



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Olsztynie

LOL.411.2.2.2024

Jarosław Białk
Starosta Pucki
ul. E. Orzeszkowej, 84-100 Puck

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

S/24/002

Realizacja wybranych zadań publicznych związanych z wykorzystaniem nieruchomości położonych nad rzeką Piaśnicą w gminie Krokowa na potrzeby organizacji spływów kajakowych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Pucku, ul. E. Orzeszkowej, 84-100 Puck (dalej: Starostwo).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Jarosław Białk – Starosta Pucki od 26 listopada 2018 r. (dalej: Starosta).
Zakres przedmiotowy kontroli	Gospodarowanie nieruchomościami wykorzystywanymi na potrzeby organizacji spływów kajakowych rzeką Piaśnica.
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2024 (do zakończenia kontroli, tj. do dnia 27 grudnia 2024 r.) z wykorzystaniem dowodów dotyczących przedmiotu kontroli wytworzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontrolerzy	1. Piotr Stupienko – doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LOL/72/2024 z 21 czerwca 2024 r. 2. Piotr Simoniuk – starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/74/2024 z 21 czerwca 2024 r. 3. Beata Saba – główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LOL/96/2024 z 27 sierpnia 2024 r.

(akta kontroli str. 1-10)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Starosta we właściwy sposób zarządzał nieruchomościami Skarbu Państwa położonymi wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica, w tym nieruchomościami wykorzystywanymi na potrzeby organizacji spływów kajakowych po tej rzece. Dwie spośród tych nieruchomości były przedmiotem szczególnego zainteresowania przedsiębiorców i były im wydierżawiane w drodze przetargów ustnych nieograniczonych. Z wyłonionymi w ten sposób przedsiębiorcami podpisywano umowy, w których należycie zabezpieczano interesy Skarbu Państwa. Sposób organizacji przetargów był prawidłowy, nie dochowano jednak niektórych wymogów formalnych określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości³. W ramach nadzoru nad wykorzystywaniem nieruchomości Skarbu Państwa, położonych nad rzeką Piaśnicą, do prowadzenia działalności w zakresie organizacji spływów kajakowych, przeprowadzano kontrole. Dotyczyły one realizacji umów przez dzierżawców działek wyłonionych w drodze przetargów oraz stosowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W ich wyniku, w uzasadnionych przypadkach, zawiadamiano właściwe organy o stwierdzonych nieprawidłowościach, w tym m.in. Pomorski Wojewódzki Inspektorat Ochrony

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Dz. U. z 2021 r. poz. 2213.

Środowiska. W okresie objętym kontrolą prowadzono postępowania o wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej oraz postępowania administracyjne związane z planowanymi inwestycjami budowlanymi na terenie nieruchomości położonych wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica w gminie Krokowa. Związane to było z organizacją spływów kajakowych organizowanych na tej rzece (zgłoszenia i wnioski o wydanie pozwolenia na budowę). Analiza dokumentacji tych postępowań nie wykazała nieprawidłowości. W toku kontroli stwierdzono natomiast nieprawidłowość dotyczącą rzetelności prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. Polegała ona na braku aktualizacji w zakresie wykazania właściwego zarządcy jednej z nieruchomości wykorzystywanych na potrzeby organizacji spływów kajakowych rzeką Piaśnica. Aktualizacji tej dokonano dopiero w trakcie kontroli NK.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego kontrolowanej działalności

OBSZAR

Gospodarowanie nieruchomościami wykorzystywanymi na potrzeby organizacji spływów kajakowych rzeką Piaśnica

Opis stanu faktycznego

1.1. Wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica położone były 122 nieruchomości, spośród których według stanu na dzień 15 listopada 2024 r.:

- 90 wchodziło w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w tym 57 zarządzanych przez Starostę Puckiego i 33 zarządzane przez inne instytucje;
- 10 stanowiło własność osób prywatnych;
- siedem stanowiło własność Gminy Krokowa;
- osiem stanowiło własność Archidiecezji Poznańskiej;
- dwie stanowiły własność Województwa Pomorskiego;
- pięć stanowiło własność spółek prawa handlowego.

W okresie objętym kontrolą, Powiat Pucki nie posiadał żadnych nieruchomości położonych wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica.

Spśród 57 nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Starostę, osiem działek gruntu stanowiły drogi, sześć rowy melioracyjne, pięć działek zajętych było przez odnogi rzeki, a jedna stanowiła starorzecze. Pozostałe 37 nieruchomości stanowiły łąki. Do 2023 r. Starosta zarządzał również dwiema nieruchomościami leśnymi (działki nr 8/1 i 8/6 obr. Lubkowo), które zostały przekazane Lasom Państwowym (zagadnienie opisano w pkt 1.2.).

Spśród ww. działek położonych wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica, przedmiotem zainteresowania przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie organizacji spływów kajakowych organizowanych na tej rzece były jedynie działki nr 8/1 i 8/6 obr. Lubkowo. Spowodowane to było dogodnym położeniem tych działek dla prowadzenia ww. działalności, tj. położeniem w początkowym biegu rzeki, dogodnym dojazdem drogą utwardzoną, możliwością zaparkowania pojazdów oraz ukształtowaniem nadbrzeża umożliwiającym łatwe wodowanie kajaków. W okresie objętym kontrolą wymienione działki były wydierżawiane przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie organizacji spływów kajakowych (zagadnienie opisano w pkt 2-3).

(akta kontroli str. 11-21)

1.2. W odniesieniu do działek położonych wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica, będących przedmiotem zainteresowania przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie organizacji spływów kajakowych organizowanych na tej

rzece, w okresie objętym kontrolą przekazywano Wojewodzie Pomorskiemu sprawozdania roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w terminach określonych w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy⁵. Terminowo przekazano również Wojewodzie Pomorskiemu „Plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024”⁶. Ponadto, zgodnie z art. 23 ust. 4 ww. ustawy, przekazywano Wojewodzie Pomorskiemu informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa⁷.

(akta kontroli str. 22-33)

W dniu 14 lipca 2021 r., w ślad za pismem Ministra Klimatu i Środowiska skierowanym do Wojewodów w sprawie przekazywania gruntów leśnych Skarbu Państwa we władanie Lasom Państwowym⁸, do Starostwa wpłynęło pismo z Nadleśnictwa Wejherowo w sprawie przekazania informacji o gruntach leśnych Skarbu Państwa w granicach Powiatu Puckiego, które powinny znajdować się w zarządzie Lasów Państwowych⁹. Po przeprowadzeniu stosownej analizy, Starostwo poinformowało Nadleśnictwo o ww. gruntach leśnych. W dniu 14 października 2021 r. Nadleśnictwo Wejherowo poinformowało Starostwo o zamiarze przejęcia na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o lasach¹⁰ m.in. 12 działek na terenie gminy Krokowa, w tym dwóch działek wykorzystywanych na potrzeby organizacji spływów kajakowych rzeką Piaśnica (działki nr 8/6 i 8/1 obr. Lubkowo) – nieruchomości te zostały przekazane w zarząd Lasom Państwowym odpowiednio 23 marca 2022 r. i 1 marca 2023 r.

