw.com.pl.</p> |
| 3. | Delegatura NIK w Gdańsku | <p>Morski Oddział Terenowy AMW w Gdyni ul. M. Curie Skłodowskiej 19 81-231 Gdynia tel. (058) 3770141 3770073 <u>Mienie@morski.amw.com.pl.</u></p> <p>Oddział Terenowy AMW w Olsztynie ul. Artyleryjska 3b 10-127 Olsztyn tel.(089) 5353848 <u>Mienie@olsztyn.amw.com.pl</u></p> |
| 4. | Delegatura NIK w Krakowie | <p>Oddział Terenowy AMW w Krakowie ul. Bosacka 13 30-965 Kraków tel. (012) 6131443 6131288 Mienie@kraków.amw.com.pl.</p> |
| 5. | Delegatura NIK w Szczecinie | <p>Oddział Terenowy AMW w Szczecinie ul. Kopernika 17a 70-241 Szczecin tel. (091) 4452330 4452331</p> |

| Lp. | Jednostka organizacyjna NIK | Jednostka kontrolowana |
|-----|---------------------------------|---|
| | | <u>Mienie@szczecin.amw.com.pl</u> |
| 6. | Delegatura NIK we Wrocławiu | Oddział Terenowy AMW we Wrocławiu ul. Zwycięska 14 53-033 Wrocław tel. (071) 3661727,32,40 <u>Mienie@wroclaw.amw.com.pl</u> |
| 7. | Delegatura NIK w Zielonej Górze | Oddział Terenowy AMW w Gorzowie Wlkp. ul. 11 listopada 91 66-400 Gorzów Wlkp. tel. (095) 7250200 <u>Mienie@gorzow.amw.com.pl</u> |

załącznik nr 2

Obszar działania Oddziałów Terenowych Biura Agencji Mienia Wojskowego



załącznik nr 3**Wykaz osób zajmujących kierownicze stanowiska w Agencji Mienia Wojskowego:****a) Prezesi Agencji Mienia Wojskowego:**

| | |
|---------------------------------|--|
| Maciej Maria Olex – Szczytowski | od dnia 16 grudnia 2005r. |
| Ireneusz Sakowski | od dnia 17 sierpnia 2005r. do dnia 15 grudnia 2005r. |
| Jerzy Rasilewicz | od dnia 09 listopada 2001r. do dnia 17 sierpnia 2005r. |

b) zastępcy Prezesa Agencji Mienia Wojskowego ds. Zagospodarowania Mienia:

| | |
|-----------------|---|
| Tadeusz Bałdyga | od dnia 02 stycznia 2003r. |
| Henryk Grobelny | od dnia 01 marca 2002r. do dnia 02 stycznia 2003r. |
| Otto Cymerman | od dnia 11 stycznia 1999r. do dnia 28 lutego 2002r. |

c) zastępcy Prezesa Agencji Mienia Wojskowego ds. Ekonomiczno-Finansowych:

| | |
|---------------------|--|
| Sławomir Zakrzewski | od dnia 02 sierpnia 2004r. |
| Mieczysław Jurek | od dnia 01 marca 2002r. |
| Jerzy Rasilewicz | od dnia 21 października 1997r. do dnia 02 listopada 2001r. |

d) główną Księgową Agencji Mienia Wojskowego od dnia 1 listopada 1998r.

jest Barbara Wawszczak.

załącznik nr 4**Wykaz organów, którym przekazano informację o wynikach kontroli**

1. Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
2. Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej
3. Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej
4. Prezes Rady Ministrów
5. Prezes Trybunału Konstytucyjnego RP
6. Minister Obrony Narodowej
7. Minister Skarbu Państwa
8. Przewodniczący Sejmowej Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych
9. Przewodniczący Sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej
10. Przewodniczący Sejmowej Komisji do Spraw Służb Specjalnych
11. Przewodniczący Sejmowej Komisji Finansów Publicznych
12. Przewodniczący Sejmowej Komisji Gospodarki
13. Przewodniczący Sejmowej Komisji Infrastruktury
14. Przewodniczący Sejmowej Komisji Obrony Narodowej
15. Przewodniczący Sejmowej Komisji Rolnictwa i Rozwoju Wsi
16. Przewodniczący Sejmowej Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej
17. Przewodniczący Sejmowej Komisji Skarbu Państwa
18. Przewodniczący Sejmowej Komisji Ustawodawczej
19. Przewodniczący Senackiej Komisji Gospodarki Narodowej
20. Przewodniczący Senackiej Komisji Obrony Narodowej
21. Przewodniczący Senackiej Komisji Rolnictwa i Ochrony Środowiska
22. Przewodniczący Senackiej Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej
23. Przewodniczący Senackiej Komisji Ustawodawczej
24. Prezes Agencji Mienia Wojskowego
25. Dyrektor Krajowej Szkoły Administracji Publicznej