



Gdańsk, dnia 21 lutego 2022 r.

NSP-VI.431.1.2021.AM

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Starostwo Powiatowe w Lęborku, Wydział Geodezji, (określane dalej jako Starostwo), ul. Czołgistów 5, 84-300 Lębork
Przedmiot kontroli	Realizacja wykonywania przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie: 1. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 2. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, 3. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonanego na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314 t.j.), 4. opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2017 t.j.).
Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli	Kontrola planowa, przeprowadzona w trybie zwykłym na podstawie: - art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2022 r. poz. 135 t.j.), - art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224 t.j.), - art. 23, art. 71-78, art. 82-88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) - zwanej dalej ugn, - art. 1 – 5a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - zwanej dalej „ustawą o przekształceniu”, - art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.
Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli	Rozpoczęcie kontroli dnia 13 października 2021 r. Zakończenie kontroli dnia 15 października 2021 r.
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 września 2019 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r.
Kierownik jednostki kontrolowanej	W okresie objętym kontrolą Starostą Lęborskim, wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej (zwanym dalej Starostą) była od dnia 21 listopada 2018 r. Pani Alicja Zajązkowska ,

	wybrana na to stanowisko Uchwałą Nr I/3/2018 Rady Powiatu Lęborskiego.
Skład zespołu kontrolującego	<u>Anna Maria Bakinowska</u> – kierownik zespołu kontrolującego, Kierownik Oddziału Zamiejscowego w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego (PUW) w Gdańsku, <u>Tomasz Mirosław Chumek</u> – inspektor wojewódzki w Oddziale Zamiejscowym w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku, <u>Adriana Malinowska</u> – inspektor wojewódzki w Oddziale Zamiejscowym w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku.
Informacje wstępne Organizacja i zasady działania Starostwa oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Lęborku, przyjętym Uchwałą nr 319/2017 Zarządu Powiatu Lęborskiego z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia regulaminu organizacyjnego, następnie w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Lęborku, przyjętym Uchwałą nr 392/2018 Zarządu Powiatu Lęborskiego z dnia 30 maja 2018 r., a następnie w Regulaminie Organizacyjnym przyjętym Uchwałą nr 86/2019 Zarządu Powiatu Lęborskiego z dnia 25 lipca 2019 r., a następnie w Regulaminie Organizacyjnym przyjętym Uchwałą nr 251/2020 Zarządu Powiatu Lęborskiego z dnia 29 września 2020 r. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Lęborku zadania podlegające kontroli tj. gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego i prawa trwałego zarządu, przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz w zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2017 t.j.) są realizowane w Wydziale Geodezji. W okresie objętym kontrolą Wydziałem kierował Pan Adam Zielke (od marca 2016 r. do lutego 2021 r.), a następnie (od 4 maja 2021 r.) Pan Paweł Jędrzejewski – Geodeta Powiatowy – Naczelnik. Sprawami objętymi niniejszą kontrolą w okresie poddanym kontroli zajmowali się: Pani Karolina Wilk – kierownik Referatu Ewidencji Gruntów i Budynków i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Anna Rosin – inspektor, Pani Małgorzata Gliszczyńska – inspektor, Pani Hanna Świerczyńska – inspektor. [Dowód: akta kontroli str. 84, 94] Na podstawie zebranych od Starosty, przed przystąpieniem do kontroli, materiałów w formie tabelarycznej uzyskano niezbędne informacje dotyczące nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz ilości spraw prowadzonych w tym zakresie. W okresie objętym kontrolą Starosta prowadził i skutecznie zakończył następującą ilość spraw w zakresie:	

- a) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – wydano 73 wypowiedzenia, z czego skutecznie zakończono 72 sprawy, kontrolą objęto 19 spraw,
- b) aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – 0 spraw,
- c) przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – 0 spraw,
- d) opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2017) – 0 spraw.

[Dowód: akta kontroli str. 85-87, 94, 102, 104]

Ustalenia

Ocena działalności Starostwa w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Podczas kontroli dokonano następujących ustaleń.