Według stanu na dzień 29 października 2024 r., z zapisów w ewidencji gruntów wynikało, że działka nr 8/6 obr. Lubkowo jest zarządzana przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Wejherowo, natomiast działka nr 8/1 obr. Lubkowo nadal jest w zarządzie Starosty Puckiego, pomimo przekazania jej w zarząd Lasom Państwowym – stosownych zmian w tym zakresie dokonano dopiero w trakcie kontroli NIK – zagadnienie opisano w pkt 1 w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 34-47)

2.1. W okresie objętym kontrolą jedyną formą udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa położonych w gminie Krokowa na potrzeby działalności związanej z organizacją spływów kajakowych rzeką Piaśnica było wydzierżawianie ich części (stanowisk do obsługi wynajmowanych kajaków o powierzchni 24 m²) przedsiębiorcom wyłonionym w wyniku przeprowadzanych przetargów. W latach 2020-2021 wydzierżawiano dwie działki (nr 8/1 i 8/6 obr. Lubkowo), a w 2022 r. jedną działkę (nr 8/1 obr. Lubkowo). W latach 2023-2024, po przekazaniu Lasom Państwowym ww. działek gruntu, nie wydzierżawiano innych nieruchomości Skarbu Państwa położonych w gminie Krokowa na potrzeby działalności związanej z organizacją spływów kajakowych rzeką Piaśnica.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

⁵ Sprawozdania przekazano w terminach: za 2020 r. – 29 kwietnia 2021 r., za 2021 r. – 29 kwietnia 2022 r., za 2022 r. – 22 kwietnia 2023 r. oraz za 2023 r. – 25 kwietnia 2024 r.

⁶ Obowiązek sporządzenia planu wynikał z art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami, który wszedł w życie we wrześniu 2021 r.

⁷ Informacje przekazywano w dniach: 5 września 2019 r., 23 grudnia 2020 r., 1 lipca 2021 r., 3 września 2021 r., 14 lipca 2022 r., 17 maja 2023 r.

⁸ Pismo z dnia 26 lutego 2021 r. nr DLŁ-NL.8134.2.2021.PD.

⁹ Pismo nr ZG.2214.2.2021.

¹⁰ Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.).

Przedmiotem przetargów ogłaszanych w latach 2020-2022 były działki o następującym przeznaczeniu w mpzp¹¹:

- działka nr 8/1 obr. Lubkowo: 28-ZL „Lasy”, mpzp dopuszczał na terenie działki urządzenie parkingu leśnego i 34-E „Energetyka”, mpzp dopuszczał lokalizację infrastruktury technicznej;
- działka nr 8/6 obr. Lubkowo: 07-ZL „Lasy”, mpzp dopuszczał lokalizację urządzeń turystycznych za wyjątkiem wież widokowych.

Ponadto, zgodnie z zapisami ww. mpzp na terenie wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem 27 – WS dopuszcza się budowę mostków i kładek, a na wskazanym w załączniku graficznym miejscu na terenie oznaczonym 25-R, dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych za wyjątkiem wież widokowych.

(akta kontroli str. 48-58)

Wicestarosta wyjaśniając dlaczego wydierżawiano części działek na których mpzp nie dopuszczał prowadzenia działalności gospodarczej związanej z organizacją spływów kajakowych podał, że wydierżawiano je w celu umożliwienia wykorzystania potencjału turystycznego i rekreacyjnego tamtejszego miejsca oraz zwiększenia jego atrakcyjności. Brano pod uwagę zainteresowanie dzierżawą przedmiotowego terenu przez różne podmioty, a także zamiar zagospodarowania ww. działek przez Starostę Puckiego, zgodnie z zaleceniem pokontrolnym z przeprowadzonej przez Wojewodę Pomorskiego kontroli realizacji wykonania przez Starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczącej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa oznaczonymi jako działki nr 8/1, 8/9, 16/1 i 16/3 obr. Lubkowo, gmina Krokowa (zagadnienie opisane w pkt 10.1).

Wicestarosta zwrócił również uwagę, że w trakcie trwania procedury uchwalania mpzp zwracano uwagę na dopuszczenie możliwości wydierżawienia terenu na cele organizacji spływów kajakowych i Zarząd Powiatu Puckiego postanowieniem z 9 grudnia 2019 r. odmówił pozytywnego uzgodnienia projektu mpzp dla fragmentu wsi Żarnowiec-Dmuchowo, gmina Krokowa, przedłożonego do uzgodnienia przez Wójta Gminy Krokowa. W uzasadnieniu do ww. postanowienia Zarządu Powiatu Puckiego wskazał m.in., iż na tym obszarze organizowane są spływy kajakowe zarówno przez osoby prywatne, jak i prowadzące działalność gospodarczą związaną z organizacją spływów kajakowych, w związku z czym w przypadku uchwalenia przedłożonego projektu planu zgodnie z proponowanymi przez Wójta Gminy Krokowa ustaleniami uniemożliwione zostanie korzystanie z rzeki Piaśnicy w celu organizacji spływów kajakowych. W projekcie mpzp przedłożonym przez Wójta Gminy Krokowa do ponownego uzgodnienia zawarte zostały ustalenia umożliwiające wykorzystanie potencjału turystycznego rzeki Piaśnicy, tj. na terenach wód dopuszczono budowę kładek, na terenach 07-ZL, 28-ZL oraz 25-R dopuszczono urządzenia turystyczne, w tym m.in. parkingi, pola biwakowe, kładki, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne) i miejsca widokowe (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych), a także małą architekturę, ławki, oświetlenie, miejsca postojowe. Jednocześnie Wójt Gminy Krokowa powołał się na przepis art. 32 ust. 1 ustawy Prawo wodne¹², zgodnie z którym każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania z publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, w tym także do wypoczynku, uprawiania turystyki i sportów wodnych, w związku z czym każdy może

¹¹ Uchwała Rady Gminy Krokowa nr XXVI/259/2020 z 27 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Żarnowiec-Dmuchowo gmina Krokowa (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 7 października 2020 r., poz. 4146).

¹² Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

w granicach przedmiotowego planu korzystać z brzegu rzeki, przycumować lub zwodować sprzęt wodny. Ponadto, w myśl art. 20 ust. 1, w związku z art. 3 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹³, mpzp uchwała rada gminy i to gmina ustanawiając akt prawa miejscowego jest odpowiedzialna za interpretację jego zapisów. Zważywszy na fakt, iż uzgodnienia właściwych organów wydawane w trybie art. 17 ust. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie realizowanych przez nie zadań są wiążące dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a także z uwagi na odpowiedzialność gminy za interpretację zapisów tego planów, Starosta Pucki ogłosił przetargi na dzierżawę fragmentów działek nr 8/1 oraz 8/6 położonych w obrębie Lubkowo, gmina Krokowa.

(akta kontroli str. 59-64)

Do 30 czerwca 2020 r. obowiązywała również zawarta w drodze bezprzetargowej na trzy lata umowa dzierżawy części działki (30 m²) nr 51/5 obr. Żarnowiec gmina Krokowa. Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, że ww. nieruchomość wydzierżawiono przedsiębiorcy na okres trzech lat w drodze bezprzetargowej na jego wniosek, a do Starostwa nie wpłynęły wnioski innych przedsiębiorców w sprawie jej wydzierżawienia. Po zakończeniu obowiązywania ww. umowy, nieruchomość nie była wydzierżawiana w kolejnych latach z powodu braku zainteresowania jej dzierżawą.

(akta kontroli str. 65-68, 81-86)

W latach 2020-2024 (do 24 października) nie wystąpiły przypadki wydzierżawiania nieruchomości położonych nad rzeką Piaśnica w gminie Krokowa na potrzeby organizacji spływów kajakowych w drodze bezprzetargowej.

(akta kontroli str. 69)

W zakresie organizowania przetargów obowiązywały dwa zarządzenia Starosty:

- Nr 20/2017 z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Puckiego. Według §1 zarządzenia, minimalne stawki czynszu za dzierżawę gruntów własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Puckiego, przyjmuje się wysokościach uchwalonych przez organ gminy właściwy ze względu na położenie wydzierżawianej nieruchomości. Zgodnie z §2, w przypadku wydzierżawiania gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa w drodze przetargu, cena wywoławcza nie może być niższa niż stawki określone w §1.
- Nr 24/2017 z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na oddanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę. W §1 wskazano, że do przeprowadzania przetargów oraz rokowań na oddanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie, najem lub dzierżawę stosuje się odpowiednio przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości¹⁴ (dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów).

(akta kontroli str. 70-71)

2.2. W okresie objętym kontrolą zorganizowano cztery przetargi ustne nieograniczone (jeden w 2020 r., dwa w 2021 r. oraz jeden w 2022 r.) na dzierżawę nieruchomości

¹³ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

¹⁴ Dz.U. z 2021 r. poz. 2213.

Skarbu Państwa położonych w gminie Krokowa na potrzeby działalności związanej z organizacją spływów kajakowych rzeką Piaśnica. Analiza dokumentacji związanej z tymi przetargami wykazała, że:

- Przetargi odbyły się w dniach:
 - 12 czerwca 2020 r. – działki nr 8/1 (trzy stanowiska) i nr 8/6 obr. Lubkowo (trzy stanowiska),
 - 25 maja 2021 r. – działki nr 8/1 (trzy stanowiska) i nr 8/6 obr. Lubkowo (trzy stanowiska). W związku z niewyłonieniem dzierżawcy stanowiska nr 2 na działce nr 8/1 w tym przetargu, w dniu 29 czerwca 2021 r. zorganizowano ponowny przetarg na dzierżawę części tej nieruchomości.
 - 9 czerwca 2022 r. – działka nr 8/1 (trzy stanowiska).
- Każdorazowo przetargi organizowano w oparciu o wydawane przez Starostę zarządzenia w sprawie oddania części przedmiotowych nieruchomości w dzierżawę oraz zarządzenia w sprawie powołania komisji przetargowych.
- Wszyscy członkowie wszystkich komisji przetargowych, uprzedzeni o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania, składali pisemne oświadczenia o nieuczestniczeniu w przetargu, niepozostawianiu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia oraz o braku zobowiązania z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli nad uczestnikiem przetargu, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych uczestniczących w przetargu oraz o niepozostawianiu z żadnym uczestnikiem przetargu w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.
- Stawki czynszu dzierżawnego, zgodnie z §1 zarządzenia Starosty Nr 20/2017 z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Puckiego, wyliczano w oparciu o stawki określone przez Wójta Gminy Krokowa¹⁵.
- Cenę wywoławczą, określano przyjmując za podstawę wyliczenia stawki określone przez Wójta Gminy Krokowa, a cena wywoławcza, zgodnie z §2 ww. zarządzenia Starosty nie była niższa niż stawki czynszu dzierżawnego.
- Ogłoszenia o przetargach zamieszczano na stronach internetowych: bip.starostwo.puck.pl i powiat.puck.pl, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Pucku oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniach wskazywano m.in. przedmiot przetargu, warunki uczestnictwa, miejsce przetargu, informacje o wysokości wadium i terminie jego wniesienia, o cenie wywoławczej, wskazywano również nr telefonu i adres poczty elektronicznej do pracowników Starostwa Powiatowego, którzy mogli udzielić dodatkowych informacji. Ponadto w ogłoszeniach określano warunki korzystania z nieruchomości, w szczególności:

¹⁵ Zarządzenia Wójta Gminy Krokowa nr: OPO.0050.258.2019 z 31 października 2019 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego za lokale użytkowe, świetlice i grunty stanowiące własność Gminy Krokowa oraz nr 0050.220.2020 z 16 października 2020 r., nr 0050.215.2021 z 19 października 2021 r. i nr 0050.293.2022 z 17 października 2022 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Gminy Krokowa bądź będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Krokowa.

- dozwolone było jedynie prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na organizacji spływów kajakowych, przy czym na terenie nieruchomości miał odbywać się jedynie wyładunek i składowanie kajaków;
- zakazany był postój i parkowanie pojazdów, lokalizowanie obiektów budowlanych trwale i nietrwale związanych z gruntem oraz prowadzenie innej działalności niż organizacja spływów kajakowych.

Ustalono jednak, że w ogłoszeniach o przetargach nie było niektórych elementów określonych w §13 rozporządzenia w sprawie przetargów, a w przypadku przetargów z lat 2020-2021 ogłoszenia o przetargach zamieszczano w terminach krótszych niż 30 przed wyznaczanym terminem przetargu (§ 6 ust. 1 ww. rozporządzenia) – zagadnienie opisano w pkt 2 w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

- Do uczestniczenia w przetargach dopuszczano osoby, które wniosły wadium w wysokości i w terminach określonych w ogłoszeniach o poszczególnych przetargach. Ustalono jednak, że w poszczególnych przetargach wysokość wadium określano niezgodnie z §4 ust. 2 ww. rozporządzenia. Przepis ten stanowi, że wysokość ustalonego wadium nie może być niższe niż 5% ceny wywoławczej i wyższe niż 20% ceny wywoławczej – zagadnienie opisano w pkt 2 w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.
- Każdorazowo określano warunki uczestniczenia w przetargach, tj.:
 - w przetargu mogły brać udział jedynie osoby, które wpłaciły wadium w terminie i wysokości podanej w ogłoszeniu. Wpłacenie wadium oznaczało, że wpłacający zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu przetargu, w tym warunkami korzystania z nieruchomości i nie wnosi z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu żadnych zastrzeżeń oraz uwag, a także, że zapoznał się z warunkami przetargu;
 - warunkiem przystąpienia do przetargu było przedłożenie komisji przetargowej dokumentów takich jak: pełnomocnictwo do reprezentacji (jeżeli uczestnik przetargu nie działał osobiście), ważny dowód osobisty bądź inny ważny dokument potwierdzający tożsamość oraz w przypadku osób prawnych lub osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą dodatkowo wydruk z KRS, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (dla każdego ze wspólników spółki cywilnej), a także kopię umowy spółki cywilnej w przypadku wspólników spółki cywilnej;
 - osoby przystępujące do przetargu zobowiązane były przed otwarciem przetargu do złożenia oświadczeń: o zapoznaniu się warunkami przetargu, o potwierdzeniu aktualności i ważności złożonych dokumentów, o zapoznaniu się z pełną treścią ogłoszenia o przetargu oraz ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu, w tym jego stanem technicznym i funkcjonalnym i warunkami korzystania z nieruchomości i że nie wnoszą z tytułu tego stanu żadnych zastrzeżeń i uwag, o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, o otrzymaniu klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych.

W protokołach z przetargu z 12 czerwca 2020 r. komisja przetargowa zawierała informacje m.in. dotyczące wpłacenia wadium w odpowiedniej wysokości i w odpowiednim terminie oraz o złożeniu wszystkich wymaganych dokumentów i oświadczeń przez podmioty uczestniczące w przetargu, a także informacje o podmiotach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu.

W protokołach z przetargów z 25 maja 2021 r., 29 czerwca 2021 r. i 9 czerwca 2022 r. znajdowały się m.in. informacje o wpłaceniu wadium w odpowiedniej

wysokości i w odpowiednim terminie oraz o podmiotach dopuszczonych i niedopuszczonych do przetargu.

W sprawie weryfikowania spełniania i dokumentowania warunków uczestnictwa w przetargach Wicestarosta wyjaśnił, że do przetargów przeprowadzonych w latach 2020-2022 dopuszczono osoby, które wpłaciły wadium w terminach i wysokości podanej w ogłoszeniach, zapoznały się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu, w tym z warunkami korzystania z nieruchomości i nie wnosili z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu przetargu żadnych zastrzeżeń oraz uwag, a także przedłożyły komisji przetargowej wymagane dokumenty wskazane w treści ogłoszeń o przetargach.

- Analiza terminowości zwracania wadium uczestnikom przetargów, którzy nie wygrali przetargów lub zostali z nich wykluczeni wykazała, że:
 - Po przetargu z 12 czerwca 2020 r. nie zwracano wadium uczestnikom przetargu, lecz kwoty wadium zaliczano na poczet ceny w ramach innych przetargów, które wygrali – zagadnienie opisano w pkt 2 w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.
 - w trzech przypadkach wadium zwrócono uczestnikom w terminie niezgodnym z §4 ust. 7 ww. rozporządzenia, tj.: po przetargu z 25 maja 2021 r. (działka nr 8/1 obr. Lubkowo, stanowiska 1-3 i działka nr 8/6 obr. Lubkowo, stanowiska 4-6) – wadium zwrócono odpowiednio po pięciu i po sześciu dniach od daty wpływu do Starostwa wniosków o zwrot wadium z prawidłowym nr konta bankowego, a po przetargu z 29 czerwca 2021 r. (działka nr 8/1 obr. Lubkowo, stanowisko nr 2) po ośmiu dniach od wpływu ww. wniosku do Starostwa – zagadnienie opisano w pkt 2 w sekcji stwierdzone nieprawidłowości.
- Z przeprowadzonych przetargów sporządzono protokoły, które zawierały m.in. informacje o terminie i miejscu oraz rodzaju przetargu, o oznaczeniu nieruchomości będącej przedmiotem przetargu według katastru nieruchomości i księgi wieczystej, o osobach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu wraz z uzasadnieniem, o cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu, o uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową, o imieniu, nazwisku i adresie albo nazwie lub firmie oraz siedzibie osoby wyłonionej w przetargu jako dzierżawca nieruchomości, o imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej o dacie sporządzenia protokołu.
- Uczestnicy przetargów nie składali skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargów.
- Po zakończeniu czynności związanych z przeprowadzanymi przetargami, przez co najmniej siedem dni informacje o ich wyniku zamieszczano w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego. Zamieszczane informacje o wyniku przetargów zawierały elementy określone w §12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów.
- W wyniku przeprowadzonych przetargów podpisano łącznie 15 umów dzierżawy (sześć w 2020 r., sześć w 2021 r. i trzy w 2022 r.). Wszystkie umowy podpisywano umowy na okres trzech miesięcy.

(akta kontroli str. 59-64, 72-80)

3.1. Analiza treści 15 umów dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa położonych w gminie Krokowa na potrzeby działalności związanej z organizacją spływów

kajakowych rzeką Piaśnica wykazała, że w umowach zawieranych z dzierżawcami określano m.in.:

- Przedmiot dzierżawy, w tym oznaczenie działki gruntu (wskazywano nr działki, obręb i gminę na terenie której jest położona oraz nr księgi wieczystej), ich powierzchnie całkowite oraz powierzchnie części wydzierżawianych.
- Okresy obowiązywania umów.
- Cel (przeznaczenie) wydzierżawianych części nieruchomości - prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie organizacji spływów kajakowych na rzece Piaśnica.
- Wysokość czynszu dzierżawnego, terminy płatności oraz nr rachunku bankowego przeznaczonego do dokonywania wpłat. W umowach zamieszczano również informacje o naliczaniu odsetek ustawowych za opóźnienia w płatności czynszu dzierżawnego.
- Obowiązki dzierżawców, w tym:
 - wykorzystywania nieruchomości zgodnie z celem zawartej umowy;
 - ponoszenia wszelkich świadczeń publicznoprawnych związanych z dzierżawą nieruchomości;
 - uzyskania we własnym zakresie i na własnych koszt wszelkich zgód i pozwoleń niezbędnych do organizowania działalności gospodarczej w zakresie organizacji spływów kajakowych na rzece Piaśnica;
 - posiadania ważnej umowy ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk, w tym m.in. od odpowiedzialności cywilnej i od nieszczęśliwych wypadków;
 - ponoszenia wyłącznej odpowiedzialności cywilnej w razie zaistnienia nieszczęśliwego wypadku za skutki tego wypadku oraz do pokrycia wszelkich kosztów w przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń do wydzierżawiającego;
 - ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone w wydzierżawianej nieruchomości;
 - utrzymania czystości i porządku na dzierżawionej nieruchomości oraz do usuwania ewentualnych zanieczyszczeń będących wynikiem prowadzonej działalności.
- Zakazy dotyczące przedmiotu dzierżawy, w tym:
 - jakiegokolwiek grodzenia wydzierżawianych nieruchomości oraz umożliwienia przechodzenia i przejeżdżania przez obszar w odległości 1,5 m od koryta rzeki Piaśnica;
 - wznoszenia bez zgody wydzierżawiającego żadnych budynków i urządzeń trwale związanych z gruntem.
- Przysługujące wydzierżawiającemu prawo do przeprowadzania kontroli wydzierżawianych nieruchomości pod względem przestrzegania zapisów umów dzierżawy, przepisów porządkowych i przepisów o ochronie środowiska. W przypadku stwierdzenia naruszeń, po bezskutecznym pisemnym wezwaniu dzierżawców do ich usunięcia w ustalonym terminie, wydzierżawiającemu przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.
- Warunki rozwiązania umów bez wcześniejszego wypowiedzenia przez wydzierżawiającego bez odszkodowania na rzecz dzierżawców, w tym m.in. zaleganie z wpłatą czynszu dzierżawnego powyżej siedmiu dni.

- Warunki zwracania wydierżawiającemu nieruchomości będących przedmiotem zawartych umów oraz wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku nieterminowego zwrócenia nieruchomości.

(akta kontroli str. 90-143)

3.2. Po upływie terminów określonych w umowach z poszczególnymi dzierżawcami wyłonionymi w wyniku organizowanych w latach 2020-2022 przetargów, upoważnieni pracownicy Starostwa dokonywali protokolarnych odbiorów wydierżawianych nieruchomości. Ustalono, że w dwóch przypadkach nieruchomości nie zostały odebrane od dzierżawców w wyznaczonych terminach z powodu ich nieuprzątnięcia. W obu tych przypadkach, do czasu uprzątnięcia nieruchomości i ich odbioru, dotychczasowi dzierżawcy, zgodnie z warunkami zawartych umów dzierżawy, zostali obciążeni kosztami za bezumowne korzystanie z nieruchomości w łącznej wysokości 1 tys. zł, które zostały wpłacone na rachunek bankowy Starostwa.

Ustalono jednak, że w przypadku części (30 m²) działki nr 51/5 obr. Żarnowiec wydierżawianej na okres trzyletni na podstawie umowy z 30 czerwca 2017 r., po upływie okresu na jaki została zawarta, pracownicy Starostwa nie dokonali jej protokolarnego odbioru, do czego zobowiązywały postanowienia umowy dzierżawy - zagadnienie opisane w pkt 3 sekcji stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 81-86, 144-147)

W wyniku wydierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa położonych w gminie Krokowa na potrzeby działalności związanej z organizacją spływów kajakowych rzeką Piaśnica uzyskano wpływy w łącznej wysokości 53,6 tys. zł, w tym 20 tys. zł w 2020 r., 21,4 tys. zł w 2021 r.¹⁶ oraz 12,2 tys. zł w 2022 r.

Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, od uzyskanych wpływów potrącano 25%¹⁷, które stanowiły dochód powiatu, pozostałe 75% przekazywano na rachunek Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 148-151)

4. W okresie objętym kontrolą, w ramach nadzoru nad wykorzystywaniem nieruchomości Skarbu Państwa położonych nad rzeką Piaśnicą, wykorzystywanych do prowadzenia działalności w zakresie organizacji spływów kajakowych, przeprowadzono 10 kontroli, w tym cztery związane z realizacją umów przez dzierżawców działek nr 8/1 i nr 8/6 obr. Lubkowo:

- 1 października 2020 r. – kontrola nieruchomości położonych w obrębie Lubkowo, Żarnowiec w Gminie Krokowa (działki [...] ¹⁸). Kontrolę podjęto na skutek pisma Wójta Gminy Krokowa informującego o nawożeniu na teren nieruchomości mas ziemnych wraz z gruzem oraz o prowadzeniu wycinki drzew. W trakcie kontroli ustalono, że wskazane prace dokonywane są na terenie nieruchomości prywatnych, i nie stwierdzono użytkowania nieruchomości stanowiących własności Skarbu Państwa.

¹⁶ W tym 1 tys. zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

¹⁷ 50% w 2020 r. zgodnie z art. 15zzzga. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374).

¹⁸ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

- 14 stycznia 2021 r. i 17 lutego 2021 r. – kontrola terenu działek [...] ¹⁹ w związku z zawiadomieniem Marszałka Województwa Pomorskiego i Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska o prowadzonych pracach ziemnych i wycince drzew. W wyniku kontroli stwierdzono prowadzenie prac ziemnych i wycinki drzew na nieruchomościach w sąsiedztwie nieruchomości Skarbu Państwa.
- 17 maja 2021 r. – kontrola podjęta w związku z pismem Wojewody Pomorskiego. W wyniku kontroli stwierdzono, że dokonano bezprawnego zagrozenia zjazdu z drogi publicznej znajdującego się na działce [...] ²⁰, na teren kilku działek zlokalizowanych pomiędzy korytem rzeki Piaśnica a rowem melioracyjnym. Starosta Pucki wystosował do właścicieli nieruchomości wezwanie do usunięcia blokady zjazdu oraz o złożenie wniosków o ustanowienie służebności gruntowej przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej. W wyniku powtórnej kontroli 24 czerwca 2021 r. ustalono, że ww. zagrozenie zjazdu zostało zdemontowane. Stwierdzono jednak, że podobne ogrodzenie został zamontowane na wjeździe na część działki [...] ²¹, stanowiącej własność prywatną. W dniu 9 lipca 2021 r. Starosta wystosował do właścicieli działki pismo w sprawie likwidacji ww. ogłodzenia.
- 24 czerwca 2021 r. – kontrola terenu działki [...] ²² w związku z zawiadomieniem Komendanta Komisariatu Policji w Krokowej dotyczącym zaśmiecania ww. działki. W wyniku kontroli ustalono, że na działce (parking w pasie drogi wojewódzkiej nr 213) znajdują się zużyte opony samochodowe. Informację o poczynionych ustaleniach wraz z pismem Komendanta Policji przekazano do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku, będącego zarządczą ww. drogi.
- 24 czerwca 2021 r. i 19 lipca 2021 r. – kontrola terenu działek nr 8/1 i 8/6 obr. Lubkowo. W wyniku kontroli ustalono, że na nieruchomościach poza działalnością prowadzoną przez uprawnione osoby nie jest prowadzona inna działalność. Stwierdzono również, że dzierżawcy nieruchomości korzystają z nich w sposób zgodny z warunkami określonymi w umowach dzierżawy.
- 8 sierpnia 2022 r. – kontrola działki nr 8/1 obr. Lubkowo. W wyniku kontroli ustalono, że nieruchomość była wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, jednakże niektóre podmioty przekroczyły granice dzierżawionych gruntów (składowanie kajaków podczas ich rozładowywania poza wydzielanym terenem), a także wbrew zapisom wynikającym z umowy, na czas rozładunku kajaków zaparkowali pojazdy na dzierżawionym gruncie i w jego pobliżu. Zaobserwowane zastrzeżenia zostały przedstawione dzierżawcom, którzy zostali poproszeni o niezwłoczne usunięcie nieprawidłowości. Ponadto, pouczone o obowiązku bezwzględnego stosowania zapisów umowy, zwłaszcza w zakresie nieprzekraczania granic dzierżawionego gruntu, jak i parkowania pojazdów. W celu weryfikacji czy dzierżawcy stosują się do zapisów umowy,

¹⁹ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²⁰ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²¹ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²² Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

w dniu 31 sierpnia 2022 r. przeprowadzono ponowną kontrolę, w wyniku której nie stwierdzono uchybień.

(akta kontroli str. 152-153)

W dniu 26 stycznia 2021 r. Starosta Pucki zawiadomił Pomorski Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska o nieprawidłowościach na działkach [...] ²³. W wyniku przeprowadzonej przez WIOŚ kontroli w dniu 7 kwietnia 2021 r. na ww. działkach nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie gospodarowania odpadami. Ponadto, w dniu 19 lipca 2021 r. pracownicy Starostwa Powiatowego wraz z pracownikami Nadmorskiego Parku Krajobrazowego uczestniczyli w oględzinach działek [...] ²⁴ przeprowadzanych przez Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego w zakresie przestrzegania zakazów obowiązujących na terenie Nadmorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przestrzegania i stosowania przepisów o ochronie środowiska w zakresie objętym właściwością Marszałka Województwa Pomorskiego. W trakcie kontroli ustalono, że teren jest wyrównany masami ziemnymi i uporządkowany.

(akta kontroli str. 154)

5. W okresie objętym kontrolą pracownicy Starostwa przeprowadzili dwie kontrole w ramach nadzoru nad stosowaniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z wnioskami Wójta Gminy Krokowa z 15 września 2022 r. [...] ²⁵ i 7 listopada 2023 r. [...] ²⁶, w których informował o potencjalnych nieprawidłowościach związanych z użytkowaniem gruntów rolnych.

W dniach 5 października 2022 r. i 15 grudnia 2023 r. dokonano oględzin wskazanych przez Wójta Gminy Krokowa działek gruntu i ustalono, że działki są niezabudowane, teren jest porośnięty trawą i nie jest utwardzony, a sposób zagospodarowania nie daje podstaw do uznania działek za teren użytkowany nierolniczo. W związku z powyższym, w obu przypadkach zawiadomiono Wójta Gminy Krokowa, że nie będą wszczynane postępowania w sprawie wyłączenia działek z produkcji rolnej.

W latach 2020-2024 (do 9 października) Starosta nie kierował pism (wniosków) do innych instytucji w sprawie przeprowadzenia kontroli stosowania przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

(akta kontroli str. 155-163)

6. W okresie objętym kontrolą Starostwo prowadziło dwa postępowania o wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych położonych nad rzeką Piaśnicą, wykorzystywanych do prowadzenia działalności w zakresie organizacji spływów kajakowych, tj. postępowania na podstawie wniosków z dnia:

- 3 lutego 2021 r. w sprawie wydania decyzji o wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów o obszarze 0,0169 ha klasy ŁV wytworzonych z gleb pochodzenia

²³ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²⁴ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²⁵ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²⁶ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

organicznego z części działki [...] ²⁷, z przeznaczeniem pod budowę budynku usługowego do obsługi przystani kajakowej. W dniu 8 lutego 2021 r. Starosta wydał decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji rolniczej ww. gruntów i ustalił opłaty roczne, płatne przez okres 10 lat.

- 5 sierpnia 2024 r. w sprawie wydania decyzji o wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów o obszarze 0,0206 ha klasy ŁVI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego z części działki [...] ²⁸, z przeznaczeniem pod budowę przystani kajakowej. W dniu 22 sierpnia 2024 r. Starosta wydał decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji rolniczej ww. gruntów i ustalił opłaty roczne, płatne przez okres 10 lat.

W trakcie prowadzonych postępowań o wyłączenie ww. nieruchomości z produkcji rolniczej m.in. dokonano analizy:

- Treści wniosków z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w tym m.in. w zakresie klasy gruntów podlegających wyłączeniu na podstawie decyzji oraz przeznaczenia gruntów na cele inne niż rolnicze.
- Zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ²⁹:
 - działka [...] ³⁰ znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 49 ZE/US „tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej wraz z obiektem usług sportu i rekreacji”, na którym dopuszcza się usytuowanie przystani kajakowej wraz z obiektami służącymi do jej obsługi zawierającymi: sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie i aneks kuchenny;
 - działka [...] ³¹ znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 23 ZE „tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej”, na którym dopuszcza się usytuowanie przystani kajakowej.
- Wysokości należności opłat rocznych w oparciu o informacje z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości dla obr. Żarnowiec z ostatnich 12 miesięcy.

(akta kontroli str. 164-191.)

7. W latach 2017-2024 (do 27 listopada) w Starostwie prowadzono sześć postępowań administracyjnych związanych z planowanymi inwestycjami budowlanymi na terenie nieruchomości położonych wzdłuż i w pobliżu rzeki Piaśnica w gminie Krokowa, związanymi z organizacją spływów kajakowych organizowanych na tej rzece:

- Zgłoszenie z 3 października 2017 r. budowy budynku gospodarczego na terenie działki [...] ³². W dniu 17 października 2017 r. wezwano inwestora do uzupełnienia

²⁷ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²⁸ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

²⁹ Przyjętego uchwałą nr XXIV/244/2020 Rady Gminy Krokowa z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu zwartych obszarów rolnych i leśnych, położonego w rejonie „Łąk Żarnowieckich” i „Łąk Lubkowskich” gmina Krokowa.

³⁰ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

³¹ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

³² Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

braków zgłoszenia, a wobec nieuzupełnienia ich we wskazanym zakresie i terminie, w dniu 21 listopada 2017 r. Starosta wniósł sprzeciw wobec zgłaszanego zamierzenia.

- Zgłoszenie z dnia 24 maja 2019 r. zamiaru budowy altany ogrodowej na terenie działki [...] ³³. Pismem z dnia 6 czerwca 2019 r. poinformowano inwestora, że budowa tego typu obiektu zgodnie z przepisami prawa budowlanego nie wymaga zgłoszenia. Poinformowano go również, że fakt zwolnienia z obowiązku zgłoszenia budowy nie zwalnia z obowiązku przestrzegania innych przepisów prawa, tj. Uchwały 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 2011 r. nr 66 poz. 1457), w której określono zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej. Wskazano również, że ze względu na rodzaj gruntów na ww. działce, należałoby uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie ich z produkcji rolniczej.
- Wniosek z 8 grudnia 2020 r. w sprawie wydania pozwolenia na budowę budynku usługowego do obsługi przystani kajakowej na terenie działki [...] ³⁴. Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w ramach którego wzywano inwestora do uzupełniania dokumentacji projektowej oraz spełnienia nakładanych obowiązków, decyzją z dnia 18 sierpnia 2021 r. Starosta zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę ww. budynku.
- Zgłoszenie z 6 sierpnia 2024 r. o zamiarze budowy przystani kajakowej na terenie działki [...] ³⁵. W dniu 22 sierpnia 2024 r. Starosta wniósł sprzeciw do ww. zamierzenia, wskazując, że budowa przystani kajakowej wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. W dniu 9 września 2024 r. inwestor złożył zażalenie do Wojewody Pomorskiego (do dnia 27 listopada rozstrzygnięcie Wojewody nie nastąpiło). W dniu 21 listopada 2024 r. inwestor przedłożył w Starostwie pismo w sprawie wycofania zażalenia, które zostało przekazane do Wojewody.
- Zgłoszenie z 9 października 2024 r. spółki Energa-Operator o zamiarze budowy przyłącza elektroenergetycznego nN 0,4kV zasilającego działkę [...] ³⁶ – Starosta nie wniósł sprzeciwu.
- Wniosek z 25 października 2024 r. w sprawie wydania pozwolenia na budowę przystani kajakowej na terenie działki [...] ³⁷. Postanowieniem z dnia 6 listopada 2024 r. Starosta zawiesił postępowanie z powodu złożenia przez inwestora w dniu 6 sierpnia 2024 r. zgłoszenia o zamiarze budowy przystani kajakowej, w stosunku do którego Starosta 22 sierpnia 2024 r. wniósł sprzeciw.

³³ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

³⁴ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

³⁵ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

³⁶ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

³⁷ Wyłączono z uwagi na prywatność osoby fizycznej. Tajemnica ustawowo chroniona na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902).

(akta kontroli str. 192-289)

8. W latach 2020-2024 (do 24 października) do Starostwa nie wpływały informacje o bezumownym korzystaniu z niezagospodarowanych nieruchomości Skarbu Państwa na potrzeby prowadzenia działalności w zakresie organizacji spływów kajakowych rzeką Piaśnica w Gminie Krokowa.

W okresie objętym kontrolą Starosta nie kierował do innych instytucji pism (wniosków) w sprawie przeprowadzenia kontroli w zakresie bezumownego wykorzystywania nieruchomości położonych nad rzeką Piaśnica na potrzeby organizacji spływów kajakowych.

(akta kontroli str. 290-291)

9. W okresie objętym kontrolą (do 5 września) do Starostwa i do Rady Powiatu nie wpływały skargi dotyczące wykorzystania nieruchomości położonych nad rzeką Piaśnica na potrzeby organizacji spływów kajakowych. W ww. okresie w tych sprawach wpłynęły natomiast do Starostwa dwa wnioski – zagadnienia te opisano w pkt 5.

(akta kontroli str. 292-293)

10.1. W 2019 r. Wojewoda Pomorski przeprowadził kontrolę „Realizacja wykonywania przez Starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa oznaczonymi jako działki nr 8/1, nr 8/9, nr 16/1 i nr 16/3 położonymi w obrębie Lubkowo, gmina Krokowa”. Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2018 r. do 25 lipca 2019 r.

W sprawozdaniu z kontroli z 2 grudnia 2019 r. działalność Starostwa w kontrowanym zakresie oceniono negatywnie i wskazano trzy nieprawidłowości:

- brak niezwłocznych działań mających na celu zagospodarowanie oraz zabezpieczenie działek gruntu objętych kontrolą, pomimo niepokojących informacji oraz monitów ze strony gminy Krokowa;
- brak zawarcia umów dzierżaw z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą na gruntach Skarbu Państwa do 26 lipca 2019 r. (data przeprowadzenia kontroli);
- brak windykacji należności przysługującej Skarbowi Państwa za bezumowne użytkowanie gruntów Skarbu Państwa.

W ww. sprawozdaniu w kontroli sformułowano również trzy zalecenia/wnioski:

- niezwłoczne reagowanie na sygnały o nieprawidłowościach przy bezumownym korzystaniu z niezagospodarowanych nieruchomości Skarbu Państwa (w tym m.in. niezwłoczne przygotowywanie dokumentacji geodezyjnej i regulowanie stanu prawnego oraz przeprowadzanie wizji w terenie);
- przeprowadzenie windykacji należności za bezumowne korzystanie z przedmiotowych działek Skarbu Państwa;
- zagospodarowanie ww. działek.

Starosta pismem z dnia 5 grudnia 2019 r. poinformował Wojewodę o sposobie realizacji ww. zaleceń/wniosków pokontrolnych, w tym m.in. o zakończeniu procesu windykacji należności za bezumowne korzystanie z ww. działek Skarbu Państwa oraz o podjętych działaniach w celu ich zagospodarowania³⁸. Z informacji uzyskanych w toku kontroli w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK wynika, że Wojewoda uznał ww. zalecenia/wnioski za wykonane.

(akta kontroli str. 294-311)

³⁸ Działki nr 8/1 i 8/9 (droga) planowano przekazać na rzecz Gminy Krokowa, natomiast w przypadku działek nr 16/1 i nr 16/3 wskazano, że stanowią one część pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 213. Ostatecznie działka nr 8/1 została przekazana w zarząd Lasom Państwowym (opisano w pkt 1.2.), a działki nr 8/9, nr 16/1 i 16/3 nadal pozostają w zarządzie Starosty Puckiego.

10.2. W latach 2020-2024 (do 2 października) Starosta Pucki, po przeprowadzeniu stosownych ustaleń w tym kontroli wskazanych nieruchomości (opisano w pkt 4) sześciokrotnie³⁹ udzielał Wojewodzie Pomorskiemu informacji w sprawie nieruchomości Skarbu Państwa położonych nad rzeką Piaśnica w gminie Krokowa.

(akta kontroli str. 307-350)

11. Zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami wykorzystywanymi na potrzeby organizacji spływów kajakowych rzeką Piaśnica, w latach 2020-2024 nie były przedmiotem kontroli wewnętrznej oraz audytu wewnętrznego.

(akta kontroli str. 351-395)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Według stanu na dzień 29 października 2024 r., z zapisów w ewidencji gruntów i budynków wynikało, że działka nr 8/1 obr. Lubkowo nadal jest w zarządzie Starosty Puckiego, pomimo przekazania jej aktem notarialnym w zarząd Lasom Państwowym w dniu 1 marca 2023 r. Zmian w tym zakresie dokonano dopiero w trakcie kontroli NIK, tj. 31 października 2024 r., co było niezgodne z art. 20 ust. 2 pkt 1a oraz z art. 24 ust. 2a pkt 1b ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się nieruchomości Skarbu Państwa zgłaszają właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian. Obowiązek ten nie dotyczy jednak zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, wynikających z aktów notarialnych. Zgodnie z art. 24 ust. 2a ww. ustawy, informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji na wniosek podmiotów, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się te nieruchomości (pkt 2) lub z urzędu, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z dokumentów, o których mowa w art. 23 ust. 1-4, tj. m.in. z aktów notarialnych (pkt 1).

Geodeta Powiatowy wyjaśniła, że w operacie ewidencyjnym ww. działki gruntu nie dokonano zmian w zakresie podmiotu zarządzającego ponieważ, podmiot zarządzający nie wystąpił o to ze stosownym wnioskiem, a do organu ewidencyjnego, tj. Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru nie wpłynęły dokumenty uprawniające do dokonania aktualizacji danych z urzędu.

Wicestarosta wyjaśnił, że do dnia 30 października 2024 r. organ ewidencyjny prowadzący rejestr ewidencji gruntów i budynków za pośrednictwem Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Pucku, nie był w posiadaniu dokumentów pozwalających na dokonanie zmian danych podmiotowych na działce 8/1 obr. Lubkowo, ujawniających Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Wejherowo jako zarządcę ww. nieruchomości. Wniosek Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wpłynął do Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru w dniu 31 października 2024 r. i w tym dniu dokonano stosownych zmian w rejestrze gruntów i budynków.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w okresie od 1 października 2019 r. do 31 grudnia 2023 r., wyjaśniając w toku kontroli NIK dlaczego nie przekazała do organu ewidencyjnego dokumentów pozwalających na dokonanie

³⁹ Pisma Wojewody Pomorskiego z dnia 28 kwietnia 2020 r., 10 maja 2021 r., 2 lipca 2021 r., 19 maja 2022 r., 4 sierpnia 2022 r. i 16 maja 2024 r. oraz odpowiednio odpowiedzi Starosty Puckiego z 29 maja 2020 r., 25 maja 2021 r., 14 lipca 2021 r., 1 czerwca 2022 r., 11 sierpnia 2022 r. i 20 maja 2024 r.

stosownych zmian w ewidencji gruntów i budynków odnośnie działki nr 8/1 obr. Lubkowo, podała, że za prowadzenie postępowania związanego z przekazaniem nieruchomości w zarząd Lasów Państwowych odpowiedzialny był pracownik merytoryczny prowadzący przedmiotowe postępowanie i nie posiada wiedzy, dlaczego nie przekazał on dokumentacji do komórki odpowiedzialnej za prowadzenie ewidencji gruntów i budynków.

(akta kontroli str. 47, 59-64, 396-417)

2. Analiza dokumentacji związanej z przetargami ustnymi nieograniczonymi na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa położonych w gminie Krokowa (działki nr 8/6 i 8/1 obr. Lubkowo) na potrzeby działalności związanej z organizacją spływów kajakowych rzeką Piaśnica w latach 2020-2022 wykazała, że:

- w ogłoszeniach o przetargach z lat 2020-2022 nie zamieszczano informacji o: przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania, o wysokości opłat z tytułu dzierżawy, o terminach wnoszenia opłat i o zasadach aktualizacji opłat, tj. elementów określonych w §13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, w związku z art. 35 ust. 2 pkt 4, 8-10 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- w przypadku przetargów z lat 2020-2021 ogłoszenia o przetargach zamieszczano w terminach krótszych niż 30 przed wyznaczonym terminem przetargu (§6 ust. 1 ww. rozporządzenia), i tak w przypadku przetargu ogłoszonego na dzień 12 czerwca 2020 r. ogłoszenia zamieszczono 15 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, przetargu z 25 maja 2021 r. ogłoszenia zamieszczono 25 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, a przetargu z 29 czerwca 2021 r. było to 18 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- w przetargach z lat 2020-2022 wysokość wadium określano na poziomie 58,8%, 55,6%, 55,6% i 61,9% ceny wywoławczej, podczas gdy zgodnie §4 ust. 2 ww. rozporządzenia, wysokość ustalonego wadium nie może być niższa niż 5% ceny wywoławczej i wyższa niż 20% ceny wywoławczej;
- w trzech przypadkach wadium zwrócono uczestnikom w terminie niezgodnym z §4 ust. 7 ww. rozporządzenia, tj.: po przetargu z 25 maja 2021 r. (działka nr 8/1 obr. Lubkowo, stanowiska 1-3 i działka nr 8/6 obr. Lubkowo, stanowiska 4-6) – wadium zwrócono uczestnikom przetargu odpowiednio po pięciu i po sześciu od daty wpływu do Starostwa wniosków o zwrot wadium z prawidłowym nr konta bankowego, a po przetargu z 29 czerwca 2021 r. (działka nr 8/1 obr. Lubkowo, stanowisko nr 2) po ośmiu dniach od wpływu ww. wniosku do Starostwa.

W powyższych sprawach Wicestarosta wyjaśnił, że przyjęte rozwiązania wynikały z decyzji poprzedniego Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, któremu Starosta Pucki jako organ reprezentujący Skarb Państwa powierzył wykonanie zarządzenia nr 24/2017 z dnia 1 marca 2017 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na oddanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w okresie od 1 października 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. w toku kontroli NIK wyjaśniła, że nie posiada wiedzy dlaczego w trakcie organizowania przetargów na dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa wystąpiły ww. nieprawidłowości. Wskazała, że za wszystkie czynności

w trakcie przetargów odpowiedzialni byli pracownicy merytoryczni. Wskazała również, że projekty wykazów, ogłoszeń o przetargu oraz projekty wszystkich umów były uzgadniane z obsługą prawną Starostwa.

(akta kontroli str. 59-64, 72-80, 414-417)

3. Po zakończeniu trzyletniego okresu obowiązywania umowy dzierżawy⁴⁰ (co nastąpiło 30 czerwca 2020 r.) części działki (30 m²) nr 51/5 obr. Żarnowiec, pracownicy Starostwa nie dokonali jej protokolarnego odbioru, do czego zobowiązywał §8 pkt 6 umowy.

Wicestarosta wyjaśnił, że pracownicy Starostwa nie dokonali protokolarnego odbioru ww. działki od dzierżawcy ze względu na mnogość prowadzonych w danym czasie postępowań, których liczba wzrosła na skutek konsekwencji związanych z wprowadzeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Wyjaśnił również, że pracownicy Starostwa podczas wyjazdów związanych z realizacją innych obowiązków służbowych, sprawdzali również czy działka ta nie jest użytkowana w sposób bezumowny. Jednocześnie, wobec braku skarg i zastrzeżeń co do korzystania z przedmiotowego terenu w latach następnych, a także wobec braku wezwań do wyjaśnień w tym zakresie, odstąpiono od kontroli ww. terenu.

(akta kontroli str. 81-89)

IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli w wyniku kontroli nie formułuje uwag

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujący wniosek:

1. Wzmocnienie nadzoru nad komórką organizacyjną Starostwa odpowiedzialną za zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz komórką zobowiązaną do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.

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 Olsztynie. 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.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosku pokontrolnego oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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.

Olsztyn, 27 grudnia 2024 r.

⁴⁰ Umowa nr 9/2017/SP z dnia 30 czerwca 2017 r.

Kontroler:
Piotr Stupienko
doradca ekonomiczny

.....
podpis

Dyrektor
Najwyższej Izby Kontroli
Delegatury w Olsztynie
z up.
Waldemar Żarnoch
p.o. Wicedyrektor

.....
podpis