



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Krakowie

LKR.410.015.01.2022

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/22/035 – Zasady dzierżawy i sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Krakowie
ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków
T +48 12 342 34 00, F +48 12 342 34 44
lkr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Krakowie ul. Zbożowa 4 30-002 Kraków ¹ (OT KOWR, Oddział).
Kierownik jednostki kontrolowanej	W okresie, tj. od 1 kwietnia 2022 r., Dyrektorem Generalnym KOWR jest Waldemar Humięcki. Wcześniej pełniącymi obowiązki Dyrektora Generalnego KOWR byli: – Małgorzata Gośniowska-Kola – w okresie od 29 października 2020 r. do 31 marca 2022 r., – Grzegorz Pięta – w okresie od 6 marca 2019 r. do 28 października 2020 r., – Piotr Serafin – w okresie od 3 lipca 2018 r. do 5 marca 2019 r. (akta kontroli str.10 i 654)
Zakres przedmiotowy kontroli	Realizacja przez OT KOWR dzierżawy i sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (WRSP).
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r., z uwzględnieniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, mających istotny wpływ na działalność objętą kontrolą, a także zdarzeń występujących do zakończenia czynności kontrolnych.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie
Kontroler	Małgorzata Korusiewicz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/82/2022 z 9 czerwca 2022 r. (akta kontroli str. 1-2)

¹ Oddział posiada również sekcję zamiejscową w Tarnowie.

² Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: *ustawa o NIK*.

II. Ocena ogólna kontrolowanej działalności³

OCENA OGÓLNA

NIK ocenia pozytywnie prowadzone przez OT KOWR w Krakowie postępowania zmierzające do wydzierżawienia i sprzedaży nieruchomości rolnych należących do Zasobu WRSP.

Uzasadnienie oceny ogólnej

Przygotowana przez Oddział dokumentacja nieruchomości rolnych przeznaczonych do dzierżawy i sprzedaży była zgodna ze stanem faktycznym. Stan formalno-prawny nieruchomości był rzetelnie udokumentowany. Na terenie każdej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży Oddział przeprowadzał lustrację. Dla wszystkich sprzedawanych nieruchomości sporządzone zostały przez rzeczoznawców majątkowych operaty szacunkowe ich wyceny.

Nabywcy i dzierżawcy tych nieruchomości zostali wyłonieni zgodnie z obowiązującymi procedurami. W Oddziale przeprowadzono ustne przetargi nieograniczone i ograniczone (licytacje). Cztery badane umowy dzierżawy zostały zawarte po przeprowadzeniu licytacji z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. W przypadku, gdy z wnioskiem o wydzierżawienie nieruchomości zwróciła się jednoosobowa spółka Skarbu Państwa utworzona przez KOWR lub o przedłużeniu umowy dzierżawy zwrócił się dotychczasowy dzierżawca to po sprawdzeniu stanu nieruchomości Oddział wydzierżawiał ją, zgodnie z art. 39 ust. 2 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁴, w trybie bezprzetargowym. W sytuacji, gdy dotychczasowy dzierżawca złożył oświadczenie o chęci zakupu dzierżawionej nieruchomości lub zainteresowanie zakupem nieruchomości wyraził zarządzający specjalną strefą ekonomiczną to po przeanalizowaniu stanu nieruchomości Oddział sprzedawał ją, zgodnie art. 29 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy gnrsp w trybie bezprzetargowym.

Umowy dzierżawy i sprzedaży nieruchomości rolnych były zgodne obowiązującymi przepisami, przed ich podpisaniem uzyskano wszystkie wymagane przepisami oświadczenia od dzierżawców i nabywców. Wydanie dzierżawionej nieruchomości następowało po podpisaniu umowy i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego. W umowach sprzedaży zawierano zapisy o zabezpieczeniu interesu Skarbu Państwa.

Czynsz dzierżawny był naliczany zgodnie z zawartymi umowami. W przypadku nieterminowego regulowania wpłat Oddział wysyłał do dzierżawców wezwania do zapłaty. Nie stwierdzono nieprawidłowości przy odraczaniu, rozkładaniu na raty i umarzaniu należności KOWR.

W latach objętych kontrolą Oddział prowadził postępowania wobec 43 bezumownych użytkowników nieruchomości o łącznej powierzchni 133,805 ha. Do 15 lipca 2022 r. wszyscy wydali bezumownie zajmowane grunty i 37 zapłaciło wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie.

Nie stwierdzono wystąpienia mechanizmów korupcyjnych.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 514 ze zm.), dalej: *ustawa gnrsp*.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Przygotowanie dokumentacji do dzierżawy i sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu WRSP

Opis stanu faktycznego

Ustawa gnrsp wskazuje, że KOWR gospodaruje Zasobem WRSP w pierwszej kolejności w drodze wydzierżawienia albo sprzedaży nieruchomości rolnych na powiększenie lub utworzenie gospodarstw rodzinnych. W okresie objętym kontrolą wytyczne w sprawie dzierżawy nieruchomości Zasobu WRSP regulowały zarządzenia Dyrektora Generalnego KOWR Nr 103/2013/Z, Nr 74/2019/Z i Nr 104/2020/Z.

W latach 2019-2021 OT KOWR zawarł 336 umów dzierżawy nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP, oraz 386⁵ aneksów do umów dzierżawy. Analizą objęto 10 umów dotyczących dzierżawy:

- 1) umowa z 19 maja 2019 r zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego ograniczonego przeprowadzonego z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej; pow. dzierżawionej nieruchomości 7,6497 ha (gm. i obr. Preciszów); umowa obowiązuje do 30 listopada 2030 r.;
- 2) umowa z 19 maja 2019 r. zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego ograniczonego przeprowadzonego z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej; pow. dzierżawionej nieruchomości 6,9101 ha (gm. i obr. Preciszów); umowa obowiązuje do 30 listopada 2030 r.;
- 3) umowa z 19 maja 2019 r. zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego ograniczonego przeprowadzonego z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej; pow. dzierżawionej nieruchomości 1,7196 ha (gm. i obr. Preciszów); umowa obowiązuje do 23 listopada 2032 r.;
- 4) umowa z 19 maja 2019 r. zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej; pow. dzierżawionej nieruchomości 0,9777ha (gm. i obr. Preciszów); umowa obowiązuje do 30 listopada 2023 r.;
- 5) umowa z 1 lipca 2019 r. zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego nieograniczonego; pow. dzierżawionej nieruchomości 7,2622 ha (gm. Zabierzów obr. Radwanowice); zgodnie z Aneks nr 1 z 20.06.2022 r. umowa trwa do 30 listopada 2030 r.;
- 6) umowa z 6 maja 2019 r. zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego ograniczonego; pow. dzierżawionej nieruchomości 1,4637 ha (gm. Słomniki obr. Czechy); umowa była aneksowana 29 lipca 2021 r. (przedłużono termin jest trwania do 30 listopada 2031 r.); zgodnie z Aneks nr 1 umowa trwa do 30 listopada 2031 r.;
- 7) umowa z 14 sierpnia 2013 r. zawarta w Rzeszowie; w latach 2018-2021 umowa była 4 razy aneksowana przez OT w Krakowie, w tym 3 razy przedłużano jej trwanie; pow. dzierżawionej nieruchomości 122,3426 ha; stawy rybne (gm. Wieprz, obr. Gierałtówce, Wieprz, Przybradz, Frydrychowice); zgodnie z Aneks nr 3 umowa trwa do 31 grudnia 2026 r.;
- 8) umowa zawarta 4 lipca 1995 r. w Warszawie; w latach 2018-2021 umowa była 3 razy aneksowana przez OT w Krakowie; Zgodnie z aneksem nr 8 umowa trwa do 31 grudnia 2023 r. Aneks nr 9 z 24 czerwca 2020 r. został zawarty w związku z doprecyzowaniem zapisów odnośnie zabytków oraz zabezpieczenia umowy dzierżawy. Aneks nr 10 z 8 listopada 2021 r. zawarty w związku z wyłączeniem z przedmiotu dzierżawy działki ewid. Nr 388/12 o pow. 0,0324 ha; pow.

⁵ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

dzierżawionej nieruchomości 91,5177 ha (gm. Kocmyrzów-Luborzyca obr. Czulice);

- 9) umowa z 30 listopada 2020 r. zawarta z Małopolską Hodowlą Roślin w trybie bezprzetargowym (art. 39 ust. 2 pkt 2 ustawy gnrsp); pow. dzierżawionej nieruchomości 99,4000 ha (gm. Gdów obr. Liplas, Niegowić); do umowy została zawarta również terminowa umowa poddzierżawy; umowa obowiązuje do 31 października 2025 r., a umowa poddzierżawy do 31 października 2022 r.;
- 10) umowa z 30 marca 2021 r. zawarta w wyniku publicznego przetargu ustnego ograniczonego; pow. dzierżawionej nieruchomości 14,43 ha (gm. Gdów obr. Wiatowice); umowa obowiązuje do 31 października 2030 r.

(akta kontroli str. 459-462)

W latach 2019-2021 OT KOWR zawarł 353 umowy sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu WRSP. Analizą objęto 9 umów:

- 1) Krakowski Park Technologiczny sp. z o.o. - umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 3 listopada 2021 r.) - dz. 536/4, 536/11 i 536/13 o łącznej pow. 8, 7306 ha; obr. Podłęże gmina Niepołomice; sprzedaż bezprzetargowa – zarządzający specjalną strefą ekonomiczną (art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy gnrsp – prawo pierwokupu⁶);
- 2) umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 7 lipca 2021 r.) - dz. 2088/2 o pow. 0, 3900 ha; obr. Rybna gmina Czernichów; sprzedaż bezprzetargowa – długoletni dzierżawca (art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy gnrsp – prawo pierwokupu⁷);
- 3) umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 3 sierpnia 2021 r.) - dz. nr 1155/68 o pow. 0,6082 ha obr. Balin; przetarg ustny nieograniczony;
- 4) umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 3 sierpnia 2021 r.) - dz. nr 1155/66 o pow. 1,168 ha obr. Balin; przetarg ustny nieograniczony;
- 5) umowa sprzedaży nieruchomości i akt ustanowienia hipoteki (akt notarialny 25 września 2020 r.) - dz. 259/47 o pow. 8,5571 ha, 259/48 o pow. 8,5606 ha obr. Jodłownik gmina Jodłownik i dz. 35/5 o pow. 13,1302 ha obr. Kostrza gmina Jodłownik; sprzedaż bezprzetargowa – długoletni dzierżawca (art. 29 ust. 1 pkt 3 gnrsp – prawo pierwokupu⁸);
- 6) umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 15 grudnia 2020 r.) - dz. nr 2638, nr 2637/1 i 2618/5 o łącznej pow. 0,4000 ha obr. 0003 Lanckorona; przetarg ustny nieograniczony;
- 7) umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 17 grudnia 2020 r.) - dz. 369 o pow. 5, 86 ha; obr. Siedliska gmina Bobowa; sprzedaż bezprzetargowa – długoletni dzierżawca (art. 29 ust. 1 pkt 3 gnrsp – prawo pierwokupu⁹);
- 8) umowa sprzedaży nieruchomości; oświadczenie o ustanowieniu hipoteki (akt notarialny z 18 grudnia 2019 r.) - dz. 1012 o pow. 0,25 ha, dz. 1013 o pow. 0,21 ha, dz. 1016/1 o pow. 0,45 ha; obr. Lubasz gmina Szczucin; sprzedaż bezprzetargowa – długoletni dzierżawca (art. 29 ust. 1 pkt 3 gnrsp – prawo pierwokupu¹⁰);
- 9) umowa sprzedaży nieruchomości (akt notarialny z 29 września 2020 r.) - dz. nr 87 o pow. 0,47 ha i nr 388 o pow. 0,32 ha obr. Trawniki gm. Drwinia; przetarg ustny nieograniczony.

(akta kontroli str. 459-462)

⁶ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

⁷ Jw.

⁸ Jw.

⁹ Jw.

¹⁰ Jw.

a) Analiza dokumentacji wybranych 10 umów dzierżawy wykazała, że zgodnie z wytycznymi przygotowanie nieruchomości do dzierżawy odbywało się na podstawie dokumentacji geodezyjno-prawnej i ustaleń z przeprowadzonej lustracji gruntów, budynków i budowli¹¹. Sprawdzano zgodność danych z ewidencji gruntów ze stanem faktycznym.¹² Przed przeznaczeniem nieruchomości do dzierżawy sprawdzano zgodność danych z ewidencji ze stanem faktycznym na gruncie. W aktach spraw znajdowała się dokumentacja geodezyjno-prawna oraz dokumentacja potwierdzająca dokonanie lustracji gruntów tj. m.in.: wypisy z rejestru gruntów, wyrysy z mapy ewidencyjnej, wypisy i wyrysy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mapki z naniesionymi opisami, zdjęcia. KOWR sprawdzał w jaki sposób działki były dotychczas użytkowane oraz czy nie zostały dla nich wydane decyzje o warunkach zabudowy, lokalizacyjne i realizacji inwestycji celu publicznego, czy były prowadzone prace nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego lub studium warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, czy jest na nich planowany przebieg linii kolejowych, dróg publicznych i tras szybkiego ruchu, czy toczy się postępowanie o lokalizacji elektrowni wiatrowych, czy właściwe miejscowo rady gmin nie podjęły uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W przypadku dzierżawy niezabudowanej działki nr 178/8 o pow. 17,2622 ha (obr. Radwanowice) Rada Społeczna, w kwietniu 2020 r.¹³, pozytywnie zaopiniowała jej wydzierżawienie. W przypadku innych działek niezabudowanych, których powierzchnia była większa niż 150% średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym lub działek zabudowanych, których powierzchnia przekraczała trzykrotność średniej powierzchni gruntów rolnych w gospodarstwie rolnym w województwie, a które OT KOWR przeznaczył do dzierżawy nie zwracano się do Rady o opinię. W związku z ogłoszeniem na terenie kraju stanu zagrożenia epidemicznego Dyrektor Generalny KOWR w dniu 17 marca 2020 r. zawiesił działania Rad Społecznych działających przy oddziałach terenowych oraz przy Dyrektora Generalnym KOWR¹⁴. Działanie Rad Społecznych zostało wznowione z dniem 13 kwietnia 2021 r.¹⁵

(akta kontroli str. 495-527)

Do Oddziału w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. nie wpłynęła żadna skarga, wniosek czy petycja. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. wpłynęło jedno pismo stanowiące skargę dotyczącą podejścia pracownika Oddziału do prowadzonej w sprawie skarżącego sprawie.

(akta kontroli str. 444-458)

b) Analiza dokumentacji wybranych 9 umów sprzedaży wykazała, że przed wywieszeniem wykazu nieruchomości przejętych do Zasobu przeznaczonych do sprzedaży KOWR m.in. zasięgał informacji w urzędach właściwych gmin w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian, czy dla działek czy nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, lokalizacyjne i realizacji inwestycji celu publicznego, czy jest na nich planowany przebieg linii kolejowych, dróg publicznych i tras szybkiego ruchu, czy toczy się postępowanie o lokalizacji elektrowni wiatrowych, czy właściwe miejscowo rady gmin nie podjęły uchwał o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz czy na nieruchomości nie występują złoża kopalin pospolitych. Wszystkie nieruchomości były niezabudowane.

¹¹ W przypadku dwóch umów zawartych w 1995 r. i w 2013 r. analizą stanu przygotowania nieruchomości objęto czynności przez podpisanie przez Oddział aneksów do umów dzierżawy.

¹² Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

¹³ Jw.

¹⁴ Zarządzenie Nr 37/2020/Z Dyrektora Generalnego KOWR z 17 marca 2020 r.

¹⁵ Zarządzenie Nr 41/2021/Z Dyrektora Generalnego KOWR z 13 kwietnia 2021 r.

W aktach spraw znajdowała się dokumentacja geodezyjno-prawna oraz dokumentacja potwierdzająca dokonanie lustracji gruntów.

W aktach wszystkich spraw znajdowały się operaty majątkowe¹⁶ wyceny wartości sprzedawanych nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego oraz protokoły ich odbiorów przez OT KOWR.

(akta kontroli str. 609-649)

2. Oddawanie na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym z Zasobu WRSP nieruchomości ośrodków produkcji rolniczej

Dyrektor OT KOWR wskazała, że w latach 2019-2021 w Oddziale nie wyodrębniono z Zasobu WRSP nieruchomości, które wraz innymi składnikami mienia tworzyłyby nierozzerwalną, zorganizowaną całość gospodarczą o pow. przekraczającej 50 ha. *Nie zawarto też żadnych umów dzierżawy oraz nie oddano w administrowanie ośrodków produkcji rolniczej.*

(akta kontroli str. 5-6)

3. Wyłanianie dzierżawców lub nabywców nieruchomości rolnych Zasobu WRSP

a) Zgodnie z ustawą gnrsp przetargi na sprzedaż lub dzierżawę mają formę licytacyjną lub oferty pisemnej. W okresie objętym kontrolą umowy dzierżawy nieruchomości były zawierane po przeprowadzeniu publicznego przetargu ustnego. Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że *Oddział przeprowadza tylko przetargi ustne licytacyjne, które mają na celu osiągnięcia jak najwyższego czynszu dzierżawnego. Ponadto, zgodnie z Zarządzeniem nr 104/2020/Z przetargi ofert pisemnych co do zasady powinny być organizowane na wniosek organizacji rolniczej, w tym izby rolniczej lub rady społecznej, natomiast do tut. Oddziału nie wpływały wnioski o organizowanie przetargów w takiej formie.*

(akta kontroli str. 463-474)

Analiza dokumentacji postępowań o wyłonienie dzierżawcy wykazała:

- Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu WRSP¹⁷ ogłoszenia o przetargach zostały wywieszane na tablicach ogłoszeń/ zamieszczone na stronach internetowych (przy przetargach prowadzonych z użyciem środków komunikacji elektronicznej) m.in. we właściwych sołectwach, urzędach gmin, Małopolskiej Izbie Rolniczej, Oddziale w Krakowie oraz z BIP KOWR, na co najmniej 14 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu nieograniczonego oraz na co najmniej 21 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu ograniczonego. W ogłoszeniach wskazano, że przedmiotem poszczególnych dzierżaw były nieruchomości określone w opublikowanym wcześniej wykazie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu NRSP przeznaczonych do dzierżawy.
- W ogłoszeniach wskazano, zgodnie z § 6 i 6a ww. rozporządzenia, m.in.: oznaczenie i powierzchnię nieruchomości oraz rodzaj użytków i ich klasy według danych z ewidencji gruntów i budynków, oznaczenie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości; opis nieruchomości i jej części składowych, w tym przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego,

¹⁶ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

¹⁷ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 1944 ze zm.), dalej: *rozporządzenie w sprawie trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę.*

z podaniem ograniczeń lub obowiązków wynikających z przepisów szczególnych; w jednym przypadku dane o decyzji o wpisie do rejestru zabytków (Dwór w Czulicach); okres dzierżawy; termin i miejsce przetargu; wywoławczą wysokość czynszu oraz minimalną wysokość postąpienia; wysokość wadium oraz formę, termin i miejsce jego wniesienia. W przypadku dzierżawy nieruchomości w Przeciszowie w jednym ogłoszeniu zawarto informacje o przetargach ograniczonych na trzy nieruchomości.

- Oddział posiadał program ewidencyjny za pomocą, którego m.in. wyliczono czynsz dzierżawny wskazywany w ogłoszeniu jako czynsz wywoławczy. W ogłoszeniu wskazano, że wylicytowany w przetargu czynsz stanowi równowartość rocznego czynszu dzierżawnego, którego naliczanie rozpoczyna się od dnia zawarcia umowy dzierżawy i protokolarnego wydania przedmiotu dzierżawy oraz trwa do jej wygaśnięcia i protokolarnego zwrotu nieruchomości. Czynsz dzierżawny był płatny w dwóch ratach (I do 30 września danego roku, II do 28 lutego następnego roku lub I do 31 października danego roku, II do 31 marca następnego roku) z dołu wg cen pszenicy publikowanych przez GUS za półrocze roku kalendarzowego.¹⁸ Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie w sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu WRSP¹⁹ w sprawie czynszu dzierżawnego nie ustalono czynszu m.in. od nieużytków, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych, gruntów leśnych, użytków rolnych klasy VI i VIz.
- Uczestnicy przetargów wpłacili wadium w wysokości wskazanej w ogłoszeniach, w wymaganej formie (przelew na rachunek bankowy OT) i terminie.
- W ogłoszeniach przetargów ograniczonych wskazano, że w przetargu mogą uczestniczyć wyłącznie rolnicy indywidualni zamierzający powiększyć gospodarstwo rodzinne jeżeli mają miejsce zamieszkania w gminie, w której położona jest wystawiona do przetargu nieruchomość lub w gminie graniczącej z nią oraz osoby niespełniające jedynie wymogu 5-letniego okresu osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego tj. osoby wskazane w art. 29 ust. 3bb pkt 1 ustawy gnrsp.
- Osoby fizyczne zamierzające uczestniczyć w przetargu ograniczonym złożyły wymagane przepisami oświadczenia, tj. m.in.: oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych użytkowanych wieczyście, oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych będących w samoistnym posiadaniu, oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych dzierżawionych przez rolnika indywidualnego; oświadczenie o posiadaniu kwalifikacji rolniczych; kwestionariusz (oświadczenie m.in. o zapoznaniu się z zasadami przeprowadzania i udziału w przetargu organizowanym przez KOWR przy użyciu środków komunikacji elektronicznej); kserokopie dokumentacji potwierdzających wykształcenie rolnicze; aktualne poświadczenie zameldowania.
- Przetargi były prowadzone przez komisje powołane zarządzeniami Dyrektora Oddziału. W ich skład wchodziło siedmiu pracowników, w tym przewodniczący, co było zgodne z Zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR.
- Członkowie komisji przetargowych złożyli oświadczenia dotyczące: powiązań rodzinnych i/lub biznesowych z kandydatem na dzierżawcę (jeśli takie zaistnieją

¹⁸ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

¹⁹ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022 r. poz. 433), dalej: *rozporządzenie w sprawie czynszu dzierżawnego*.

to zrezygnują z pracy w komisji), zobowiązania zachowania w poufności informacji prawnie chronionych, zapoznania się z regulacjami RODO.

(akta kontroli str. 495-527)

W latach 2019-2021 Rada Społeczna działająca przy OT KOWR nie złożyła wniosku o włączenie w skład komisji przetargowej osoby reprezentującej społeczno-zawodowe organizacje rolnicze.

(akta kontroli str. 463-474)

Protokoły z przeprowadzonych przetargów ustnych były zgodne z rozporządzeniem w sprawie trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę tj., wskazywały m.in. nieruchomości będące przedmiotem przetargu, uczestników postępowania, przebiegi licytacji, w tym wywoławczą wysokość czynszu oraz minimalną wysokość postąpienia, wysokość ostatecznie uzyskanych czynszów dzierżawnych i zwyczajców przetargów. Wszystkie protokoły były podpisane przez trzech obecnych członków komisji przetargowej.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w zarządzeniach Dyrektora Generalnego KOWR termin i miejsce zawarcia umowy jest ustalany z kandydatem na dzierżawcę po zakończeniu przetargu. W analizowanych przypadkach umowy zostały zawarte od 3 do 25 dni od zakończeniu postępowania przetargowego. W jednym przypadku dzierżawca zwrócił się do OT KOWR o przesunięcie daty zawarcia umowy dzierżawy.

(akta kontroli str. 495-527)

Dyrektor Oddziału wyjaśniła, że *OT KOWR w Krakowie nie dokonywał analizy czasu trwania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu WRSP. Po upływie każdego miesiąca sporządzane są sprawozdania dotyczące gospodarowania mieniem Zasobu, w tym m.in. dotyczące liczby przetargów ogłoszonych i rozstrzygniętych w Oddziale. Na tej podstawie Centrala KOWR wylicza i umieszcza w Raporcie Miesięcznym informację o skuteczności. (...)*

W 2019 r. KOWR OT Kraków ogłosił 150 przetargów, z czego 49 (ok. 33%) nie odbyło się²⁰ głównie z powodu braku kontrahentów. (...) 101 (67%) zostało rozstrzygniętych. Na przetargi te KOWR zaoferował do dzierżawy ponad 260 ha, z czego ustalił kontrahentów a ok. 165 ha, tj. na 63% zaoferowanej powierzchni.

W 2020 r. KOWR OT Kraków ogłosił 126 przetargów, z czego 46 (ok. 36,5%) nie odbyło się głównie z powodu braku kontrahentów. (...) 80 (67%) zostało rozstrzygniętych.²¹ Na przetargi te KOWR zaoferował do dzierżawy ponad 429 ha, z czego ustalił kontrahentów a ok. 313 ha, tj. na 64% zaoferowanej powierzchni.

W 2021 r. KOWR OT Kraków ogłosił 230 przetargów, z czego 46 (ok. 36,5%) nie odbyło się głównie z powodu braku kontrahentów. (...) 143 (62%) zostało rozstrzygniętych.²² Na przetargi te KOWR zaoferował do dzierżawy ponad 590 ha, z czego ustalił kontrahentów na ok. 289 ha, tj. na 49% zaoferowanej powierzchni.

(akta kontroli str. 463-474)

W okresie objętym kontrolą do Dyrektora Oddziału wpłynęło:

- 6 zastrzeżeń w sprawie niedopuszczenia do przetargu (wszystkie zostały oddalone; na trzy wniesiono zastrzeżenia do Dyrektora Generalnego KOWR, który utrzymał zastrzeżenia w mocy);
- 1 zastrzeżenie w sprawie dopuszczenia osoby nieuprawnionej do uczestniczenia w przetargu (zostało nie uwzględnione);

²⁰ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

²¹ Jw.

²² Jw.

- 3 zastrzeżenia na czynności przetargowe (pozostawione bez rozpoznania; na jedno rozstrzygnięcie wniesiono zastrzeżenia do Dyrektora Generalnego KOWR, który pozostawił je bez rozpoznania).

(akta kontroli str. 463-474)

Analiza zastrzeżeń na czynności przetargowe wykazała, że w 2011²³ r. do OT KOWR wpłynęły trzy pisma dotyczące:

- 1) Unieważnienia przetargu z uwagi na popełniony błąd w procesie przetargowym (skan pisma Zarządu Małopolskiej Izby Rolniczej (mail z 1.03.2021 r.) popierający protest rolników co do przeprowadzenia przetargu ograniczonego na dzierżawę gruntów rolnych w gm. Gdów, z pismem rolników jako załącznik). OT KOWR pozostawił zastrzeżenia bez rozpoznania, ponieważ zostały wniesione przez inną osobę niż osoba, która zgłosiła zamiar uczestniczenia w przetargu. Ponadto nie dopatrzone się błędów, i wskazano, że zamknięcie licytacji w przetargu ograniczonym ustnym na dzierżawę nieruchomości nie następuje w sposób opisany w przesłanej kopii pisma.
- 2) Unieważnienia przetargu, ponieważ dwóch zakwalifikowanych uczestników *nie jest rolnikiem i nie prowadzi osobiście gospodarstwa* (pismo podpisane przez 9 uczestników przetargu). Zastrzeżenia na dopuszczenie osób nieuprawnionych do uczestniczenia w przetargu ustnym ograniczonym na dzierżawę nieruchomości Dyrektor OT KOWR pozostawił bez rozpoznania.
- 3) Naruszeń w zakresie publicznego przetargu ustnego ograniczonego na dzierżawę nieruchomości polegających na zbyt późnym ogłoszeniu osób dopuszczonych do przetargu, późnej odpowiedzi na pismo pełnomocnika skarżącego, przeprowadzania przetargu na korytarzu na stojąco co pozbawiło pełnomocnika efektywnej możliwości udziału w przetargu oraz dopuszczenia i udziału w przetargu osoby nieuprawnionej (pismo złożone przez kancelarię adwokacką). OT KOWR oddalił zastrzeżenia na czynności przetargowe w zakresie pozbawienia pełnomocnika efektywnej możliwości uczestnictwa w przetargu, wskazując, że żaden z uczestników nie zgłosił do protokołu zastrzeżeń co do czynności przetargowych a skarżący nie wykazał, że obecność osób trzecich mogła mieć wpływ na wynik przetargu. W pozostałej części pozostawił zastrzeżenia bez rozpoznania wskazując, że czynności, z którymi wnoszący zastrzeżenia utożsamiał nieprawidłowości co do czynności przetargowych, zostały dokonane przez OT KOWR do dnia 28 grudnia 2020 r., zatem zarówno termin 3 i 7- dniowy do wniesienia zastrzeżeń przez uczestnika nie został zachowany (pismo z zastrzeżeniami zostało nadane w urzędzie pocztowym w dniu 7 stycznia 2021 r.). Po przekazaniu przez Oddział dokumentacji przetargowej oraz swojego stanowiska w sprawie, Zastępca Dyrektora Generalnego KOWR poinformował wnoszącego zastrzeżenia o pozostawieniu ich bez rozpoznania. Wskazano, że co prawda skrócenie okresu publikacji listy osób zakwalifikowanych do przetargu stanowiło uchybienie, ale brak było podstaw aby miało ono wpływ na przebieg i wynik przetargu a także stanowiło naruszenie praw osób biorących w nim udział. Ponadto skarżący uczestnik nie skorzystał skutecznie ze swych uprawnień (nie wniósł zastrzeżeń przetargowych w określonych terminach). Brak było również podstaw do stwierdzenia jakoby organizator przetargu w sposób nieprawidłowy zweryfikował kandydatów do udziału w przetargu.

(akta kontroli str. 531-532)

b) Spośród 10 badanych umów dzierżawy w czterech przypadkach nie stosowano postępowania przetargowego:

²³ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

1) dotychczasowi dzierżawcy złożyli oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia tych nieruchomości (art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy gnrsp):

- aneksy do umowy z 14 sierpnia 2013 r. (stawy rybne gm. Wieprz), zgodnie z Aneksem nr 1 z 21 sierpnia 2019 r. umowa została przedłużona do 23 listopada 2019 r., zgodnie z Aneksem nr 2 z 22 listopada 2019 r. umowa została przedłużona do 31 grudnia 2020 r., zgodnie z Aneksem nr 3 z 29 grudnia 2020 r. umowa została przedłużona do 31 grudnia 2026 r.;
- aneks do umowy z 4 lipca 1995 r. (gm. Kocmyrzów-Luborzycza obr. Czulice); zgodnie z aneksem nr 8 z 28 lutego 2018 r. umowa trwa do 31 grudnia 2023 r.;
- aneks nr 1 z 20 czerwca 2022 r. do umowy z 1 lipca 2019 r. (gm. Zabierzów obr. Radwanowice); zgodnie z którym umowa została przedłużona do 30 listopada 2030 r.

Obowiązywanie wszystkich umów zostało zmienione z możliwością ich dalszego przedłużenia, jeżeli dzierżawca, najpóźniej na 3 miesiące przed zakończeniem umowy, wystąpi z wnioskiem o jej przedłużenie i strony uzgodnią istotne postanowienia umowy.

Czynsz dzierżawny wskazany w aneksach do ww. nie był niższy od dotychczasowego.

We wszystkich przypadkach przedłużania ww. umów Oddział pisemnie informował dzierżawców o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy oraz o trybie jej przedłużenia. Dzierżawcy terminowo składali kompletne oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości.

2) nieruchomość została wydzierżawiona jednoosobowej spółce Skarbu Państwa (art. 39 ust. 2 pkt 2 ustawy gnrsp):

Umowa zawarta 30 listopada 2020 r. z Małopolską Hodowlą Roślin, która w dniu podpisania umowy dzierżawy była wymieniona w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 15 lipca²⁴ 2018 r. w sprawie wykazu jednoosobowych spółek hodowli roślin uprawnych lub hodowli zwierząt gospodarskich o szczególnym znaczeniu dla gospodarki narodowej²⁵.

Zawarcie umowy było poprzedzone publikacją wykazu nieruchomości rolnej zabudowanej wchodzącej w skład Zasobu WRSP, podanego do publicznej wiadomości przez okres 14 dni przed dniem wydzierżawienia, co było zgodne z wymogami zarządzenia w sprawie dzierżawy²⁶.

(akta kontroli str. 11-443, 515-525)

c) Po zmianie rozporządzenia w sprawie trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę Dyrektor Generalny KOWR wprowadził możliwość rozdysponowania nieruchomości z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej²⁷. Mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo interesantów, pracowników KOWR w związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa podejmowano decyzje o przeprowadzeniu przetargów w takiej formie.

Spśród badanych umów dzierżawy, wskazanych w pkt. 1.1.²⁸, cztery zostały zawarte po przeprowadzeniu ustnych postępowań przetargowych (licytacji) z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. We wszystkich przypadkach w treści ogłoszeń przetargowych zaznaczono, że przetarg może zostać przeprowadzony przy użyciu

²⁴ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

²⁵ Dz. 2018 r. poz. 1525 ze zm. Załącznik został zmieniony i jego nowa wersja obowiązuje od 12 stycznia 2022 r.

²⁶ Zarządzenie Nr 104/2020/Z Dyrektora Generalnego KOWR z dnia 20 lipca 2020 r. w sprawie dzierżawy i najmu nieruchomości Zasobu WRSP.

²⁷ Zarządzenie nr 49/2020/Z z 20 kwietnia 2020 r. Dyrektora Generalnego KOWR zmieniające zarządzenie nr 74/2019/Z z dnia 4 lipca 2019 r. w sprawie wydzierżawiania nieruchomości Zasobu WRSP.

²⁸ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom (informacja o ostatecznym sposobie przeprowadzenia przetargu miała zostać udostępniona co najmniej na 3 dni przed przetargiem na stronie internetowej i stronie BIP KOWR oraz przesłana sms i email do uczestników przetargu, którzy złożyli wymagane dokumenty i wpłacili wadium). Na 3 dni przed przetargiem uczestnicy otrzymali hasło (sms) i link uprawniający do udziału w przetargu (email). Identyfikacja tożsamości uczestnika przed rozpoczęciem przetargu była dokonywana poprzez weryfikację cyfr/liter z serii i numeru dowodu osobistego oraz numeru PESEL. W ogłoszeniu podano adres opisu minimalnych wymagań dla aplikacji ZOOM oraz instrukcji obsługi aplikacji ZOOM.

Dyrektor Ośrodka wskazał, że w 2021 r. przeprowadzono 64 przetargi licytacyjne przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Wszystkie zostały rozstrzygnięte.

(akta kontroli str. 196-343, 463-474, 495-505)

d) Analiza dokumentacji 9 postępowań o wyłonienie nabywcy wykazała:

Pięć sprzedaży nieruchomości odbyło bez przetargu z tytułu prawa pierwokupu, cztery w ramach przetargu ustnego nieograniczonego i jedna w ramach przetargu ustnego ograniczonego. Z prawa pierwokupu²⁹, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy gnrsp, skorzystali długoletni dzierżawcy nieruchomości i zarządzający specjalną strefą ekonomiczną.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi rozporządzenia z 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu³⁰ ogłoszenia o przetargach zostały wywieszane na tablicach ogłoszeń/ zamieszczone na stronach internetowych (przy przetargach prowadzonych z użyciem środków komunikacji elektronicznej) m.in. we właściwych sołectwach, urzędach gmin, Małopolskiej Izbie Rolniczej, Oddziale w Krakowie oraz z BIP KOWR, na co najmniej 14 dni przed dniem rozpoczęcia przetargu nieograniczonego. W ogłoszeniach wskazano, że przedmiotem sprzedaży były nieruchomości określone w opublikowanym wcześniej wykazie nieruchomości przejętych do Zasobu i przeznaczonych do sprzedaży. W ogłoszeniach wskazano dane wymagane w § 7 ust. 4 rozporządzenia w sprawie trybu przeprowadzania przetargów na sprzedaż, tj. powierzchnię nieruchomości, rodzaje i klasy powierzchni użytkowych na działce, cenę wywoławczą, kwotę wadium, minimalne postąpienie, informację o sposobie zapłaty ceny sprzedaży, w tym o możliwości lub braku możliwości rozłożenia ceny sprzedaży na raty.

Uczestnicy przetargów wpłacili wadium w wysokości wskazanej w ogłoszeniach, w wymaganej formie (przelew na rachunek bankowy OT) i terminie.

Przetargi były prowadzone przez komisje przetargowe powołane zarządzeniami Dyrektora Oddziału.

Protokoły z przeprowadzonych przetargów ustnych były zgodne z rozporządzeniem w sprawie trybu przeprowadzania przetargów na sprzedaż tj. zawierały m.in.: opis przebiegu licytacji i najwyższą osiągniętą cenę. Wszystkie protokoły zostały podpisane przez trzech obecnych członków komisji przetargowej.

Wszyscy nabywcy złożyli oświadczenie, że w wyniku kupna nieruchomości łączna powierzchnia użytków rolnych będących ich własnością nie przekroczy 300 ha.

W przypadkach umów z pierwszeństwem nabycia nieruchomości OT KOWR zawiadamiał wnioskodawców o zamiarze sprzedania nieruchomości wchodzących w skład Zasobu i informował, że zgodnie z art. 29 ust.1d ustawy gnrsp dzierżawca

²⁹ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

³⁰ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. z 2021, poz. 2092), dalej: *rozporządzenie w sprawie trybu przeprowadzania przetargów na sprzedaż*.

skorzysta z pierwszeństwa jeśli w terminie 21 dni od daty otrzymania tego zawiadomienia złoży w OT KOWR oświadczenie o zamiarze nabycia nieruchomości (po cenie i na warunkach określonych w zawiadomieniu). Po złożeniu oświadczeń podpisywano porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży i Oddział zawiadamiał nabywców o terminie i miejscu podpisania notarialnej umowy sprzedaży. Po zakończeniu postępowań przetargowych OT KOWR wysyłał do zwycięzcy przetargu zawiadomienie o terminie aktu notarialnego i wysokości pozostałej do zapłaty kwoty.

W przypadku trzech sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym z rozłożeniem spłaty na raty porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży zostało, zgodnie z ust. 15 zarządzenia nr 61/2020/W Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu WRSP i zarządzenia nr 70/2019/W Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie sprzedaży nieruchomości Zasobu podpisane w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia złożenia oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości na warunkach podanych w zawiadomieniu KOWR (o zamiarze sprzedaży).

(akta kontroli str. 609-649)

4. Egzekwowanie postanowień umów

a) Wszystkie badane umowy dzierżawy (oraz Aneksy do nich) były zgodne ze wzorami wprowadzonymi zarządzeniami Dyrektora Generalnego KOWR, a dzierżawcy składali wymagane oświadczenia.

Zgodnie z art. 38 ust. 1a ustawy gnrsp w umowach zamieszczone były postanowienia wskazujące, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy na dzień zawarcia umowy. W Aneksie nr 8 z 28 lutego 2018 r. do umowy dzierżawy zawartej 4 lipca 1995 r. (nieruchomości położone w obr. Czulice gm. Kocmyrzów-Luborzyca o pow. 91,5177 ha) wskazano, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone grunty o łącznej powierzchni nie większej niż 22,4404 ha.

W Zarządzeniach Dyrektora Generalnego KOWR w sprawie wydzierżawiania nieruchomości wchodzących w Zasób WRSP wskazano, że do wydzierżawiania nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha (od 20 lipca 2020 r. przekraczającej 100 ha) wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR.³¹ Dyrektor OT dwukrotnie wystąpiła z wnioskami do Dyrektora Generalnego KOWR o zgodę na zmianę terminu (przedłużenie) obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości o powierzchni 122,3426 ha (stawy rybne). Pierwszy wniosek z 14 sierpnia 2019 r. był wnioskiem o zgodę na nieprzedłużenie terminu obowiązywania umowy ze względu na opinię Małopolskiej Izby Rolniczej. Po ponownej weryfikacji stanu przedmiotu dzierżawy Oddział zawniósował o przedłużenie umowy dzierżawy na jeden okres gospodarczy tj. do 31 grudnia 2020 r. Dyrektor Generalny KOWR wyraził zgodę. Ponowny wniosek został złożony przez Oddział 28 października 2020 r. Dyrektor Generalny KOWR wyraził zgodę na wydłużenie umowy dzierżawy do 31 grudnia 2026 r.

Wydanie nieruchomości dzierżawcy następowało po podpisaniu umowy dzierżawy i sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego. W protokole zdawczo-odbiorczym był dokładny opis przekazywanej nieruchomości (wykaz dz. ewid., ich powierzchnia, rodzaje i klasy powierzchni użytkowych na działce) oraz oświadczenie dzierżawcy o zapoznaniu się ze stanem nieruchomości i nie wnoszeniu uwag do przejmowanego mienia. Załącznikami do umów dzierżawy i aneksów były (podpisane przez dzierżawcę i KOWR) m.in.: wykazy gruntów z opisem ich stanu prawnego i protokoły zdawczo-odbiorcze.

³¹ Sprostowanie zamieszczone na końcu wystąpienia pokontrolnego.

W badanych umowach nie wystąpił przypadek cesji umowy dzierżawy wskazany w art. 39c ustawy gnrsp, ale przy aneksowaniu umowy w miejsce dzierżawcy weszli jego spadkobiercy:

- 26 kwietnia 2019 r. spadkobiercy poprzedniego dzierżawcy złożyli wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy;
- w maju 2019 r. KOWR oprócz przekazania warunków przedłużenia umowy zwrócił się o przekazanie dokumentów stwierdzenia nabycia spadku;
- dokumentacja (w tym akt poświadczenia dziedziczenia, notarialna umowa sprzedaży udziałów w spadku) została przekazana do OT KOWR.

(akta kontroli str. 495-527)

b) Spośród 10 badanych umów dzierżawy w trzech przypadkach nastąpiły zmiany umowy dzierżawy, ponieważ dotychczasowi dzierżawcy złożyli oświadczenia o zamiarze dalszego dzierżawienia tych nieruchomości (art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy gnrsp). Ponadto w przypadku jednej z tych umów wyłączono część nieruchomości. Zostało to opisane w pkt. 3 b niniejszego wystąpienia.

W latach 2019-2021 na wnioski dzierżawców podpisano 395 aneksów umów do umów dzierżaw, z czego 380 to aneksy przedłużające umowy, 14 to aneksy przenoszące prawa i obowiązki na inne osoby – cesja umowy dzierżawy wynikająca z przepisania gospodarstwa dzierżawcy na osobę bliską lub postępowania spadkowego, 1 to aneks do umowy, w którym dzierżawca wstąpił z wnioskiem o obniżenie czynszu dzierżawnego ze względu na ulgę górską. W pięciu przypadkach odmówiono przedłużenia umowy dzierżawy ze względu na zaległości wobec KOWR, odmówiono również obniżenia czynszu ze względu na brak zasadności wniosku.

(akta kontroli str. 528, 650-653)

c) Wszystkie umowy sprzedaży nieruchomości były zawarte w formie aktu notarialnego.

W umowie sprzedaży nabywcy nieruchomości oświadczyli, że znają ustawowe prawo KOWR do pierwokupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, przy jej odsprzedaży przez nabywcę w okresie 5 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy (art. 29 ust.4 ustawy gnrsp).

Cena zakupu trzech nieruchomości została rozłożona na raty w porozumieniu w sprawie sprzedaży nieruchomości zawartym przez KOWR z nabywcą ustalono:

- w jednym przypadku po odliczeniu wartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę (w ramach dwóch umów inwestycyjnych³²) i ich zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży oraz po zapłaceniu części kwoty sprzedaży (10% całej ceny) pozostała część kwoty zostanie zapłacona odpowiednio zapłacona przez nabywającego w 30 półrocznych ratach płatnych w okresie od 30 czerwca 2021 r. do 31 grudnia 2035 r. wraz z oprocentowaniem zgodnym z §4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie szczegółowych warunków rozkładania na raty należności z tytułu sprzedaży nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz wysokości oprocentowania rozłożonej na raty należności³³. W celu zabezpieczenia wierzytelności m.in. z tytułu pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży, jej oprocentowania nabywca ustanowił na nabywanej nieruchomości hipotekę łączną na rzecz KOWR. Ponadto ustanowiono umowne prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia notarialnej umowy sprzedaży (art. 593-595 kc.);

³² Umowa z 21 kwietnia 2016 r. - zgoda na założenie sadu jabłoniowego i plantacji porzeczeki czarnej i z 24 lipca 2017 r. - zgoda na budowę jednej studni głębinowej.

³³ Dz.U. poz. 208.

- w dwóch przypadkach po zapłaceniu części kwoty sprzedaży (21,6% i 10%) pozostała część kwoty zostanie zapłacona odpowiednio w 10 ratach rocznych i 20 ratach półrocznych wraz z oprocentowaniem. W celu zabezpieczenia m.in. wiarygodności z tytułu zabezpieczenia pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży, odsetek ustawowych za opóźnienie nabywający ustanowi na nabywanej nieruchomości zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej na rzecz KOWR. Dodatkowym zabezpieczeniem będą 3 sztuki weksli własnych in blanco. Ponadto stosownie do art. 777§1 pkt 4 i 5 kpc nabywający potwierdzili, że poddadzą się egzekucji wprost z aktu notarialnego. Zastrzeżono także umowne prawo odkupu na rzecz Skarbu Państwa zgodnie z art. 593-595 kc.

W pozostałych przypadkach cała kwota sprzedaży została zapłacona przed zawarciem aktu notarialnego.

Nabywcy nieruchomości złożyli oświadczenia wymagane art. 29b ustawy gnrsp. W akcie notarialnym wskazano, że nabywca nieruchomości, świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, oświadczył skąd pochodzą środki finansowe na nabycie nieruchomości i że nie zawierał przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości.

(akta kontroli str. 609-649)

d) Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Zarządzeniach Dyrektora Generalnego KOWR nadzór właścicielski nad nieruchomościami będącymi w Zasobie WRSP oraz nieruchomościami trwale rozdysponowanymi, objętymi umowami, z których wynikają obowiązki strony co do ich zagospodarowania jest prowadzony przez Oddziały Terenowe KOWR. Nadzór właścicielski jest realizowany w formie kontroli (lustracji) na nieruchomości oraz sprawdzenia stosownej dokumentacji. Prowadzi się kontrole planowe i pozaplanowe oraz, ze względu na ich zakres, kompleksowe, ograniczone, sprawdzające (rekontrole), lustracje i doraźne (od 21 lipca 2020 r.).

W 2019 r. zaplanowano 59 kontroli, przeprowadzono 44 oraz dodatkowo 10 pozaplanowych, w 2020 r. zaplanowano 29 kontroli, przeprowadzono 27 oraz dodatkowo 47 pozaplanowych, w 2021 r. zaplanowano 87 kontroli, przeprowadzono 65 oraz dodatkowo 22 pozaplanowych. Kontrole zaplanowane, które nie zostały wykonane były przeniesione na późniejszy okres i wtedy wykonane, zamiast kontroli przeprowadzono lustrację (1 dzierżawca nie odebrał wezwania), kontrole zostały anulowane (3x), umowy zostały rozwiązane. Harmonogramy kontroli i sprawozdania zbiorcze z ich wykonania były zgodne z załącznikami właściwego zarządzenia DG KOWR (tj. nr 92/2017 do 20.07.2020 r., nr 110/2020 do 28.09.2021 r. i 109/2021 od 29.09.2021 r.).

Kontrole realizacji warunków umowy prowadzone przez OT KOWR w ramach nadzoru właścicielskiego dotyczyły czterech spośród badanych umów dzierżawy (kontrole były zaplanowane, jedna była pozaplanowa³⁴):

1. nieruchomości niezabudowanej w obr. Czechy (jedna kontrola z 29 lipca 2021 r. przed przedłużeniem umowy); w protokole kontroli: potwierdzono, że wszystkie użytki rolne były wykorzystywane rolniczo; nie podano zaleceń do natychmiastowego wykonania;
2. nieruchomości niezabudowanej w obr. Radwanowice (jedna kontrola z 17 marca 2022 r. przed przedłużeniem umowy); w protokole kontroli: potwierdzono, że całą kontrolowaną działką to las; nie podano zaleceń do natychmiastowego wykonania;
3. nieruchomości położonej w obr. Czulice (w 2020 r. dwie kontrole i jedna lustracja, kontrola z 18 lutego 2021 r. przed przedłużeniem umowy); w protokole kontroli: potwierdzono, że wszystkie użytki rolne były wykorzystywane rolniczo; sprawdzono czy dzierżawca zgodnie z umową dzierżawy dokonywał konserwacji

³⁴ Jeden nadzór prowadzony w 2020 r. w Czulicach.

i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania; w protokole z kontroli z lutego 2021 r. wskazano, że *wszystkie budynki są odpowiednio zabezpieczone*; nie podano zaleceń do natychmiastowego wykonania;

4. nieruchomości położonych w obr.: Gierałtowiec, Wieprz, Przybradz, Frydrychowice /stawy rybne/ (kontrole przed przedłużeniem umowy: 17 lipca 2019 r. i 31 sierpnia 2020 r.); w protokole kontroli: potwierdzono, że wszystkie użytki rolne były wykorzystywane rolniczo; były prowadzone książki obiektów budowlanych; jako zalecenie do natychmiastowego wykonania wskazano przeprowadzenie kontroli rocznej budynku gospodarczego do 15 września 2020 r. Zalecenie zostało wykonane.

Z przeprowadzonych kontroli zostały sporządzone protokoły zgodne z obowiązującymi wytycznymi. W protokołach kontroli oprócz ustaleń z lustracji gruntów i budynków opisywano sposób zabezpieczenia czynszu dzierżawnego i wywiązywanie się dzierżawcy ze zobowiązań finansowych. Załącznikami do wszystkich protokołów kontroli były fotografie sprawdzanej nieruchomości. W aktach spraw znajdowały się również dokumenty, w tym fotograficzne świadczące o wykonaniu przez dzierżawców zaleceń pokontrolnych.

(akta kontroli str. 506-509, 515-524, 529-530)

Dyrektor OT KOWR wskazała, że w latach 2019-2021 nie ujawniono przypadków, w których nabywca nieruchomości zbył lub przeznaczył tę nieruchomość na cele inne niż określone w umowie.

(akta kontroli str. 528, 650-653)

Przed ogłoszeniem zamiaru sprzedaży nieruchomości z Zasobu WRSP Oddział dokonywał jej lustracji.

(akta kontroli str. 609-649)

e) We wszystkich analizowanych 10 umowach naliczany czynsz dzierżawny był zgodny z zawartymi umowami. Żaden dzierżawca w czasie trwania umowy dzierżawy nie realizował remontów ani inwestycji. Jeden dzierżawca regulował należności z opóźnieniem 2-18 dni. Do dwóch dzierżawców, którzy nie regulowali terminowo swoich wpłat Oddział wysyłał wezwania do zapłaty. Po otrzymaniu wezwań należności były regulowane wraz z naliczonymi odsetkami za opóźnienie.

(akta kontroli str. 475-494)

Dyrektor OT KOWR wskazała, że w latach 2019-2021 naliczono bieżącego czynszu dzierżawnego ogółem 6 935,2 tys. zł, zapłata ogółem należności wymaganych wynosiła 6 941,7 tys. zł, zapłata należności objętych nakazem sądowym 137,8 tys. zł. W celu wyegzekwowania należności wymagalnych w poszczególnych latach, których dzierżawcy opóźniali się z zapłatą Oddział wysyłał wezwania do zapłaty. W przypadku braku zapłaty sprawę o dochodzenie należności kierowano na drogę postępowania sądowego. Po otrzymaniu nakazu zapłaty wysyłano wezwania przed egzekucyjne oraz informację o możliwości zawarcia ugody restrukturyzacyjnej na spłatę zadłużenia w ratach, a w przypadku braku uregulowania sprawę kierowano na drogę postępowania komorniczego. W przypadku wcześniejszych nakazów zapłaty ponawiano postępowania komornicze. W razie śmierci dłużnika prowadzone były postępowania spadkowe.

Dyrektor OT KOWR wskazała również, że w latach 2019-2021 cała kwota z tytułu zaległości wymagalnych ze sprzedaży nieruchomości tj. 114,5 tys. zł została uregulowana. W 2020 r. na jedną należność objętą nakazem zapłaty zawarto ugodę restrukturyzacyjną w wyniku, której spłacono część kwoty a pozostałą część rozłożono na raty. W 2021 r. jedna zaległość objęta nakazem została objęta postępowaniem upadłościowym i cała wierzytelność została zgłoszona do syndyka.

W celu wyegzekwowania należności z tytułu sprzedaży nieruchomości których kontrahenci opóźniali się z zapłatą Oddział wysyłał wezwania do zapłaty, prowadzone były mediacje dotyczące dobrowolnej płatności w zakresie spłaty zadłużenia i tym samym pozasądowego sposobu rozwiązania sporu. W przypadku braku zapłaty należności sprawę kierowano na drogę postępowania sądowego. Prowadzono również egzekucje komornicze z nieruchomości, które zostały sprzedane i na których ustanowiona była hipoteka na rzecz KOWR.

(akta kontroli str. 528, 650-653)

f) W latach 2019-2021 w OT KOWR były tylko dwa przypadki rozpatrywania wniosków o odroczenie płatności czynszu dzierżawnego i dwa przypadki rozpatrywania wniosków o rozłożenie na raty płatności wynikającej z umowy dzierżawy.

Analizie poddano ww. sprawy oraz po trzy sprawy dotyczące umorzenia należności i obniżenia czynszu dzierżawnego (na podstawie art. 700 kc.).

Składane wnioski były zgodne z §3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności KOWR z dnia 31 października 2017 r.³⁵, tj. zawierały m.in.: dane wnioskodawcy, kwotę zadłużenia, informację o aktualnej sytuacji finansowej i majątkowej dłużnika oraz informacje dotyczące przesłanek umorzenia, odroczenia lub rozłożenia na raty całości lub części należności. Przed ostatecznym rozpatrzeniem wnioski były uzupełnione zgodnie z wymogami przedstawionymi przez KOWR.

Obydwa wnioski o odroczenie płatności zostały, zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia, pozostawione bez rozpoznania z uwagi na złożenie ich po terminie płatności należności.

Jeden wniosek o rozłożenie na raty należności KOWR został rozpatrzony negatywnie, ponieważ przesłana dokumentacja była niekompletna i nie mogła stanowić podstawy do zawarcia ugody restrukturyzacyjnej. Poinformowano dłużnika o wstrzymaniu się od działań windykacyjnych pod warunkiem dokonywania wpłat od lipca do grudnia 2020 r. wraz z odsetkami. Drugi wniosek rozpatrzono pozytywnie. Warunkiem podpisania ugody restrukturyzacyjnej była wpłata na konto KOWR kwoty stanowiącej 20% zadłużenia. W podpisanej ugodzie uregulowano ratalną spłatę pozostałej kwoty z tytułu czynszu dzierżawnego. KOWR zastrzegł sobie prawo odstąpienia od niej w przypadku niedotrzymania terminu którejkolwiek z rat ugody, co będzie skutkowało natychmiastową wymagalnością całej niespłaconej kwoty i skierowaniem sprawy na drogę sądową i egzekucji komorniczej.

Dwa wnioski o umorzenie należności zostały rozpatrzone pozytywnie.

W uzasadnieniach protokołów z posiedzeń komisji do spraw prolongowania terminów płatności oraz umarzania i udzielania ulg w spłaceniu należności przysługujących KOWR wskazano: 1) biorąc pod uwagę udokumentowaną sytuację finansową i rodzinną dzierżawcy komisja proponuje udzielić zgodę na umorzenie należności w łącznej kwocie 621,18 zł; 2) z uwagi na sytuację życiową dłużnika oraz bezskuteczność prowadzonej dotychczas egzekucji nie jest celowe po raz kolejny kierowanie sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego, aby nie ponosić dalszych kosztów.

Odmawiając umorzenia należności komisja uznała, że szkoda nie dotyczyła przedmiotu dzierżawy. Jako podstawę wniosku dzierżawca wskazał zwarcie instalacji elektrycznej w oborze na skutek czego większość stada bydła padła.

We wszystkich badanych przypadkach komisja do spraw rozpatrywania wniosków dzierżawców do obniżenia czynszu dzierżawnego uznała, że na podstawie art. 700 kc. dzierżawcy kwalifikowali się do obniżenia czynszu dzierżawnego za grunty.

³⁵ Dz. U. poz. 2116.

W jednym przypadku, w którym wniosek był uzasadniany uzyskaniem niskiego plonu na działkach (plon zebrany – pszenica ozima i plon szacowany – soja zwyczajna) spowodowanego suszą w okresie intensywnego wzrostu roślin i wiosennymi przymrozkami w II połowie maja, Komisja uznała, że biorąc pod uwagę lustrację przeprowadzoną przez pracowników KOWR szkoda jaka wystąpiła w uprawach soi kwalifikuje się do przyznania ulgi natomiast szkoda dotycząca pszenicy ozimej nie. Zgłoszenie szkody nastąpiło dopiero po dokonaniu zbioru pszenicy ozimej i w trakcie lustracji nie można było potwierdzić mniejszych zbiorów i śladów przymrozków czy suszy.

Informacje o rozstrzygnięciu złożonych wniosków były przesyłane dzierżawcom.

(akta kontroli str. 533-537)

5. Działania podejmowane wobec bezumownych użytkowników nieruchomości rolnych

Zgodnie z art. 39b ustawy gnrsp KOWR może domagać się od osoby władającej bez tytułu prawnego nieruchomości wchodzącą w skład Zasobu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Jak wskazała Dyrektor *Zazwyczaj do bezumownego korzystania z gruntów państwowych dochodzi w wyniku niewydania nieruchomości będącej przedmiotem wygastej umowy dzierżawy lub w wyniku samowolnego zajęcia gruntu.* W latach 2019-2021 na obszarze administrowanym przez Oddział stwierdzono ponad 40 bezumownych użytkowników (tzw. BUM) o łącznej powierzchni odpowiednio: 2,2918 ha, 107,1505 ha i 12,2676 ha. W związku z akcją informacyjną informującą rolników o skutkach użytkowania gruntów *bez umowy* skrócił się czas trwania BUM-ów.

W latach objętych kontrolą Oddział prowadził postępowania wobec 43 bezumownych użytkowników nieruchomości o łącznej powierzchni 133,805 ha. Do 15 lipca 2022 r. wszyscy wydali bezumownie zajmowane grunty i 37 zapłaciło wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie. Wobec sześciu kontrahentów wystosowano pozwy sądowe o zapłatę należności.

O bezumownym użytkowaniu Oddział dowiadywał się: przeprowadzając lustrację nieruchomości, zwracając się do ARiMR z zapytaniem kto wnioskował bądź otrzymał dopłaty bezpośrednie do nieruchomości, kierując pisma do sołtysów danych wsi lub do potencjalnych bezumownych użytkowników. Ponadto w sześciu przypadkach użytkownicy nie wydali nieruchomości po rozwiązaniu umowy dzierżawy.

Odzyskanie nieruchomości, pomijając cztery przypadki trwające od 18 miesięcy do 7 lat i osiem przypadków trwających od tygodnia do 1,5 miesiąca, trwało średnio 6 miesięcy.

W latach 2019-2021 r. OT KOWR naliczył za bezumowne użytkowanie i wyegzekwował odpowiednio:

- 2019 r. – 7 900,00 zł i 2 409,79 zł;
- 2020 r. – 1 122 587,24 zł i 29 601,71 zł;
- 2021 r. – 488 114,57 zł i 202 547,52 zł.

(akta kontroli str. 463-474)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej OT KOWR w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. Uwagi i wnioski

W związku z nie stwierdzeniem nieprawidłowości, Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag lub wniosków.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Krakowie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Wobec niesformułowania uwag i wniosków NIK nie oczekuje odpowiedzi na niniejsze wystąpienie.

Kraków, sierpnia 2022 r.

Kontroler:

Małgorzata Korusiewicz
główny specjalista kontroli państwowej

Na podstawie art. 35c ust. 1 ustawy o NIK w powyższym tekście wystąpienia dokonano sprostowania oczywistych omyłek pisarskich, tj.

1. na str. 4 w akapicie drugim liczbę 386 zastępuję się liczbą 395;
2. na str. 5 w punktach 1, 2, 5, 7 i 8 sformułowanie: *prawo pierwokupu* zastępuje się sformułowaniem: *prawo pierwszeństwa w nabyciu*;
3. na str. 5 w punkcie a usuwa się powtarzające się zdanie: *Sprawdzano zgodność danych z ewidencji gruntów ze stanem faktycznym.*;
4. na str. 6 w akapicie drugim rok: 2029 zastępuje się rokiem: 2019;
5. na str. 6 zawarte w ostatnim zdaniu sformułowanie: *operaty majątkowe* zastępuje się sformułowaniem: *operaty szacunkowe*;
6. na str. 8 w pierwszym wyliczeniu (kropka) fragment: *Czynsz dzierżawny był płatny w dwóch ratach (I do 30 września danego roku, II do 28 lutego następnego roku lub I do 31 października danego roku, II do 31 marca następnego roku) z dołu wg cen pszenicy publikowanych przez GUS za półrocze roku kalendarzowego.*
zastępuje się zdaniem: *Czynsz dzierżawny był płatny z dołu, w dwóch ratach półrocznych, tj. za pierwsze półrocze do 30 września (31 października albo 15 listopada) wg cen pszenicy publikowanych przez GUS za I półrocze danego roku i 28 lutego (31 marca) następnego roku za II półrocze wg cen pszenicy publikowanych przez GUS za II półrocze.*;
7. na str. 9 w akapicie czwartym, piątym i szóstym, wyrazy: *nie odbyło się* zastępuje się sformulowaniem: *nie zostało rozstrzygniętych*;
8. na str. 9 w akapicie piątym zdanie: *W 2020 r. KOWR OT Kraków ogłosił 126 przetargów, z czego 46 (ok. 36,5%) nie odbyło się (...) 80 (67%) zostało rozstrzygniętych.*

zastępuje się zdaniem: *W 2020 r. KOWR OT Kraków ogłosił 126 przetargów, z czego 46 (36,5%) nie zostało rozstrzygniętych (...) 80 (63,5%) zostało rozstrzygniętych.*;

9. na str. 9 w akapicie 6 zdanie: *W 2021 r. KOWR OT Kraków ogłosił 230 przetargów, z czego 46 (ok. 36,5%) nie odbyło (...) 143 (62%) zostało rozstrzygniętych.*

zastępuje się zdaniem: *W 2021 r. KOWR OT Kraków ogłosił 230 przetargów, z czego 87 (38%) nie zostało rozstrzygniętych (...) 143 (62%) zostało rozstrzygniętych.*;

10. na str. 9 w zdaniu poprzedzającym punkt pierwszy rok: 2011 zastępuje się rokiem: 2021;

11. na str. 11 w punkcie 2 datę: 15 lipca zastępuje się datą: 25 lipca;

12. na str. 11 w punkcie c w drugim akapicie przywołanie: w pkt 1.1. zastępuje się przywołaniem: w pkt III.1.;

13. na str. 11 w punkcie d sformułowanie: *Analiza dokumentacji 9 postępowań o wyłonienie nabywcy wykazała: Pięć sprzedaży nieruchomości odbyło bez przetargu z tytułu prawa pierwokupu, cztery w ramach przetargu ustnego nieograniczonego i jedna w ramach przetargu ustnego ograniczonego. Z prawa pierwokupu, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy gnrsp, skorzystali...*

zastępuje się sformułowaniem: *Analiza dokumentacji 9 postępowań o wyłonienie nabywcy wykazała: Pięć sprzedaży nieruchomości odbyło bez przetargu z tytułu prawa pierwszeństwa w nabyciu, pięć w ramach przetargu ustnego nieograniczonego. Z prawa pierwszeństwa w nabyciu, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy gnrsp, skorzystali...*;

14. na str. 13 w punkcie a w akapicie trzecim zdanie: *W Zarządzeniach Dyrektora Generalnego KOWR (...) wskazano, że do wydzierżawienia nieruchomości o powierzchni przekraczającej 50 ha (od 20 lipca 2020 r. przekraczającej 100 ha) wymagane jest szczególne pełnomocnictwo Dyrektora Generalnego KOWR.*

zastępuje się zdaniem: *W Zarządzeniach Dyrektora Generalnego KOWR (...) wskazano, że pisemna zgoda Dyrektora Generalnego KOWR lub Zastępcy Dyrektora Generalnego kierującego Pionem Gospodarowania Nieruchomościami wymagana jest, gdy ma nastąpić zmiana umowy dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni przekraczającej 50 ha (od 20 lipca 2020 r. przekraczającej 100 ha), w części dotyczącej zmiany terminu obowiązywania umowy dzierżawy lub zmiany dzierżawcy w wyniku cesji praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy.*

Kraków, 16 września 2022 r.