1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

1.1 Stan aktualizacji

Na wniosek organu kontrolującego NSP-VI.431.1.2021.AM z 30 sierpnia 2021 r. Starosta Lęborski przesłał pismem znak: G.1710.3.2021.SP.HŚ z 13 września 2021 r. przesłał wykaz spraw zakończonych w okresie objętym kontrolą (od 1 września 2019 r. do 31 sierpnia 2021 r.) oraz wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Z powyższego wykazu wynikało, że w okresie poddanym kontroli zakończonych było 73 sprawy dotyczących aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego. Starosta pismem z dnia 4 października 2021 r. poinformował, że sprawa nr G.6843.383.2020.SP.HŚ została omyłkowo umieszczona w wykazie akt zakończonych spraw, ponieważ obecnie jest na etapie postępowania sądowego. W związku z powyższym w okresie poddanym kontroli zostały zakończone 72 sprawy i tym samym po ponownej analizie wykazu spraw, wskazano do kontroli sprawę nr G.6843.404.2019.SP.AR.

[Dowód: akta kontroli str. 1-2, 4-5, 85-87, 102, 104-105]

Z zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że ogółem w użytkowaniu wieczystym na terenie powiatu lęborskiego są 574 działki o łącznej powierzchni 3 097,1927 ha, w tym 187 działek jest zwolnionych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Działki te zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz: Polskich Kolei Państwowych S.A. (96 działek), Słowińskiego Parku Narodowego (80 działek), Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowego Instytutu Badawczego w Warszawie (5 działek), Caritasu Diecezji Wrocławskiej (2 działki), Polskiego Związku Działkowców Wojewódzki Zarząd w Słupsku (1 działka), Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Św. Józefa Oblubieńca w Charbrowie (1 działka) i Polskiemu Związkowi Działkowców z siedzibą w Warszawie (1 działka).

[Dowód: akta kontroli str. 46-83, 618]

W odpłatne użytkowanie wieczyste oddanych zostało pozostałe 387 działek. Najwięcej działek w użytkowaniu wieczystym, od których wnoszone są opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego położonych jest na terenie Gminy Lębork (156 działek), Gminy Cewice (76 działek), Gminy Łeba (70 działek), Gminy Nowa Wieś Lęborska (47 działek) i Gminy Wicko (38 działek). Z zestawienia można odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
1998	3
2008	4
2009	92
2010	29
2013	5
2014	1
2015	28
2016	60
2017	27
2018	45
2019	40
2020	53
SUMA	387

[Dowód: akta kontroli str. 46-83, 618-619]

Z powyższego wynika, że Starosta posiada łącznie 387 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, których ustalone opłaty roczne z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane. Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Mając na uwadze, że brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres skutkować może niegospodarnością, a w konsekwencji uszczupleniem przychodów Skarbu Państwa, przyjęto jako graniczny punkt odniesienia rok 2016, co stanowi pięcioletni okres od ostatniej kontroli przeprowadzonej w powyższym zakresie w tej jednostce kontrolowanej.

Każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach.

Z zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że w kontrolowanej jednostce w stosunku do 387 działek objętych aktualizacjami są 162 działki, które aktualizowane były przed rokiem 2016 r., co daje miernik w wysokości 41,86%.

[Dowód: akta kontroli str. 107-115, 618-619]

Starosta, na pytanie zespołu kontrolującego, dlaczego do tej pory nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek, dla których obowiązuje aktualizacja dokonana przed 2016 rokiem, i czy były przeprowadzane analizy zasadności odstąpienia od przeprowadzenia

