



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD.411.003.01.2017

I/17/003

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	I/17/003 – Prawidłowość działań związanych z nabyciem przez Urząd Morski w Gdyni nieruchomości położonej w Elblągu przy ul. Grażyny 2 oraz oddaniem jej w najem i dzierżawę.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontroler	Małgorzata Szafran, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/76/2017 z dnia 29.05.2017 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2)
Jednostka kontrolowana	Urząd Morski w Gdyni, ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Wiesław Piotrkowski, Dyrektor Urzędu od 20 lipca 2016 r. ¹ (dowód: akta kontroli str. 3-9)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie² działalność Urzędu w zbadanym zakresie.

W 2012 r. Urząd w imieniu Skarbu Państwa nabył prawo użytkowania wieczystego działki (nr 27/6 obszaru 0,3703 ha) położonej w Elblągu przy ul. Grażyny 2 wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce odrębnych nieruchomości.

Nabycie przedmiotowych nieruchomości odbyło się zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ oraz zaleceniami określonymi przez Ministra Skarbu Państwa, dotyczącymi warunków uzyskania zgody na zakup lub budowę nieruchomości na potrzeby organów administracji rządowej.

Zakup nieruchomości znajdującej się w sąsiedztwie budynku Delegatury Urzędu w Elblągu zapewnił Kapitanatowi Portu Elbląg bezpośredni dostęp do basenu portowego a Urząd uzyskał możliwość przeprowadzenia dalszych regulacji prawnych dotyczących własności gruntów znajdujących się pod wodami basenu portowego.

Wpływy z tytułu czynszu (najmu i dzierżawnego) do czasu opracowania koncepcji i planu zagospodarowania zakupionej nieruchomości obniżyły koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości.

¹ wcześniej Bogdan Rojek p.o. Dyrektora Urzędu (od 15 czerwca 2016 r. do 19 lipca 2016 r.), Tadeusz Hatałski, Dyrektor Urzędu (od 12 lutego do 18 kwietnia 2016 r.) i Andrzej Królikowski (od 1 września 2005 r. do 12 lutego 2016 r.)

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

³ Dz. U. z 2016 r.poz. 2147, ze zm.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Nabycie przez Urząd Morski nieruchomości położonej przy ul. Grażyny 2 w Elblągu

Opis stanu
faktycznego

1.1. Nieruchomość zabudowana, oznaczona jako działka nr 27/6 o powierzchni 3.703 m², położona w Elblągu przy ul. Grażyny 2, graniczy od strony wschodniej z należącą do Urzędu⁴ działką nr 27/5, natomiast od strony zachodniej z basenem portowym. Od strony basenu portowego znajduje się nabrzeże o długości całkowitej 35 mb, wyposażonym w polery stalowe umożliwiające cumowanie jednostek pływających Urzędu.

Dyrektor Urzędu wyjaśnił, że zakup nieruchomości miał pozwolić na uzyskanie bezpośredniego dostępu do basenu portowego Kapitanatu Portu Elbląg oraz usprawnić dalsze regulacje prawne dotyczące własności gruntów znajdujących się pod wodą basenu portowego. Zdaniem Dyrektora niektóre z istniejących obiektów nadawały się do zaadoptowania na pomieszczenia garażowe, magazynowo-techniczne i socjalne. Ponadto zakupiony teren mógłby być wykorzystany jako rezerwa pod przyszłe zaplecze dla planowanej inwestycji pt. przekop Mierzei Wiślanej.

(dowód: akta kontroli str. 26-30, 179, 183-188)

1.2. Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego w Tczewie sp. z o.o. w likwidacji (dalej: PBW w Tczewie) pismem z 12.12.2011 r. powiadomiło Zarząd Portu Morskiego Elbląg o zamiarze sprzedaży posesji przy ul. Grażyny 2 w Elblągu. Przeznaczona do zbycia działka (będąca w użytkowaniu wieczystym PBW w Tczewie) znajdowała się w granicach administracyjnych Portu Morskiego w Elblągu. Na mocy art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich⁵ podmiotowi zarządzającemu portem przysługiwało prawo pierwokupu nieruchomości.

Po rezygnacji Zarządu Morskiego Portu Elbląg z przysługującego mu prawa pierwokupu likwidator PBW w Tczewie zwróciła się do Dyrektora Urzędu z propozycją przejęcia nieruchomości przez Urząd i przyłączenia działki nr 27/6 do działki nr 27/5 należącej do Urzędu.

Aktem notarialnym (Rep. A nr 11471/2012), sporządzonym 20.12.2012 r., Urząd w imieniu Skarbu Państwa nabył za kwotę 363.617,00 zł od PBW w Tczewie prawo użytkowania wieczystego działki nr 27/6 o obszarze 0,3703 ha wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce stanowiących odrębne nieruchomości budynków: warsztatowo-magazynowego, magazynu materiałów pędnych, szopy i portierni. położonej w Elblągu przy ul. Grażyny 2.

(dowód: akta kontroli str. 31-77)

1.3. Urząd nie zlecał firmom zewnętrznym przeprowadzenia analiz ekonomicznych dotyczących zakupu ww. działki.

Dyrektor Urzędu wyjaśnił, że w związku z realizacją przez Urząd uchwały Rady Ministrów dotyczącej budowy kanału żeglugowego łączącego Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską zasadność zakupu była przedmiotem omówienia podczas spotkań Dyrekcji Urzędu.

⁴ na której znajduje się budynek Kapitanatu Portu Elbląg

⁵ Dz.U. z 2010 r. Nr 33, poz. 179, ze zm.

Ustalono, że przyłączenie działki nr 27/6 do działki 27/5 należącej do Urzędu byłoby uzasadnione z następujących powodów:

- od strony ulicy istnieje możliwość rozbudowy (wydłużenia) nabrzeża, a jest to jedyne miejsce gdzie Urząd mógłby bazować pogłębiarkę z osprzętem, której zakup jest planowany na potrzeby prac pogłębiarskich na rzece Elbląg, torach wodnych i w portach Zalewu Wislanego,
- działka nr 27/6 posiadając bramę wjazdową umożliwia wjazd samochodów ciężarowych i ciężkiego sprzętu,
- na działce posadowiony jest budynek, w którym znajdują się dwa pomieszczenia garażowe, pomieszczenia warsztatowe, magazynowe oraz socjalno-biurowe, które mogą stanowić zaplecze techniczne dla realizacji inwestycji związanych z budową kanału żeglugowego przez Mierzęję Wislaną,
- obie działki stanowiąc jedną całość będą posiadały wspólne ogrodzenie.

Lokalizacja obiektów wraz z nabrzeżem, w bezpośrednim sąsiedztwie Delegatury Urzędu w Elblągu, miała zapewnić bezpośredni dostęp pracownikom Kapitanatu Portu w Elblągu do basenu portowego eliminując w ten sposób koszty dojazdów pracowników do cumowanych jednostek, poprawić funkcjonalność oraz obniżyć koszty dozoru i obsługi obiektów oraz usprawnić możliwość przeprowadzenia dalszych regulacji prawnych dotyczących własności gruntów znajdujących się pod wodami basenu portowego w Elblągu.

(dowód: akta kontroli str. 179, 181)

1.4. W Urzędzie nie opracowano wewnętrznych procedur dotyczących nabywania nieruchomości.

Urząd dokonał zakupu przedmiotowej działki w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Zarządzenia Nr 14 Dyrektora Urzędu z dnia 11.05.2011 r. w sprawie zasad zgłaszania potrzeb do planu inwestycyjnego oraz informacji Ministra Skarbu Państwa⁶ dotyczącej warunków uzyskania zgody na zakup lub budowę nieruchomości na potrzeby administracji rządowej.

(dowód: akta kontroli str. 10-29, 179)

1.5. Pismem z 10.01.2012 r. Dyrektor Urzędu wystąpił do Ministra Skarbu Państwa o wyrażenie zgody na zakup nieruchomości zabudowanej zlokalizowanej w Elblągu przy ul. Grażyny 2, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 27/6 o powierzchni 3.703 m² wraz ze znajdującymi się na jej terenie budynkami.

Zgodnie z art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁷, Minister Skarbu Państwa pismem⁸ z 05.03.2012 r. wyraził zgodę na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 34-49)

1.6. Nabycie ww. nieruchomości nie było podane kontroli wewnętrznej lub audytowi wewnętrznemu. Nie było również przedmiotem audytu zewnętrznego lub kontroli zewnętrznych.

(dowód: akta kontroli str. 179-180)

⁶ Pismo z 09.07.2010 r. znak:MD1g-0780-080/2010 D:1038277

⁷ Dz. U. z 2016 r. poz.1870, ze zm.

⁸ Znak: DMSP-KB-557-39/12 (MSP/DMSP/1112/12)

1.7. Nabycie przez Urząd trwałego zarządu z mocy prawa (art. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami) w stosunku do przedmiotowej nieruchomości zostało potwierdzone 02.04.2013 r. przez wpis w księdze wieczystej nr EL1E/00032124/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Elblągu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

(dowód: akta kontroli str. 98-100)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie⁹ działalność Urzędu w zbadanym zakresie.

2. Oddanie w najem i dzierżawę przez Urząd Morski nieruchomości położonej przy ul. Grażyny 2 w Elblągu

Opis stanu
faktycznego

2.1. We wrześniu i październiku 2012 r. Przedsiębiorstwo Budownictwa Wodnego Elbląg spółka z o.o. (dalej: PBW Elbląg) realizowało na rzecz Urzędu prace refulacyjne. Po ich zakończeniu Prezes Zarządu PBW Elbląg wystąpił do Urzędu z propozycją najmu pomieszczeń (wynajmowanych wcześniej od PBW w Tczewie) oraz o możliwość cumowania pogłębiarki i jednostek pomocniczych przy nabrzeżu i składowania sprzętu na placu o powierzchni 60 m².¹⁰

Wpływy uzyskane z najmu i dzierżawy części nieruchomości, do czasu opracowania koncepcji i planu zagospodarowania zakupionej nieruchomości na potrzeby Urzędu miały obniżyć koszty utrzymania przedmiotowej działki.

(dowód: akta kontroli str. 107, 179, 182)

2.2. W latach objętych kontrolą Urząd zawarł z PBW Elbląg sp. z o.o. trzy umowy najmu¹¹ pomieszczeń biurowych znajdujących się w budynkach położonych w Elblągu przy ul. Grażyny 2 oraz dwie umowy dzierżawy¹² nabrzeża o długości 30 mb i terenu o powierzchni 60 m².

(dowód: akta kontroli str. 110-113, 116-119, 121-124, 130-137)

2.3. Zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Urząd informował właściwego ministra oraz Starostę Elbląskiego o oddaniu w najem i dzierżawę części przedmiotowej nieruchomości oraz otrzymał wymagane zgody na przedłużenie zawartych umów.

(dowód: akta kontroli str. 108-109, 114-115, 125-129)

2.4. Urząd nie wykonywał jak również nie zlecał przedsiębiorstwom zewnętrznym analiz ekonomicznych, których przedmiotem byłoby oddanie w najem i dzierżawę części przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 179)

⁹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen cząstkowych dotyczących działalności w badanym obszarze: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny cząstkowej według proponowanej skali byłoby niemożliwe lub nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, należy zastosować ocenę opisową.

¹⁰ (ze względu na coroczne prace pogłębiarskie wykonywane w rejonie Zalewu Wiślanego)

¹¹ Umowa nr AG1-BM-600-6/2013 z 22.01.2013 r., Umowa nr AG1-BM-600-2/2014 z 03.01.2014 r. i Umowa Nr AG1-BM-600-14/2015 z 10.12.2015 r.

¹² Umowa z 04.02.2014 r. i Umowa z 12.11.2015 r.

2.5. W Urzędzie nie opracowano wewnętrznych procedur dotyczących oddawania nieruchomości w najem lub w dzierżawę. Czynności te wykonywano na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 179)

2.6. W latach 2013-2017 z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości Urząd uzyskał łącznej 32.078,40 zł¹³, natomiast z tytułu dzierżawy 34.039,57 zł.

(dowód: akta kontroli str. 138-142)

2.7. Z tytułu nieterminowego regulowania przez PBW Elbląg należności za najem i dzierżawę, w latach 2013-2017 Urząd wystosował pięć wezwań do zapłaty na łączną kwotę 41,43 zł oraz wystawił notę odsetkową na kwotę 17,92 zł¹⁴.

(dowód: akta kontroli str. 138-143)

2.8. Zawarcie i realizacja umów najmu i dzierżawy przedmiotowej nieruchomości nie było poddane audytowi wewnętrznemu, nie było również przedmiotem kontroli wewnętrznych lub zewnętrznych.

(dowód: akta kontroli str. 179-180)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie oceną działalność Urzędu w badanym obszarze.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK¹⁵ 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 Gdańsku.

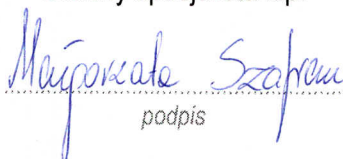
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Gdańsk, dnia lipca 2017 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku

Dyrektor
Ewa Jasiurska-Kluczek

Kontroler
Małgorzata Szafran
Główny specjalista k.p.


podpis


DYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku
Ewa Jasiurska-Kluczek
podpis

¹³ Do 31.05.2017 r. Urząd nie otrzymał zapłaty za najem w wysokości 728,16 zł - faktura nr AG1-0089/05/2017 z 05.06.2017 r.

¹⁴ Zgodnie z polityką rachunkowości Urzędu, stanowiącą załącznik do zarządzenia wewn. Nr 37 Dyrektora Urzędu Morskiego z dnia 30 listopada 2015 r., Pierwsze wezwanie do uregulowania należności wysyła się w ciągu 30 dni od upływu terminu płatności (...). Kierując się zasadą istotności oraz mając na uwadze racjonalne gospodarowanie środkami publicznymi, wezwania do zapłaty oraz noty odsetkowe nie są przysyłane do kontrahentów, jeśli kwota należności jest mniejsza od kosztów przesyłki pocztowej poleconej ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

¹⁵ Ustawa z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz.524)