aktualizacji, a jeżeli tak, to w jakiej formie były one dokumentowane wyjaśnił, że: „iż zgodnie z art. 77 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, (...), podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie”, natomiast w sytuacji, gdy wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu, cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika wprost z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. W przypadku, gdy nie ma tendencji wyraźniej zmiany wartości nieruchomości, aktualizacja opłaty rocznej wygenerowałaby jedynie koszty jej przeprowadzenia (tj. min. koszt operatu szacunkowego, koszty korespondencji) bez zwiększenia wpływów z samych opłat. Kierując się zasadami racjonalnej polityki budżetowej w latach 2016-2018 odstąpiono od aktualizacji opłat rocznych w odniesieniu do tej części nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, dla których wzrost wartości rynkowej był zbyt niski, co wynika z obserwacji lokalnego rynku nieruchomości, jak również ze zleconych przez Starostę operatów szacunkowych dla nieruchomości, które jednoznacznie wskazywały na spadek wartości tych nieruchomości gruntowych. Zaznaczyć należy, iż Starosta Lęborski co roku analizuje zasadność przeprowadzenia aktualizacji i w miarę posiadanych środków finansowych i możliwości czasowych je przeprowadza, a odstępnie od przeprowadzenia aktualizacji każdorazowo dokumentowane jest dołączeniem do akt sprawy operatu szacunkowego oraz informacji o odstąpieniu od aktualizacji ze względu na spadek wartości nieruchomości.”

[Dowód: akta kontroli str. 554-557]

Z przekazanego zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika także, że w stosunku do 71 działek podjęto próbę aktualizacji opłaty rocznej po 2015 r., jednak dokonana analiza (najczęściej poparta operatem szacunkowym i stosowną adnotacją w aktach sprawy) wykazała spadek wartości nieruchomości. W powyższych sytuacjach odstąpiono od dokonania aktualizacji. Po uwzględnieniu takiego działania jako prawidłowego uznać należy, że jedynie w stosunku do 91 działek nie podjęto próby aktualizacji od 2016 r.

[Dowód: akta kontroli str. 46-83, 620]

Po dokonaniu analizy przedłożonych wyjaśnień, zespół kontrolujący stwierdził, że działania Starosty w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego są prawidłowe. Starosta analizuje zasadność przeprowadzania aktualizacji i w miarę posiadanych środków finansowych oraz możliwości czasowych je przeprowadza.

Jednakże mając na uwadze konieczność systematycznego aktualizowania opłat, co zazwyczaj przyczynia się do zwiększenia dochodów z nieruchomości, działania Starosty w tym zakresie nadal wymagają podejmowania czynności w celu przeprowadzenia zaległych aktualizacji. Dlatego też jego działalność w tym zakresie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

1.2. Analiza spraw

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 73 wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu

użytkowania wieczystego. Spośród tych spraw zespół kontrolujący wybrał 19 spraw wybranych metodą niestatystyczną techniką losową z interwałem (co 4 sprawa). Starosta pismem z dnia 4 października 2021 r. poinformował, że sprawa nr G.6843.383.2020.SP.HŚ została omyłkowo umieszczona w wykazie akt zakończonych spraw, ponieważ obecnie jest na etapie postępowania sądowego. W związku z powyższym w okresie poddanym kontroli zostały zakończone 72 sprawy i tym samym po ponownej analizie wykazu spraw, wskazano do kontroli sprawę nr G.6843.404.2019.SP.AR.

W 9 skontrolowanych sprawach aktualizacja została przeprowadzona w 2019 r., a 10 aktualizacji zostało dokonanych w 2020 r. Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i informacje o prowadzonych postępowaniach w tym zakresie zostały ujęte w ustaleniach z kontroli. Po analizie wszystkich akt objętych kontrolą zespół kontrolujący stwierdził, że sprawy były prowadzone prawidłowo, zgodnie z wymogami ustawowymi narzuconymi zarówno ustawą o gospodarce nieruchomościami jak i kpa. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na podstawie ważnego operatu szacunkowego, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Nie stwierdzono błędów przy naliczaniu opłaty, zastosowano prawidłową stawkę procentową. Ponadto nie stwierdzono błędów w doręczaniu korespondencji stronom, w aktach znajdowały się zwrotne potwierdzenia odbioru wypowiedzeń. Ostatnie aktualizacje opłat w skontrolowanych sprawach były przeprowadzone w latach 2019-2020, w odstępie czasu od poprzednich aktualizacji wynoszącym od 4 do 21 lat. W wyniku podjętych działań nastąpił wzrost opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego o kwotę 244 208,03 zł.

Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący ocenił wykonywanie zadań w tym zakresie pozytywnie.

[Dowód: akta kontroli str. 85-87, 102, 104-105, 618-641]

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu.

2.1. Stan aktualizacji

Na wniosek organu kontrolującego NSP-VI.431.1.2021.AM z 30 sierpnia 2021 r. Starosta Lęborski przesłał pismem znak: G.1710.3.2021.SP.HŚ z 13 września 2021 r. wykaz spraw zakończonych w okresie objętym kontrolą (od 1 września 2019 r. do 31 sierpnia 2021 r.) w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa trwałego zarządu oraz wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. Z przesłanych w toku czynności kontrolnych wyjaśnień wynika, że Starosta Lęborski, z powodu braku środków finansowych na aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu, zaplanował, że aktualizacja zostanie przeprowadzona w 2022 roku, czego szczegółowe wyjaśnienie zawarto w dalszej części wystąpienia.

[Dowód: akta kontroli str. 1-2, 3, 5, 17-44, 85-87]

Zestawienie działek w trwałym zarządzie zawiera podstawowe informacje dotyczące położenia, powierzchni, rodzaju użytku, oraz daty ostatnich aktualizacji opłat, wartości nieruchomości, wysokości obowiązującej opłaty rocznej, przyjętej stawki procentowej, nazwy trwałego zarządcy, a także informacje o złożonych odwołaniach od decyzji Starosty.

W przedłożonym przez Starostę wykazie nieruchomości oddanych w trwały zarząd wskazano, że w Starostwie Powiatowym w Lęborku przekazanych jest w trwały zarząd **290 działek** Skarbu Państwa o powierzchni około **780 ha** następującym podmiotom:

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Lęborku,
- Komenda Wojewódzka Policji,
- Ministerstwo Obrony Narodowej – Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni,
- Morska Służba Poszukiwania i Ratownictwa z siedzibą w Gdyni,
- Morski Oddział Straży Granicznej,
- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lębork,
- Powiatowa Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Lęborku,
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii,
- Prokuratura Okręgowa w Słupsku,
- Sąd Rejonowy w Lęborku,
- Urząd Morski,
- Izba Administracji Skarbowej w Gdańsku.

Ponadto z zestawienia wynika, że 161 działek zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, co stanowi 55,52% wszystkich działek oddanych w trwały zarząd. Są to działki oddane na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku i Urzędu Morskiego.

Wysokość opłat rocznych dla pozostałych 129 działek o powierzchni 470,5240 ha była aktualizowana (lub ustalono opłatę roczną) w latach 1994-2018, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
1994	1
2009	3
2010	23
2011	7
2013	82
2014	3
2015	2
2016	3
2017	3
2018	2
Razem:	129

Z powyższego wynika, że Starosta posiada łącznie 129 działek oddanych w odpłatny trwały zarząd, których ustalone opłaty z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane.

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu

wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Mając na uwadze, że brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres skutkować może niegospodarnością, a w konsekwencji uszczupleniem przychodów Skarbu Państwa, przyjęto jako graniczny punkt odniesienia rok 2016, co stanowi 5-letni okres od ostatniej kontroli przeprowadzonej w powyższym zakresie w tej jednostce kontrolowanej.

Z ww. zestawienia wynika, że w stosunku do 121 działek opłata była aktualizowana przed 2016 r. (co stanowi ponad 93,80% działek oddanych w trwały zarząd z ustalonymi opłatami rocznymi).

[Dowód: akta kontroli – str. 641-643]

Na pytanie zespołu kontrolującego - dlaczego do tej pory nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu działek, dla których obowiązuje aktualizacja dokonana przed 2016 rokiem, Starosta w piśmie z dnia 10 grudnia 2021 r. znak: G.1710.3.2021.SP.HŚ, wyjaśnił:

„Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. art. 87 ust. 1, wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacja opłaty ma na celu urealnienie jej wysokości i dostosowanie do „aktualnych” wartości nieruchomości. Oczywiście jest przy tym, zwłaszcza uwzględniając koszty sporządzania operatu szacunkowego, że aktualizacja ma sens wyłącznie w przypadku istotnej zmiany wartości nieruchomości. W sytuacji stabilizacji cen, przy braku przesłanek wzrostu wartości nieruchomości, ponoszenie dodatkowych kosztów sporządzenia wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego jest niezasadne. Z tych powodów może się zdarzyć, że aktualizacja nie będzie przeprowadzana nawet przez okres kilku kolejnych lat. Starosta Lęborski systematycznie analizuje zasadność przeprowadzenia aktualizacji i w miarę posiadanych środków finansowych i możliwości czasowych je przeprowadza. W roku 2021 zaplanowano aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu, aczkolwiek otrzymane środki finansowe na zadania z zakresu administracji rządowej, nie wystarczyły na przeprowadzenie aktualizacji. Z tego względu na rok 2022 zaplanowano aktualizację opłat dla 23 działek Skarbu Państwa (w tym Urząd Morski w Gdyni– 19 działek, Morska Służba Poszukiwania i Ratownictwa – 3 działki bez budynków, Morski Oddział Straży Granicznej – 1 działka wraz z budynkiem).”

[Dowód: akta kontroli str. 554-557]

Aktualizacja nieruchomości oddanych w trwały zarząd, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach. Przyjęty w tym dokumencie miernik dopuszcza 30% niezaktualizowanych opłat przed 2016 r. Analiza tego obszaru wskazuje na odstępstwo od przyjętego w ww. dokumencie miernika jako prawidłowego, tj. dopuszczającego 30% niezaktualizowanych opłat przed 2016 r.

Starosta Lęborski złożył wyjaśnienia z których wynika, że: *analizuje zasadność przeprowadzenia aktualizacji i w miarę posiadanych środków finansowych i możliwości czasowych je przeprowadza*. Starosta poinformował także, że przeprowadził analizę i wybrał nieruchomości do aktualizacji w 2022 roku, na których aktualizację nie wystarczyło środków w latach poprzednich. Po analizie powyższych wyjaśnień uznano, że podjęte działania nie są na tyle zintensyfikowane, aby pozwoliły na przyjęcie oceny całkowicie pozytywnej. Reasumując, analiza tego obszaru wskazuje na

odstępstwo od przyjętego miernika jako prawidłowego, tj. dopuszczającego 30% niezaktualizowanych opłat przed 2016 r. wobec czego wykonywanie zadań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.

[Dowód: akta kontroli str. 112-114]

2.2 Analiza spraw

Z otrzymanych od Starosty informacji wynikało, że na rok 2021 zaplanowano aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu dla następujących nieruchomości:

- 19 działek - Urząd Morski w Gdyni;
- 3 działki - Morska Służba Poszukiwania i Ratownictwa;
- 1 działka – Morski Oddział Straży Granicznej.

Z powodu braku środków finansowych na ten cel w roku bieżącym, aktualizację przełożono na rok następny. Mając na uwadze, że w przedmiotowym zakresie Starosta nie prowadził żadnych spraw, odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

[Dowód: akta kontroli str. 85]

3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – Dz.U. z 2019 r. poz. 1314 t.j.)

Mając na uwadze, że w przedmiotowym zakresie Starosta nie prowadził żadnych spraw, odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

[Dowód: akta kontroli str. 87]

4. Wykonywanie przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.

Mając na uwadze, że w przedmiotowym zakresie Starosta nie prowadził żadnych spraw, odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

[Dowód: akta kontroli str. 94]

Stwierdzone nieprawidłowości	Nieprzeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu przez długi okres.
Ocena kontrolowanej działalności	Działalność Starostwa w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Zalecenia:

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam:

podjęcie działań mających na celu zwiększenie dochodów z nieruchomości Skarbu Państwa, poprzez przeprowadzenie zaległych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i opłat z tytułu trwałego zarządu. Proszę o sporządzenie i przesłanie harmonogramu aktualizacji i jego konsekwentne przestrzeganie.

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego dokumentu: informacji o sposobie wykonania zaleceń.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich