



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

DELEGATURA W KRAKOWIE

LKR.411.4.2.2024

Pan
Wojciech Starowicz
Wójt Gminy Liszki
Urząd Gminy Liszki
ul. Mały Rynek 2
32-060 Liszki

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.441.96.2025 Komisji Rozstrzygającej
z dnia 5 czerwca 2025 r.

**I/24/004/LKR – Wybrane aspekty gospodarki finansowej i gospodarowania
nieruchomościami w gminie Liszki, z uwzględnieniem działalności spółki
komunalnej LIKOM sp. z o.o.**

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Krakowie
ul. Łobzowska 67, 30-038 Kraków
tel. 48123423400, lkr@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Gminy Liszki, ul. Mały Rynek 2, 32-060 Liszki (<i>Urząd</i>).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Wojciech Starowicz, Wójt Gminy Liszki, od 7 maja 2024 r. (<i>Wójt</i>). W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Paweł Miś, od 4 grudnia 2014 r. do 6 maja 2024 r. (<i>były Wójt</i>). (akta kontroli str. 16)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Realizacja wybranych zadań inwestycyjnych. 2. Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi. 3. Udzielanie dofinansowania organizacjom pozarządowym oraz innym podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego na realizację zadań publicznych.
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 stycznia 2020 r. do 8 kwietnia 2025 r., z uwzględnieniem faktów i dowodów wykraczających poza ten okres mający znaczenie dla badanej działalności.
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 Krakowie
Kontrolerzy	1. Wiesław Matras, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/149/2024 z 12 listopada 2024 r. 2. Monika Różańska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/147/2024 z 12 listopada 2024 r., nr LKR/37/2025 z 14 lutego 2025 r., nr LKR/52/2025 z 25 marca 2025 r. 3. Tadeusz Woźniak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/148/2024 z 12 listopada 2024 r. nr LKR/36/2025 z 14 lutego 2025 r. 4. Wioletta Zając, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli LKR/8/2025 z 13 stycznia 2025 r., nr LKR/47/2025 z 14 marca 2025 r., LKR/53/2025 z 25 marca 2025 r. (akta kontroli str. 1-6, 2762-2763, 4514, 5509-5512, 5732-5735)

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

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA NIK ocenia negatywnie wybrane aspekty gospodarki finansowej i gospodarowania nieruchomościami przez Gminę Liszki³ w latach 2020-2025 (do 8 kwietnia).

Uzasadnienie oceny ogólnej Gmina nierzetelnie zaplanowała zadanie pn. Budowa budynku Szkoły Podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo – sportowej wraz z wewnętrznymi instalacjami w budynku w miejscowości Kaszów, co skutkowało koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów i nakładów w ramach inwestycji. Niedostateczne rozplanowanie powierzchni wymagało pozyskania dodatkowego gruntu w celu prawidłowego funkcjonowania szkoły podstawowej, którego koszt wyniósł 189 755,00 zł. Podejmując decyzję o budowie szkoły oraz wprowadzając zmiany do dokumentacji projektowej, Gmina nie zapewniła niezbędnej mocy elektroenergetycznej w kompleksie szkoły podstawowej. W efekcie będzie mogła ona być dostarczona dopiero 31 grudnia 2029 r., co stwarza ryzyko braku możliwości korzystania z pełnej funkcjonalności zaprojektowanych instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, na których wykonanie poniesiono dodatkowe wydatki 4 525 200 zł brutto. Gmina zaprojektowała i wykonała instalację klimatyzacji bez pozwolenia na jej budowę, co było niezgodne z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴, a także wbrew wymogowi art. 12 ust. 1 pkt 1 tej ustawy powierzyła sprawowanie nadzoru autorskiego nad budową szkoły podstawowej w Kaszowie wykonawcy, który nie posiadał wymaganych uprawnień do prowadzenia samodzielnej funkcji w budownictwie. Nie wzywała także wykonawcy do zwrotu kosztów powstałych w wyniku popełnionych przez niego błędów.

W obszarze gospodarowania nieruchomościami, działania Gminy nie były prowadzone rzetelnie i gospodarnie. Pracownicy Urzędu nie dochowali należytej staranności przy zamianie działek, a także przy zawieraniu umowy dzierżawy z Cracovią⁵, w której zawarto postanowienie dotyczące zwolnienia klubu z podatku od nieruchomości oraz innych opłat wynikających z przepisów prawa lokalnego. W efekcie nie weryfikowano deklaracji na podatek od nieruchomości składanych przez Cracovię, skutkiem czego nie pobrano podatku w łącznej wysokości co najmniej [...] zł⁶, co było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym.

Nie dochowano w Urzędzie należytej staranności w zarządzaniu mieniem komunalnym. Przy realizacji umów dzierżawy nieruchomości położonych nad Zalewem „Na Piaskach”, zawartych ze Spółką Likom, nie waloryzowano rocznych czynszów dzierżawnych oraz wystawiono fakturę VAT za czynsz dzierżawny do jednej z umów, w wysokości 43 618 zł netto, z ponad sześciomiesięcznym opóźnieniem, co było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. W przypadku dwóch umów dzierżawy (ponad 22 ha), które wygasły z dniem 31 grudnia

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

³ Dalej: Gmina.

⁴ Dz.U. z 2025 r. poz. 418, dalej: Prawo budowlane.

⁵ Miejski Klub Sportowy „Cracovia” Sportowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie, dalej: MKS Cracovia lub Cracovia. 5 lipca 2024 r. nastąpiła zmiana nazwy klubu na Klub Sportowy Cracovia Spółka Akcyjna.

⁶ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono informacji w zakresie kwoty podatku. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

2023 r., Urząd, pomimo upływu 15 miesięcy od ich zakończenia nie dokonał protokolarnego odbioru dzierżawionego majątku oraz nie dokonał rozliczenia inwestycji określonych w umowach na kwotę ponad 2 400 000 zł. Ponadto Urząd nie wyegzekwował skutecznie, pomimo kierowanych wezwań, od byłego dzierżawcy dokumentacji posadowionych budynków i instalacji. W powyższej sytuacji, Urząd nie posiadał wiedzy czy budynki i instalacje zostały wykonane z dopełnieniem wymogów obowiązujących przepisów oraz uzyskaniem niezbędnych zezwoleń.

Negatywnej oceny nie zmienia fakt przeprowadzenia dwóch postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na dwie skontrolowane inwestycje zgodnie z wymogami obowiązujących odpowiednio ustaw Prawo zamówień publicznych^{7,8} oraz prawidłowe przeprowadzenie ustnych przetargów nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości.

Gmina, co do zasady, prawidłowo udzielała dofinansowania organizacjom pozarządowym oraz innym podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego na realizację zadań publicznych. Otwarte konkursy ofert oraz zlecanie zadań w ramach tzw. „małych grantów” przeprowadzane były zgodnie z przepisami. Dotacje na wspieranie sportu, udzielane na podstawie ustawy o sporcie⁹, realizowane były również zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastrzeżenia NIK dotyczyły braku kontroli realizacji dofinansowanych zadań publicznych przez Urząd. W ocenie NIK weryfikowanie wyłącznie złożonych dokumentów, było niewystarczające dla potwierdzenia prawidłowości realizacji zadania. NIK zwraca uwagę, że w okresie objętym kontrolą na zadania zlecone w ramach ustawy z dnia 24 kwietnia 2004 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie¹⁰ oraz na dotacje z zakresu sportu, z budżetu Gminy przeznaczono ponad 3,7 mln zł. Zastrzeżenia NIK budzi także nieskładanie stosownych oświadczeń przez członków komisji konkursowych uczestniczących w ocenie ofert konkursowych, oraz brak niezwłocznego zawierania umów z organizacjami po ogłoszeniu wyników konkursu (86% analizowanych umów), co było niezgodne z art. 15 ust. 4 u.d.p.p.

⁷ Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843, ze zm., utraciła moc z dniem 31 grudnia 2020 r.); dalej: poprzednio obowiązujące p.z.p.

⁸ Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), dalej: p.z.p.

⁹ Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2024 r. poz. 1488, ze zm.), dalej: ustawa o sporcie.

¹⁰ Dz.U. z 2024 r. poz. 1491, ze zm., dalej: u.d.p.p.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe kontrolowanej działalności

OBSZAR	1. Realizacja wybranych zadań inwestycyjnych
Opis stanu faktycznego	W Urzędzie obowiązywały uregulowania wewnętrzne z zakresu zasad udzielania zamówień publicznych: Regulamin udzielania zamówień publicznych, Regulamin pracy komisji przetargowej w Urzędzie.

(akta kontroli str. 39-93, 499-508)

W Wieloletniej Prognozie Finansowej¹¹ Gminy przewidziano zaciągnięcie kredytu na sfinansowanie deficytu budżetowego, z tego w 2023 r. zaciągnięto kredyt w wysokości 20 000,00 tys. zł, natomiast w 2024 r. zaplanowano kredyt (według stanu na 15 listopada 2024 r.) w wysokości 18 550,00 tys. zł. Gmina nie zaciągnęła kredytu na zadania pn. *Budowa budynku Szkoły Podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz z wewnętrznymi instalacjami w budynku w miejscowości Kaszów, gmina Liszki*¹² oraz pn. *Rozbudowa i modernizacja Szkoły Podstawowej w Rącznej – Gmina Liszki etap I*¹³. Powyższe zadania inwestycyjne nie były poprzedzone analizami kosztów, a w przypadku budowy szkoły podstawowej w Kaszowie, przed rozpoczęciem inwestycji, Gmina nie zaplanowała odpowiednio infrastruktury, w tym m.in. odpowiedniej wielkości działki przeznaczonej pod budowę szkoły, a także nie przewidziała ograniczeń związanych z przydzieloną przez operatora mocą elektroenergetyczną, która po wprowadzeniu późniejszych zmian w projekcie była niewystarczająca, co szerzej opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. Projektując szkołę w takim kształcie (szkoła podstawowa, czterooddziałowe przedszkole oraz hala widowiskowo-sportowa), nie przeprowadzono także oceny sytuacji demograficznej Gminy, prognozy migracji ludności, a także poziomu możliwego rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu Kaszowa.

Kwoty tych zadań inwestycyjnych zostały określone na podstawie kosztorysów inwestorskich.

(akta kontroli str. 96-98, 137-140, 175, 543-545, 632)

1.1. Budowa szkoły podstawowej w Kaszowie.

Rada Gminy uchwałą Nr X/129/2019 z 19 lipca 2019 r. w sprawie budowy kompleksowego budynku szkoły podstawowej w Kaszowie wyraziła wolę budowy, a także zobowiązała byłego Wójta do zabezpieczenia środków finansowych na budowę w uchwalach budżetowych na lata 2020-2023. W uzasadnieniu do tej uchwały podano m.in., że baza lokalowa szkoły jest niewystarczająca i znacznie utrudnia realizację zadań dydaktyczno-wychowawczych; wskazano także na brak możliwości spożywania posiłków w szkole z uwagi na brak miejsca i konieczność korzystania z jadalni w innym, nieogrzewanym budynku.

(akta kontroli str. 28-29)

Zgodnie z Opisem technicznym oraz opisem projektu zagospodarowania terenu dla Szkoły w Kaszowie zaprojektowano m.in.:

- naukę dla 452 dzieci¹⁴;
- stacjonarną kuchnię dla oddziału szkolnego oraz cateringową dla przedszkola;

¹¹ Dalej: WPF.

¹² Dalej: budowa szkoły podstawowej w Kaszowie.

¹³ Dalej: rozbudowa szkoły podstawowej w Rącznej.

¹⁴ 352 uczniów w szkole podstawowej, 100 dzieci w przedszkolu.

- 16 miejsc parkingowych (w tym dwa miejsca dla osób niepełnosprawnych ruchowo);
- halę widowiskowo-sportową (bez zaplecza sanitarnego) o wymiarach 30,9 m x 42,9 m. Salę widowiskowo-sportową należało wyposażać m.in. w trybuny składane teleskopowo z siedziskami plastikowymi składanymi elektronicznie, tablicę wyników uniwersalną, siatki osłaniające okna, drzwi, trybuny i kotary grodzące, ławki w szatni sali gimnastycznej, sprzęt sportowy.

(akta kontroli str. 27-29, 524-533, 565)

Gmina na budowę szkoły w Kaszowie zorganizowała dwa postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Pierwsze postępowanie (ogłoszone 12 marca 2019 r.) zostało unieważnione w związku z negatywną opinią RIO¹⁵ w Krakowie w sprawie planowanej kwoty długu Gminy przedstawionej w WPF i możliwości sfinansowania deficytu. Drugie postępowanie (ogłoszone 22 czerwca 2021 r.) realizowano w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 132 p.z.p.

(akta kontroli str. 630)

Budowa szkoły podstawowej w Kaszowie realizowana była na podstawie projektu wielobranżowego zespołu budynków o funkcji szkoły podstawowej, trzyoddziałowego przedszkola wraz z pełnowymiarową salą gimnastyczną w Kaszowie. Wykonawca projektu wybrany został na podstawie trybu wskazanego w § 4 ust. 4 Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Urzędzie¹⁶, który stanowił, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez wójta gminy, można odstąpić od stosowania trybów udzielenia zamówienia określonych w § 9 i § 10 Regulaminu, stosując tryb właściwy dla niższego progu określonego w § 8 regulaminu. Wartość umowy na opracowanie projektu była ryczałtowa i wynosiła 90 000,00 zł brutto. Gmina nie dokonała oszacowania wartości opracowania projektu, co zostało szerzej opisane w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. W umowie zawarto oświadczenie wykonawcy, że wycenił wartość zamówienia oraz nie będzie żądał podwyższenia wynagrodzenia, nawet gdyby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac (§ 8 ust. 2 umowy). Określono także termin realizacji do 31 grudnia 2017 r. Ponadto Gmina zawarła z wykonawcą:

- porozumienie nr IN.272.1.20.2018 z 30 kwietnia 2018 r. zawierające zobowiązanie wykonawcy do dostarczenia dokumentacji w terminie do dwóch tygodni od dnia podpisania porozumienia oraz oświadczenie stron odnośnie do niedochodzenia roszczeń z tytułu niewywiązania się wykonawcy z realizacji umowy z dnia 10 kwietnia 2017 r.;
- aneks nr IN.272.1.32.2018 do porozumienia z 30 kwietnia 2018 r. zawierający zobowiązanie wykonawcy *projektu wielobranżowego zespołu budynków o funkcji szkoły podstawowej i trzyoddziałowego przedszkola wraz z pełnowymiarową salą gimnastyczną w Kaszowie do zakończenia prac w terminie sześciu tygodni od daty podpisania porozumienia (...);*
- porozumienie z 15 marca 2019 r. obejmujące m.in. podwyższenie wynagrodzenia z powodu zmiany przedmiotu umowy poprzez jego rozszerzenie z trzyoddziałowego przedszkola na przedszkole czterooddziałowe do kwoty 139 200,00 zł brutto oraz zmianę terminu

¹⁵ Regionalna Izba Obrachunkowa.

¹⁶ Zarządzenie nr SA.0050.6.2016 z 13 stycznia 2016 r. w sprawie regulaminu udzielania zamówień publicznych w Gminie Liszki o wartości szacunkowej nie przekraczającej równowartości kwoty, o której mowa w art. 4 pkt. 8 ustawy Prawo zamówień publicznych. Dalej: *regulamin*.

realizacji umowy. W porozumieniu ustanowiono wynagrodzenia za nadzór autorski w wysokości 500,00 zł netto za każdy udział w naradzie.

(akta kontroli str. 4257-4276, 4316-4317)

W sprawie porozumienia z 15 marca 2019 r. Kierownik Referatu Inwestycji i Infrastruktury sporządził notatkę służbową z datą 19 marca 2019 r., w której wskazał, że przekazana przez wykonawcę projektu dokumentacja została sprawdzona przez zamawiającego pod względem merytorycznym (nie wnioskowano o zmiany, a jedynie o poprawienie błędów), a następnie została zwrócona wykonawcy z wykazem błędów i nieścisłości. Wykonawca odebrał dokumentację, jednak nie wprowadził zmian w terminie zgodnym z zawartym porozumieniem, tj. do sześciu tygodni od daty podpisania porozumienia. Zgodnie z informacjami zawartymi w notatce, sporządzono nowe porozumienie innej treści i przedłożono do podpisu kierownika Referatu Inwestycji i Infrastruktury, które – jego zdaniem – *zawierało część nieprawdziwych zapisów w preambule umowy*. Dodatkowo, jak wskazano w notatce, porozumienie przedstawiało *zobowiązanie finansowe gminy do organizowania raz w miesiącu narad na budowie, za co wykonawca miał otrzymywać wynagrodzenie w wysokości 500,00 zł netto, na co nie było pokrycia w WPF*.

Były Wójt Gminy nakazał poleceniem służbowym kierownikowi referatu podpisać ww. porozumienie i ostatecznie dokonano płatności za projekt.

(akta kontroli str. 4257-4282)

Na podstawie złożonego 21 września 2017 r. przez Gminę wniosku oraz opracowanej przez wykonawcę dokumentacji projektowej Starosta Krakowski 19 grudnia 2017 r. wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę szkoły podstawowej w Kaszowie, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz z wewnętrznymi instalacjami (...). W przedłożonej do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę dokumentacji¹⁷ nie uwzględniono instalacji klimatyzacji, co zostało szerzej opisane w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 3893-3898)

Ogółem na prace związane z przygotowaniem dokumentacji projektowej (oraz projekt wizualizacji) szkoły podstawowej w Kaszowie w latach 2016-2024 wydatkowano 520 249,75 zł, z tego na:

- koncepcję zespołu budynków o funkcji Szkoły Podstawowej i trzyoddziałowego przedszkola oraz sali sportowo-widowiskowej¹⁸ 52 275,00 zł;
- projekt wielobranżowy zespołu budynków o funkcji Szkoły Podstawowej w Kaszowie¹⁹ 139 200,00 zł;
- sprawdzenie dokumentacji projektowej w zakresie branży elektrycznej²⁰ 2 929,75 zł;
- dokumentację projektową branży sanitarnej²¹ 71 955,00 zł;
- dokumentację projektową branży konstrukcyjnej²² 14 500,00 zł;
- dokumentację projektową w branży instalacji zewnętrznych²³ 57 375,00 zł;

¹⁷ Wniosek o pozwolenie na budowę złożony 21 września 2017 r. oraz wniosek o zmianę decyzji w sprawie pozwolenia na budowę z dnia 3 września 2024 r.

¹⁸ Umowa nr IN.272.1.43.2015 z 31 grudnia 2015 r.

¹⁹ Umowa nr IN.272.1.6.2017 z 10 kwietnia 2017 r.

²⁰ Umowa nr IN.272.1.11.2019 z 8 kwietnia 2019 r.

²¹ Umowa nr IN.272.1.14.2023 z 3 kwietnia 2023 r.

²² Umowa nr IN.272.1.22.2023 z 5 maja 2023 r.

²³ Umowa nr IN.272.1.24.2023 z 8 maja 2023 r.

- dokumentację projektową w branży elektrycznej²⁴ 9 200,00 zł;
- wykonanie dokumentacji projektowej zagospodarowania terenu, wprowadzenie zmian nieistotnych, dokumentacji projektowej w zakresie wprowadzenia zmian wraz z opiniami rzeczoznawców, przygotowanie dokumentacji w wersji papierowej²⁵ 57 810,00 zł;
- wykonanie dokumentacji projektowej - likwidacja wentylacji grawitacyjnej, zmiana zagospodarowania terenu, projekt instalacji sanitarnych - chłodzenie, projekt instalacji sanitarnych, korekta, projekt²⁶ 100 860,00 zł;
- opracowanie dokumentacji projektowej zamiennej, tj. zmiana decyzji na budowę nr AB.V.1.1474.2017 w zakresie budowy dwóch murów oporowych oraz zmiany wymiarów bieżni²⁷ 14 145,00 zł.

(akta kontroli str. 235-238, 585- 626, 809-828, 1084-1096, 1466-1480)

1.1.1. *Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na budowę szkoły podstawowej w Kaszowie*

Przedmiotem zamówienia były roboty budowlane polegające na budowie budynku o funkcji szkoły podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz ze składanymi trybunami oraz wewnętrznymi instalacjami w budynku. Szczegółowy zakres robót określała dokumentacja techniczna - projekt wykonawczy, projekt budowlany, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, przedmiar robót oraz specyfikacja warunków zamówienia²⁸. Sporządzono także kosztorys inwestorski. Przed wszczęciem postępowania nie prowadzono wstępnych konsultacji rynkowych na podstawie art. 84 p.z.p. Ogłoszenie o postępowaniu ukazało się 22 czerwca 2021 r. w Dz. Urz. Unii Europejskiej oraz na stronie internetowej prowadzonego postępowania, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu²⁹ i na platformie Miniportal. Kryteriami oceny ofert były cena (60%) oraz gwarancja na roboty budowlane (40%). Zamawiający wymagał wniesienia wadium. Postępowanie prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego. SWZ zawierała wymagane elementy wymienione w art. 134 p.z.p. Zamawiający wymagał zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Były Wójt powołał komisję przetargową. Członkowie komisji złożyli oświadczenia, o których mowa w art. 56 ust. 5 i 6 p.z.p., tj. oświadczenie o braku istnienia prawomocnego skazania oraz oświadczenie o braku istnienia konfliktu interesów. Oświadczenia złożyli także były Wójt oraz inne osoby wykonujące czynności w postępowaniu. Gmina zgodnie z art. 83 p.z.p. dokonała analizy potrzeb i wymagań uwzględniającej rodzaj i wartość zamówienia. W analizie tej wskazano m.in., że w związku ze złym stanem technicznym szkoły podstawowej w Kaszowie, jak i brakiem warunków do nauki spełniających obowiązujące normy były Wójt i Rada Gminy podjęli decyzję o budowie budynku szkoły podstawowej w Kaszowie. Szacunkową wartość zamówienia określono na kwotę 28 831 218,18 zł brutto (24 026 015 zł netto, 6 753 148,80 euro).

W postępowaniu wpłynęło 21 ofert, z czego siedem zostało odrzuconych m.in. z powodu niewniesienia wadium lub nieopatrzenia gwarancji bankowych kwalifikowanym podpisem. Żaden z oferentów nie wniósł odwołania do Krajowej Izby Odwoławczej. Wybrana przez Zamawiającego oferta uzyskała ocenę 100%, z tego: 60% z tytułu zaoferowania najniższej ceny (27 887 470,63 zł brutto) oraz

²⁴ Umowa nr IN.272.1.23.2023 z 5 maja 2023 r.

²⁵ Umowa nr IN.272.1.30.2023 z 12 czerwca 2023 r.

²⁶ Umowa nr IN.272.1.29.2023 z 12 czerwca 2023 r.

²⁷ Umowa nr IN.272.1.52.2024 z 21 października 2024 r.

²⁸ Dalej: SWZ.

²⁹ Dalej: BIP.

40% z tytułu zaoferowanej pięcioletniej gwarancji na roboty budowlane. Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty została przekazana do pozostałych oferentów, a także zamieszczona na stronie BIP oraz opublikowana na stronie Dz. Urz. UE. Protokół z postępowania w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego (wraz z załącznikami) został zatwierdzony 24 grudnia 2021 r. przez byłego Wójta.

(akta kontroli str. 17, 630-639, 799-911)

Gmina zawarła 20 grudnia 2021 r. umowę z wykonawcą na wykonanie zadania pn. Budowa budynku Szkoły Podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz z zewnętrznymi instalacjami w budynku w miejscowości Kaszów. W umowie przewidziano wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie wynikającej z oferty, tj. 27 877 547,70 zł³⁰ (brutto), w tym VAT 23% (5 214 744,69 zł). Termin wykonania robót ustalono na 32 miesiące od daty podpisania umowy (2 lata i 6 miesięcy). Umowa zawierała m.in. postanowienia dotyczące rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji. Termin gwarancji ustalono na okres 60 miesięcy. W umowie nałożono na wykonawcę obowiązek przedkładania projektów umów wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w projekcie lub umowie. W §7 ust. 4 tej umowy zapisano, że Wykonawca oświadcza, że wycenił wszystkie roboty i nie będzie żądał podwyższenia wynagrodzenia, nawet gdyby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac. Maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia w całym okresie obowiązywania umowy, jaką dopuszczono w efekcie zastosowania postanowienia o zasadach wprowadzenia zmian wysokości wynagrodzenia, wynosiła 7% całości wynagrodzenia brutto wykonawcy.

W umowie zawarto także zapis dotyczący możliwości zmiany umowy (§ 16 ust. 1), w którym Zamawiający dopuścił możliwości zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy w przypadkach opisanych w art. 455 ust. 1 pkt.1 p.z.p. Umowa była zmieniana 12 razy. I tak:

- a) 20 grudnia 2021 r. zawarto aneks nr 1, którym objęto wykonanie prac wykraczających poza zakres przedmiotowej umowy opisanej w SWZ. Wynagrodzenie za całość zamówienia wyniosło 29 423 012,53 zł³¹ brutto 23 921 148 zł netto, tj. o 1 545 464,83 zł brutto (1 248 345,39 zł netto) więcej w stosunku do umowy z 20 grudnia 2021 r. Gmina zleciła wykonawcy realizację prac w oparciu o zaakceptowane pięć protokołów konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych, tj.:
 - protokół konieczności nr 1 z 7 września 2022 r. na okoliczność zwiększenia zakresu robót, tj. zwiększenia nośności konstrukcji dachu hali widowiskowo-sportowej w celu umożliwienia montażu paneli fotowoltaicznych;
 - protokół konieczności nr 2 z 7 września 2022 r. na okoliczność wywozu gruntu z wykopu pod budynek oraz wykonania zasypek fundamentów wewnątrz budynku z mieszanki piasku z cementem (szacunkową wartość robót ustalono na 536 217,64 zł netto);
 - protokół konieczności nr 3 z 7 września 2022 r. na okoliczność wprowadzenia zmian w zbrojeniu podkładów pod posadzki oraz zwiększenia klasy betonu ww. podkładów (szacunkową wartość robót ustalono na 138 067,18 zł netto);

³⁰ 22 672 803,01 zł netto.

³¹ 23 921 148 zł (netto).

- protokół konieczności nr 4 z 28 października 2022 r. na okoliczność wprowadzenia zmian wzmacniających konstrukcję budynku m.in. poszerzenie fundamentów siatkami zbrojeniowymi, głębsze posadowienie budynku, usztywnienie ścian szczytowych wieńcami i trzpieniami żelbetowymi (szacunkową wartość robót ustalono na 154 983,96 zł netto;
 - protokół konieczności nr 5 z 2 listopada 2022 r. na okoliczność wykonania drenażu opaskowego wokół budynku wraz z zabezpieczeniem, szacunkową wartość robót ustalono na 230 076,61 zł.
- b) 4 kwietnia 2023 r. zawarto aneks nr 2/2023, który dotyczył zmiany osób biorących udział w realizacji zamówienia i powołania ze strony Gminy inspektora nadzoru budowlanego (koordynatora budowy), inspektora nadzoru robót elektrycznych i przedstawiciela w zakresie administracyjnej obsługi inwestycji.
- c) 17 kwietnia 2023 r. zawarto aneks nr 3/2023, który dotyczył zmiany harmonogramu rzeczowo- finansowego robót z uwagi na wprowadzenie projektów zamiennych, uzupełnienia braków oraz usunięcia rozbieżności w dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do SWZ. Zmianie uległ harmonogram rzeczowo-finansowy (§4 ust. 2³² oraz § 7 ust 3³³ ww. umowy). Wartość zamówienia w tym aneksie nie uległa zmianie i wynosiła 29 423 012,53 zł brutto.
- d) 16 maja 2023 r. zawarto aneks nr 4/2023, który dotyczył waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy o 7% całości wynagrodzenia brutto (2 059 610,88 zł) z uwagi na wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. w stosunku do 2021 r. o 14,4%. Wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 31 482 623,41 zł³⁴ brutto. Ponownie zmianie uległ harmonogram rzeczowo-finansowy (§4 ust. 2³⁵ oraz § 7 ust 3³⁶ ww. umowy).
- e) 29 września 2023 r. zawarto aneks nr 5/2023, który został sporządzony w związku z realizacją robót dodatkowych³⁷ oraz realizacją prac wykraczających poza pierwotny zakres przedmiotu umowy³⁸. Zmiany te skutkowały sporządzeniem kosztorysów dodatkowych, a także podwyższeniem wynagrodzenia wykonawcy o 4 392 898,41 zł netto (5 373 265,05 zł brutto). Wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 36 855 888,46 zł³⁹ brutto. Gmina zleciła wykonawcy realizację prac w oparciu o zaakceptowanych 14 protokołów konieczności wykonania robót koniecznych/dodatkowych i zamiennych, tj.:
- protokół konieczności nr 6 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zastąpienia wentylacji grawitacyjnej wentylacją mechaniczną – szacunkowa wartość

³² Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 6 662 910 zł; b) w 2023 r. do kwoty 15 837 090 zł; c) w 2024 r. do kwoty 6 923 012,53 zł.

³³ Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 6 362 790 zł; b) w 2023 r. do kwoty 12 137 210 zł; c) w 2024 r. do kwoty 10 923 012,53 zł.

³⁴ 25 595 628,79 zł netto.

³⁵ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 6 662 910 zł; b) w 2023 r. do kwoty 17 270 222,04 zł; c) w 2024 r. do kwoty 12 952 756,42 zł.

³⁶ Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 6 362 790 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 208 372,72 zł; c) w 2024 r. do kwoty 17 314 725,74 zł.

³⁷ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót koniecznych i zamiennych o nr 6, 8, 13, 17, 20, 21.

³⁸ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych o nr 7, 9, 11, 14, 15, 16, 18, 19.

³⁹ 29 988 527,20 zł (netto).

robót 2 168 500 zł netto. Ponadto w protokole wskazano, że w zaprojektowanym obiekcie przewidziano sale lekcyjne dla 22 uczniów i nauczyciela, zatem w każdej sali lekcyjnej należy zapewnić wymianę powietrza na poziomie co najmniej 460 m³/h. Dla typowej sali lekcyjnej w wykonywanym obiekcie oznacza to konieczność dwu i półkrotnej wymiany powietrza na godzinę, natomiast zgodnie z normą wskazana w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopływ powietrza zewnętrznego może zostać zapewniony przez otwory o regulowanym stopniu otwarcia (tj. nawiewniki) w wielkości nieprzekraczającej dwóch wymian na godzinę, natomiast „przy wyższej krotności wymian powietrze zewnętrzne powinno być doprowadzone przez kratki nawiewne wentylacji mechanicznej”. Zaznaczyć należy również, że zgodnie z przywołaną normą, strumień objętości powietrza przepływającego przez całkowicie otwarty nawiewnik przy wentylacji grawitacyjnej powinien mieścić się w granicach od 20 do 50 m³/h, czyli dla każdej sali lekcyjnej należałoby zapewnić co najmniej 10 wysokowydajnych nawiewników, czyli więcej niż dwa nawiewniki na jedno okno. Tak duża liczba nawiewników powodowałaby spory dyskomfort termiczny użytkowników szkoły w okresie grzewczym i powodowałaby znaczne koszty ogrzewania. Ponadto zaprojektowano zbyt mało przewodów kominowych odprowadzających zużyte powietrze z pomieszczeń – przy zaprojektowanych dwóch przewodach wentylacyjnych na salę wymagałoby to stałego grawitacyjnego przepływu powietrza z prędkością przekraczająca 3 m/s/ Ponadto wentylacja przestaje być skuteczna w sytuacji, w której temperatura zewnętrzna jest porównywalna lub wyższą od temperatury wewnętrznej, kiedy przez brak różnicy ciśnień zanika ciąg kominowy. i dalej: w związku z niepoprawnie zaprojektowaną wentylacją grawitacyjną zamawiający podjął decyzję o wprowadzeniu wentylacji mechanicznej, co zagwarantuje ustalony dopływ świeżego powietrza do pomieszczeń, a także zmniejszenie zapotrzebowania na energię (odzysk ciepła oraz oczyszczenie nawiewanego powietrza dzięki stosowanym filtrom).

- protokół konieczności nr 7 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie wykonania instalacji klimatyzacji w budynku z uzasadnieniem merytorycznym dla wykonania robót jako robót prowadzonych w celu zagwarantowania korzystnych warunków klimatycznych w budynku szkoły, przedszkola i hali sportowej – szacunkowa wartość robót 632 000 zł netto;
- protokół konieczności nr 8 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zabudowy ogniowej konstrukcji dachowej oraz pionów instalacyjnych – szacunkowa wartość robót 309 992,70 zł netto; w protokole wskazano, że projektant w celu zapewnienia wymagań bezpieczeństwa pożarowego określonych w § 216 oraz § 219 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴⁰ zaprojektował dodatkowe zabudowy ogniowe. Pierwotny projekt nie zapewniał zgodności z tymi przepisami;
- protokół konieczności nr 9 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie dostawy i montażu żaluzji zewnętrznych w oknach sali gimnastycznej – szacunkowa wartość robót 189 699,55 zł netto;
- protokół konieczności nr 11 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zmiany nawierzchni tarasu z papy na płytki ceramiczne – szacunkowa wartość robót 74 999,93 zł netto;

⁴⁰ Dz.U. z 2022 r. poz. 1225. Dalej: rozporządzenie w sprawie warunków technicznych.

- protokół konieczności nr 13 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zwiększenia średnicy świetlików i ich montaż w poziomie na wysokości kalenicy dachu, co wynikało z konieczności – wskazanej w tym protokole – *zgodnego z przepisami doświetlenia sal przedszkolnych*, szacunkowa wartość robót 20 000 zł netto;
 - protokół konieczności nr 14 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zmiany płytek ściennych typu gres na płytki ceramiczne typu glazura – szacunkowa wartość robót 13 874,02 zł netto;
 - protokół konieczności nr 15 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie wykonania instalacji zasilania tablic multimedialnych – szacunkowa wartość robót 27 000,05 zł netto;
 - protokół konieczności nr 16 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zmiany rodzaju posadzek w wybranych pomieszczeniach – szacunkowa wartość robót 39 999,50 zł;
 - protokół konieczności nr 17 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zmiany pełnego deskowania z papą na membranę dachową oraz zmiany w konstrukcji dachu – szacunkowa wartość robót 133 804,61 zł;
 - protokół konieczności nr 18 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie wykonania dodatkowych umywalek w salach lekcyjnych, zmiany rodzaju umywalek w części łazienek na podblatowe – szacunkowa wartość robót 78 658,15 zł;
 - protokół konieczności nr 19 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie wydzielenia dodatkowych pomieszczeń pod schodami klatek schodowych i związana z tym modyfikacja okien na klatce schodowej – szacunkowa wartość robót 24 000 zł netto;
 - protokół konieczności nr 20 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zastąpienia przewodów elektrycznych, rurek i puszek na bezhalogenowe – szacunkowa wartość robót 179 176,47 zł netto;
 - protokół konieczności nr 21 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie wymiany gruntu dla boisk, wywozu nadmiaru ziemi z terenu boisk i patio – szacunkowa wartość robót 796 550,68 zł netto.
- f) 19 grudnia 2023 r. zawarto aneks nr 6/2023, który dotyczył zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego robót z uwagi na brak możliwości realizacji zakładanego w 2023 r. zakresu robót sanitarno-wentylacyjnych, kanalizacji deszczowej i budowlanych (dot. elewacji). Wynagrodzenie za zamówienie nie uległo zmianie i wynosiło 36 855 888,46 zł brutto. Zmianie uległ §4 ust. 2⁴¹ oraz § 7 ust 3⁴² ww. umowy.
- g) 28 marca 2024 r. zawarto aneks nr 7/2024, który dotyczył zaktualizowania harmonogramu rzeczowo-finansowego.
- h) 16 kwietnia 2024 r. zawarto aneks nr 8/2024 z w związku z realizacją robót dodatkowych⁴³ oraz realizacją prac wykraczających poza pierwotny zakres przedmiotu umowy⁴⁴. Zmiany te skutkowały sporządzeniem kosztorysów dodatkowych, a także podwyższeniem wynagrodzenia wykonawcy o 2 177 956,44 zł netto (2 678 886,42 zł brutto). Ostatecznie wynagrodzenie

⁴¹ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 6 662 910 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 580 222,04 zł; c) w 2024 r. do kwoty 16 642 756,42 zł.

⁴² Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 6 362 790 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 208 372,72 zł; c) w 2024 r. do kwoty 17 314 725,74 zł.

⁴³ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót koniecznych i zamiennych o nr 22, 26, 27, 28, 29, 30.

⁴⁴ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych o nr 10, 12, 23, 24, 25, 31.

za całość zamówienia ustalono na kwotę 39 564 774,88 zł⁴⁵ brutto, w tym VAT 23% (7 398 291,24 zł). Ponownie zmianie uległ harmonogram rzeczowo-finansowy (§4 ust. 2⁴⁶ oraz § 7 ust. 3⁴⁷ ww. umowy). Jednocześnie termin wykonania robót ustalono do 30 listopada 2024 r. Gmina zleciła wykonawcy realizację prac w oparciu o zaakceptowane 12 protokołów konieczności wykonania robót koniecznych/dodatkových i zamiennych, tj.:

- protokół konieczności nr 10 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie zmiany zakresu wyposażenia sportowego hali zgodnie z zatwierdzoną kartą materiałową – szacunkowa wartość robót 434 043,37 zł netto;
 - protokół konieczności nr 12 z 30 sierpnia 2023 r. w przedmiocie wykonania instalacji radiowęzła – szacunkowa wartość robót 75 000 zł netto;
 - protokół konieczności nr 22 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie wykonania instalacji pomocniczych dla central wentylacyjnych oraz obudów ogniowych central podwieszanych – szacunkowa wartość robót 221 123,57 zł netto;
 - protokół konieczności nr 23 z 15 marca 2023 r. w przedmiocie wykonania instalacji pomocniczych dla klimatyzacji – szacunkowa wartość robót 48 273,48 zł netto;
 - protokół konieczności nr 24 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie wykonania okładzin akustycznych na hali oraz wzmocnienia sufitu do klasy odporności na uderzenia 1A – szacunkowa wartość robót 384 157,99 zł netto;
 - protokół konieczności nr 25 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie wykonania dodatkowych instalacji elektrycznych i teletechnicznych oraz zmian aranżacji biblioteki – szacunkowa wartość robót 129 791,55 zł netto;
 - protokół konieczności nr 26 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie dostosowania instalacji kanalizacji sanitarnej zewnętrznej do istniejącej sieci kanalizacyjnej – szacunkowa wartość robót 82 911,69 zł netto;
 - protokół konieczności nr 27 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie zmian instalacji oświetlenia (zgodnie z projektem zamiennym) – szacunkowa wartość robót 244 401,29 zł netto;
 - protokół konieczności nr 28 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie dostosowania projektowanych podbudów boisk, bieżni i placu zabaw do warunków gruntowych – szacunkowa wartość robót 120 998,77 zł netto;
 - protokół konieczności nr 29 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie wydzielenia serwerowni z pomieszczenia woźnego – szacunkowa wartość robót 66 799,92 zł netto;
 - protokół konieczności nr 30 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie realizacji kanalizacji deszczowej wg projektu zamiennego – szacunkowa wartość robót 254 591,73 zł netto;
 - protokół konieczności nr 31 z 15 marca 2024 r. w przedmiocie zakupu głośników i innych niezbędnych urządzeń oraz dostosowania instalacji okablowania dla systemu nagłośnienia hali widowiskowo-sportowej – szacunkowa wartość robót 281 686,46 zł netto.
- i) 6 czerwca 2024 r. zawarto aneks nr 9/2024, który dotyczył waloryzacji wynagrodzenia wykonawcy o 7% całości wynagrodzenia brutto (378 228,55 zł) z uwagi na wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług

⁴⁵ 32 166 483,64 zł (netto).

⁴⁶ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 6 662 910 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 580 222,04 zł; c) w 2024 r. do kwoty 19 321 642,84 zł.

⁴⁷ Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 6 362 790 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 208 372,72 zł; c) w 2024 r. do kwoty 19 993 612,16 zł.

konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. (o 11,4%). Wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 39 943 003,43 zł⁴⁸ brutto. Ponownie zmianie uległ harmonogram rzeczowo-finansowy (§4 ust. 2⁴⁹ oraz § 7 ust 3⁵⁰ ww. umowy).

- j) 26 lipca 2024 r. zawarto aneks nr 10/2024 w związku z realizacją robót dodatkowych⁵¹ oraz realizacją prac wykraczających poza pierwotny zakres przedmiotu umowy⁵². Zmiany te skutkowały sporządzeniem kosztorysów dodatkowych. Wynagrodzenie za całość zamówienia nie uległo zmianie i wynosiło 39 943 003,43 zł brutto. Gmina zleciła wykonawcy realizację prac w oparciu o zaakceptowane trzy protokoły konieczności wykonania robót koniecznych/dodatkowych, tj.:
- protokół konieczności nr 32 z 8 lipca 2024 r. w przedmiocie wykonania sufitów podwieszanych i obudów kanałów wentylacyjnych, nietypowych krętek w drzwiach płytowych, wydzielenia dwóch maszyn wentylacyjnych, rezygnacji z kominów wentylacji grawitacyjnej oraz dostosowania komunikacji dachowej – szacunkowa wartość robót 40 100 zł netto;
 - protokół konieczności nr 33 z 8 lipca 2024 r. w przedmiocie wykonania klimatyzatorów sufitowych zamiast ściennych, zmiany aranżacji pomieszczeń, zmiany wyposażenia drzwi aluminiowych – szacunkowa wartość robót (kosztorys dodatkowy/ kosztorys różnicowy) (-)67 161,13 zł netto (zmniejszenie);
 - protokół konieczności nr 34 z 8 lipca 2024 r. w przedmiocie klimatyzacji w kuchni szkoły, sufitów podwieszanych w kuchni i na zapleczu – szacunkowa wartość robót 27 061,13 zł netto.
- k) 30 września 2024 r. zawarto aneks nr 11/2024, który dotyczył zaktualizowania harmonogramu rzeczowo-finansowego.
- l) 30 października 2024 r. zawarto aneks nr 12/2024 w związku z realizacją robót dodatkowych⁵³ oraz prac wykraczających poza pierwotny zakres przedmiotu umowy⁵⁴. Zmiany te skutkowały sporządzeniem kosztorysów dodatkowych, a także podwyższeniem wynagrodzenia wykonawcy o 536 988,18 zł netto (660 495,46 zł brutto). Wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 40 603 498,89 zł⁵⁵ brutto, w tym VAT 23% (7 592 524,18 zł). Zmianie uległ harmonogram rzeczowo-finansowy (§ 4 ust. 2⁵⁶ oraz § 7 ust 3⁵⁷ ww. umowy). Jednocześnie termin wykonania robót ustalono do 31 grudnia 2024 r. Gmina zleciła wykonawcy realizację prac

⁴⁸ 32 473 986,53 zł netto.

⁴⁹ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 6 662 910 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 580 222,04 zł; c) w 2024 r. do kwoty 19 699 871,39 zł.

⁵⁰ Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 6 362 790 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 208 372,72 zł; c) w 2024 r. do kwoty 20 371 840,71 zł.

⁵¹ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót koniecznych o nr 32, 34.

⁵² Dotyczy protokołu konieczności wykonania robót dodatkowych o nr 33.

⁵³ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót koniecznych o nr 36, 37, 40, 44.

⁵⁴ Dotyczy protokołów konieczności wykonania robót wykraczających poza pierwotny zakres przedmiotu umowy o nr. 35, 38, 39, 41, 42, 43.

⁵⁵ 33 010 974,71 zł (netto).

⁵⁶ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 6 662 910 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 580 222,04 zł; c) w 2024 r. do kwoty 20 360 366,85 zł.

⁵⁷ Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 6 362 790 zł; b) w 2023 r. do kwoty 13 208 372,72 zł; c) w 2024 r. do kwoty 17 676 721,87 zł; d) w 2025 r. do kwoty 3 355 614,30 zł.

w oparciu o zaakceptowanych 10 protokołów konieczności wykonania robót koniecznych/dodatkowych, tj.:

- protokół konieczności nr 35 z 4 września 2024 r. w przedmiocie zwiększenia długości i szerokości oraz zmiany rzędnej bieżni – szacunkowa wartość robót 80 418,24 zł netto;
- protokół konieczności nr 36 z 4 września 2024 r. w przedmiocie zwiększenia pomostów dla dachowych central wentylacyjnych, w celu umieszczenia w nim agregatów klimatyzacyjnych – szacunkowa wartość robót 44 000 zł netto;
- protokół konieczności nr 37 z 4 września 2024 r. w przedmiocie wprowadzenia drzwi i okien z odpornością ogniową, okna napowietrzającego, balustrady za oknami piętra, osłony central wentylacyjnych – szacunkowa wartość robót 205 000 zł netto;
- protokół konieczności nr 38 z 4 września 2024 r. w przedmiocie realizacji zabudowy podwieszanej centrali wentylacyjnej i kanałów wentylacyjnych w stołówce – szacunkowa wartość robót 18 000 zł netto;
- protokół konieczności nr 39 z 4 września 2024 r. w przedmiocie zmian w projekcie zagospodarowania terenu m.in. rezygnacji z zatoki przy drodze gminnej, zmiany zagospodarowania patio, drogi wzdłuż budynku szkoły, zmiany nawierzchni z asfaltowej na kostkę brukową – szacunkowa wartość robót 59 621,96 zł netto;
- protokół konieczności nr 40 z 4 września 2024 r. w przedmiocie wykonania zabezpieczenia skarp przy boiskach od strony wschodniej, południowej i zachodniej – szacunkowa wartość robót 30 577,30 zł netto;
- protokół konieczności nr 41 z 4 września 2024 r. w przedmiocie wykonania obudowanego stanowiska dla osoby zarządzającej nagłośnieniem, oświetleniem i telebimem na hali sportowej – szacunkowa wartość robót 59 010 zł ;
- protokół konieczności nr 42 z 4 września 2024 r. w przedmiocie rezygnacji z wykonania zabezpieczenia ścian (odbojnice i narożniki) oraz siatek na klatkach schodowych – szacunkowa wartość robót -38 509,82 zł (zmniejszenie);
- protokół konieczności nr 43 z 4 września 2024 r. w przedmiocie dostawy wyposażenia aktywnego CCTV – szacunkowa wartość robót 30 451,74 zł netto;
- protokół konieczności nr 44 z 4 września 2024 r., w którym wskazano, że zamawiający przekazał do realizacji projekt dodatkowego (obok central wentylacyjnych) ogrzewania sali widowiskowo-sportowej za pomocą grzejników ze względu na niewystarczającą moc grzewczą zaprojektowanych central wentylacyjnych dla zapewnienia wymaganej przepisami temperatury w szkolnej sali gimnastycznej – szacunkowa wartość 48 418,76 zł netto.

(akta kontroli str. 17, 912-917, 1286-1465)

Trzy protokoły spośród 44 sporządzono z uzasadnieniem usunięcia błędów zawartych w dokumentacji projektowej szkoły podstawowej w Kaszowie i dotyczyły one:

- protokołu konieczności nr 6 (zmiana wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną oraz stwierdzenie błędów związanych ze źle zaprojektowaną wentylacją grawitacyjną); koszt robót wyniósł 2 667 255,00 zł brutto;

- protokołu konieczności nr 8 dotyczącego zaprojektowania i wykonania dodatkowych obudów ogniowych. Wartość robót koniecznych wyniosła 381 291,02 zł brutto;
- protokołu konieczności nr 13 z uwagi na konieczność zgodnego z przepisami doświetlenia sal przedszkolnych za 24 600,00 zł brutto.

Łączna wartość prac, na których konieczność wskazano, wynosiła 3 073 146,02 zł brutto. Urząd nie zawiadomił wykonawcy projektu o popełnionych przez niego błędach, a na dostosowanie rozwiązań wskazanych w ww. protokołach wydatkowano 405 891,02 zł⁵⁸, co zostało szerzej opisane w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

Ponadto w związku z podjęciem decyzji o zmianie wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną należało wykonać prace dodatkowe, które wskazano w protokołach konieczności: nr 7, nr 22, nr 23, nr 27, nr 32, nr 33, nr 34, nr 36, nr 38, nr 44, na łączną kwotę 4 295 010,14 zł brutto co zostało szerzej opisane w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości, a także konieczne były zmiany dokumentacji projektowych na łączną kwotę 230 190,00 zł brutto.

(akta kontroli str. 236-238, 1388-1391, 1420-1423, 1430-1431, 1440-1445, 1448-1453, 1464-1465)

W przypadku 38 protokołów konieczności jako podstawę prawną projektowanych zmian wskazano art. 455 ust. 1 lub 2 p.z.p. oraz umowę z wykonawcą. W przypadku sześciu protokołów powołano się tylko na wymogi umowy.

W związku ze zmianą wentylacji na mechaniczną zamawiający podjął także decyzję (5 lutego 2023 r.), że kuchnia na terenie szkoły będzie przygotowana pod catering (zrezygnowano z kuchni stacjonarnej), pomimo że pierwotny projekt przewidywał przygotowywanie posiłków dla 70% uczniów i kadry szkolnej (około 350 osób). Wprowadzona zmiana przewidywała wyżywienie cateringowe dla 100 osób.

(akta kontroli str. 522-542, 2894)

Według stanu na 28 lutego 2025 r. koszt inwestycji wyniósł 41 451 621,03 zł brutto. Wydatki poniesione na nadzór inwestorski wyniosły 142 596,00 zł, a na nadzór autorski 30 000,00 zł, przy czym nadzór ten powierzono osobie, która nie posiadała odpowiednich uprawnień do jego sprawowania, co szczegółowo opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 176, 236-248)

1.2. Rozbudowa szkoły podstawowej w Rącznej

Rada Gminy 19 lipca 2019 r. podjęła uchwałę Nr X/128/2019 w sprawie rozbudowy szkoły podstawowej w Rącznej. W uzasadnieniu do tej uchwały podano m.in., że dotychczasowa baza lokalowa szkoły jest niewystarczająca i znacznie utrudnia realizację zadań dydaktyczno-wychowawczych. W dalszej części podano, że przeprowadzona kontrola przez Komisję Edukacji, Kultury i Spraw Społecznych Rady Gminy jednoznacznie określiła konieczność rozbudowy szkoły, wskazując jednocześnie, że rozbudowa ta powinna rozpocząć się natychmiast ze względu na bardzo trudne warunki nauczania.

(akta kontroli str. 27, 30-31)

1.2.1. Postępowanie o udzielenie zamówienia pn. *Rozbudowa i modernizacja Szkoły Podstawowej w Rącznej, Gmina Liszki – etap I - nr IN.271.17.2020.*

⁵⁸ Kwota nie obejmuje wydatków poniesionych na wentylację mechaniczną, którą zastąpiono wadliwie zaprojektowaną wentylację grawitacyjną.

Postępowanie przeprowadzono na podstawie poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p. Były Wójt Gminy powołał komisję przetargową, a członkowie komisji złożyli oświadczenia o braku okoliczności wyłączających z postępowania, o których mowa w art. 17 ust. 2 poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p. Ponadto oświadczenie złożyli były Wójt oraz inne osoby wykonujące czynności w postępowaniu. Przedmiotem zamówienia była rozbudowa i przebudowa szkoły podstawowej w Rącznej wraz z instalacjami wewnętrznymi w tym gaz, ogrzewania, wentylacji, wod.-kan., deszczową i elektryczną oraz zagospodarowania terenu⁵⁹. Rozbudowa dotyczyła budynku sali sportowej z zapleczem i salami lekcyjnymi przy istniejącym budynku szkoły podstawowej. Budynek szkoły podstawowej z salą połączony miał zostać przejściem o szerokości w świetle korytarza wynoszącym trzy metry. Na parterze budynku przewidywano salę gimnastyczną, ulokowanie pokoju nauczycielskiego, jednej sali lekcyjnej oraz szatni i sanitariatów.

Wartość zamówienia ustalono na podstawie kosztorysu inwestorskiego (zgodnie z art. 33 ust. 1 pkt 1 poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p.) na kwotę 5 992 808,71 zł (netto), co stanowiło równowartość 1 403 698,19 euro.

Postępowanie wszczęto w dniu 12 listopada 2020 r., publikując ogłoszenie o zamówieniu zgodnie z art. 40 ust. 1 poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p. - na stronie internetowej zamawiającego oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego, a także zamieszczono ogłoszenie w Biuletynie Zamówień Publicznych (BZP). Kryteriami, jakimi kierował się zamawiający przy wyborze najkorzystniejszej oferty, były cena (60%) oraz gwarancja na roboty budowlane (40%). Zamawiający wymagał wniesienia wadium. Postępowanie prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego (art. 39 poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p.). Specyfikacja istotnych warunków zamówienia⁶⁰ zawierała wymagane ustawą elementy wymienione w art. 36 poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p. Zgodnie z zapisami protokołu postępowania otwarcie ofert nastąpiło w wyznaczonym terminie (21 grudnia 2020 r.). Oferty złożyło 25 wykonawców. Odrzucone zostały oferty 22 wykonawców m.in. z powodu niewyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą. Wybrano ofertę wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę, tj. 4 999 046,42 zł brutto, i która uzyskała najwyższą liczbę punktów (100 pkt).

Informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty została opublikowana 18 lutego 2021 r. na stronie internetowej zamawiającego, tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w BIP zgodnie z art. 92 ust. 2 poprzednio obowiązującej ustawy p.z.p. Protokół z postępowania w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego (wraz z załącznikami) został zatwierdzony 22 marca 2021 r. przez byłego Wójta. Wartość zamówienia w protokole postępowania określono na kwotę 5 992 808,71 zł netto, tj. 1 403 698,19 euro.

(akta kontroli str. 17, 719-98)

Gmina zawarła 3 marca 2021 r. umowę z wykonawcą na wykonanie zadania pn. *Rozbudowa i modernizacja Szkoły Podstawowej w Rącznej, Gmina Liszki – etap I*. W umowie przewidziano wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie wynikającej z oferty, tj. 4 999 046,42 zł⁶¹ (brutto), w tym 23% VAT (934 781,04 zł). Termin wykonania robót ustalono do 30 czerwca 2022 r. Umowa zawierała m.in. postanowienia dotyczące odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi za

⁵⁹ M.in. przebudowa wjazdu i dróg wewnętrznych, przyłącza gazu, budowa miejsc postojowych, sieci wodociągowej, zewnętrznych instalacji elektrycznych wraz z oświetleniem terenu, boiska oraz trybun.

⁶⁰ Dalej: SIWZ.

⁶¹ 4 064 265,38 zł netto.

wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji. Termin gwarancji ustalono na okres 60 miesięcy.

Do umowy podpisano aneks nr 1/2021 z 18 listopada 2021 r., który dotyczył zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego robót⁶². Jednocześnie celem polepszenia termoizolacyjności budynku zwiększono wartość umowy o roboty dodatkowe (w branży budowlanej) o kwotę 7 427,34 zł. Ostatecznie wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 5 008 182,05 zł (brutto)⁶³, w tym VAT 23% (936 489,32 zł). Z tytułu zawartej umowy Gmina zapłaciła wykonawcy 913 496,53 zł (1/5 robót z kontraktu).

Wykonawca 22 marca 2022 r. odstąpił od umowy, motywując to sytuacją rynkową związaną ze wzrostem cen materiałów i kosztów pracy, które spowodowały, że zrealizowanie prac na zasadach w niej określonych stało się niemożliwe. Według stanu na 30 lipca 2024 r.⁶⁴ w sądzie toczyła się sprawa z powództwa Gminy przeciwko wykonawcy. W celu dokończenia rozbudowy i modernizacji szkoły podstawowej w Rącznej Gmina ogłosiła nowe postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego.

(akta kontroli str. 17, 221, 918, 1097-1141, 1173-1178)

1.2.2. Postępowanie o udzielenie zamówienia pn. *Rozbudowa i modernizacja Szkoły Podstawowej w Rącznej, Gmina Liszki – etap I. nr ZP.271.10.2022.*

W związku z odstąpieniem od umowy przez poprzedniego wykonawcę prac budowlanych, Gmina przeprowadziła postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na dokończenie inwestycji pn. *Rozbudowa i modernizacja Szkoły Podstawowej w Rącznej, Gmina Liszki – etap I.*

Były Wójt powołał komisję przetargową. Członkowie komisji złożyli oświadczenia o których mowa w art. 56 ust. 5 i 6 p.z.p. Ponadto wymienione oświadczenia złożyli były Wójt oraz inne osoby wykonujące czynności w postępowaniu. Z zakresu postępowania wyłączone zostały roboty wykonane w ramach umowy zawartej z poprzednio wybranym wykonawcą, w tym m.in.: zdjęcie humusu z terenu, wykopy pod budynek szkoły i salę gimnastyczną, stan zerowy i surowy⁶⁵ oraz prace instalacyjne⁶⁶.

Przedmiotem zamówienia była rozbudowa i przebudowa szkoły podstawowej wraz z instalacjami wewnętrznymi, tj. gazu, ogrzewania, wentylacji, wod.-kan., deszczową i elektryczną oraz zagospodarowania terenu. Rozbudowa dotyczyła budynku sali sportowej z zapleczem i salami lekcyjnymi przy istniejącym budynku szkoły podstawowej. Budynek szkoły z salą miał zostać połączony przejściem o szerokości w świetle korytarza wynoszącym trzy metry. Na parterze budynku szkoły zaplanowano salę gimnastyczną, pokój nauczycielski, jedną salę lekcyjną oraz szatnie i sanitariaty. Przed wszczęciem postępowania nie prowadzono wstępnych konsultacji rynkowych (art. 84 p.z.p.). Postępowanie wszczęto 23 sierpnia 2022 r., publikując ogłoszenie na stronie internetowej prowadzonego postępowania oraz w BZP. Kryteriami jakimi kierował się zamawiający przy wyborze najkorzystniejszej oferty były cena (60%) oraz gwarancja i rękojmia (40%). Zamawiający wymagał wniesienia wadium. Postępowanie prowadzone było w trybie podstawowym na podstawie art. 275

⁶² Według zmienionego harmonogramu rzeczowo-finansowego płatności za roboty wykonane powinny wynosić w 2021 r. kwotę 1 359,69 zł w 2022 r. kwotę 3 648 282,37 zł.

⁶³ 4 071 692,72 zł netto.

⁶⁴ Data ostatniego pisma skierowanego przez kancelarię adwokacką reprezentującą Gminę.

⁶⁵ Wykonano izolację pod ścianami nośnymi, ściany nośne parteru budynku, strop nad parterem budynku wraz z schodami z parteru na pierwsze piętro budynku, ściany nośne pierwszego piętra budynku, w części sali gimnastycznej wykonano część ścian parteru.

⁶⁶ Wykonano kanalizację sanitarną w zakresie montażu rur pod betonem oraz instalację elektryczną w starym budynku szkoły w zakresie skrzyni głównej rozdzielczej.

pkt 1 p.z.p. Zgodnie z protokołem postępowania wartość badanego zamówienia ustalono na podstawie kosztorysu inwestorskiego na kwotę 8 542 375,42 zł (netto), co stanowiło równowartość 1 918 083,22 euro.

SWZ zawierała wymagane ustawą elementy wymienione w art. 134 p.z.p. Zamawiający wymagał zabezpieczenia należytego wykonania umowy. W postępowaniu oferty złożyło sześciu wykonawców (nie została odrzucona żadna z ofert). Wybrano ofertę wykonawcy na kwotę 6 888 046,95 zł⁶⁷, która uzyskała najwyższą liczbę punktów, tj. 100 (czterech oferentów złożyło oferty od 7 429 000,33 zł brutto do 8 640 377,96 zł brutto).

Protokół z postępowania w trybie podstawowym o udzielenie zamówienia publicznego (wraz z załącznikami) został zatwierdzony 29 września 2022 r. przez byłego zastępcę Wójta.

(akta kontroli str. 17, 640-718)

Gmina zawarła umowę 29 września 2022 r. z wykonawcą na przeprowadzenie zadania inwestycyjnego *Rozbudowa i modernizacja Szkoły podstawowej w Rącznej, Gmina Liszki – etap I*. W umowie przewidziano wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie wynikającej z oferty, tj. 6 888 046,95 zł (brutto)⁶⁸, w tym VAT 23% (1 288 008,78 zł). Umowa zawierała m.in. postanowienia dotyczące rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji. Termin gwarancji ustalono na okres 60 miesięcy.

Do umowy podpisano sześć aneksów, w których uwzględniono sześć protokołów konieczności, tj.:

- a) Aneks nr 1/2023 z 27 kwietnia 2023 r. został wprowadzony na okoliczność aktualizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego robót z uwagi na trudne warunki atmosferyczne (intensywne i długotrwałe opady śniegu, niska temperatura) w okresie zimowym, w którym zaplanowane były roboty związane z wykonaniem konstrukcji dachu i jego pokrycia. Zmianie uległ § 4 ust. 2⁶⁹ oraz § 7 ust 3⁷⁰ ww. umowy.
- b) Aneks nr 2/2023 z 19 lipca 2023 r. został wprowadzony na okoliczność wykonania prac wykraczających poza zakres przedmiotowej umowy opisanej w SWZ. Według protokołu konieczności nr 1 z 20 czerwca 2023 r. wprowadzone zmiany dotyczyły: zmiany instalacji elektrycznej, robót ogólnobudowlanych dodatkowych i zamiennych oraz zmiany wykonania boiska sportowego o nawierzchni naturalnej na boisko o nawierzchni sztucznej. Wartość prac według kosztorysu określono na 588 157,38 zł netto. Ponownie zmianie uległ harmonogram rzeczowo-finansowy określony w § 4 ust. 2⁷¹ oraz § 7 ust 3⁷² tej umowy. Ostatecznie wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 7 611 480,53 zł⁷³ (brutto), w tym VAT 23% w wysokości 1 423 284,98 zł.

⁶⁷ 5 600 038,17 zł netto.

⁶⁸ 5 600 038,17 zł netto.

⁶⁹ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 1 427 228,12 zł; b) w 2023 r. do kwoty 5 460 818,83 zł.

⁷⁰ Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 1 191 177,06 zł; b) w 2023 r. do kwoty 5 696 869,89 zł.

⁷¹ Harmonogram rzeczowo-finansowy winien uwzględniać harmonogram płatności przez Zamawiającego za roboty wykonane: a) w 2022 r. do kwoty 1 427 228,12 zł; b) w 2023 r. do kwoty 6 184 252,41 zł.

⁷² Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie: a) w 2022 r. do kwoty 1 191 177,06 zł; b) w 2023 r. do kwoty 6 420 303,47 zł.

⁷³ 6 188 195,55 zł netto.

- c) Aneks nr 3/2023 z 29 września 2023 r. dotyczył zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz terminu realizacji zamówienia w związku z wprowadzeniem robót dodatkowych i zamiennych. Termin wykonania robót ustalono na 31 grudnia 2023 r. Harmonogram rzeczowo-finansowy ustalony w załączniku nr 1 do ww. aneksu dot. zmian w płatnościach w miesiącach kwiecień-grudzień 2023 r.
- d) Aneks nr 4/2023 z 14 listopada 2023 r. został wprowadzony na okoliczność wykonania prac wykraczających poza zakres przedmiotowej umowy opisany w SWZ. Wynagrodzenie za wykonanie prac dodatkowych ustalono na 855 774,49⁷⁴ zł (brutto), w tym 23% VAT w kwocie 160 022,87 zł. Gmina zleciła wykonanie realizacji tych prac w oparciu o zaakceptowane kosztorysy i trzy protokoły konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych, tj.:
- protokół konieczności nr 1 z 10 października 2023 r. dotyczył zwiększenia zakresu robót w celu poprawy komfortu budynku oraz dostosowania budynku do współczesnych standardów, m.in. zmiany sposobu otwierania stolarki, ocieplenia fundamentu, powiększenia wymiarów boiska sportowego, obniżenie terenów wynikających z obniżenia drogi, rozbiórki budynku gospodarczego przeznaczonego do rozbiórki, zamiany tynku mineralnego na silikatowy, wykonania szczelnego montażu okien, wykonania dodatkowych przeszkleń w drzwiach wewnętrznych sal lekcyjnych, ułożenia płytek w szatniach oraz dodatkowo w pomieszczeniach, podniesienie poziomu wylewki (ryczałtową wartość robót ustalono na 272 747,51 zł netto, tj. 335 479,44 zł brutto);
 - protokół konieczności nr 2 z 10 października 2023 r. dotyczył wykonania systemu klimatyzacji dla sal lekcyjnych, pokoju trenera oraz sali informatycznej, jak również zmiany sposobu ogrzewania sali gimnastycznej z promienników na ogrzewanie podłogowe (ryczałtową wartość robót ustalono na 226 910,54 zł netto, tj. 279 099,96 zł brutto);
 - protokół konieczności nr 3 z 10 października 2023 r. dotyczył wykonania prac elektrycznych, m.in. wykonania zasilania i oświetlenia boiska wraz z montażem tablicy, wykonania zasilania, uchylu okna wraz z siłownikiem w sali gimnastycznej, wykonania instalacji antywłamaniowej w drzwiach wejściowych, wykonania zasilania i sterowania do ekranu i projektora na sali gimnastycznej, montaż punktu dostępu WI-FI, przeniesienie rzutników w salach lekcyjnych z sufitu na ściany przy tablicach, instalacja CTTV, montaż systemu przywoławczego dla toalet niepełnosprawnych (ryczałtową wartość robót ustalono na 196 093,57 zł netto, tj. 241 195,09 zł brutto).
- Ponadto w aneksie nr 4/2023 dokonano waloryzacji wynagrodzenia o 9,8% kwoty pozostałej do zapłaty w 2023 r. (tj. 2 527 588,10 zł) skutkującej wzrostem wynagrodzenia wykonawcy w części dotyczącej zakresu podstawowego o 247 703,63 zł (netto). Ponownie uległ zmianie harmonogram rzeczowo-finansowy ustalony w załączniku nr 1 do ww. aneksu. Ostatecznie wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 8 771 930,48 zł⁷⁵ (brutto), w tym 23% VAT (1 640 279,68 zł).
- e) Aneks nr 5/2024 z 6 lutego 2024 r. dotyczył zmiany harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz terminu realizacji zamówienia w związku z wystąpieniem niesprzyjających warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację robót. Termin wykonania robót ustalono na 15 marca 2024 r.

⁷⁴ 695 751,62 zł netto.

⁷⁵ 7 131 650,80 zł netto.

- f) Aneks nr 6/2024 z 24 kwietnia 2024 r. dotyczył wykonania prac wykraczających poza zakres przedmiotowej umowy opisany w SWZ. Wynagrodzenie za wykonanie prac dodatkowych wyniosło 741 583,51⁷⁶ zł (brutto). Gmina zleciła wykonanie tych prac w oparciu o zaakceptowane kosztorysy i trzy protokoły konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych, tj.:
- protokół konieczności nr 1 z 8 kwietnia 2024 r. dotyczył zwiększenia wykonania robót dodatkowych i zamiennych w celu poprawy komfortu budynku oraz dostosowania budynku do współczesnych standardów (prac budowlanych), m.in. wykonania utwardzenia terenu kruszywem obok zbiorników na deszczówkę, zmiany pokrycia dachów w kotłowni oraz przewiązce, zmiany płytek na posadzce i schodach, zwiększenie ilości szafek ubraniowych, wyposażenia sali informatycznej, zmiany podwójnych stolików na pojedyncze, wymiana klamek w oknach korytarza, zamontowanie dodatkowych osłon na parapetach, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej wylewki na sali gimnastycznej, zabezpieczenie okien obok klatki schodowej dodatkową folią, zamontowanie rolet plisowanych w drzwiach ewakuacyjnych sali gimnastycznej, wykonanie remontu cokołu starej części szkoły. Ryczałtowa wartość robót wynosiła 525 411,11 zł brutto;
 - protokół konieczności nr 2 z 8 kwietnia 2024 r. dotyczył wykonania robót dodatkowych i zamiennych w celu poprawienia komfortu eksploatacji budynku oraz dostosowania szkoły do nowych standardów, m.in. rozbudowy systemu wentylacji, dołożenia dodatkowego ciągu wentylacyjnego, przestrzeni nad sufitem sali gimnastycznej, dostawy i montażu dodatkowych szafek gazowych oraz dostosowanie instalacji do montażu nowego gazomierza i reduktorów, zamiany zespołu pompowo-mieszającego na zawory elektryczne, zamiany zbiorników bezodpływowych na betonowe, zamiany studni z kręgów betonowych na studnie z PVC, wykonanie dodatkowego odprowadzenia wody z dziedzińca szkoły. Wartość robót wyniosła 4 981,77 zł brutto, tj. dot. zmniejszenia z tytułu wykonania robót zamiennych i dodatkowych;
 - protokół konieczności nr 3 z 8 marca 2024 r. dotyczył poprawienia komfortu eksploatacji budynku oraz dostosowania szkoły do nowych standardów poprzez okablowanie nagłośniania sali gimnastycznej wraz puszkami przyłączeniowymi i dodatkowym zasilaniem. Wartość ryczałtowa robót oszacowano na, tj. 221 154,17 zł brutto.

Ponownie zmieniono harmonogram rzeczowo-finansowy oraz termin wykonania zamówienia (zakończenia) na 15 maja 2024 r. Ostatecznie wynagrodzenie za całość zamówienia ustalono na kwotę 9 513 513,99 zł⁷⁷ brutto.

(akta kontroli str. 17, 918-920, 1142-1172, 1179-1285)

Roboty budowlane/instalacyjne w szkole podstawowej w Rącznej zaprojektowano w zakresie rozbudowy i przebudowy: sali gimnastycznej wraz z zapleczem sanitarnym i szatniami, utworzenia pięciu sal lekcyjnych wraz z zapleczem sanitarnym oraz pokoju nauczycielskiego.

Podczas realizacji inwestycji wprowadzono zmiany dla sali sportowej i dotyczyły one:

⁷⁶ 602 913,42 zł netto.

⁷⁷ 7 734 564,22 zł netto.

- zamontowania dodatkowej kotary grodzącej, dodatkowego zabezpieczenia (osłony na parapetach oraz za bramki), rolet plisowanych w drzwiach ewakuacyjnych;
- wykonania zasilania elektrycznego do okna poddachowego, zasilania projektora i tablicy wyników oraz dodatkowej izolacji przeciwwilgociowej wylewki;
- zmiany ogrzewania sufitowego promiennikowego na ogrzewanie podłogowe;
- dołożenia rolety wraz z sterowaniem elektrycznym, dodatkowego ciągu wentylacyjnego w przestrzeni sufitu, dodatkowego sterowania oświetleniem oraz czterech kosze do koszykówki.

Zmiany dotyczyły również zamiany pokoju nauczycielskiego na salę komputerową i wykonania okablowania dla stanowisk komputerowych.

(akta kontroli str. 546-564, 1142-1163)

Ogółem koszt ww. inwestycji według stanu na 28 lutego 2025 r. wyniósł 10 756 679,44 zł brutto⁷⁸. Wydatki za nadzór inwestorski/autorski wynosiły 21 380,58 zł. Wszystkie zmiany dokonane były zgodnie z § 16 umowy z 29 września 2022 r. na rozbudowę i modernizację szkoły podstawowej w Rącznej, w którym dopuszczono możliwość zmiany na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 p.z.p.

(akta kontroli str. 175, 176, 221-235)

1.3. Dotacje na zadania inwestycyjne pn. *Budowa hali sportowej przy nowo budowanej Szkole Podstawowej w Kaszowie* oraz pn. *Budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Rącznej*

Gmina zawarła 8 listopada 2022 r. umowę z Wojewodą Małopolskim o dofinansowanie środkami pochodzącymi z budżetu państwa inwestycji pn. *Budowa budynku o funkcji szkoły podstawowej i czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej w Kaszowie*. Całkowity koszt inwestycji na dzień zawarcia umowy dotacji wynosił 28 118 tys. zł⁷⁹. Warunki dofinansowania określone w umowie ustalały wysokość dotacji celowej w 2022 r. na kwotę 4 500 tys. zł, co miało stanowić 49,93% kosztów inwestycji realizowanej przez Gminę w 2022 r. Całkowity koszt inwestycji ustalony na dzień zawarcia umowy dotacji wynosił 28 118 013,70 zł. Gmina w 2022 r. miała przeznaczyć na sfinansowanie inwestycji ze środków własnych 4 512,3 tys. zł, tj. 50,07% kosztów realizacji inwestycji ustalonych do poniesienia na 2022 r. (9 012,3 tys. zł). Według przyjętego w umowie programu inwestycji oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego założono, że w latach 2023-2024 Gmina przeznaczy na sfinansowanie tej inwestycji kolejno 12 009,8 tys. zł i 6 896,2 tys. zł, tj. 100% kosztów realizacji inwestycji. Według umowy zakończenie rzeczowe inwestycji ustalono do dnia 20 sierpnia 2024 r., natomiast finansowe do dnia 30 września 2024 r. W toku realizacji inwestycji do umowy dotacji zawarto kolejno cztery aneksy w związku z aktualizacją harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji, tj.:

- Aneksem nr 1 z 29 grudnia 2022 r. wysokość dotacji celowej w 2022 r. ustalono na kwotę 3 183 tys. zł (całkowity koszt inwestycji ustalony został na 29 653,5 tys. zł⁸⁰). Gmina przeznaczyła w 2022 r. na sfinansowanie inwestycji ze środków własnych kwotę 3 192 tys. zł (tj. 50,7%) kosztów realizacji

⁷⁸ Dotyczy m.in. dokumentacji projektowej, robót budowlanych, nadzoru inwestorskiego.

⁷⁹ Całkowity koszt realizacji inwestycji realizowanej w latach 2015-2024.

⁸⁰ w tym nakłady poniesione w latach 2015-2021 w kwocie 199,7 tys. zł.

inwestycji. Według przyjętego w umowie programu inwestycji oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego założono, że w latach 2023-2024 Gmina miała przeznaczyć na sfinansowanie tej inwestycji odpowiednio 16 182,5 tys. zł i 6 896,2 tys. zł. Wynikające z opóźnienia w zrealizowaniu całości zaplanowanych na 2022 r. robót budowlanych wynikały m.in. z powstania konieczności wykonania prac wykraczających poza zakres przedmiotowy pierwotnej umowy z wykonawcą. Wartość robót koniecznych i dodatkowych zwiększyła wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie zadania o łączną kwotę 1 535,5 tys. zł.

- Aneks nr 2 z 5 lipca 2023 r. wysokość dotacji celowej w latach 2022-2023 ustalono na kwotę 4 500 tys. zł, z tego w 2022 r. 3 183 tys. zł, natomiast w 2023 r. 1 316,9 tys. zł, co stanowiło 9,97% kosztów inwestycji w tym roku (środki Gminy stanowiły 11 891,5 tys. zł, tj. 90,03% kosztów realizacji inwestycji). Ponownie zmianie uległ harmonogram finansowy inwestycji oraz całkowity koszt jej realizacji, który wynosił 31 713,1 tys. zł.
- Aneks nr 3 z 8 marca 2024 r. zmieniono m.in. całkowity koszt inwestycji na kwotę 37 116,4 tys. zł, zmniejszono udział środków własnych Gminy w 2023 r. na sfinansowanie inwestycji do kwoty 10 291,5 tys. zł, tj. 77,92% kosztów realizacji inwestycji oraz zwiększono kwotę sfinansowania inwestycji w 2024 r. ze środków własnych Gminy z 11 929,9 tys. zł do 17 333,2 tys. zł.
- Aneks nr 4 z 17 października 2024 r. zmieniono wysokość całkowitego kosztu inwestycji na 39 542 468,95 zł⁸¹, zwiększono kwotę sfinansowania inwestycji w 2024 r. ze środków własnych Gminy do kwoty 19 759 290,23 (100% kosztów realizacji inwestycji) oraz zmianie uległ harmonogram finansowy inwestycji. Według przyjętego aneksu zakończenie rzeczowe inwestycji ustalono do dnia 30 listopada 2024 r., natomiast finansowe do dnia 31 grudnia 2024 r. Termin oddania inwestycji do użytkowania ustalono do dnia 31 grudnia 2024 r.

(akta kontroli str. 174-176, 280-489, 573)

Gmina otrzymała 4 500 000 zł z rezerwy celowej budżetu państwa na zadanie *Budowa budynku o funkcji szkoły podstawowej i czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej w Kaszowie* w dwóch częściach, z tego:

- za 2022 r. łącznie 3 183 082,44 zł (25 listopada 2022 r. i 27 grudnia 2022 r.). Rozliczenie udzielonej w 2022 r. dotacji przekazano 18 stycznia 2023 r. do MUW⁸²;
- za 2023 r. 1 316 917,56 zł. Rozliczenie udzielonej w 2023 r. dotacji przekazano 26 lutego 2024 r. do MUW.

(akta kontroli str. 174-176, 249, 235-260, 921, 978-1050)

Wójt Gminy wyjaśnił, że końcowe rozliczenie dotacji nastąpi do 10 kwietnia 2025 r.

(akta kontroli str. 573, 5125-5127)

Gmina zawarła 13 października 2023 r. umowę z Ministerstwem Sportu i Turystyki⁸³ o dofinansowanie ze środków *Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej zadania inwestycyjnego w Ramach Programu Sportowa Polska – Program Rozwoju Lokalnej Infrastruktury Sportowej – Edycja 2023* na realizację zadania inwestycyjnego pn. *Budowa hali sportowej przy nowo budowanej Szkole Podstawowej w Kaszowie oraz budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej*

⁸¹ Całkowity koszt realizacji inwestycji realizowanej w latach 2015-2024.

⁸² Małopolski Urząd Wojewódzki w Krakowie.

⁸³ Dalej: MSiT.

w *Rącznej*. Ww. zadanie inwestycyjne ustalono w następującym zakresie rzeczowym:

- budowa hali sportowej o wymiarach areny 42,6x22,7 i wysokości 7,1 m wraz z zapleczem sportowym, boiska wielofunkcyjnego o wymiarach 32x19 m i nawierzchni poliuretanowej wraz z wyposażeniem oraz bieżni prostej 3-torowej o łącznej długości 71 m liczonej wraz ze skocznią do skoku w dal przy Szkole Podstawowej w Kaszowie;
- budowa sali gimnastycznej o wymiarach 25x12 m i wysokości 6,4 m w najniższym punkcie wraz z zapleczem szatniowo-sanitarnym, magazynowo-technicznym i pomieszczeniami dla nauczycieli w-f oraz niezbędnym wyposażeniem.

Całkowitą wartość wydatków związanych z realizacją zadania określono na 13 769 049 zł. Za podstawę wysokości dofinansowania stanowiącą sumę wydatków kwalifikowanych związanych z realizacją zadania inwestycyjnego przyjęto kwotę 13 402 625 zł. Termin zakończenia zadania inwestycyjnego określono do 31 października 2024 r. W umowie ustalono, że dofinansowanie w kwocie nieprzekraczającej 3 115 100 zł odbędzie się z następującym podziałem – w 2023 r. nie więcej niż 2 000 000 zł, natomiast w 2024 r. nie więcej niż 1 115 100 zł. We wniosku inwestycyjnym do MSiT stanowiącym załącznik nr 1 do umowy dla zadania inwestycyjnego pn.:

- Budowa hali sportowej wraz z zapleczem sportowym przy nowobudowanej Szkole Podstawowej w Kaszowie zaplanowano kwotę 2 000 000 zł;
- Budowa sali gimnastycznej przy szkole podstawowej w *Rącznej* zaplanowano kwotę 1 115 100 zł.

Gmina złożyła do MSiT wniosek częściowy wraz z zestawieniem faktur/rachunków do refundacji o wypłatę dofinansowania 2 000 000 zł (14 listopada 2023 r.) oraz sprawozdanie z poniesionych wydatków związanych z realizacją tego zadania. Korektę wniosku o wypłatę dofinansowania wraz z korektą sprawozdania z poniesionych wydatków przekazano do MSiT 5 grudnia 2023 r. i 12 grudnia 2023 r. Dotację z MSiT Gmina otrzymała 20 grudnia 2023 r. w kwocie 2 000 000 zł, z tego 1 600 000 zł dla Szkoły Podstawowej w Kaszowie oraz 400 000 zł dla Szkoły Podstawowej w *Rącznej*. W piśmie z 30 września 2024 r. skierowanym do MSiT Gmina wnioskowała, w związku z trwającymi robotami budowlanymi w zadaniu inwestycyjnym pn. *Budowa hali sportowej przy nowo budowanej Szkole Podstawowej w Kaszowie*, o zmianę terminu zakończenia umowy na 31 grudnia 2024 r. i przesunięcie pozostałej do przekazania kwoty w wysokości 1 115 000 zł na 2025 r.

(akta kontroli str. 174-176, 249-252, 262-279, 573, 921-977, 1063-1080)

P.o. Kierownik Referatu Inwestycji i Infrastruktury oświadczył, że dla zadania Budowa hali sportowej przy nowobudowanej Szkole Podstawowej w Kaszowie oraz budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w *Rącznej* dotychczas nie dokonano rozliczenia inwestycji. Dofinansowanie z MSiT ze środków funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej w ramach programu Sportowa Polska w zakresie rzeczowym i finansowym dotychczas nie było dokonane. Podpisano jednostronnie Aneks nr 1 do umowy zawartej z MSiT i na jego podstawie Urząd wystąpi o wypłatę drugiej transzy dofinansowywania w wysokości 1 115 100 zł, z podziałem na 400 000 zł na budowę hali sportowej przy nowobudowanej Szkole Podstawowej w Kaszowie i 715 100 zł na budowę sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w *Rącznej*. Zgodnie z postanowieniami Aneksu nr 1 Urząd zobowiązany jest do sporządzenia i przedstawienia Ministrowi Sportu rozliczenia dofinansowania do dnia 31 maja 2025 r.

1.4. Wydatki majątkowe Gminy na dokapitalizowania spółki komunalnej Likom sp. z o.o.⁸⁴

W latach 2020-2024 z budżetu Gminy przekazano do Spółki środki na podwyższenie kapitału zakładowego w łącznej wysokości 8 780 tys. zł, tj.: w 2020 r. – 1 400 tys. zł, w 2021 r. – 1 630 tys. zł, w 2022 r. – 4 250 tys. zł, w 2023 r. – 500 tys. zł, w 2024 r. – 1 000 tys. zł, na podstawie podjętych uchwał Rady Gminy ws. wyrażenia zgody na podwyższenia kapitału zakładowego i objęcia nowych udziałów. Środki na ten cel zostały zaplanowane w budżecie Gminy jako wydatek majątkowy na wniesienie wkładu do Spółki.

Rada Gminy nie podjęła uchwały kierunkowej w sprawie określenia zasad wnoszenia udziałów w spółkach prawa handlowego, natomiast każdorazowo podejmowała odrębne uchwały ws. wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego.

(akta kontroli str. 4772-4773, 5107-5122)

Wójt wyjaśnił, że zmiana podstawy prawnej uchwał RG na art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) ustawy podyktowana była aktualizacją stanowiska prawnego w przedmiocie podstaw prawnych ww. uchwał. Art. 18 ust. 2 pkt 9 lit g) i f) dotyczą aktu o charakterze abstrakcyjnym i powinny obejmować podjęcie uchwał dotyczących generalnych zasad. Uchwały te nie powinny zatem stanowić podstawy prawnej w sprawach zindywidualizowanych tj. dotyczących już konkretnego działania. z uwagi na powyższe jako podstawę prawną wskazano art. 18 ust. 2 pkt 15, który należy interpretować w powiązaniu z art. 18 ust. 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit h), tj. jako inne sprawy zastrzeżone ustawami przyjęto wyposażenie spółki w majątek poprzez zgodę na podwyższenie kapitału zakładowego. Wójt podał, że wszystkie uchwały, były kierowane do organu nadzorczego i nie zostały zakwestionowane. Wójt wskazał, że mogą być podejmowane kolejne czynności w zakresie wnoszenia dopłat czy też obejmowania udziałów przy podwyższeniu kapitału zakładowego, przygotowany zostanie projekt uchwały w przedmiocie określania zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta.

(akta kontroli str. 4767-4771)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Gmina nierzetelnie zaplanowała i przygotowała inwestycję pn. Budowa budynku Szkoły Podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz z wewnętrznymi instalacjami w budynku w miejscowości Kaszów, gdyż:

a) Przeznaczone pod inwestycję działki nr 1981, 1982, 3056/1 o łącznej wielkości 7000 m² nie miały wystarczającej powierzchni, aby zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, pozwalającą na właściwe i bezpieczne parkowanie pojazdów na czas dojazdu uczniów do szkoły, pojazdów należących do pracowników szkoły, a także dla potrzeb uczestników spotkań widowiskowych i sportowych organizowanych w nowobudowanej hali.

Ponadto w związku z tym, że działki nr 1981 i 3056/1 stanowiły użytki rolne RIIIb, ŁIII, były wójt wystąpił do Starosty Krakowskiego z wnioskiem o ich odrolnienie. Działki zostały odrolnione i Starosta Krakowski ustalił Gminie opłatę roczną w wysokości 22 753,79 zł (227 537,93 zł za 10 lat).

⁸⁴ Dalej: Spółka Likom.

Gmina – w celu zapewnienia dodatkowego miejsca pod niezbędną infrastrukturę i zagospodarowanie terenu, w tym m.in. na parkingi, nabyła w 2016 r. w drodze zamiany działkę nr 3056/1⁸⁵ o powierzchni 6000 m², za którą musiała dopłacić 126 391,00 zł⁸⁶, oraz w 2022 r. zawarła umowę na użyczenie kolejnej nieruchomości o łącznej powierzchni 5672 m², na okres 10 lat, tj. do 28 sierpnia 2028 r. Na podstawie umowy użyczenia Gmina zobowiązała się także do wykonania oświetlenia terenu, dla którego koszt opracowania projektu wyniósł 8 364,00 zł brutto, a także do zagospodarowania terenu wraz z zadaszeniem ołtarza polowego w Kaszowie za kwotę 55 000,00 zł brutto. W wyniku zaprojektowania budynku na działce o niewystarczającej powierzchni Gmina poniosła dodatkowe koszty w łącznej wysokości 189 755,00zł.

(akta kontroli str. 4521-4528, 4667-4725, 5224-5227)

W sprawie nieprzeprowadzenia analizy kosztów dla zadania inwestycyjnego pn. *Rozbudowa i modernizacja Szkoły Podstawowej w Rącznej* oraz kosztów tego zadania, były Wójt zeznał, że rozbudowa szkoły w Rącznej nastąpiła po 50 latach oraz że warunki w szkole były katastrofalne. *Było ciasno. Brakowało czterech sal lekcyjnych, które powstały razem z salą gimnastyczną oraz, że w kontekście rozbudowy naszej gminy, mieliśmy świadomość, że rynek Zielonek, Michałowice rozwoju deweloperki jest już wyczerpany i na tej podstawie szacowaliśmy, że budowa szkoły w Kaszowie będzie uzasadniona i że do szkoły w Kaszowie będą chodzili dzieci z innych sołectw. Szkoła w Kaszowie jest też szkołą integracyjną oraz że Gmina nie miała opracowania na temat perspektyw rozwoju gminy. Były Wójt ponadto zeznał, że pod szkołę było zaplanowanych 70 arów i odkupiliśmy w drodze zamiany z dopłatą dla kurii za 150 tys. zł kolejne 60 arów. Na szkołę nie było innego miejsca, a chcieliśmy to połączyć z funkcjonowaniem Kaszowianki. Jeżeli chodzi o parking pod szkołą to ja podpisałem umowę użyczenia działki od parafii. Nie pamiętam na jaki okres podpisano umowę.*

(akta kontroli str. 4308-4310)

b) W trakcie realizacji inwestycji wprowadzono zmiany w projekcie, które skutkowały zwiększeniem zapotrzebowania na moc elektroenergetyczną, bez wcześniejszych uzgodnień z operatorem sieci elektroenergetycznej. W pierwotnym projekcie obliczono zapotrzebowanie na moc elektroenergetyczną w wysokości 83 kW. W wyniku wprowadzonych zmian projektowych zapotrzebowanie na moc wzrosło do 160 kW, a po zmianie wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną do 243 kW. Operator sieci elektroenergetycznej określił termin realizacji przyłączenia na zwiększoną moc na 31 grudnia 2029 r., podczas gdy budynek szkoły miał być oddany do użytkowania w lutym 2025 r.

Wskazać także należy, że na etapie projektowania błędnie obliczono zapotrzebowanie na moc elektroenergetyczną, na co wskazywały sporządzone 30 marca 2023 r. oraz 20 kwietnia 2023 r. notatki z narady przeprowadzonej na terenie budowy szkoły w Kaszowie. Zwrócono wtedy uwagę, że przekazany przez biuro projektowe (projektant elektryczny) bilans mocy jest błędny (130 kW). Inspektor nadzoru robót budowlanych wniósł o podanie minimalnej mocy, przy której obiekt budowlany będzie funkcjonował (bez agregatów chłodniczych

⁸⁵ Oszacowana wartość nieruchomości na 24 maja 2016 r. wynosiła: w części nabytej przez Gminę 850 000,00 zł, w części nabytej przez Parafię Rzymskokatolicką pw. Matki Bożej Różańcowej w Kaszowie 723 609,00 zł.

⁸⁶ Kwota stanowi różnicę wynikającą z wartości zamienianych nieruchomości, tj. wartość nieruchomości będącej własnością Parafii Rzymskokatolickiej oszacowano na 723 609, wartość nieruchomości będącej własnością Gminy Liszki (zamienianą) oszacowano na 850 000,00 zł.

o mocy 73 kW, bez kurtyn powietrznych elektrycznych – zamiana na wodne o mocy 30 kW i bez części instalacji kuchennych o mocy około 4 kW).

(akta kontroli str. 4481-4507)

Inspektor nadzoru zeznał, że Gmina nie przewidziała, że trzeba do takiej szkoły dostarczyć dużą ilość energii. Nie było GPZ⁸⁷ i zapotrzebowanie ze strony Tauronu nie było zapewnione. Ponadto zeznał, że według jego wiedzy to GPZ dopiero powstanie w Balicach, a Gmina wprowadzając wentylację mechaniczną musiała dokonać wielu zmian w związku ze zwiększeniem zapotrzebowania na moc.

(akta kontroli str. 4312-4314)

Gmina przedstawiła dwa bilanse mocy elektroenergetycznej: z lipca 2022 r. oraz z 17 kwietnia 2023 r. W bilansie z 2022 r. wyliczona moc zainstalowanych (zaprojektowanych) urządzeń wynosiła 404,64 kW. Przyjęty przez projektanta projektu instalacji elektrycznej średni współczynnik zapotrzebowania na moc k_z wynosił 0,60. W rezultacie określono moc szczytową na 243 kW i na taką wartość mocy szczytowej złożono wniosek do operatora energii elektrycznej, który w wydanych warunkach przyłączenia określił termin przyłączenia na 31 grudnia 2029 r.

W bilansie z 2023 r. przyjęta moc zainstalowanych urządzeń wynosiła 150 kW, a w zestawieniu zbiorczym z 17 kwietnia 2023 r. pn. *Nadzór autorski IE nr 01/2023* projektant przyjął współczynniki zapotrzebowania k_z dla rozdzielnic od R1 do R10 oraz RK, RP i ROB w wysokości od 0,85 do 1,0 oraz ich wartość średnią wynoszącą 0,87, pomimo że w zestawieniu dla poszczególnych rozdzielnic od R1 do R10 oraz RK, RP i ROB wartości k_z wynosiły od 0,38 do 0,85, a ich wartość średnia wyniosła 0,52.

(akta kontroli str. 4480-4507, 5125-5132, 5727-5729)

Wójt wyjaśnił, że przyjęty współczynnik zapotrzebowania mocy dla rozdzielni głównej to suma mocy szczytowych poszczególnych rozdzielnic lokalnych – dlatego przyjęto jeszcze współczynnik mocy w wysokości od 0,85 do 1 uwzględniając równoczesność ich obciążenia.

(akta kontroli str. 5730-5731)

Wyjaśnienia Wójta w tym zakresie nie są zgodne z danymi przyjętymi w tym zakresie w projektach instalacji elektrycznej, bowiem w bilansie z 2022 r. wskazano współczynniki zapotrzebowania na moc dla każdej rozdzielnicy i w zestawieniu mocy i wartości współczynników zapotrzebowania do rozdzielni głównej RG przyjęto obliczone jednostkowe wartości dla poszczególnych rozdzielnic. Natomiast w przypadku bilansu z 2023 r. chociaż procedura obliczenia współczynników zapotrzebowania dla każdej rozdzielnicy była taka sama jak w przypadku bilansu z 2022 r., to już wartości przyjętych w 2023 r. współczynników zapotrzebowania dla rozdzielnicy głównej były niezgodne z tymi podanymi dla każdej rozdzielnicy indywidualnie. W efekcie wykazana w zestawieniu zbiorczym moc szczytowa wynosiła 129,9 kW, a nie 78 kW, gdyby przyjąć średnią wartość współczynnika zapotrzebowania obliczonego z poszczególnych rozdzielnic. Wójt wyjaśnił, że przyjęty współczynnik zapotrzebowania mocy dla rozdzielni głównej to suma mocy szczytowych poszczególnych rozdzielnic lokalnych i dlatego przyjęto jeszcze współczynnik zapotrzebowania mocy od 0,85 do 1,0. Wskazać jednak należy, że moc szczytową w projekcie obliczono na podstawie wzoru jako sumę poszczególnych mocy pomnożoną o współczynnik zapotrzebowania k_z , przy czym współczynnik

⁸⁷ Stacja dodatkowa pośrednia.

zapotrzebowania k_z jest stosunkiem maksymalnego obciążenia (mocy rzeczywistej) do sumy mocy znamionowych wszystkich urządzeń podłączonych do systemu⁸⁸, zatem nie można dowolnie przyjmować jego wartości skoro odniesiony jest do sumy mocy wszystkich urządzeń elektrycznych.

NIK zwraca uwagę na fakt, że w bilansie z 2023 r. obliczona moc zainstalowana wyniosła 150 kW i była o 62,9% mniejsza w stosunku do mocy zainstalowanej zaprojektowanej w 2022 r. Z bilansu mocy dla poszczególnych rozdzielnic sporządzonego w 2022 r. usunięto:

- rozdzielnica R1: centralę wentylacyjną CW-S3, zasilanie jednostki wewnętrznej klimatyzacji;
- rozdzielnica R2: piec konwekcyjno-parowy, płytę grillową, kurtynę powietrzną, centralę wentylacyjną;
- rozdzielnica R3: piec konwekcyjno-parowy, kurtynę powietrzną, jednostki zewnętrzne klimatyzacji, centralę wentylacyjną CW-P1, wentylator dachowy, agregat AG-P1, zmywarę;
- rozdzielnica R4: centrale wentylacyjne 4 szt., centrale wentylacyjne CW-H, agregat AG-H1, agregat AG-H3, jednostkę wewnętrzną klimatyzacji;
- rozdzielnica R7: gniazda jednofazowe (suszarki do rąk), agregat AG-H2;
- rozdzielnica R8: gniazda jednofazowe (suszarki do rąk), klimatyzację, zasilanie do pisuarów, jednostki wewnętrzne klimatyzacji;
- rozdzielnica R9: gniazda jednofazowe (suszarki do rąk), jednostki wewnętrzne klimatyzacji, centralę wentylacyjną;
- rozdzielnica R10: centralę wentylacyjną CW-S1, centralę wentylacyjną CW-S2, agregat AG S1, agregat AG S1, agregat AG VFR;
- rozdzielnica RP: jednostki wewnętrzne klimatyzacji.

Łączna moc tych urządzeń wyniosła 134,28 kW.

(akta kontroli str. 5727-5728)

Projektant w bilansie mocy z 2023 r. podał, że do bilansu mocy wliczono:

- urządzenia wentylacji z pierwotnego etapu (stołówka, kuchnia, hala sportowa) w wysokości 16,5 kW;
- wentylację-nowe centrale i wentylatory o mocy 26,0 kW – według załącznika, którego w trakcie kontroli Gmina nie przedstawiła;
- automatykę do central wentylacyjnych o mocy 2,5 kW;
- wod.-kan. zgodnie z pierwotnym projektem;

a także podał, że do bilansu mocy nie wliczono grzejników elektrycznych o mocy 3,0 kW w kotłowni oraz urządzeń chłodniczych według zestawienia, którego Gmina w trakcie kontroli nie miała.

Wójt wyjaśnił, że:

- w trakcie trwania procesu projektowania ulegał zmianie projekt HVAC oraz że urządzenia HVAC są urządzeniami najbardziej obciążającymi instalację elektryczną budynku – w związku z tym bilans mocy po każdej zmianie projektu HVAC ulegał korekcie;
- zapotrzebowanie mocy zmieniało się wraz ze zmianami projektowanych urządzeń. Różnice w mocy szczytowej w niżej wymienionych okresach wynikały ze zmian urządzeń projektowanych przez projektanta instalacji HVAC;
- dobrane w projekcie współczynniki k_z były zgodne z poradnikiem projektanta instalacji elektrycznych, wynikały z długoletniego

⁸⁸ Henryk Markiewicz „Instalacje elektryczne”, wydawnictwo WNT, 2018 r.

- doświadczenia projektowego, praktyki eksploatacyjnej instalacji elektrycznych budynków oraz z praktyki na budowie;
- zaprojektowane okablowanie instalacji elektrycznej jest wystarczające do zasilania zainstalowanych odbiorów;
 - moc przyłączeniowa budynku jest wystarczająca do zasilania wszystkich odbiorników, które nigdy nie będą pracowały równocześnie.

(akta kontroli str. 5125-5128)

Wójt Gminy wyjaśnił, że z powodu trudności z uzyskaniem mocy docelowej dla budynku szkoły podstawowej w Kaszowie, opracowano bilans minimum dla funkcjonowania szkoły. W ramach nadzoru autorskiego opracowano 17 kwietnia 2023 r. nowy bilans mocy elektroenergetycznej, tj. *zlikwidowano moc dla: suszarek do rąk, klimatyzacji, pieca konwekcyjno-parowego, kurtyn powietrznych, nagrzewnic elektrycznych, pieca i grilla, zasilania pisuarów, grzejników elektrycznych, a także zmniejszono moc zespołów gniazd zewnętrznych z 10 kW do 6 kW*. Wójt wyjaśnił, że *wszystkie te urządzenia wpływały na komfort pracy*. Na podstawie nowego bilansu z 17 kwietnia 2023 r., ustalono konieczną moc na poziomie 129,9 kW i na dzień oddania szkoły do użytkowania Tauron zapewnił moc przyłączeniową w wysokości 160 kW, co *zapewnia prawidłowe funkcjonowanie szkoły z częściową/rotacyjną możliwością korzystania z klimatyzacji oraz że częściowe ograniczenia dotyczą rozdzielni zasilających agregaty chłodnicze do klimatyzacji*.

(akta kontroli str. 5125-5132)

Odnosnie do nieprzygotowania infrastrukturalnego w zakresie zwiększenia zapotrzebowania na moc z Tauronu, były Wójt zeznał, że w tej sprawie prowadzone były rozmowy oraz że Tauron zaplanował budowę stacji GPZ w sąsiednim sołectwie.

(akta kontroli str. 4308-4310)

NIK nie podziela stanowiska Wójta, że moc przyłączeniowa budynku jest wystarczająca do zasilania wszystkich urządzeń elektrycznych, bowiem – jak wskazał Wójt we wcześniejszych wyjaśnieniach – wykonano bilans tzw. minimum, w którym określono moc niezbędną do funkcjonowania szkoły jako 129,9 kW (moc obliczona na podstawie projektu z 2023 r.) oraz nie ujęto w nim chociażby urządzeń do klimatyzacji oraz central wentylacyjnych opisanych wyżej.

Odnosnie do wyjaśnień Wójta, że ujęte w bilansie mocy urządzenia nie będą pracowały równocześnie, NIK zwraca uwagę, że wprawdzie w przedstawionych bilansach mocy z 2022 i 2023 r. nie określono współczynników jednoczesności dla zaprojektowanych urządzeń, to jednak określono wartości mocy obliczeniowej, który był iloczynem mocy zainstalowanej i współczynnika zapotrzebowania k_z , co już uwzględniało stopień wykorzystania tych urządzeń.

W przypadku urządzeń do klimatyzacji, nie było możliwości oszacowania zapotrzebowania na moc, bowiem Gmina nie miała listy urządzeń, a w bilansie z 2023 r. urządzenia te nie były uwzględnione. Ponadto w związku z niespójnym podejściem do obliczeń mocy szczytowych w 2022 i 2023 r., w którym projektant w 2023 r. dobrał wartość współczynnika zapotrzebowania k_z na rozdzielnicę głównej (RG) niezgodnie z wartościami obliczonymi dla poszczególnych rozdzielnic, nie można określić jakie jest rzeczywiste zapotrzebowanie na moc, a w związku z tym określić czy urządzenia, w tym urządzenia do wentylacji mechanicznej zainstalowane w budynku będą działały prawidłowo i skutecznie zapewniając wymaganą przepisami wymianę powietrza.

(akta kontroli str. 4480-4507, 5125-5127, 5727-5731)

NIK zwraca uwagę, że niezapewnienie zaprojektowanego zapotrzebowania na moc elektroenergetyczną dla zespołu budynków szkoły podstawowej w Kaszowie może stwarzać ryzyko, że zaprojektowane zmiany, z powodu których Gmina wystąpiła o zwiększenie mocy elektroenergetycznej, nie będą mogły być efektywnie wykorzystane z powodu braku możliwości zasilania energią elektryczną.

O nierzetelnym zaplanowaniu inwestycji świadczył także fakt konieczności sporządzenia w okresie od 20 grudnia 2021 r. do 30 października 2024 r. ośmiu aneksów do umowy z 20 grudnia 2021 r. z powodu konieczności wykonania robót dodatkowych, wskazanych w 44 protokołach konieczności, które nie były zaplanowane w harmonogramie.

(akta kontroli str. 1286-1465)

2. Były Wójt udzielił zamówienia na opracowanie dokumentacji projektowej zadania pn. *Projekt wielobranżowy zespołu budynków o funkcji szkoły podstawowej, trzyoddziałowego przedszkola wraz z pełnowymiarową salą gimnastyczną w Kaszowie* niezgodnie z regulaminem udzielania zamówień publicznych o wartości szacunkowej nie przekraczającej równowartości kwoty, o której mowa w art. 4 pkt 8 poprzednio obowiązującego p.z.p. z 2024 r., gdyż:

- nie dokonano oszacowania wartości szacunkowej zamówienia, pomimo że § 5 ust. 1 regulaminu stanowił, że przystępując do udzielenia zamówienia, należy ustalić jego wartość szacunkową z należytą starannością,
- pomimo że w umowie nr IN.272.1.6.2017 zawartej 10 kwietnia 2017 r. na opracowanie dokumentacji projektowej wynagrodzenie ustalono w kwocie 90 000 zł brutto (tj. 73 170,73 zł netto), to nie zastosowano uregulowania zawartego w § 9 regulaminu, tj. rozeznania rynku poprzez zapytania ofertowe dla wartości szacunkowej powyżej kwoty 40 000 zł do kwoty 120 000 zł.

Były referent w Referacie Infrastruktury i Inwestycji wyjaśnił, że zamówienia udzielono na podstawie § 3 ust. 4 regulaminu, który stanowił, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez wójta gminy, można odstąpić od stosowania trybów udzielenia zamówienia określonych w § 9 i § 10 nin. Regulaminu, stosując tryb właściwy dla niższego progu określonego w § 8 regulaminu.

Według § 8 ust. 1 i 2 regulaminu w przypadku zamówień, których wartość szacunkowa zamówienia wynosiła powyżej 10 000 zł do kwoty 40 000 zł, wyboru wykonawcy dokonuje się telefonicznie, pocztą elektroniczną, faksem, pisemnie, poprzez portale www lub przegląd cen. Z przeprowadzonego rozpoznania rynku sporządza się notatkę. Wymagane jest uzyskanie dwóch ważnych ofert.

W Urzędzie nie było jednak dokumentacji potwierdzającej wystąpienie przesłanki *uzasadnionego przypadku*, a także nie przedstawiono pisemnej zgody wójta na zastosowanie takiego trybu udzielenia zamówienia. Nie przedłożono także dowodów, że w tym postępowaniu dokonano rozeznania rynku (e-mailowo lub telefonicznie) oraz sporządzono notatkę z wyboru spośród co najmniej dwóch złożonych ofert.

W efekcie przy udzieleniu tego zamówienia nie zapewniono uczciwej konkurencji, czym naruszono § 2 ust. 1 regulaminu.

(akta kontroli str. 4321)

W sprawie wyboru wykonawcy projektu na budowę szkoły podstawowej w Kaszowie zgodnie z trybem wskazanym w § 4 ust. 4 regulaminu udzielania zamówień publicznych, były Wójt zeznał, że nie pamięta w jakim trybie

i dlaczego zastosował ten tryb. Gminie zależało na inwestycji oraz, że zanim podjęto decyzję o budowie nowej szkoły, przeprowadzono wizję w terenie w celu sprawdzeniu możliwości rozbudowania starej szkoły.

(akta kontroli str. 4469-4470, 4472-4473)

3. Były Wójt, podejmując decyzję o zamianie ujętej w dokumentacji projektowej, złożonej do wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 21 września 2017 r., wentylacji grawitacyjnej na wentylację mechaniczną w budynku szkoły podstawowej w Kaszowie, nie dokonał analizy potencjalnych skutków tej decyzji, co było działaniem nierzetelnym. W efekcie Gmina wydatkowała 4 525 200,14 zł brutto na zaprojektowanie i wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej, pomimo że zarówno dokumentacja projektowa, kosztorys inwestycji, jak i warunki konstrukcyjne przygotowane były do zastosowania wentylacji grawitacyjnej. Ponadto Gmina nie przeprowadziła analizy wpływu tej zmiany na wzrost kosztów inwestycji, na konieczne do przeprowadzenia zmiany techniczne, a także nie przeanalizowano kwestii związanych z niewystarczającą mocą energii elektrycznej przyznaną przez Dostawcę energii, co uniemożliwia pełne wykorzystanie zainstalowanych urządzeń.

Na naradzie na budowie, która odbyła się w dniu 5 kwietnia 2022 r., zapadły ustalenia o rezygnacji z wentylacji grawitacyjnej i wprowadzeniu wentylacji mechanicznej. W naradzie ze strony zamawiającego, tj. Gminy, uczestniczyło dwóch radnych Rady Gminy, pomimo że nie mieli formalnego upoważnienia do reprezentowania Gminy. Zgodnie z § 5 umowy z 20 grudnia 2021 r. na budowę szkoły podstawowej w Kaszowie do osób reprezentujących interesy zamawiającego należał kierownik Referatu Inwestycji i Infrastruktury, a także inspektor nadzoru.

(akta kontroli str. 1286, 1305, 2852-2853)

Zmiana ta pociągnęła za sobą konieczność przeprowadzenia prac dodatkowych lub koniecznych wskazanych w następujących protokołach konieczności:

- nr 6 (zmiana wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną oraz stwierdzenie błędów związanych ze źle zaprojektowaną wentylacją grawitacyjną); koszt robót wyniósł 2 667 255,00 zł brutto;
- nr 7 w przedmiocie wykonania instalacji klimatyzacji w budynku. Wartość robót to 777 360,00 zł brutto;
- nr 22 wskazującego na konieczność wykonania instalacji pomocniczych dla central wentylacyjnych oraz obudów ogniowych central podwieszanych. Wartość robót to 271 981,99 zł brutto;
- nr 23 w przedmiocie wykonania instalacji pomocniczych dla klimatyzacji. Wartość robót 59 376,38 zł brutto;
- nr 27 w przedmiocie zmian instalacji oświetlenia (zgodnie z projektem zamiennym). Wartość robót 300 613,58 zł brutto;
- nr 32 w przedmiocie wykonania sufitów podwieszanych i obudów kanałów wentylacyjnych, nietypowych krutek w drzwiach płytowych, wydzielenia dwóch maszyn wentylacyjnych, rezygnacji z kominów wentylacji grawitacyjnej oraz dostosowania komunikacji dachowej. Wartość robót 49 323,00 zł brutto;
- nr 33 w przedmiocie wykonania klimatyzatorów sufitowych zamiast ściennych, zmiany aranżacji pomieszczeń, zmiany wyposażenia drzwi aluminiowych. Wartość robót (kosztorys dodatkowy/ kosztorys różnicowy) - 82 608,19 brutto (zmniejszenie);
- nr 34 w przedmiocie klimatyzacji w kuchni szkoły sufitów podwieszanych w kuchni i zapleczu. Wartość robót to 33 285,19 zł brutto; skutkiem podjęcia decyzji o zmianie wentylacji na mechaniczną była konieczność

przewodzenia kanałów wentylacyjnych podwieszonych pod sufitem, co spowodowało obniżenie sufitów, a w konsekwencji kuchnia, która zaprojektowana była do pełnego przygotowywania posiłków dla uczniów i pracowników (dla około 230 osób) przestała spełniać wymagania dotyczące wysokości pomieszczeń służących do przygotowania posiłków, a w konsekwencji żywienie uczniów i pracowników będzie realizowane cateringowo;

- nr 36 w przedmiocie zwiększenia pomostów dla dachowych central wentylacyjnych, w celu umieszczenia w nim agregatów klimatyzacyjnych. Wartość robót to 54 120,00 zł brutto;
- nr 38 w przedmiocie realizacji zabudowy podwieszanej centrali wentylacyjnej i kanałów wentylacyjnych w stołówce. Wartość robót to 22 140,00 zł brutto,
- nr 44, w którym wskazano, że zamawiający przekazał do realizacji projekt dodatkowego (obok central wentylacyjnych) ogrzewania sali widowiskowo-sportowej za pomocą grzejników ze względu na niewystarczającą moc grzewczą zaprojektowanych central wentylacyjnych dla zapewnienia wymaganej przepisami temperatury w szkolnej sali gimnastycznej. Wartość robót wyniosła 59 555,07 zł brutto.

Zmiany wprowadzone protokołami nr 6, nr 7, nr 23, nr 27, nr 32, nr 33, nr 34, nr 36, nr 38 oraz nr 44 spowodowały także konieczność zmian dokumentacji projektowych na łączną kwotę 230 190,00 zł brutto.

(akta kontroli str. 236-238, 1388-1391, 1420-1423, 1430-1431, 1440-1445, 1448-1453, 1464-1465, 2894, 3007-3027)

Były Wójt zatwierdził ustalenia z narady i w dniu 29 września 2023 r. podpisał aneks nr 5/2023 do umowy nr IN.272.1.48.2021 z dnia 20 grudnia 2021 r., w którym zlecił zastąpienie wentylacji grawitacyjnej wentylacją mechaniczną.

Zmiana wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną skutkowała także wzrostem zapotrzebowania na moc elektroenergetyczną, która nie była przewidziana przez Tauron jako dostawcę mocy. Na niewłaściwe wyliczenie mocy wskazywały także sporządzone 30 marca 2023 r. oraz 20 kwietnia 2023 r. notatki z narady przeprowadzonej na terenie budowy szkoły w Kaszowie, w których zwrócono uwagę, że przekazany przez biuro projektowe (projektant elektryczny) bilans mocy jest błędny (130 kW), w stosunku do przyznanej mocy przez dostawcę energii, a inspektor nadzoru robót budowlanych wniósł o podanie minimalnej mocy, przy której obiekt budowlany będzie funkcjonował (bez agregatów chłodniczych o mocy 73 kW, bez kurtyń powietrznych elektrycznych – zamiana na wodne o mocy 30 kW i bez części instalacji kuchennych o mocy około 4 kW).

(akta kontroli str. 2852-2853, 4481-4507)

Wójt oświadczył, że analizowany w Gminie koszt utrzymania szkoły związany z płatnościami za energię wynosi obecnie około 400 tys. zł wobec kosztów ponoszonych na utrzymanie dotychczas funkcjonującej szkoły podstawowej w Kaszowie.

(akta kontroli str. 4725-4727)

Kwestia ograniczonych możliwości zasilania urządzeń wentylacji mechanicznej została szczegółowo opisana powyżej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości, nieprawidłowość nr 1 lit. b) tego wystąpienia pokontrolnego. W kwestii stosowania wentylacji grawitacyjnej NIK zwraca uwagę, że nie było przeszkód prawnych ani technicznych dla pozostawienia tego sposobu wentylacji szkoły podstawowej, bowiem zgodnie z § 148 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, wentylację mechaniczną wywiewną lub nawiewno-wywiewną

należy stosować w budynkach wysokich i wysokościowych oraz w innych budynkach, w których zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza nie jest możliwe za pomocą wentylacji grawitacyjnej lub wentylacji hybrydowej. W pozostałych budynkach może być stosowana wentylacja grawitacyjna lub wentylacja hybrydowa, a w sytuacji szkoły podstawowej w Kaszowie nie zachodziły okoliczności, które wykluczałyby możliwość zastosowania wentylacji grawitacyjnej.

Ponadto na tej samej naradzie na budowie podjęto decyzję o zastosowaniu paneli fotowoltaicznych, co wiązało się z koniecznością zwiększenia nośności konstrukcji dachu hali widowiskowo-sportowej w celu umożliwienia ich montażu. Wartość wprowadzanych zmian to 232 470,00 zł brutto.

(akta kontroli str. 1378-1379,2852-2856)

W sprawie montażu instalacji fotowoltaicznej, NIK zwraca uwagę, że w dokumentacji projektowej (opisie projektu) złożonej w celu wydania pozwolenia na budowę szkoły podstawowej, w zakresie możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii, projektant wskazał, że *przeprowadzono analizę możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem technicznym, ekonomicznym i środowiskowym odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia geotermalna, energia promieniowania słonecznego, energia wiatru (...)* oraz stwierdził, że na tym terenie na którym położona jest Gmina Liszki nie można zastosować energii wiatru. Nie ma także możliwości zastosowania skojarzonej produkcji energii elektrycznej i ciepłej (...) oraz wprowadzenie innych źródeł ogrzewania nie jest uzasadnione ekonomicznie.

(akta kontroli str. 5169-5170)

4. Gmina wykonała instalację klimatyzacji bez pozwolenia na budowę, co było niezgodne z wymogami art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego. Według tego uregulowania roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29-30 Prawa budowlanego. Instalacja klimatyzacji nie została wymieniona w art. 29-30 Prawa budowlanego jako niewymagająca uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia.

W złożonym przez Gminę dnia 21 września 2017 r. wniosku o pozwolenie na budowę, a także we wniosku z dnia 3 września 2024 r. o zmianie decyzji na wydanie pozwolenia, Gmina nie ujęła instalacji klimatyzacji. Instalacja klimatyzacji nie została także zgłoszona przez Gminę we wniosku z 22 maja 2024 r. o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, chociaż sporządzono dla niej protokoły odbioru, co było działaniem nierzetelnym. W efekcie wykonana instalacja klimatyzacji nie została objęta decyzją PINB udzielającą pozwolenia na użytkowanie inwestycji, o której stanowi art. 54 ust.1 Prawa budowlanego.

Instalacja klimatyzacji jest instalacją wewnętrzną, która powinna spełniać wymogi wskazane w §§ 147-155 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków.

W związku ze sporządzeniem protokołu konieczności nr 7 Gmina zleciła opracowanie wykonania instalacji klimatyzacji projektu zamiennego obejmującego swoim zakresem zarówno wentylację mechaniczną, jak i klimatyzację. Instalacja klimatyzacji nie była przewidziana w projekcie zgłoszonym do Starosty Powiatowego w Krakowie, a także nie była ujęta we wniosku Gminy z dnia 21 września 2017 r. o pozwolenie na budowę oraz we wniosku z dnia 3 września 2024 r. o zmianie decyzji na wydanie pozwolenia. Z kolei w obu wnioskach o pozwolenie na budowę ujęta była wentylacja mechaniczna, dla której – po zmianie decyzji o zastosowaniu wentylacji

mechanicznej – sporządzono projekt wykonawczy zamienny, ujmując w nim także zakres związany z instalacją klimatyzacji.

(akta kontroli str. 3398-3399, 5513-5626)

NIK zwraca uwagę, że instalacja wentylacji mechanicznej i instalacja klimatyzacyjna nie są instalacjami tożsamymi lub wymiennymi. Głównym zadaniem klimatyzacji jest regulacja temperatury i wilgotności powietrza w pomieszczeniu. Klimatyzacja chłodzi (lub w niektórych przypadkach ogrzewa) powietrze, zapewniając komfort termiczny, wykorzystując czynnik chłodniczy i system wymienników ciepła, aby obniżyć lub podnieść temperaturę powietrza. Często działa w obiegu zamkniętym, recyrkulując powietrze w pomieszczeniu. Wentylacja mechaniczna, służy natomiast do wymiany powietrza w pomieszczeniach – usuwa zużyte powietrze (np. z dwutlenkiem węgla, zapachami) i dostarcza świeże z zewnątrz, dbając o jakość powietrza. Wentylacja mechaniczna może być wyposażona w rekuperator (odzysk ciepła), ale nie zmienia temperatury powietrza w sposób aktywny jak klimatyzacja. Klimatyzacja skupia się na komforcie termicznym, a wentylacja mechaniczna na jakości i wymianie powietrza. W praktyce często się je łączy, aby uzyskać optymalne warunki w pomieszczeniach, jednak instalacja mechaniczna nie pełni roli klimatyzacji.

Wójt Gminy wyjaśnił, że zgodnie z art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. a Prawa budowlanego – wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości nieprzekraczającej 3 m nie jest wymagane pozwolenie na budowę oraz zgłoszenie, o którym mowa w art. 30 Prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 5724)

NIK nie podziela zdania Gminy w zakresie związanym z brakiem obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla instalacji klimatyzacji. Wskazany w wyjaśnieniach Wójta art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. a Prawa budowlanego dotyczy instalowania na obiektach budowlanych urządzeń wraz z osprzętem o wysokości nieprzekraczającej 3 m i nie odnosi się do instalacji klimatyzacji, którego częścią mogą być urządzenia wskazane w tym przepisie. Zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków, wentylacja i klimatyzacja powinny zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną oraz prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu. Aby zrealizować ten wymóg niezbędne jest zaprojektowanie i wykonanie instalacji klimatyzacji wewnątrz budynku. W rozdziale VI Wentylacja i klimatyzacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych budynków jako elementy klimatyzacji zostały wskazane, m.in. czerpnie i wyrzutnie powietrza czy rekuperatory. Także w przedstawionym przez Gminę projekcie zamiennym instalacji klimatyzacji (dołączonym do projektu zamiennego wykonawczego wentylacji mechanicznej) oprócz agregatów chłodniczych, które Wójt wskazał w wyjaśnieniach jako urządzenia o wysokości nieprzekraczającej 3 m, znalazły się także inne elementy instalacji, w tym m.in.: rurociągi z rur miedzianych w instalacji obiegu freonu, rurociągi miedziane lutowane, rurociągi z rur PVC do wody zimnej, termostaty odległościowe oraz jednostki wewnętrzne klimatyzacji. Z uwagi na opisane wyżej warunki Gmina powinna była zgodnie

z art. 28 Prawa budowlanego wystąpić o pozwolenie na budowę instalacji klimatyzacji w budynku szkoły podstawowej w Kaszowie.

(akta kontroli str. 3398-3438)

NIK nie kwestionuje, że w toku prowadzenia inwestycji budowlanej może zaistnieć konieczność dokonania zmian w realizowanym pierwotnym projekcie budowlanym. W takim przypadku inwestor miał obowiązek sporządzić - za pośrednictwem projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane - zamienny projekt budowlany, uwzględniając zmianę warunków pozwolenia na budowę.

5. Były Wójt zlecił sprawowanie nadzoru autorskiego nad zadaniem inwestycyjnym pn. *Budowa budynku szkoły podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz z wewnętrznymi instalacjami w budynku w miejscowości Kaszów, Gmina Liszki* osobie, która nie miała uprawnienia do sprawowania tej funkcji, oraz nie żądał złożenia stosownej decyzji potwierdzającej uprawnienia, co było działaniem nierzetelnym.

Były Wójt w dniu 29 kwietnia 2022 r. zawarł umowę nr IN.272.1.11.2022 o sprawowanie nadzoru autorskiego nad inwestycją z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, zwaną w umowie *Projektantem*. Przedmiotem umowy było sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją robót w zakresie dokumentacji projektowej dla tego zadania inwestycyjnego. Zakres obowiązków obejmował wykonywanie obowiązków w zakresie nadzoru autorskiego wynikającego z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane. Pomimo że wykonawca oświadczył, iż dysponuje odpowiednim potencjałem i wiedzą techniczną oraz odpowiednimi uprawnieniami, to w rzeczywistości nie miał uprawnień do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, o których mowa w art. 12 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, tj. nie miał stosownej decyzji wydanej przez organ samorządu zawodowego. Według art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą sprawowanie nadzoru autorskiego. Stosownie do art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Należy zauważyć, że pomimo iż były Wójt z tą samą osobą zawarł umowę na opracowanie dokumentacji projektowej tego zadania, to główny projekt architektoniczny został sporządzony i podpisany przez inną osobę, która miała właściwe uprawnienia.

Wykonawca umowy o sprawowanie nadzoru inwestorskiego (projektant) w dniu 9 grudnia 2022 r. w związku z wystawieniem faktury za pełnienie nadzoru autorskiego złożył oświadczenie, że *uczestniczył osobiście lub wyznaczał zastępcę w radach budowy, pełniąc nadzór autorski zgodnie z umową z dnia 29 kwietnia 2022 r.*

(akta kontroli str. 3256-3265)

W sprawie nieposiadania uprawnień do projektowania, wykonawca zeznał, że nie miał uprawnień do projektowania w żadnym zakresie i nie jest także członkiem Izby Budownictwa. Odnośnie do pełnienia nadzoru autorskiego na

budowie szkoły podstawowej w Kaszowie wykonawca zeznał, że nadzór ten pełnili projektanci poszczególnych branż oraz architekt. W sprawie złożonego oświadczenia z dnia 9 grudnia 2022 r. zeznał, że jeżeli uczestniczył w naradach, było to zawsze w towarzystwie ww. osób.

Odnosnie do umowy zawartej 29 kwietnia 2022 r. na nadzór autorski, wykonawca zeznał, że nie pamiętał dlaczego w umowie oznaczono go jako stronę *zwaną dalej projektantem* oraz że umowę podpisał jako przedstawiciel firmy projektowej.

(akta kontroli str. 4472-4473)

NIK nie podziela przedstawionego w wyjaśnieniach stanowiska. Zgodnie § 4 ust. 4 umowy o sprawowanie nadzoru inwestorskiego projektant zobowiązał się do osobistego sprawowania nadzoru autorskiego. W przypadku czasowej niemożliwości wykonywania obowiązków był zobowiązany do ustanowienia zastępcy, który działa w jego imieniu.

W sprawie powierzenia nadzoru autorskiego wykonawcy, który nie miał uprawnień do jego prowadzenia, były Wójt Gminy zeznał, że nie weryfikował kwalifikacji wykonawcy.

(akta kontroli str. 4469-4470)

6. Urząd nie zawiadomił wykonawcy projektu wielobranżowego o ujawnionych wadach dokumentacji, co było niezgodne z § 8 ust. 1 umowy nr IN.272.1.6.2017 zawartej 10 kwietnia 2017 r. na opracowanie dokumentacji projektowej zadania pn. *Projekt wielobranżowy zespołu budynków o funkcji szkoły podstawowej, trzyoddziałowego przedszkola wraz z pełnowymiarową salą gimnastyczną.*

Zawarta 10 kwietnia 2017 r. umowa na opracowanie dokumentacji projektowej zadania pn. *Projekt wielobranżowy zespołu budynków o funkcji szkoły podstawowej, trzyoddziałowego przedszkola wraz z pełnowymiarową salą gimnastyczną w Kaszowie* zawierała zobowiązanie wykonawcy do wykonania umowy z należytą starannością, ofertą, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami prawa oraz treścią dokumentów źródłowych. W umowie zawarto także wymogi dotyczące sposobu załatwienia sprawy w przypadku ujawnienia się wad dokumentacji. Wskazano, że zamawiający zawiadomi wykonawcę o wszelkich wadach dokumentacji dostrzeżonych przez niego w terminie siedmiu dni od daty ich ujawnienia, a wady projektowe, które zostaną ujawnione w trakcie procedury przetargowej na roboty budowlane zgodne z niniejszą dokumentacją projektową oraz w trakcie realizacji robót na podstawie niniejszej dokumentacji projektowej, wykonawca był zobowiązany poprawić w dokumentacji zamiennej bez dodatkowego wynagrodzenia nie później niż w ciągu siedmiu dni od zawiadomienia zamawiającego.

W toku prowadzonej inwestycji stwierdzono następujące błędy w dokumentacji projektowej, które zostały wskazane w protokołach konieczności:

- nr 6 niepoprawne obliczenia związane z przepływem powietrza dla wentylacji grawitacyjnej, co wiązało się z koniecznością instalacji dużej liczby nawiewników, i co mogłoby spowodować dyskomfort termiczny w okresie grzewczym i wzrost kosztów ogrzewania – w efekcie zdecydowano o zmianie wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną;
- nr 8 niezaprojektowanie zabudowy ogniowej konstrukcji dachowej oraz pionów instalacyjnych – wartość dodatkowych robót koniecznych wyniosła 381 291,02 zł brutto;
- nr 13 zaprojektowanie niezgodnie z przepisami doświetlenia sal przedszkolnych – wartość robót polegających na zwiększeniu średnicy świetlików i ich montaż w poziomie na wysokości kalenicy dachu wyniosła 24 600,00 zł brutto.

Wykonawca odpowiedzialny za sporządzenie projektu budowlanego nie został wezwany przez Gminę do naprawienia szkody w jakiegokolwiek formie, w tym do poprawienia błędów w dokumentacji projektowej. Nie dochodzą zwrotu kosztów, które poniosła Gmina w związku z koniecznością ich usunięcia, co było działaniem nierzetelnym i skutkowało wydatkowaniem 405 4891,02 zł brutto⁸⁹ na roboty dodatkowe i zamienne.

(akta kontroli str. 1388-1393, 1402-1403, 1464-1465, 4257-4264)

Odnosnie do błędów w dokumentacji projektowej, w tym w sprawie niezgodnego zaprojektowania wentylacji grawitacyjnej czy przegród przeciwpożarowych, były Wójt zeznał, że *nie występowałam o roszczenia, bo chcieliśmy prowadzić budowę. Z projektantem był trudny kontakt i zależało nam żeby szkołę skończyć. Nie wykluczałam, że wystąpiłbym z roszczeniami po zakończeniu projektu. Projekt wentylacji mechanicznej zleciliśmy temu samemu projektantowi bo najlepiej znał budynek i miał świadomość gdzie są rzeczy, które należy poprawić. Z projektantem rozmawiałem wiele razy, żeby prowadził rzetelnie projekt. Nie mogę udokumentować tego, że prowadziliśmy działania w sprawie niedotrzymania przez projektanta terminów i błędów technicznych w projekcie.*

(akta kontroli str. 4308-4310)

Odnosnie do faktu wezwania wykonawcy przez Gminę do usunięcia błędów projektowych w zakresie niezgodnego z wymogami zaprojektowania wentylacji grawitacyjnej oraz ochrony przeciwpożarowej, wykonawca projektu zeznał, że *ciężko to nazwać błędem projektowym skoro organ wydał pozwolenie na budowę. Gmina nie zwracała się do wykonawcy z uwagą, że cokolwiek było źle zaprojektowane. Ponadto zeznał, że gdyby tak było, to na pewno by zareagował oraz, że złożony projekt leżał w Gminie przez pół roku i nikt nie zwrócił uwagi na to, że były jakieś błędy. Ponadto w okresie całej realizacji Gmina cały czas wprowadzała zmiany. Co spotkanie to była zmiana. Dostawałam emaile albo telefony, żeby coś zmieniać. Np. w sprawie zabudowy antresoli, żeby zrobić nowe szatnie i ja to zaprojektowałam, ale gmina odstąpiła od wykonania i nie uregulowała kosztów za ten projekt. Ja nie dochodziłam zapłaty od Gminy za te prace. Zlecenie przesłane mi było emailem. Nie miałem na to umowy.*

(akta kontroli str. 4472-4473)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia negatywnie realizację w latach 2020-2024 przez Gminę zadania inwestycyjnego budowy szkoły podstawowej w Kaszowie. Gmina nierzetelnie zaplanowała powyższe zadanie, co skutkowało koniecznością pozyskania dodatkowego gruntu na prawidłowe funkcjonowanie szkoły. Nieruchomości te Gmina pozyskała w drodze zamiany działek, a także w drodze umowy użyczenia. Koszt związany z zamianą nieruchomości oraz poniesiony w związku z umową użyczenia terenu wyniósł 189 755,00zł. Gmina podejmując decyzję o budowie szkoły oraz wprowadzając zmiany do dokumentacji projektowej, nie wzięła pod uwagę, że zapotrzebowanie na moc elektroenergetyczną w kompleksie szkoły podstawowej będzie przewyższało możliwości realizacji dostarczenia energii przez operatora sieci elektroenergetycznej. Zaprojektowana, konieczna do pełnego funkcjonowania wszystkich urządzeń i instalacji moc przyłączeniowa będzie mogła być dostarczona dopiero 31 grudnia 2029 r. Gmina niezgodnie z art. 28 Prawa budowlanego zaprojektowała i wykonała instalację klimatyzacji, tj. nie uzyskała pozwolenia na jej budowę, a także wbrew wymogowi art. 12 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego powierzyła

⁸⁹ W przypadku błędów projektowych związanych z nieprawidłowym obliczeniem zapotrzebowania powietrza, nie było możliwe ustalenie wysokości kosztów prac zamiennych ponieważ podjęto decyzję o zamianie wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną, której koszt wynosił 2 667 255,00 zł brutto.

sprawowanie nadzoru autorskiego nad budową szkoły podstawowej w Kaszowie wykonawcy, który nie posiadał wymaganych uprawnień do prowadzenia samodzielnej funkcji w budownictwie.

Gmina prawidłowo przeprowadziła postępowania o udzielenie zamówień publicznych na realizację zadania pn. Rozbudowa i modernizacji szkoły podstawowej w Rącznej oraz Budowa budynku Szkoły Podstawowej, czterooddziałowego przedszkola i hali widowiskowo-sportowej wraz z wewnętrznymi instalacjami w budynku w miejscowości Kaszów.

OBSZAR
Opis stanu
faktycznego

2. Gospodarowanie nieruchomościami gminnymi

2.1. Według regulaminu organizacyjnego Urzędu do zadań Referatu Planowania Przestrzennego i Geodezji (dalej: referat PPG) należały m.in. zadania związane z prowadzeniem spraw związanych ze sprzedażą i użytkowaniem wieczystym nieruchomości; oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i przekazywanie na cele szczególne, przygotowanie umów najmu, dzierżawy, użyczenia oraz zlecanie wycen nieruchomości, przeprowadzanie przetargów na zbycie, dzierżawę, najem⁹⁰.

(akta kontroli str. 15, 100, 141, 159, 160, 574, 581, 582)

W Gminie obowiązywały dwa plany wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości: z 20 maja 2020 r. (na lata 2020-2022) i z 28 kwietnia 2023 r. (na lata 2023-2025)⁹¹. Wymienione plany zawierały elementy określone w art. 25 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami⁹², tj.: zestawienie powierzchni zasobu nieruchomości oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę oraz plan zagospodarowania nieruchomości zasobu. W planach określono m.in. formy zbycia nieruchomości oraz ich udostępnianie (dzierżawa, najem, użyczenie lub użytkowanie), formy i cel nabywania nieruchomości (realizacja zadań własnych i zleconych) do gminnego zasobu, prognozy dochodów i wydatków z gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. W latach 2023-2025 zaplanowano aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu. Opłaty roczne po aktualizacji w 2023 r. wyniosły łącznie 64,1 tys. zł (w 2022 r. wynosiły 47,8 tys. zł).

(akta kontroli str. 99, 101-109, 584)

W Gminie obowiązywała uchwała Rady Gminy Nr XXV/347/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami w zakresie ich nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania,

⁹⁰ Poprzednio (tj. do 31 maja 2022 r.), według obowiązującego Regulaminu Organizacyjnego zatwierdzonego zarządzeniem Nr SA.0050.51.223.2017 Wójta z dnia 30 października 2017 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu do zadań Referatu Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu należały m.in. zadania związane wydzierżawianiem lub wynajmowaniem gruntów i obiektów komunalnych gminy, podawaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy lub najmu, organizowanie przetargów na dzierżawę, najem nieruchomości i obiektów komunalnych. Pozostałe zadania z zakresu m.in. prowadzenia obrotu nieruchomościami, w szczególności sprzedaży, zamiany, zrzeczenia się oddania w użytkowanie wieczyste, użyczenia trwałego zarządu, zamiana gruntu z osobami fizycznymi i prawnymi, podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, organizowanie przetargów na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, ustalenie cen, opłat i rozliczeń nieruchomości, dokonywanie podziału nieruchomości należały do Referatu PPG.

⁹¹ Zarządzenia Wójta Nr: 71/2020 i SA.0050.57.2023.

⁹² Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.), dalej: u.g.n.

wynajmowania, na okres dłuższy niż 3 lat lub czas nieokreślony⁹³. Na mocy § 1 ust. 2 wójt został upoważniony do zbycia należących do Gminy i nabycia na rzecz Gminy nieruchomości, których wartość nie przekracza 50 tys. zł, z wyjątkiem zbycia w formie darowizny; obciążania nieruchomości służebnościami; wydzierżawiania, wynajmowania i ustanawiania użytkowania nieruchomości na okres do 10 lat, ustalania stawek czynszu dzierżawnego i najmu nieruchomości lokali, ustalania stawek za korzystanie z gminnych obiektów użyteczności publicznej.

(akta kontroli str. 99,100, 115-133)

2.2. Gmina w 2020 r. dokonała zamiany m.in. działek nr: 165/1, 165/2, 183, 209/1, 210/1, 210/2, 210/3, 296/5, 296/11, 272/1, 272/3 oraz 299 o łącznej powierzchni 9700 m² należących do Gminy na działki nr: 243/4, 244/2, 245/2, 246/2, 277/4, 277/6, 278/2, 279/2, 280/2, 281/2, 287/2, 295/4, 296/10, 297/4 o powierzchni 450 m² należące do osoby prywatnej, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 2578-2580)

W latach 2020-2024 Gmina dokonała sprzedaży/zbycia działek wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości w trybie przetargowym/bezprzetargowym/zbycia w drodze zamiany, łącznie o pow. 1 668,83 arów (ogółem) za kwotę 25 631,8 tys. zł (brutto), z tego o pow.:⁹⁴

- 457,92 arów w 2020 r. za kwotę 4 614,4 tys. zł;
- 247,94 arów w 2021 r. za kwotę 3 928,6 tys. zł;
- 28,31 arów w 2022 r. za kwotę 549,9 tys. zł;
- 709,6 arów w 2023 r. za kwotę 11 680,4 tys. zł;
- 225,06 ary w 2024 r. za kwotę 4 858,5 tys. zł.

(akta kontroli str. 110-114, 516-521, 4547)

W okresie objętym kontrolą obowiązywało ogółem 184 umów użyczenia, najmu i dzierżawy nieruchomości, gruntów użytkowych i rolnych, które zawarto w trybie bezprzetargowym.

(akta kontroli str. 201, 204-211)

Szczegółową kontrolą objęto następujące przetargi na zbycie nieruchomości:

- działka nr 3517/5 o pow. 0,1136ha.; działka nr 3517/6 o pow. 0,1075ha – sprzedaż w 2021 r. ;
- działka nr 3517/7 o pow. 0,1066ha; działka nr 3517/8 o pow. 0,1057 ha; działka nr 3517/9 o pow. 0,1048ha; działka nr 3517/10 o pow. 0,1217ha; działka nr 3517/11 o pow. 0,1000ha; działka nr 3517/12 o pow. 0,1000ha; działka nr 3517/13 o pow. 0,1000ha; działka nr 3517/14 o pow. 0,1000ha; działka nr 3517/15 o pow. 0,1000 ha; działka nr 3517/16 o pow. 0,1041ha - sprzedaż w 2020 r.

Sprzedaży działek dokonano w trybie przetargu ustnego nieograniczonego na podstawie art. 40 ust. 1 pkt 1 u.g.n. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy działki te znajdowały się w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej w planie symbolem MU3.

⁹³ Poprzednio obowiązywała uchwała Nr XXI/198/04 Rady Gminy Liszki z dnia 28 października 2004 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Liszki, zmieniona następnie uchwałą Nr XXIV/334/2020 Rady Gminy Liszki z dnia 21 grudnia 2020 r.

⁹⁴ Średnia cena brutto za ar wyniosła (od 10,1 tys. zł w 2020 r. do 21,7 tys. zł w 2024 r. (do dnia kontroli NIK, tj. 18 listopada 2024 r.).

Zostały wyodrębnione w wyniku decyzji⁹⁵ Wójta z 13 grudnia 2019 r. o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości stanowiącej własność Gminy.

(akta kontroli str. 110, 111, 113, 515, 2271, 2330-2333)

Sprzedaż 12 działek o łącznej powierzchni 1,2640ha (od nr 3517/5 do 3517/16) położonych w Kaszowie prowadzona była w trybie ustnego przetargu nieograniczonego. Nabywcami zostało w sumie pięciu oferentów. W wyniku przeprowadzenia pierwszego przetargu, ogłoszonego 6 kwietnia 2020 r., nie dokonano sprzedaży żadnej działki. Wpłynęły dwa wadia dotyczące działek nr 3517/12 i 3517/13, jednak oferenci nie wzięli udziału w przetargu. W wyniku drugiego przetargu, ogłoszonego 14 lipca 2020r., sprzedano sześć działek, tj. nr 3517/11, 3517/12, 3517/13, 3517/14, 3517/15, 3517/16. Wpłynęło 14 wadiów, tj. trzy na działkę nr 3517/12 i 3517/13 oraz po dwa na pozostałe. Na działki od nr 3517/5 do 3517/10 wadia nie wpłynęły. W trzecim przetargu, ogłoszonym 20 października 2020 r., dotyczącym sześciu niesprzedanych nieruchomości sprzedano cztery z nich o nr 3517/7, 3517/8, 3517/9, 3517/10. Wadia wpłynęły na wszystkie działki: pięć na działkę nr 3517/9, cztery na działkę 3517/8, 3517/7 i 3517/6, dwa na działkę 3517/10 i jedno na działkę 3517/5. Nie dokonano sprzedaży działek Nr 3517/5, 3517/6 ze względu na brak zaoferowania przez oferentów ceny wyższej od wywoławczej. W czwartym przetargu, ogłoszonym w 30 grudnia 2020 r., sprzedano dwie ostatnie działki nr 3517/5, 3517/6, na które wpłynęły odpowiednio cztery i trzy wadia, w tym jedno wadium na działkę nr 3517/6 po terminie, co spowodowało niedopuszczenie oferenta do przetargu.

(akta kontroli str. 2334-2335, 2348, 2363-2385, 4575-4566, 4666-4667)

W wyniku analizy dokumentacji czterech przetargów na zbycie nieruchomości ustalono, że:

- a) Rzecznik majątkowy sporządził na piśmie opinię dotyczącą wartości każdej nieruchomości w formie operatu szacunkowego, co było zgodne art. 156 ust. 1 u.g.n.

(akta kontroli str. 2384-2385)

- b) Ceny wywoławcze w pierwszym przetargu zostały ustalone w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości, co było zgodne z art. 67 ust. 2 pkt 1 u.g.n. (ustalone ceny przewyższały ustaloną wartość od 17% do 25%). Ceny wywoławcze w drugim przetargu w przypadku sześciu działek zostały określone na poziomie ustalonej wartości nieruchomości. W kolejnych sześciu przypadkach cena wywoławcza przewyższała ustaloną wartość o 6%, co było zgodne z art. 67 ust. 2 pkt 2 u.g.n. w trzecim i czwartym przetargu ceny zostały ustalone poniżej poziomu wartości nieruchomości odpowiednio o 14% i 15%. Nie skorzystano z możliwości wynikającej z art. 67 ust. 2 pkt 4 u.g.n., tj. ustalenia ceny nieruchomości w rokowaniach z nabywcą.

(akta kontroli str.2344-2347,4548)

- c) Ze względu na wartość nieruchomości, tj. pow. 50 tys. zł, Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XVI/200/2020 z 9 stycznia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych w Kaszowie, co było zgodne z § 2 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr XXI/198/04 Rady Gminy z 28 października 2004 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

(akta kontroli str. 2334-2335)

⁹⁵ Decyzja znak PPG.6831.86.2019.

- d) Informację o zamiarze zbycia nieruchomości (wykaz nieruchomości) upubliczniono 18 lutego 2020 r., co było zgodne z art. 35 ust. 1 u.g.n.
(akta kontroli str. 2337-2343,2384-2385)
- e) Ogłoszenia o przetargach zostały podane do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, co było zgodne z § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów⁹⁶.
(akta kontroli str. 2363-2383)
- f) Ogłoszenia o przetargach publikowano na stronie internetowej Urzędu oraz w BIP, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu, co było zgodne z § 6 ust. 7 rozporządzenia w sprawie przetargów.
(akta kontroli str. 2274-2278, 2363-2383)
- g) Wyciąg z ogłoszenia o przetargu został w każdym przypadku odpowiednio udostępniony w prasie, w przypadku ceny wywoławczej wyższej niż równowartość 10 000 euro. Wyciągi z ogłoszenia umieszczono co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, zgodnie z § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie przetargów.
(akta kontroli str. 2363-2383,4550-4554)
- h) W każdym z przetargów wymagano wniesienia wadium. Ustalone wadia wynosiły w pierwszym przetargu 35 tys. zł, w drugim 30 tys. zł, w trzecim i czwartym 20 tys. zł. Wadia zostały ustalone na poziomie między 5% a 20% ceny wywoławczej, co było zgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów.
(akta kontroli str.2363-2383)
- i) W prowadzonych przetargach wpłynęło łącznie 45 wadiów, w formie pieniężnej, z tego 12 zaliczono na poczet ceny zakupu działek. W jednym przypadku wadium zostało wniesione po wymaganym terminie, co spowodowało wykluczenia uczestnika na podstawie § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów.
(akta kontroli str. 1700-1709, 2363-2383)
- j) Wyznaczony termin wniesienia wadium umożliwił komisji przetargowej stwierdzenie, nie później niż 3 dni przed przetargiem, że dokonano wniesienia, co było zgodne z § 4 ust. 6 rozporządzenia w sprawie przetargów. Zwrotów wadiów dokonano niezwłocznie, co było zgodne z § 4 ust. 7 rozporządzenia w sprawie przetargów. Wadia uczestników, którzy wygrali przetarg, zostały zaliczone na poczet ceny nabycia nieruchomości, co było zgodne z § 4 ust. 8 rozporządzenia w sprawie przetargów.
(akta kontroli str. 2363-2383)
- k) Wójt powołał komisję przetargową w sprawie przeprowadzenia przetargów na sprzedaż ww. działek położonych w Kaszowie. Powołana komisja liczyła pięć osób, zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów.
(akta kontroli str. 2336)
- l) Protokoły z przeprowadzonych przetargów zawierały elementy wynikające z § 10 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów i stanowiły podstawę zawarcia aktu notarialnego stosownie do

⁹⁶ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213, dalej: rozporządzenie w sprawie przetargów).

§ 10 ust. 4 rozporządzenia. Wszystkie nieruchomości sprzedano za gotówkę, a nabywcy wpłacili całą należną kwotę przed zawarciem aktu notarialnego. Ogólna kwota uzyskanych dochodów ze sprzedaży działek wyniosła 1 976 560,00 zł.

(akta kontroli str. 2363-2383,2495)

W analizowanej grupie 12 działek nabywcami sześciu z nich był radny Rady Gminy. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym⁹⁷ nie zabrania radnym zakupu nieruchomości gminnych. Ceny wywoławcze w zakupionych przez radnego działkach były ustalone 6% powyżej ceny wartości określonej przez rzeczoznawcę. W pięciu przetargach, w których radny nabywał nieruchomości, wadzia zostały wniesione także przez drugą osobę zainteresowaną zakupem tych działek, a w jednym przypadku przez dwie. Postępowania przetargowe na trzy działki odbyły przy uczestnictwie tylko radnego (druga osoba nie zgłosiła się na przetarg). W pozostałych przetargach było dwóch uczestników (w dwóch postępowaniach) i trzech (w jednym postępowaniu). Były Wójt zeznał, że *przetarg na działki w Kaszowie był zgodny z prawem. Ogłoszony był przetarg i była wycena rzeczoznawcy na te działki. Radny kupił działki budowlane w drodze przetargu. Uzgadnialiśmy z radnymi podział tych działek i sensowność tego podziału. Nie było szczególnych rozmów z radnym o sprzedaży działek. Nawet nie wiedziałem, że jest zainteresowany zakupem działek. Nie informował mnie o tym fakcie. Pierwsze postępowanie było powyżej wyceny rzeczoznawcy, bo chciałem uzyskać jak najwięcej pieniędzy na budowę szkoły. Sprzedaliśmy je, żeby nie brać kredytu na szkołę. Pieniądze za działki poszły na szkołę. Na rok 2019 r. RIO negatywnie zaopiniowało budżet gminy i dlatego podjęliśmy decyzję o sprzedaży działek, żeby nie kredytować budowy szkoły. Te działki w Kaszowie to były działki budowlane.*

(akta kontroli str. 2269-2270,2348-2362,4308-4310)

Średnia cena sprzedaży działek w Gminie (w trybie przetargu nieograniczonego) w roku 2020⁹⁸ oraz w roku 2021 wyniosła odpowiednio 11 508,59 zł (115 zł/m²) i 15 963,26 zł brutto/za ar (159 zł/m²). Średnia cena sprzedaży badanych działek w rejonie Kaszów-Wyźrał wyniosła w roku 2020 - 15 424,87 zł brutto/za ar (154 zł/m²) (średnia cena 10 sprzedanych działek), w roku 2021 - 15 339,67 zł brutto/za ar (153 zł/m²) (średnia cena 2 sprzedanych działek). Średnie ceny transakcyjne działek budowlanych w województwie małopolskim (w zł/m²)⁹⁹ w III kwartale 2020 r. wynosiły 109,90 zł, w III kwartale 2021 r. 134 zł i w 2024 r. 176 zł. W analizowanym czteroletnim okresie średnie ceny transakcyjne w Małopolsce wzrosły o 60,14%.

(akta kontroli str. 2578-2580)

Analiza umów sprzedaży 12 działek zawartych w formie aktów notarialnych wykazała, że treść zawartych umów była zgodna z dokumentacją przetargową w szczególności w zakresie nr działek, ich powierzchni, zgodności ceny sprzedaży z ceną uzyskaną w wyniku przetargu. Umowy zawarto z oferentami, którzy zaoferowali najwyższe ceny. W umowach każdorazowo potwierdzono odbiór od kupującego całej ceny sprzedaży, które zostały wpłacone przed zawarciem umowy.

⁹⁷ Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm., dalej: u.s.g.

⁹⁸ Z wyłączeniem sprzedaży 212 m² za kwotę 279 770,00 zł na rzecz MPL Kraków Balice.

⁹⁹ Dane na podstawie Bankier.pl, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-transakcyjne-dzialek-budowlanych-III-kw-2020-r-Raport-8018057.html>; <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Ceny-transakcyjne-dzialek-budowlanych-III-kw-2024-r-Raport-8858430.html>; <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Dzialki-budowlane-rekordowo-drogie-przez-rozgrzany-popyt-8240680.html>; dostęp w dniu 17 lutego 2025 r.

(akta kontroli str. 2323-2327)

Rada Gminy podjęła 27 lutego 2024 r. uchwałę Nr LVII/806/2024 w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego i objęcie udziałów Gminnej Spółki Komunalnej „Likom” Spółka z o.o. Kwota dokapitalizowania wyniosła 700 tys. zł. Celem dokapitalizowania spółki było zwiększenie środków finansowych na rozbudowę kanalizacji i wodociągu w Kaszowie, którą to inwestycję zrealizowano w roku 2024. Koszt realizacji sieci wodociągowej wyniósł 110,3 tys. zł (wykonano 419 m sieci wodociągowej), a koszt sieci kanalizacyjnej 446 tys. zł. Budowa sieci kanalizacyjnej umożliwiała również podłączenie Szkoły Podstawowej Nr 2 w Kaszowie. Były Wójt, omawiając projekt uchwały, tłumaczył radnym, że *Gmina sprzedała ww. działki po cenach rynkowych i gmina zobowiązała się doprowadzić media do tych działek. Zobowiązanie jest pisemnym zobowiązaniem i tam budynki już powstały 4 lub 5 budynków, które nie mogą funkcjonować bo nie mają mediów.* Były Wójt zeznał ponadto odnośnie działek na ul. Akacyjowej i Willowe - działki na Kaszow-Wyźrał, że zostały sprzedane jako nieuzbrojone, były porozumienia pisemne z nabywcami, że jak działki zostaną kupione to gmina zobowiązuje się do dozbrojenia tego terenu. Zeznał, że był nacisk ze strony nabywców, żeby doprowadzić sieć wodociągową i kanalizacyjną i wykonano to w 2024 r., to było zobowiązanie Gminy. Obecny Wójt wyjaśnił, że nie odnaleziono dokumentacji, tj. pisemnych zobowiązań, deklaracji itp. dotyczących doprowadzenia mediów do działek w Kaszowie objętych zrealizowanymi inwestycjami.

(akta kontroli str. 490, 491, 2248-2255, 2272-2273, 4308-4310, 4549)

W latach 2020-2024 Gmina nie dokonywała sprzedaży nieruchomości, zobowiązując jednocześnie nabywcę do określonego sposobu i terminu jej zagospodarowania. Wójt wyjaśnił, że wprowadzenie takich zobowiązań mogłoby ograniczać krąg potencjalnych kupców i wpływać na niższą cenę sprzedaży. Ponadto Gmina mogłaby mieć trudności w egzekwowaniu określonego sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości po jej sprzedaży.

(akta kontroli str. 2246-2246)

W latach 2020-2024 Gmina zawarła tylko jedną umowę najmu nieruchomości w drodze przetargu w oparciu o przepisy art. 37 ust. 4 u.g.n. Wójt, wyjaśnił, że w pozostałych przypadkach zawierano umowy najmu nieruchomości w drodze bezprzetargowej i zawierane były na podstawie podjętych przez Radę Gminy uchwał w sprawie odstąpienia od obowiązku przetargowego, których podstawa wynikała z przepisów u.g.n. i uchwał¹⁰⁰ Rady Gminy ws. określenia zasad gospodarowania nieruchomościami. W latach 2020-2024 Rada Gminy podjęła 134 uchwały tego rodzaju, w tym 26 w roku 2020, 22 w roku 2021, 29 w roku 2022, 19 w roku 2023, 38 w roku 2024.

(akta kontroli str. 2246-2247, 2279-2305, 2505-2514)

2.3. Gmina zawarła z MKS Cracovia umowę dzierżawy 14 stycznia 2016 r. Umowa dotyczyła wydzierżawienia dla MKS Cracovia terenu o powierzchni 8,5 ha stanowiącego część działki Nr 1545/65, na okres 29 lat i 6 miesięcy. Przedmiot dzierżawy został przekazany protokołem zdawczo-odbiorczym z 14 stycznia 2016 r. Dzierżawca zobowiązał się do wybudowania na własny koszt, na dzierżawionym terenie, co najmniej czterech pełnowymiarowych boisk z naturalną lub sztuczną nawierzchnią oraz zapleczem szatniowo-sanitarnym. Był też uprawniony do wzniesienia budynków lub budowli przeznaczonych na

¹⁰⁰ Uchwała Nr XXI/194/04 z dnia 28 października 2004 r. oraz Uchwała Nr XXV/347/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r.

prowadzenie działalności gastronomiczno-pobytowej (hotelowej) i rehabilitacyjnej dla zawodników.

(akta kontroli str. 2500-2503)

Rada Gminy uchwałą Nr XVI/144/2015¹⁰¹ z 9 listopada 2015 r. wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 29 lat i 6 miesięcy (od dnia podpisania umowy) z MKS Cracovia nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Rączna, stanowiącej część działki 1545/65 o powierzchni 8,5 ha.

(akta kontroli str. 2499)

Zawarcie umowy poprzedziło podpisanie 26 czerwca 2015 r. listu intencyjnego pomiędzy Gminą a MKS Cracovia dotyczącego zawarcia umowy dzierżawy i wstępnych jej warunków. Kolejny list intencyjny został podpisany 14 stycznia 2016 r., tj. w dniu zawarcia umowy. W obu listach intencyjnych stwierdzono, że strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy listu intencyjnego oraz prowadzonych rokowań/negocjacji. Były Wójt zeznał, że podpisał list intencyjny z MKS Cracovia na powstanie bazy sportowej. Baza powstała około 2019 r. Celem było nawiązanie współpracy z Cracovią. Bazę Cracovii wykorzystują też goście zagraniczni. Powstanie tej bazy podnosiło prestiż gminy (...) Tego zapisu poufności domagała się Cracovia z uwagi na ich sprawy biznesowe. Przed podpisaniem umowy, była ona prezentowana mieszkańcom wsi Rączna. Mieszkańcy wrzucili zgodę na dzierżawę i na podpisanie umowy, bo teren pochodził z mienia wiejskiego.

(akta kontroli str. 2533-2535, 2721, 2754-2758, 4308-4310)

Wydzierżawiony teren oznaczony był, zgodnie z przyjętą uchwałą Nr XII/07/07 Rady Gminy z 13 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy dla sołectw (...), m.in. Rączna, jako teren rolny R1, zieleni ZE oraz ZE/W3, wód WS, usług sportu US. Gmina w zawartej umowie dzierżawy zobowiązała się do przygotowania i przeprowadzenia koniecznych do realizacji inwestycji (planowanej przez MKS Cracovię) zmian w dokumentach planistycznych (studium, plan zagospodarowania przestrzennego).

(akta kontroli str. 2710-2712)

Gmina 19 listopada 2015 r. zawarła umowę z Instytutem Rozwoju Miast, której przedmiotem było opracowanie zmian studium oraz planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XXVIII/302/2016 z 22 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałę Nr XXIX/327/2017 13 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania dla części wsi Rączna. W wyniku jej podjęcia część działki nr 1545/65, obecnie działka 1545/84, znalazła się w terenach usług sportu US1 i US2 oraz w terenach infrastruktury komunikacyjnej – parkingi (KU). W dniu 27 stycznia 2017 r. dokonano podziału działki 1545/65 na siedem działek, z których MKS Cracovia dzierżawił działkę 1545/84 o powierzchni 9,3654 ha oraz 276,05 m² działki 1545/83.

(akta kontroli str. 2573-2576, 2584-2625, 2710-2712)

Gmina zobowiązała się, że na czas trwania umowy zapewni ochronę fizyczną przedmiotu dzierżawy na zasadzie określonej w ustawie o ochronie osób i mienia, w tym zainstaluje monitoring. Wójt wyjaśnił, że w Urzędzie nie

¹⁰¹ Dalej uchwała w sprawie odstąpienia od obowiązku przetargowego.

odszukano informacji dotyczących zapewnienia ochrony oraz zainstalowania monitoringu dot. przedmiotu dzierżawy z MKS Cracovia (brak w tym zakresie umów i faktur); nie było konkretnego zlecenia od przełożonych dot. realizacji postanowień umownych dla pracowników merytorycznych.

(akta kontroli str. 2537-2540, 2584-2586)

MKS Cracovia zobowiązał się do przekazania do dysponowania na rzecz Gminy i działającego na terenie miejscowości Rączna klubu sportowego jednego pełnowymiarowego boiska sportowego do piłki nożnej wraz z zapleczem szatniowo-sanitarnym. Wójt wyjaśnił, że Urząd nie posiada umów/informacji na temat przekazania przez MKS Cracovia Gminie do dysponowania boiska sportowego do piłki nożnej oraz zaplecza szatniowo-sanitarnego, na podstawie umowy z 14 stycznia 2016 r. Gmina nie korzystała z tej możliwości. (...) Jednocześnie podał, że wg informacji uzyskanych z Klubu Sportowego Strażak Rączna, korzysta on ok. od czterech sezonów z jednego boiska sportowego do piłki nożnej z nawierzchnią sztuczną (na zewnątrz) na podstawie ustnej umowy z MKS Cracovia, w związku z tym, Gmina nie posiada kopii umów zawartych pomiędzy KS Strażak Rączna a MKS Cracovia(...) Zgodnie z ustną umową ustalone zostały terminy korzystania z boiska przez klub (1,5 godz.) z wykorzystaniem na treningi oraz w niedziele (zazwyczaj co drugi tydzień) na rozgrywki meczowe. KS otrzymał również do dysponowania szatnię podczas treningów oraz dwie szatnie dla klubu i szatnię dla sędziów. podczas rozgrywek.

(akta kontroli str. 2328-2329)

Czynsz dzierżawny ustalono w umowie na poziomie 1200 zł brutto miesięcznie. W § 7 ust. 2 umowy podano, że czynsz może być waloryzowany o wskaźnik inflacji w formie aneksu. Czynsz uległ podwyższeniu dwukrotnie: 1 marca 2018 r. do kwoty 1 350 zł brutto, a następnie 1 marca 2024 r. do 1 498,50 zł brutto. Były Wójt zeznał, że *Cracovia była twardym negocjatorem i musiał iść na pewne ustępstwa, bo Cracovia zamierzała zainwestować na terenie Gminy ponad 50 mln zł.*

W latach 2020-2024 z tytułu czynszu Gmina uzyskała dochody w łącznej wysokości 83 385,00 zł. Umowę aneksowano 11 razy, dokonując w szczególności zmiany numeracji działek z dokonanego podziału, jak również zmian czynszu.

(akta kontroli str. 2399, 2537-2572, 2754-2758)

W § 7 ust. 6 zawartej umowy wprowadzono zapis mówiący, że w okresie dzierżawy MKS Cracovia nie będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów podatków od nieruchomości oraz innych opłat wynikających z przepisów prawa lokalnego, a związanych z przedmiotem dzierżawy. Wprowadzony zapis obowiązywał przez cały okres obowiązywania umowy. Szczegółowo zostało to przedstawione w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 2496, 2537-2549)

MKS Cracovia zrealizował na wydzierżawionych działkach inwestycje, które 30 grudnia 2020 r. zostały dopuszczone do użytkowania, tj.:

- budynek piłkarskiej bazy treningowej, budynek trybun z zapleczem szatniowym wraz z wewnętrznymi instalacjami (...), budowę boiska piłkarskiego, budowę zagospodarowania terenu z małą architekturą, drogę wewnętrzną i parkingi (...) na działce nr 1545/65(obecny nr działki 15445/84);
- budowę pięciu boisk piłkarskich, trzech boisk do siatkówki i hali sportowej pneumatycznej z boiskiem piłkarskim z wewnętrznymi instalacjami (...), zagospodarowaniem terenu z małą architekturą (...), zarurowania cieków

wodnego bez nazwy oraz muru oporowego i trybuny na działkach nr 1545/83 i 1545/84.

(akta kontroli str. 2260-2268)

MKS Cracovia składał corocznie (od roku 2021) deklaracje na podatek od nieruchomości. W deklaracjach podatnik wykazywał: [...] ¹⁰². W latach 2021-2024 łączna kwota zadeklarowana na podatek od nieruchomości wyniosła [...] ¹⁰³. Wraz z deklaracjami zostały złożone załączniki ZDN-2 – do deklaracji na podatek od nieruchomości, dane o przedmiotach opodatkowania zwolnionych z opodatkowania, w którym podatnik zadeklarował [...] ¹⁰⁴. W Urzędzie nie weryfikowano składanych deklaracji przez MKS Cracovia, co przedstawiono w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. Nie prowadzono również kontroli podatkowych osób prawnych, co przedstawiono w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 2401-2445, 4655-4667)

2.4. Gospodarowanie gminnymi terenami nad Zalewem „Na Piaskach”.

2.4.1. Gmina wydzierżawiła Spółce Likom działki w miejscowościach Cholerzyn i Budzyń nad Zalewem, będące własnością Gminy oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Gminy, do używania i pobierania pożytków.

(akta kontroli str. 4938-4951, 4924-4929)

Prowadzenie spraw związanych z dzierżawą gruntów gminnych należało do zadań Referatu Planowania Przestrzennego i Geodezji (dalej: Referat PPG) od 15 października 2021 r., tj. po zmianie regulaminu organizacyjnego Urzędu. Przed zmianą organizacji zadanie te były prowadzone przez Referat Ochrony Środowiska.

(akta kontroli str. 4833-4834)

Analizą objęto pięć umów dzierżawy, tj. wszystkie cztery obowiązujące według stanu na 30 czerwca 2024 r., zawarte w latach 2023-2024, oraz jedną umowę z 2016 r., która poprzedzała w całości jedną z nich. Na ich podstawie wydzierżawiono łącznie 63,8368 ha. Umowy były zawierane w drodze bezprzetargowej na podstawie uchwał RG wyrażających zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. Uchwały RG określały zakres działalności gospodarczej, jaki mógł być prowadzony na wydzierżawianym terenie. i tak:

– Umowa dzierżawy z 30 sierpnia 2016 r. (ROŚ.6845.54.2016) na łącznie 21,70 ha została zawarta na czas oznaczony 10 lat (od 25 lipca 2016 r. do 24 lipca 2026 r.). Roczny czynsz dzierżawny ustalono na 3,4 tys. zł netto płatny jednorazowo do 31 października każdego roku, z zastrzeżeniem waloryzacji corocznie w wyniku negocjacji nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Czynsz dzierżawny nie był waloryzowany w 2021 r., 2022 r., 2023 r., co opisano w sekcji

¹⁰² 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹⁰³ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹⁰⁴ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

Stwierdzone nieprawidłowości. Wskazane w umowie wykorzystanie nieruchomości na prowadzenie działalności w zakresie sportu, rekreacji, turystyki, prowadzenia parkingów oraz drobnego handlu i usług było zgodne z przeznaczeniem określonym w uchwale RG.

– Umowa dzierżawy zawarta 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.45.2023) dotyczyła dzierżawy tych samych działek, które zostały wydzierżawione na podstawie umowy zawartej 30 sierpnia 2016 r. (ROŚ.6845.54.2016), pomimo że umowa z 2016 r. w dalszym ciągu obowiązywała, gdyż nie została ani rozwiązana, ani wypowiedziana, ani nie wygasła. Umowę dzierżawy zawarto na podstawie uchwały nr LIV/760/2023 RG z 18 grudnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie umowy oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umowy [...]. Pomimo że w tytule uchwały wskazano „wyrażenie zgody na przedłużenie umowy”, to umowa z 2016 r. nie została przedłużona – nie podpisano stosownego aneksu do umowy – lecz zawarto nową umowę. W nowej umowie z 2024 r. w porównaniu do umowy z 2016 r. zmieniono czas obowiązywania umowy od 23 stycznia 2024 r. do 31 maja 2050 r., tj. 26 lat i 4 miesiące. W pozostałym zakresie wszystkie postanowienia obu umów były takie same, w tym wysokość rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie 3,4 tys. zł netto, tj. na poziomie z roku 2016 sprzed waloryzacji, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. Wykorzystanie przedmiotu dzierżawy określone w umowie było niezgodne z postanowieniami uchwały nr LIV/760/2023 RG, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4966-5027)

– Umowa dzierżawy z 24 lutego 2023 r. (PPG.6845.33.2023) na 11,2011 ha została zawarta na czas oznaczony od 24 lutego 2023 r. do 31 maja 2050 r. (tj. ponad 27 lat). Roczny czynsz dzierżawny wynosił 19 041,87 zł netto płatny jednorazowo do 30 września każdego roku, z zastrzeżeniem waloryzacji nie mniej niż wskaźnik inflacji. Czynsz dzierżawny nie był waloryzowany w 2024 r., co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. Wskazane w umowie wykorzystanie nieruchomości, tj. na prowadzenie działalności rekreacyjnej, było zgodne z przeznaczeniem określonym w uchwale RG. Uchwała dopuszczała dz. rekreacyjną, sportową, turystyczną. Umowa została zawarta, pomimo że poprzednio zawarte umowy: ROŚ.6845.80.2020 z 21 kwietnia 2021 r. (7,1131 ha), oraz nr ROŚ.6845.40.2020 z 1 grudnia 2020 r. (4,088 ha) obowiązywały odpowiednio do 20 kwietnia 2024 r. i do 31 maja 2050 r., które nie zostały wypowiedziane, rozwiązane, ani nie wygasły.

(akta kontroli str. 4960-4965, 5101-5106, 5759-5772)

– Umowa dzierżawy z 22 maja 2023 r. (PPG.6845.19.2023) na 23,7057 ha została zawarta na czas oznaczony od 1 stycznia 2024 r. do 31 maja 2050 r. (tj. ponad 26 lat). Roczny czynsz dzierżawny wynosił 43 618 zł netto płatny jednorazowo do 30 września każdego roku, z zastrzeżeniem waloryzacji nie mniej niż wskaźnik inflacji. Referat PPG nie wystawił faktury VAT za czynsz dzierżawny za 2024 r. (43 618 zł netto), co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. Wskazane w umowie wykorzystanie nieruchomości, tj. na prowadzenie działalności rekreacyjnej, było zgodne z przeznaczeniem określonym w uchwale RG. Uchwała dopuszczała dz. rekreacyjną, sportową, turystyczną.

(akta kontroli str. 4956-4959)

– Umowa dzierżawy z 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.44.2023) na 7,23 ha została zawarta na czas oznaczony od 23 stycznia 2024 r. do 31 maja 2050 r. (tj. ponad 26 lat). Roczny czynsz dzierżawny ustalono w wysokości 1 626,02 zł netto płatny jednorazowo do 31 października każdego roku, z zastrzeżeniem waloryzacji nie mniej niż wskaźnik inflacji. Wskazane w umowie wykorzystanie nieruchomości,

tj. na prowadzenie działalności rekreacyjnej, było zgodne z przeznaczeniem określonym w uchwale RG. Umowa została zawarta, pomimo że poprzednio zawarta umowa ROŚ.6845.26.2017 z 18 lipca 2017 r. obowiązywała do 17 lipca 2027 r., która nie została wypowiedziana, rozwiązana, ani nie wygasła. Umowę dzierżawy zawarto na podstawie uchwały nr LIV/763/2023 RG z 18 grudnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie umowy oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umowy [...]. Pomimo że w tytule uchwały wskazano „wyrażenie zgody na przedłużenie umowy”, to umowa ROŚ.6845.26.2017 z 2017 r. nie została przedłużona – nie podpisano stosownego aneksu do umowy – lecz zawarto nową umowę.

(akta kontroli str. 4952-4955, 5028-5034, 5739-5758)

Kierownik Referatu PPG wyjaśniając: (1) dlaczego umowy ROŚ.6845.54.2016 i ROŚ.6845.26.2017 nie zostały zmienione w formie aneksu, tylko zawarto nowe, skoro uchwały RG wskazywały na przedłużenie umów, oraz (2) dlaczego umowy ROŚ.6845.54.2016, ROŚ.6845.26.2017, ROŚ.6845.80.2020 nie zostały rozwiązane lub wypowiedziane, skoro na te same działki zostały zawarte kolejne umowy odpowiednio PPG.6845.45.2023, PPG.6845.44.2023, PPG.6845.33.2023, wyjaśnił, że przyczyną było niedopatrzenie pracownika merytorycznego zajmującego się dzierżawami czego skutkiem było zawarcie nowych umów dzierżawy na teren już wydzierżawiony. Podał, że sporządzenie nowych umów dzierżawy miało na celu w istocie przedłużenie obowiązujących umów do 31 maja 2050 r., i nie znał przyczyn dla których nie odbyło się to w formie aneksów a w formie nowych umów.

(akta kontroli str. 5736-5738)

Były Wójt zeznał, ws. zawierania nowych umów, że ideą była chęć ujednolicenia czasu trwania dzierżaw części Budzyńskiej i cz. cholerzyńskiej Zalewu, tj. do 2050 r., co ułatwiłoby Spółce Likom zarządzanie tym terenem. W sprawie sposobu ustalania cen czynszu zeznał, że ceny nie były ustalane w oparciu o ceny rynkowe, nie sporządzano specjalnych operatów w tym zakresie. Zamysłem było to, aby Likom środki pozyskane od dzierżawców inwestował w teren i podniesienie jego atrakcyjności wobec konkurencyjnych terenów rekreacyjnych Krakowa i gmin ościennych, a nie odprowadzał wypracowanych środków w postaci czynszu z umowy dzierżawy do Gminy.

(akta kontroli str. 5776)

Umową z 1 grudnia 2020 r. nr ROS.6845.40.2020 zostały wydzierżawione Spółce Likom cztery działki nr: 1937/63, 1937/74, 1937/69¹⁰⁵, 1975 do 31 maja 2050 r. Ponownie wszystkie ww. cztery działki zostały wydzierżawione umową z 24 lutego 2023 r. nr PPG.6845.33.2022, na ten sam okres. Umowa ROS.6845.40.2020 nie została ani rozwiązana, ani wypowiedziana. Dodatkowo trzy z tych działek nr: 1937/63, 1937/74, 1937/69 zostały ponownie, po raz trzeci, wydzierżawione zawartą umową z 23 stycznia 2024 r. nr PPG.6845.44.2023. Szerzej w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4952, 4960, 5101)

Umowa dzierżawy z 22 maja 2023 r. (PPG.6845.19.2023) została zawarta ze Spółką na ponad pół roku wcześniej przed datą rozpoczęcia jej obowiązywania (od 1 stycznia 2024 r.). Umowa ta obejmowała działki dzierżawione od 2013 r. i 2014 r. na podstawie umów zawartych pomiędzy Gminą a OW Nad Zalewem¹⁰⁶. Umowy zawarte przez Gminę z OW Nad Zalewem w 2013 r. i 2014 r. kończyły

¹⁰⁵ W umowach była pomyłka tj. 1637/69, winno być 1937/69.

¹⁰⁶ Ośrodek Rekreacji i Wypoczynku „Nad Zalewem” sp. z o.o. z siedzibą w Cholerzynie, dalej: OW Nad Zalewem.

się z dniem 31 grudnia 2023 r. (sprawę rozliczenia i zakończenia umów z OW Nad Zalewem opisano w dalszej części Wystąpienia).

(akta kontroli str.4956,4817-4823, 5032-5034, 5089)

Były Wójt zeznał, że podpisanie umowy z 22 maja 2023 r. ze Spółką na pół roku wcześniej było spowodowane, tym że chciano zabezpieczyć interesy Gminy i spółki komunalnej. Wójt chciał, aby jedna Spółka, tj. Likom, miała docelowo cały teren nad Zalewem i była operatorem całego terenu. Zamysłem podpisania umowy na pół roku wcześniej, było to, żeby Spółka miała pewność i zabezpieczenie, że od 1 stycznia 2024 r. będzie dzierżawcą tego terenu, oraz żeby miała czas na przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu, biznes planów, planów inwestycyjnych. Ponadto, żeby była stabilność zarządzania i aby wszystkie umowy na teren nad Zalewem miały jednakowy okres obowiązywania tj. do 2050 r. Dodatkowym argumentem, wskazanym przez Wójta, było to, że Urząd już miał doświadczenie z poprzedniego przejścia (w 2017 r. części Budzyńskiej), od poprzedniego poddzierżawcy, który tego nie ułatwiał.

(akta kontroli str. 5776)

Na dzień rozpoczęcia umów dzierżawy, tj. z 24 lutego 2023 r., z 22 maja 2023 r., z 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.44.2023), pracownicy Referatu PPG nie sporządzali protokołów zdawczo-odbiorczych przy przekazywaniu przedmiotu dzierżawy Spółce, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4952-4964)

W dwóch umowach z 24 lutego 2023 r. i 22 maja 2023 r. Gmina nałożyła na Spółkę obowiązek informowania Gminy o zawartych umowach w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę, raz w roku do 30 czerwca. Referat PPG nie dochodził powyższego obowiązku od Spółki i nie miał informacji o zawieranych przez Spółkę umowach, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4962, 4957)

2.4.2. Z dniem 31 grudnia 2023 r. upływał okres obowiązywania dwóch umów dzierżawy zawartych przez Gminę z dzierżawcą OW Nad Zalewem, tj.: umowy z RG.6845.36.2013 z 30 kwietnia 2013 r. oraz umowy RG.6845.63.2014 z 31 października 2014 r. Czynsz dzierżawy określono pierwotnie na odpowiednio 32 095,85 zł (19,4980 ha) i 6 794,79 zł (4,6203 ha) oraz ustalono zakres inwestycji w zagospodarowanie dzierżawionego terenu. Dzierżawca, zgodnie z aneksem nr 2 z 14 października 2014 r. do umowy z 2013 r., był zobowiązany do wykonania inwestycji: punkt gastronomiczny „Cypel muzyczny” – 60 tys. zł, ICEBERG – atrakcja pływająca 40 tys. zł, strefa parkingów – 60 tys. zł, kompleks zieleni – 30 tys. zł, na łącznie 190 tys. zł. Zgodnie z drugą umową z 2014 r. był zobowiązany do wykonania inwestycji: nowa plaża, strefa aktywności dla dzieci, zespół boisk do piłki nożnej, korty tenisowe, punkt gastronomiczny Hawana, budynek rekreacyjno-biurowy, strefa parkingów, sieć kanalizacji sanitarnej, utworzenie kompleksu zieleni, zespół sanitariatów i przebieralnia kąpieliska, na łącznie 2 300 tys. zł. Inwestycje miały być wykonane do 31 grudnia 2019 r. Łączna wartość inwestycji z obu umów stanowiła kwotę 2 490 tys. zł. Brak realizacji inwestycji, określonych w umowie z 2014 r., w terminie do 31 grudnia 2019 r. dawał Gminie prawo wypowiedzenia dzierżawcy tej umowy (taki warunek nie został ujęty w umowie z 2013 r.). Ponadto strony mogły m.in. rozwiązać umowę z innych ważnych przyczyn z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z postanowieniami umów koszt wszelkich nakładów na przedmiocie dzierżawy obciążał dzierżawcę i po zakończeniu dzierżawy dzierżawca miał nie rościć praw z tytułu zwrotu nakładów, kosztów związanych z zagospodarowaniem, bez względu na czas rozwiązania umowy. Po

zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany był niezwłocznie zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym wraz z dokonanymi ulepszeniami.

Przedmiot dzierżawy nie został protokolarnie odebrany i nie dokonano ostatecznego rozliczenia między stronami umowy. Sprawa pomimo upływu ponad roku od dnia zakończenia dzierżawy (31 grudnia 2023 r.) nadal była w toku wg na dzień zakończenia kontroli, tj. 8 kwietnia 2025 r. Analiza rozliczenia i zakończenia umów z OW Nad Zalewem wykazała m.in., że:

- pismem z 23 stycznia 2023 r. były prezes Spółki Likom zwrócił się do byłego Wójta o wydzierżawienie Spółce całości gruntów z wygasających 31 grudnia 2023 r. dwóch umów dzierżawy z OW Nad Zalewem, celem zapewnienia ciągłości funkcjonowania tamtejszej infrastruktury Zalewu (korty tenisowe, weakpark, domki na wodzie itd.), a także celem skoncentrowania całego terenu Zalewu w jednych rękach pod nadzorem Gminy, czyli poprzez zarządzanie i dzierżawienie przez Spółkę Likom;

- 22 maja 2023 r. została zawarta umowa pomiędzy Gminą a Spółką Likom (opisana powyżej) z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2024 r. na teren objęty wygasającymi umowami z OW Nad Zalewem;

- pismami z 30 października i 1 grudnia 2023 r. Urząd w związku z upływającym terminem obowiązywania umowy zwrócił się do OW Nad Zalewem z pytaniami: czy wywiązał się z umownych inwestycji, czy i jak zamierza przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego, czy pozostawiona infrastruktura posiada dokumentację techniczną i wymagane zgody. W piśmie podano informację o nieprzedłużaniu umowy. OW Nad Zalewem nie odpowiedział na pisma Urzędu;

- były prezes Spółki Likom przesłał 27 grudnia 2023 r. prośbę o komisyjne przeprowadzenie oględzin i zrobienie dokumentacji fotograficznej terenu wraz z protokołem w związku z przejęciem terenów po spółce OW Nad Zalewem, który zostanie przekazany Gminie, a później w dzierżawę Likom. Wizja odbyła się 28 grudnia 2024 r. przy udziale przedstawicieli Gminy (m.in. kierownika Referatu PPG) i byłego prezesa Spółki, lecz bez udziału przedstawiciela OW. Referat PPG nie sporządził protokołu z tamtej wizji;

- po 31 grudnia 2023 r., tj. po upływie terminu obowiązywania umowy, pismem z 16 stycznia 2024 r. ówczesny Z-ca Wójta wystąpił z ostatecznym wezwaniem do wykonania zobowiązań umownych i do przekazania wszystkich dokumentów dotyczących wykonanej infrastruktury (stwierdzonej na wizji lokalnej z dnia 28 grudnia 2023 r.), opróżnienia nieruchomości z rzeczy ruchomych i odpadów, doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z zapisami umowy do 15 lutego 2024 r. w wezwaniu wskazano, że Gmina obciąży kosztami wywozu ruchomości i odpadów dzierżawcę w przypadku ich nieusunięcia;

- 18 stycznia 2024 r. wpłynęło pismo jednego ze współwłaścicieli OW Nad Zalewem informujące, że drugi ze współwłaścicieli jest w stałym kontakcie z ówczesnym prezesem Spółki Likom i prowadzi rozmowy na temat przejęcia przez Spółkę infrastruktury. Poinformował, że OW Nad Zalewem prowadzi prace demontażu (od marca 2023 r.). Wskazano chęć spotkania i omówienia spornych kwestii celem wypracowania kompromisu, mając na uwadze długoletnią współpracę. 12 lutego 2024 r. OW Nad Zalewem zwrócił się o przesunięcie terminu na wykonanie obowiązków z wezwania Gminy do dnia 30 kwietnia 2024 r., wskazując, że są prowadzone nadal rozmowy nt. przejęcia infrastruktury, jak również OW cyt.: *czeka na poprawę warunków atmosferycznych*. Ponadto współwłaściciel poinformował, że od 1 lutego 2024 r. nastąpiła zmiana nazwy i siedziba Spółki na JBB Inwestycje sp. z o.o., z nowym adresem do

korespondencji. Wójt w odpowiedzi z 15 lutego 2024 r. wyraził zgodę na przedłużenie terminu do 15 marca 2024 r. Wskazał, że w przypadku niedotrzymania tego terminu obciąży dzierżawcę kosztami opróżnienia nieruchomości i obciąży kwotą 370 zł netto za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości od 1 stycznia 2024 r.;

– w lutym 2024 r. Referat PPG zlecił opracowanie ortomapy na podkładzie zobrazowania lotniczego niskiego pułapu, w celu udokumentowania (zrobienie zdjęć) stanu faktycznego nieruchomości, ruchomości (w postaci namiotów, budynków usługowych, budynków letniskowych, sanitariatów oraz innych obiektów infrastruktury;

– 6 czerwca 2024 r. były prezes Spółki Likom zwrócił się do Wójta o pilne udzielenie wyjaśnień dotyczących przedmiotu dzierżawy w związku z brakiem protokołu zdawczo-odbiorczego, wyjaśnienia stanu prawnego i faktycznego budynków i budowli. Prezes wskazał, że brak dokumentacji technicznej od poprzedniego dzierżawcy uniemożliwia Spółce wykonywanie umowy z 22 maja 2023 r.;

– 28 października 2024 r. Wójt wysłał wezwanie do JBB Inwestycje do stawienia się w celu wykonania inwentaryzacji, przekazania dokumentacji dotyczącej wzniesionych obiektów trwale związanych z gruntem i instalacji, wydania działek oraz wskazał, że zostanie naliczona opłata za bezumowne korzystanie. 4 listopada 2024 r. przedstawiciele Gminy przy udziale JBB Inwestycje dokonali wizji lokalnej, podczas której opisano stan faktyczny nieruchomości oraz wykonano dokumentację fotograficzną. Kierownik referatu PPG przesłał 20 listopada 2024 r. e-mail do strony z prośbą o weryfikację przesłanych materiałów z wizji i ewentualne uwagi. Protokół został odesłany do kierownika PPG 9 grudnia 2024 r. Kierownik referatu PPG 11 grudnia 2024 r. wysłał prośbę o przedłożenie szkiców/projektów wraz ze zgłoszeniami/pozwoleniami na budowę dla budynków i obiektów, które potwierdzą ich legalność w świetle prawa budowlanego; Kierownik na skierowaną prośbę nie otrzymał odpowiedzi;

– 4 listopada 2024 r. prezes Spółki Likom złożyła pismo do Wójta, iż w związku z brakiem protokolarnego przekazania Spółce przedmiotu dzierżawy po OW nad Zalewem wraz z niezbędnymi informacjami i dokumentacją, nie jest w stanie realizować umowy z 22 maja 2023 r. (zarządzać, czerpać pożytków, objąć nieruchomości ubezpieczeniem itd.). Prezes wskazała, że żądanie zapłaty podatku od nieruchomości oraz czynszu dzierżawnego z umowy z Gminą w tej sytuacji jest nieuzasadnione. Prezes wniosła o zawarcie aneksu do umowy ograniczającego przedmiot dzierżawy do nieruchomości, których stan faktyczny i prawny nie budził wątpliwości. 26 listopada 2024 r. zwróciła niepodpisany aneks przygotowany ze strony Urzędu, wskazując, iż jest nie do zaakceptowania przez Spółkę z uwagi, iż ograniczał przedmiot dzierżawy w części tylko jednej działki i dalej nie było protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji;

– według stanu na 26 lutego 2025 r. (w toku kontroli NIK) w dalszym ciągu nie podpisano protokołu inwentaryzacji i otrzymania od spółki JBB dokumentacji potwierdzającej legalność posadowionych obiektów i instalacji.

(akta kontroli str. 4774-4815, 4817-4823, 4826-4908, 5089-5094, 5774)

Wójt wyjaśnił, że pod koniec roku zajął się uchwałą budżetową, to było priorytetem, bo radni odrzucili uchwałę budżetową, i to pochłonęło jego uwagę. Konieczne było przygotowanie II wersji budżetu, negocjowanie jej, był też natłok innych ważnych spraw w Gminie. Wójt podał, że 12 marca 2025 r. w Urzędzie z jego inicjatywy odbyło się spotkanie, w którym uczestniczyła strona

poddzierżawcy i Gminy. Na tym spotkaniu przedstawiciele OW Nad Zalewem zobowiązali się przekazać posiadaną dokumentację techniczną do Urzędu. Wójt podał, że z jego strony padła informacja, że obiekty nieposiadające dokumentacji technicznej zostaną usunięte (wyburzone). Przedstawiciele OW Nad Zalewem zadeklarowali, że instalacje zostaną przekazane Gminie, a inwestycje wynikające z umów rozliczone. Wójt podał, że do decyzji Gminy pozostanie zakres i forma przejęcia obiektów nietrwale związanych z gruntem. Protokół ze spotkania według stanu na dzień 18 marca był w trakcie przygotowania przez Referat PPG.

(akta kontroli str. 5097)

Urząd ostatecznie nie dokonał rozliczenia i odbioru umów dzierżawy zawartych w 2013 r. i 2014 r., których termin obowiązywania upłynął 31 grudnia 2023 r. Urząd nie sprawdził, czy dzierżawca OW Nad Zalewem terminowo zrealizował inwestycje, tj. do 31 grudnia 2019 r. i następnie do 31 grudnia 2023 r. Do dnia zakończenia czynności kontrolnych 8 kwietnia 2025 r. w dalszym ciągu nie przeprowadzono ostatecznej inwentaryzacji, tym samym Urząd nie przejął do majątku Gminy (do ewidencji księgowej środków trwałych) poczynionych przez dzierżawcę ulepszeń w przedmiocie dzierżawy, wycenionych pierwotnie w umowach na 2 490 tys. zł, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4774-4815, 4824-4914, 5091-5094, 5785)

Czynsz dzierżawny z obu umów dzierżawy z OW Nad Zalewem nie był waloryzowany w 2022 r. i 2023 r., co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 4816)

2.5. Realizacja przez Gminę wniosków pokontrolnych po kontroli NIK I/22/002/LKR – *Udzielanie ulg w spłacie zobowiązań podatkowych w wybranych gminach województwa małopolskiego*.

Gmina pismem z 23 lutego poinformowała NIK o wykorzystaniu uwag¹⁰⁷ i wniosków¹⁰⁸ sformułowanych w wystąpieniu pokontrolnym NIK I/22/002¹⁰⁹ (LKR.411.001.03.2002) m.in. w zakresie: wzmocnienia nadzoru nad prawidłowością i rzetelnością prowadzonych postępowań podatkowych; dokumentowania wszelkich czynności w toku prowadzonych postępowań; zbierania materiału dowodowego w celu wyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy; sporządzania uzasadnień faktycznych decyzji.

(akta kontroli str. 509- 514)

¹⁰⁷ Uwagi NIK: Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na konieczność wzmocnienia nadzoru nad prawidłowością i rzetelnością prowadzonych postępowań podatkowych dotyczących udzielania ulg podatkowych w celu wyeliminowania nieprawidłowości wskazanych w niniejszym wystąpieniu pokontrolnym.

¹⁰⁸ Wnioski NIK: 1. Dokumentowanie wszelkich czynności w toku prowadzonych postępowań podatkowych. 2. Zebranie kompletnego materiału dowodowego w celu wyjaśnienia wszelkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. 3. Informowanie podatników o faktach znanych organowi podatkowemu z urzędu, które zostały wzięte pod uwagę w postępowaniach podatkowych. 4. Wzywanie podatników w celu wyjaśnienia nieprecyzyjnie sformułowanych treści ich żądania. 5. Informowanie stron o skutkach nieuzupełnienia wniosków w wyznaczonym terminie. 6. Umożliwienie podatnikom wypowiedzenia się w sprawie zebranych dowodów w przypadku wydania decyzji odmownej. 7. Sporządzania uzasadnień faktycznych decyzji ze wskazaniem faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, którym dał wiarę, oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

¹⁰⁹ Okres objęty kontrolą NIK, lata 2019-2021.

W latach 2023-2024 (według stanu na 5 grudnia 2024 r.) wpłynęło do Gminy łącznie 45 wniosków o zastosowanie ulgi (umorzenia, rozłożenia na raty oraz odroczenia terminu płatności). Szczegółowemu badaniu poddano dwa postępowania (PO.3123.6.2023¹¹⁰; PO.3127.7.2024¹¹¹). Były Wójt Gminy w wyniku przeprowadzonych postępowań po rozpatrzeniu wniosku podatników: decyzją z 21 czerwca 2023 r. umorzył zaległości podatkowe I i II raty zobowiązania podatkowego za 2023 r. (podatek rolny/podatek od nieruchomości); decyzją z 14 czerwca 2024 r. odmówił umorzenia zaległości podatkowej za podatek rolny oraz nieruchomości w 2024 r. Skontrolowane decyzje zawierały wszystkie wymagane art. 210 §1 ustawy Ordynacja podatkowa¹¹² elementy. Zgromadzony przez Urząd w trakcie postępowania materiał dowodowy zawierał informacje potwierdzające przesłanki do udzielenia lub nieudzielenia umorzenia zaległości podatkowych. W ww. sprawach założono *Arkusze informacyjny sprawy do załatwienia przez Wójta Gminy*. Zgodnie z art. 200 §1 ustawy Ordynacja podatkowa, Wójt przed wydaniem decyzji odmownej umożliwił podatnikowi wypowiedzenie się w sprawie zebranego materiału dowodowego.

(akta kontroli str. 1051-1062)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W 2020 r. były Wójt nie dochował należytej staranności przy zamianie nieruchomości będących własnością Gminy położonych na działkach nr: 165/1, 165/2, 183, 209/1, 210/1, 210/2, 210/3, 296/5, 296/11, 272/1, 272/3 oraz 299 o łącznej powierzchni 9700 m² na działki nr: 243/4, 244/2, 245/2, 246/2, 277/4, 277/6, 278/2, 279/2, 280/2, 281/2, 287/2, 295/4, 296/10, 297/4 o powierzchni 450 m² należące do osoby fizycznej, co było działaniem nierzetelnym.

Uchwałą nr VIII/103/2019 Rady Gminy Liszki z 23 maja 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości w miejscowości Budzyń, Rada wyraziła zgodę na zamianę ww. nieruchomości z zastrzeżeniem, że w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości, należy zastosować dopłatę.

W uzasadnieniu podjęcia tej uchwały wskazano, że nieruchomości pozyskane drogą zamiany, a to działki nr: 243/4, 244/2, 245/2, 246/2, 277/4, 277/6, 278/2, 279/2, 280/2, 281/2, 287/2, 295/4, 296/10, 297/4 w znacznym stopniu przyczynią się do poprawy warunków komunikacyjnych poprzez poszerzenie dróg gminnych zlokalizowanych na działkach 307/1 i 307/2, a poszerzenie tych dróg jest konieczne z uwagi na ich rolę dla lokalnej komunikacji, w szczególności dla zapewnienia odpowiedniej dostępności dla mieszkańców, służb ratowniczych, a także bezpieczeństwa ruchu pieszego i pojazdów.

Na niewłaściwe procedowanie z projektem tej uchwały wskazywali radcowie prawni z kancelarii obsługującej Urząd. Zwrócili uwagę na brak stosownego uzasadnienia, brak informacji czy projekt był opiniowany przez komisję rady, czy uchwała jest objęta porządkiem obrad, czy będzie wprowadzona w ramach zmiany tego porządku.

(akta kontroli str. 3899-3916, 3946-4030, 4072-4254, 5311-5313)

¹¹⁰ w dniu 6 czerwca 2023 r. wpłynął do Urzędu wniosek podatnika o umorzenie zaległości podatkowej i I i II raty podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego za 2023 r. w związku z wybuchem pożaru w budynku mieszkalnym.

¹¹¹ w dniu 16 maja 2024 r. wpłynął do Urzędu wniosek podatnika o umorzenie II raty za 2024 r. w kwocie 156 zł z uwagi na trudną sytuację finansową i zdrowotną.

¹¹² Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111).

Odnosnie do uzasadnienia zamiany ww. działek Kierownik Referatu PPG wyjaśnił że referat nie przygotowywał dodatkowych informacji dla Rady Gminy do uzasadnienia oraz nie uczestniczył w posiedzeniach komisji w sprawie zamiany tych działek. Wyjaśnił także, że Rada Gminy nie występowała do Referatu PPG o wyrażenie opinii na temat zamiany tych działek.

(akta kontroli str. 4332-4333)

Były Wójt Gminy zeznał, że w uzasadnieniu uchwały o zamianie wskazano, że był to interes publiczny. Nie pamiętał jednak czy było spotkanie z mieszkańcami domów położonych przy tej drodze, żeby zebrać ich głos oraz, że zadanie zamiany działek przekazał pracownikom i szczegółowo nie pamiętał tej sytuacji. Zeznał, że były to działki zatopione w zalewie.

(akta kontroli str. 4469-4470)

Pomimo protestów mieszkańców sołectwa Budzyń oraz chęci wykupu tych działek przez Spółkę dla Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej we wsi Budzyń, która od 2015 r. podejmowała próby ich wydzierżawienia, a w 2019 r. wykupienia, w celu umożliwienia korzystania mieszkańcom gminy z terenów rekreacyjnych, zamieniono nieruchomości położone częściowo w wodach zalewu w Budzynie, a częściowo stanowiące obszar brzegowy na rzecz prywatnego właściciela, który, jak zeznał były Wójt, był już posiadaczem około $\frac{3}{4}$ obszaru zalewu.

W 2016 r. Gmina zamówiła pierwszą wycenę działek – wartość działek Gminy została ustalona na 171 006,00 zł (17,63 zł/m²), a wartość działek prywatnego właściciela na 36 111,00 zł (80,25 zł/m²). Cena działki prywatnej była wyższa 4,55 krotnie od gminnej. Wycena działek przeznaczonych do zamiany została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego.

W 2019 r. Gmina dokonała ponownie wyceny swoich działek, u tego samego rzeczoznawcy. Działki będące własnością Gminy zlokalizowane były częściowo w obszarze wód śródlądowych, a częściowo w obszarze usług sportu i rekreacji¹¹³. Wycenione zostały w 2019 r. na 225 566,00 zł (o 31,9 % więcej w stosunku do wyceny z 2016 r.) za 9 700 m²¹¹⁴, tj. 23,25 zł/m². W przypadku nieruchomości osoby prywatnej został przedłożony operat szacunkowy sporządzony w 2019 r. na jej zlecenie, według którego wartość jego nieruchomości wynosiła 117 451,00 zł za 450 m², tj. 261 zł/m². Wartość tych działek ustalona w 2019 r. była większa o 225,2% w stosunku do wyceny z 2016 r., tj. o 81 340,00 zł. Cena działki prywatnej była 11,23 krotnie wyższa od gminnej. Działki prywatnego właściciela zostały opisane jako działki o nieregularnym kształcie, niezabudowane, zagospodarowane w postaci zieleni samoistnej, ogrodzenia stalowego panelowego, częściowo nawierzchnia wyasfaltowana, o lekkim nachyleniu w kierunku północnym. Na trzech działkach znajdowały się słupy oświetleniowe.

Na etapie przygotowania zamiany działek przez Urząd, na istotną różnicę w cenach pomiędzy 2016 r. a 2019 r., a tym samym w dopłacie na podstawie operatu przedłożonego przez osobę prywatną, zwracał uwagę byłemu Wójtowi pracownik Referatu PPG. Były Wójt nie zalecił żadnych czynności weryfikacyjnych i do zamiany doszło po cenach z operatu osoby prywatnej w stosunku do jej działek, a po cenach z operatu Gminy w stosunku do działek gminnych. Zastosowanie dwóch różnych operatów do jednoczesnej transakcji, po cenach znacząco odbiegających od siebie, bez uprzedniej weryfikacji, należy uznać za

¹¹³ Ustaleń dokonano na podstawie studium, gdyż dla tych nieruchomości nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

¹¹⁴ Z tego 350 m² działek zatopionych było w Zalewie.

nierzetelne. W efekcie przyjęcia do rozliczenia tej wyceny zmniejszyła się kwota, którą musiał dopłacić prywatny właściciel, co było działaniem niegospodarnym. Szacując wartości zniżonej dopłaty, przyjęto założenie jednoczesnego wzrostu w czasie zarówno wartości działek Gminy, jak i prywatnego właściciela, tj. pomiędzy rokiem 2016 a 2019, gdyż nie nastąpiła żadna zmiana w zagospodarowaniu działek (np. przekwalifikowanie przeznaczenia). Wartość dopłaty wyniosłaby (zaprezentowano dwa warianty):

- a) przyjmując, że cena działki gminnej wzrosła o 31,91%, tj. z 17,63 zł/m² (2016 r.) do 23,25 zł/m² (2019 r.), to cena działki prywatnej powinna przy zachowaniu równego wzrostu (też o 31,91%) wzrosnąć z 80,25 zł/m² (2016 r.) do 105,85 zł/m², wtedy wartość działek prywatnych przy cenie 105,85 zł/m² wynosiłaby 47 632,33 zł, a dopłata do Gminy 177 934 zł (tj. 225 566 zł - 47 632,33 zł), tj. o 69 934 zł więcej niż wpłacone 108 000 zł;
- b) przyjmując, że cena działki prywatnej wzrosła o 225,2%, tj. z 80,25 zł/m² (2016 r.) do 261 zł/m² (2019 r.), to cena działki gminnej powinna przy zachowaniu równego wzrostu (też o 225%) wzrosnąć z 17,63 zł/m² (2016 r.) do 57,34 zł/m², wtedy wartość działek gminnych przy cenie 57,34 zł/m² wynosiłaby 556 196,88 zł, a dopłata do Gminy 438 745,88 zł (tj. 556 196,88 zł - 117 451 zł), tj. o 330 745,88 zł więcej niż wpłacone 108 000 zł.

(akta kontroli str. 5784)

Pracownik Referatu PPG, prowadząca sprawę zamiany działek, w sprawie dlaczego Gmina nie zleciła wykonania operatu szacunkowego dla działek osoby fizycznej temu samemu rzeczoznawcy, u którego wyceniała swoje działki, oraz dlaczego Gmina zaakceptowała wycenę przedstawioną przez osobę fizyczną wyjaśniła, że przyjęcie wyceny działek osoby fizycznej mimo różnicy względem wyceny działek z 2016 roku, było wynikiem prowadzonych uzgodnień pomiędzy byłym Wójtem a tą osobą fizyczną. W toku negocjacji obie strony wyraziły zgodę na przyjęcie przedstawionych wycen. Podała, że zgodnie z zapisem zawartym w protokole uzgodnień w sprawie zamiany nieruchomości sporządzonym 20 lutego 2020 r. pomiędzy Gminą reprezentowaną przez byłego Wójta a osobą fizyczną, każda ze stron ponosiła koszty związane z przygotowaniem do zamiany nieruchomości, w tym koszty wyceny dokonywanej przez rzeczoznawcę majątkowego, w związku z tym Gmina nie była zobowiązana do zlecenia sporządzenia operatu szacunkowego przez ten sam podmiot, który dokonywał wyceny działek należących do Gminy.

(akta kontroli str. 5723)

Należy zauważyć, że średnia cena za 1 m² w 2020 r. kształtowała się w Gminie na poziomie 84,50 zł/m² (najniższa cena 23,25 zł/m², najwyższa 176,80 zł/m²)¹¹⁵.

Zamienione działki, które były własnością osoby fizycznej miały długość około 400 m i szerokość do 1,5 m i stanowiły poszerzenie pasa drogi wewnętrznej. Na całej długości tej drogi położony był asfalt, z tego na długości około 70 m i szerokości 1,5 m na działce będącej własnością osoby fizycznej. Kierownik Referatu Inwestycji i Infrastruktury zeznał, że nie wie, kiedy dokładnie położono asfalt, lecz nie był to termin krótszy niż 10 lat wcześniej. Powierzchnia działki będącej własnością osoby fizycznej, na której był położony asfalt, stanowiła nie więcej niż 100 m² powierzchni zamienianych działek. Były Wójt nie podejmował starań, aby fragment tej działki nabyć w celu uregulowania kwestii drogi. Według stanu na 15 marca 2025 r. na działkach, które nabyła Gmina drogą zamiany, nie były prowadzone prace związane z jej poszerzeniem.

¹¹⁵ Do wyliczenia średniej nie wzięto jednej najwyższej ceny zbycia działki nabytej od Gminy przez MPL Balice, po cenie 1319 zł za m².

Zamienione działki gminne, położone Budzynie nad Zalewem, służyły ogółowi społeczności, umożliwiając mieszkańcom Gminy korzystanie z możliwości wypoczynku nad Zalewem. Dodatkowo działka nr 299 przeznaczona była pierwotnie przez Gminę na peron przystankowy w ciągu drogi powiatowej nr 2189K. Były Wójt w 2015 r. pozytywnie zaopiniował projekt chodnika wzdłuż drogi gminnej, w której ciągu mieściła się działka nr 299 z zaprojektowanym peronem. Gmina zleciła opracowanie projektu chodnika z peronem na działce nr 299, po czym tę działkę zbyła. Na wykonanie projektu chodnika lewostronnego wraz z peronem przystankowym Gmina wydatkowała 6 949,50 zł brutto.

Obecnie teren, który był przedmiotem zamiany został przez właściciela ogrodzony i nie ma dostępu do działek brzegowych położonych nad Zalewem w Budzynie.

(akta kontroli str. 4338-4367)

W sprawie zamiany działki nr 299, wójt zeznał, że – z tego co pamiętał - działka ta musiała być elementem tej zamiany, tj. jako całości oraz, że nie pamięta kwestii związanych z tym fragmentem drogi o powierzchni około 1a, która przebiegała po nieruchomości prywatnej.

(akta kontroli str. 4469-4470)

NIK zwraca uwagę, że stosownie do art. 12 u.g.n. wójt, jako organ gminy odpowiedzialny za gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Do zasad prawidłowej gospodarki należy osiąganie pożytków i przychodów z nieruchomości. Wójt jest także odpowiedzialny za gospodarkę finansową w gminie. Dochody z majątku gminy są źródłem dochodów własnych gminy¹¹⁶. W toku wykonywania budżetu jednostki samorządu terytorialnego obowiązuje zasada ustalania i pobierania dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów (art. 254 pkt 1 u.f.p.). Na Gminie spoczywał obowiązek zweryfikowania przedłożonego przez osobę fizyczną operatu szacunkowego, zwłaszcza w sytuacji gdy wartość wycenionych przez osobę fizyczną w 2019 r. działek była o 225% wyższa w stosunku do wyceny tych działek z 2016 r., której dokonała Gmina.

2. Przy zawieraniu umowy dzierżawy z MKS Cracovią ówczesny Wójt nie dochował należytej staranności, gdyż w § 7 ust. 6 umowy wprowadzono zapis mówiący, że w okresie dzierżawy MKS Cracovia nie będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów podatków od nieruchomości oraz innych opłat wynikających z przepisów prawa lokalnego, a związanych z przedmiotem dzierżawy.

Zwolnienia ustawowe od podatku od nieruchomości zostały enumeratywnie wymienione w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹¹⁷. Stosownie do art. 7 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych rada gminy, w drodze uchwały, może wprowadzić inne zwolnienia przedmiotowe niż określone w ust. 1 tego artykułu. Rada Gminy podjęła taką uchwałę, tj. uchwałę Nr LI/434/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zwolnień z podatku od nieruchomości. Na podstawie tej uchwały z podatku od nieruchomości na terenie Gminy zwolniono grunty, budynki lub ich części,

¹¹⁶ Art. 4 pkt 5 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. poz. 1572, ze zm.) obowiązujący od 25 października 2024 r. Poprzednio art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356, ze zm.).

¹¹⁷ Dz.U. z 2023 r. poz. 70, ze zm., dalej ustawa o podatkach i opłatach.

budowle lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej działalności w zakresie kultury fizycznej i sportu z wyłączeniem zajętych, wydzierżawionych lub wynajętych na prowadzenie działalności gospodarczej.

W przypadku podatku rolnego ustawowe zwolnienia z tego podatku zostały określone w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym¹¹⁸. Stosownie do art. 13e tej ustawy rada gminy, w drodze uchwały, może wprowadzić inne zwolnienia z tego podatku. Rada Gminy podjęła uchwałę LI/435/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zwolnień z podatku rolnego, na podstawie której z podatku rolnego zwolniono grunty zajęte na prowadzenie działalności w zakresie nieodpłatnej działalności w zakresie kultury fizycznej i sportu.

Kompetencje do zwolnienia z podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego ma więc tylko i wyłącznie rada gminy, a nie wójt.

Były Wójt, zeznał, że w § 7 ust. 6 umowy dzierżawy z 14 stycznia 2016 r. z klubem Cracovia jest zapis, że zwolnieni są z podatku od działalności i w gminie, ale wszystkie kluby sportowe zwolnione były z podatku. Nie wiem czy klub prowadził działalność gospodarczą na tym obiekcie. Nie sprawdzaliśmy czy Cracovia prowadzi działalność gospodarczą i czy ma z tego tytułu przychody. Umowa była konsultowana z mieszkańcami na spotkaniu. z tej bazy korzysta też nasz klub piłkarski Strażak Rączna. Żeby ta baza powstała to musieliśmy iść na ustępstwa. (...) rada gminy dała zgodę na umowę. Także mieszkańcy otrzymali prezentację umowy z Cracovią. Na bazę Cracovii przeznaczono grunt około 9ha, który był tak naprawdę wysypiskiem śmieci (...). w tamtym okresie na terenie obowiązywała uchwała z 2014 r. o zwolnieniach w podatku od nieruchomości, i to na jej podstawie miało być to zwolnienie. To nie chodziło o podjęcie nowej uchwały przez Radę dedykowanej Cracovii. Wydaje mi się, że dawałem to prawnikowi do konsultacji – cały list. Zwolnienie wyszło od strony Cracovii, najprawdopodobniej, jako element negocjacji, bo mieli dokonać nakładów inwestycyjnych rzędu ponad 50 mln. zł.(...) Teren przed wybudowaniem bazy był wysypiskiem śmieci. Ja przy podpisywaniu umowy, kierowałem się tym aby ściągnąć do Gminy dużego inwestora. Nie skupiałem się nad tym czy jest to podmiot prowadzący działalność gospodarczą, tj. jaki jest jego status prawny, bo zależało mi na zagospodarowaniu tego terenu, który był pierwotnie wysypiskiem śmieci. Po podpisaniu umowy dowiedziałem się, że sąsiednie gminy też były zainteresowane budową bazy u siebie przez Cracovię.

(akta kontroli str.2496, 2537-2549,2754-2758, 4308-4310, 4655-4665)

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 1 lit. a i b ustawy 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego¹¹⁹ wpływy z podatków od nieruchomości oraz rolnego są źródłami dochodów własnych gminy. Stosownie do art. 60 ust. 1 u.s.g. za prawidłową gospodarkę finansową gminy odpowiada wójt. Według art. 254 pkt 1 u.f.p. w toku wykonywania budżetu jednostki samorządu terytorialnego obowiązuje zasada gospodarki finansowej, że ustalanie, pobieranie i odprowadzanie dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów. Wójt nie może więc samodzielnie dokonywać zwolnień podatkowych, bo jest to wyłączna kompetencja rady gminy, oraz ma dbać o prawidłową gospodarkę finansową gminy, do której

¹¹⁸ Dz. U. z 2024 r. poz. 1176, ze zm., dalej ustawa o podatku rolnym.

¹¹⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 356, ze zm. Ustawa została uchylona z dniem 25 października 2024 r. Obecnie uregulowania te znajdują się w art. 4 pkt 1 lit. a i b ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. poz. 1572, ze zm.).

należy rzetelne i na podstawie obowiązujących przepisów ustalanie dochodów gminy.

3. W latach 2021-2024 w Urzędzie nie sprawdzano i nie weryfikowano deklaracji na podatek od nieruchomości składanych przez MKS Cracovia, co było działaniem nierzetelnym i niezgodnym z art. 272 ustawy Ordynacji podatkowej. MKS Cracovia składał corocznie (od roku 2021) deklaracje na podatek od nieruchomości, w których zadeklarowana łączna kwota na podatek od nieruchomości wynosiła [...] ¹²⁰, w tym [...] ¹²¹. Wraz z deklaracjami zostały złożone załączniki ZDN-2 – do deklaracji na podatek od nieruchomości – dane o przedmiotach opodatkowania zwolnionych z opodatkowania, w których podatnik jako podstawę prawną [...] ¹²² podawał uchwałę nr LI/435/2014 Rady Gminy z 30 października 2014 r. w sprawie zwolnień z podatku rolnego, pomimo że deklaracja dotyczyła podatku od nieruchomości a nie podatku rolnego.

W deklaracjach MKS Cracovia wykazywał w części D. Dane o przedmiotach opodatkowania podlegających opodatkowaniu:

- [...] ¹²³,
- [...] ¹²⁴,
- [...] ¹²⁵.

Zgodnie z obowiązującą w Gminie uchwałą nr LI/434/2014 RG z 30 października 2014 r. zwolnione z podatku od nieruchomości na terenie Gminy były grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części zajęte na prowadzenie nieodpłatnej działalności w zakresie kultury fizycznej i sportu z wyłączeniem zajętych, wydzierżawionych lub wynajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Wykazane przez MKS Cracovia dane o przedmiotach opodatkowania podlegających opodatkowaniu wskazywały, iż określone warunki do zwolnienia nie zostały spełnione, a tym samym obligowały organ podatkowy do podjęcia czynności sprawdzających mających na celu ustalenie

¹²⁰ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹²¹ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹²² 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹²³ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹²⁴ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹²⁵ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

stanu faktycznego. Tym bardziej, iż podmiotem składającym deklarację podatkową był podmiot prowadzący działalność gospodarczą, tj. spółka akcyjna. Stosownie do art. 272 Ordynacji podatkowej organy podatkowe pierwszej instancji dokonują czynności sprawdzających mających na celu m.in. stwierdzenie formalnej poprawności składanych deklaracji oraz ustalenia stanu faktycznego w zakresie niezbędnym do stwierdzenia zgodności z przedstawionymi dokumentami. Według art. 13 § 1 pkt 1 Ordynacji podatkowej organem podatkowym, stosownie do swojej właściwości, jest wójt jako organ pierwszej instancji.

Kierownik Referatu Podatków i Opłat, do której obowiązków należały czynności sprawdzające, wyjaśniła, że знаła treść umowy zawartej między Gminą a MKS Cracovia, znała treść uchwał Rady Gminy z 2014 r. o zwolnieniach z podatku rolnego i od nieruchomości. Nie brała udziału przy tworzeniu treści ww. umowy (...) Nie weryfikowała wpływających deklaracji, nie analizowała zawartych tam danych. Wyjaśniła, *było po prostu utarte, że Cracovia jest zwolniona z podatku*, i dlatego już się nad tym nie zastanawiała. Taki stan trwał do stycznia 2025 r. (...) Wyjaśniła, że w toku kontroli NIK zaczęła analizować sprawę, zwróciła się mailowo do prawnika Gminy z zapytaniem o zwolnienie z podatku Cracovii i otrzymała odpowiedź, że trzeba to zweryfikować. W okresie 2020-2024 nie kontaktowała się z KS Cracovią w sprawach podatkowych (...) Wskazała, że nie było rozmów o ewentualnych wątpliwościach co do zasadności zwolnienia Cracovii z byłym Wójtem i p. Skarbnik, nie zgłaszała im też uwag w tej sprawie.

Były wójt zeznał, że nie sprawdzał, co Cracovia wykazywała w swoich deklaracjach od podatku od nieruchomości, i że przypuszczalnie Referat Podatków przeoczył tę sprawę. Zeznał, że wszystkie kluby sportowe składały deklaracje nawet jak były zwolnione, i gdyby wiedział, to ściągnąłby przedstawicieli Cracovii do wyjaśnienia sprawy.

(akta kontroli str. 2320-2322, 2398, 2401-2445, 2463-2466, 2480-2485, 2529-2532, 2577, 2754-2758, 4308-4310, 4655-4667)

NIK zwraca uwagę, że stosownie do art. 254 pkt 1 u.f.p. ustalenie, pobieranie i odprowadzanie dochodów budżetu jednostki samorządu terytorialnego następuje na zasadach i w terminach wynikających z obowiązujących przepisów. Według art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych¹²⁶ do podstawowych obowiązków pracownika samorządowego należy dbałość o wykonywanie zadań publicznych oraz o środki publiczne, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz indywidualnych interesów obywateli. Do obowiązków pracownika samorządowego należy w szczególności przestrzeganie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i innych przepisów prawa, a także wykonywanie zadań sumiennie, sprawnie i bezstronnie (art. 24 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o pracownikach samorządowych).

4. W latach 2021-2024 ówczesny Wójt, jako organ podatkowy pierwszej instancji, nie skorzystał z uprawnienia do przeprowadzania kontroli podatkowej u podatników, w szczególności u osób prawnych, co było działaniem nierzetelnym. Uprawnienie do kontroli wynika z art. 281 § 1 Ordynacji podatkowej. Stosownie do art. 281 § 2 Ordynacji podatkowej celem kontroli podatkowej jest sprawdzenie, czy kontrolowani wywiązują się z obowiązków wynikających z przepisów prawa podatkowego.

Kierownik Referatu Podatków i Opłat, zobowiązana zakresem czynności do sprawowania kontroli powszechności i prawidłowości opodatkowania osób

¹²⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 1135, dalej: ustawa o pracownikach samorządowych.

prawnych, wyjaśniła, że nie były prowadzone kontrole podatkowe, ani Cracovii, ani innych osób prawnych. Brak kontroli ogólnie wynikał z przekonania, że dane zawarte w dokumentach składanych przez podmioty były wiarygodne. Urząd dysponował danymi o powierzchniach np. ze Starostwa. (...)

Skarbk Gminy wyjaśniła, że w okresie 2020-2024 nie prowadzono kontroli osób prawnych, ale powinni je prowadzić, to wynika z przepisów prawa.

Były Wójt zeznał, że nie sprawdzali czy Cracovia prowadziła [...] ¹²⁷.

(akta kontroli str. 490, 491, 2320-2322, 2401-2445, 2480-2485, 2581-2582, 2754-2758, 4308-4310, 4655-4667)

5. W latach 2021 (II poł.) - 2024 nie dochowano należytej staranności przy realizacji umów dzierżawy zawartych ze Spółką Likom, gdyż:

a) W latach 2021-2023 nie zwaloryzowano rocznego czynszu dzierżawnego określonego w umowie zawartej 30 sierpnia 2016 r. (ROŚ.6845.54.2016), co było niezgodne z § 4 ust. 1 umowy. Stosownie do tego postanowienia Gmina zastrzegła sobie prawo do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego corocznie o wartość ustaloną w wyniku negocjacji stron, jednak nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosiły odpowiednio: 3,4%, 5,1% i 14,4% ¹²⁸. Brak waloryzacji czynszu skutkowało zaniżeniem dochodów gminy w łącznej kwocie 767,21zł, co było działaniem niegospodarnym.

(akta kontroli str. 4924, 4927, 4929, 4971, 5124)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za prowadzenie umów dzierżaw w Referacie PPG wyjaśniła, że: umknęły jej te zapisy umowy, nie dopatrzyła tego.

(akta kontroli str. 4909)

b) Roczny czynsz dzierżawny w umowie z 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.45.2023) ustalono w kwocie 3 400 zł netto, tj. na poziomie czynszu ustalonego w 2016 r., pomimo że umowa ta dotyczyła tych samych nieruchomości, które zostały wydzierżawione na podstawie umowy z 2016 r. Należy zauważyć, że do 2020 r. czynsz dzierżawny ustalony w umowie z 2016 r. był waloryzowany i wynosił 3 604,50 zł, tj. o ponad 200 zł więcej. Gdyby dokonano waloryzacji czynszu także w latach 2021-2023 (co opisano w podpunkcie a) tej nieprawidłowości) oraz w styczniu 2024 r. ¹²⁹, to roczny czynsz dzierżawny w 2024 r. powinien wynosić co najmniej 4 992,1 zł. W efekcie czynsz został zaniżony o 1 592,1 zł, co było działaniem niegospodarnym.

(akta kontroli str. 4924, 4927, 4929, 4966, 5124)

¹²⁷ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie danych wykazanych w deklaracji podatkowej. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

¹²⁸ <http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-sredniorocznego-wskaznika-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-ogolem-w-2020-r.>, <http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-sredniorocznego-wskaznika-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-ogolem-w-2021-r.>, <http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-sredniorocznego-wskaznika-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-ogolem-w-2022-r.>

¹²⁹ <http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-sredniorocznego-wskaznika-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-ogolem-w-2023-r.>

Były Wójt zeznał, że powodem tego było pewnie niedopatrzenie przy sporządzaniu umowy, z drugiej strony chciał jako Gmina, aby Likom inwestował zarobione środki w rozwój terenu.

(akta kontroli str. 5776-5777)

c) W umowie dzierżawy z 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.45.2023) przeznaczenie nieruchomości określono niezgodnie z uchwałą RG nr LIV/760/2023 z 18 grudnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie umowy oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umowy [...]. W przedmiotowej uchwale RG wskazano przeznaczenie nieruchomości na działalność rekreacyjną, sportową lub turystyczną, natomiast w zawartej umowie wskazano także prowadzenie parkingów oraz drobnego handlu i usług.

(akta kontroli str. 4952, 4947-4949)

Były Wójt zeznał, że przypuszczalnie przez przeoczenie nie wprowadzono zapisu o działalności gastronomicznej i parkingu do projektu uchwały RG, a przy podpisywaniu umowy nie zwrócono uwagi na rozbieżność pomiędzy treścią uchwały a treścią umowy.

(akta kontroli str. 2754-2758)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za przygotowanie projektu uchwały, wyjaśniła, że przygotowując projekt uchwały zawarła zakres na działalność rekreacyjną, sportową lub turystyczną, bo tak było „zwykłe” pisanie [w uchwałach]. Co do zakresu w umowie były prowadzone rozmowy między byłym Wójtem a Likomem, co do możliwości zagospodarowania pewnych działek. Uczestniczyła w tych rozmowach, w niektórych brał udział też kierownik referatu PPG i prawnik. Ostatecznie zostało ustalone, że może być rozszerzony zakres przeznaczenia działek w stosunku do uchwały i tak to zostało wpisane do umowy.

(akta kontroli str. 4910)

d) W 2024 r. nie zwaloryzowano rocznego czynszu dzierżawnego określonego w umowie dzierżawy zawartej 24 lutego 2023 r. (PPG.6845.33.2023) w wysokości 19 041,87 zł, co było niezgodne z § 4 ust. 4 umowy. Stosownie do tego postanowienia Gmina zastrzegła sobie prawo do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego corocznie o wartość ustaloną w wyniku negocjacji stron, jednak nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok 2023. wyniósł 11,4%¹³⁰. Brak waloryzacji czynszu skutkowało zaniżeniem dochodów gminy w łącznej kwocie 2 170,7 zł, co było działaniem niegospodarnym.

(akta kontroli str. 4924, 4927, 4929, 4960, 5124)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za prowadzenie umów dzierżaw w Referacie PPG wyjaśniła, że: umknęły jej te zapisy umowy, nie dopatrzyła tego.

(akta kontroli str. 4909)

e) W 2024 r. nie dochodzono rocznego czynszu dzierżawnego od Spółki, określonego § 4 ust. 1 umowy z 22 maja 2023 r. (PPG.6845.19.2023) w wysokości 43 618 zł netto, co było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. Spółka była

¹³⁰ [Główny Urząd Statystyczny / Opracowania sygnałne / Komunikaty i Obwieszczenia / Lista komunikatów i obwieszczeń / Komunikat w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2023 roku.](#)

zobowiązana zapłacić Gminie roczny czynsz dzierżawny i doliczony podatek VAT, jednorazowo, do 30 września za rok dzierżawny, przelewem na konto wydierżawiającego. W Urzędzie nie wystawiono Spółce faktury VAT za 2024 r. z tytułu rocznego czynszu dzierżawnego z upływem terminu płatności, co było niezgodne z art. 106i ust. 3 pkt 3 ustawy o VAT¹³¹. Kierownik Referatu PPG wyjaśnił, że powodem braku wystawienia faktury było nieprzekazanie umowy dzierżawy pomiędzy pracownikami Referatu PPG jako podstawy do zafakturowania.

(akta kontroli str. 4929, 4928, 4956, 4958)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za prowadzenie umów dzierżaw w Referacie PPG, wyjaśniła, że dużo się działo w tamtym okresie i przez przeoczenie nie przekazała umowy do koleżanki, która odpowiadała za wystawianie faktur.

(akta kontroli str. 4910)

Wójt wyjaśnił, że o tym fakcie dowiedział się w toku kontroli NIK.

(akta kontroli str. 5096)

Faktura VAT została wystawiona 4 kwietnia 2025 r., tj. w toku kontroli NIK, na kwotę 43 618 zł netto wraz z podatkiem VAT 10 032,14 zł. Odsetki za okres 1 października 2024 r. do 4 kwietnia 2025 r. stanowią kwotę 3 075,70 zł.

(akta kontroli str. 5780-5783)

f) Działki nr: 1937/63, 1937/74, 1937/69¹³², 1975 (łącznie 4,088ha) wydierżawione umową nr ROS.6845.40.2020 z 1 grudnia 2020 r., zawartą do 31 maja 2050 r., zostały ponownie wydierżawione 24 lutego 2023 r. umową nr PPG.6845.33.2023, zawartą też do 31 maja 2050 r. Umowa ROS.6845.40.2020 nie została wypowiedziana ani rozwiązana. Następnie trzy z tych działek, tj. 1937/63, 1937/74, 1937/69, zostały wydierżawione po raz trzeci 23 stycznia 2024 r., umową nr PPG.6845.44.2023, co było działaniem nierzetelnym.

(akta kontroli str. 4952, 4960, 5101)

Kierownik Referatu PPG wyjaśnił, że najprawdopodobniej osoba merytoryczna zajmująca się dzierżawami nie dokonała rzetelnej weryfikacji dokumentów.

(akta kontroli str. 4952, 4960, 5101, 5035, 5037, 5736-5738)

g) Nie spisano protokołów zdawczo-odbiorczych przy przekazywaniu przedmiotu dzierżawy Spółce, celem pisemnego udokumentowania stanu przedmiotu dzierżawy na dzień rozpoczęcia umów dzierżawy, tj.: z 24 lutego 2023 r. (PPG.6845.33.2022), z 22 maja 2023 r. (PPG.6845.19.2023), z 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.44.2023), oraz zabezpieczenia na wypadek wzajemnych roszczeń co do przedmiotu dzierżawy, co było działaniem nierzetelnym.

(akta kontroli str. 4952-4964)

Były Wójt zeznał, że w przypadku umowy z 22 maja 2023 r. były trudności z przejściem terenu od byłego dzierżawcy OW Nad Zalewem. W przypadku pozostałych dwóch umów (33/2022, 44/2023) nie potrafił odpowiedzieć, dlaczego nie sporządzono tych protokołów. Protokoły powinny być sporządzone

¹³¹ Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361, ze zm.).

¹³² W umowach była pomyłka tj. 1637/69, winno być 1937/69.

przez pracowników Referatu PPG. Teren umowy 33/2022 i 44/2023 był terenem niezagospodarowanym, nieogrodzonym.

(akta kontroli str. 5776)

Kierownik Referatu PPG wyjaśnił, że protokołów nie spisywano ze względu na błąd pracownika merytorycznego odpowiedzialnego za sprawy dzierżawy. Procedura postępowania dotycząca wydzierżawiania, tj. nieformalna – instrukcja koleżeńska spisana i przekazana przez poprzedniego pracownika odpowiedzialnego za umowy dzierżawy, była przekazana temu pracownikowi. W przypadku umowy z 22 maja 2023 r. były trudności z przejęciem terenu od byłego dzierżawcy OW Nad Zalewem.

(akta kontroli str. 5035, 5037)

h) W przypadku dwóch umów, tj. umów zawartych 24 lutego 2023 r. (PPG.6845.33.2022) i 22 maja 2023 r. (PPG.6845.19.2023), nie egzekwowano od Spółki obowiązku przekazania informacji o przypadkach oddania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę, co było działaniem nierzetelnym. Stosownie do postanowień § 2 ust. 4 zawartych umów Spółka, w przypadku oddania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w poddzierżawę, była zobowiązana do przekazania Gminie informacji o zawartych umowach, raz w roku do 30 czerwca. Referat PPG nie dochodził powyższego obowiązku od Spółki, pomimo że Spółka oddawała dzierżawione tereny w poddzierżawę i nie złożyła w Urzędzie wymaganych informacji.

(akta kontroli str. 4924, 4936, 5773)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za prowadzenie umów dzierżaw w Referacie PPG, wyjaśniła, że wywnioskowała, że skoro nie składali takiej informacji, to nie zawierali żadnej umowy. Nie pomyślała, żeby wysłać przypomnienie o obowiązku informowania Gminy.

(akta kontroli str. 4911)

Kierownik Referatu PPG wyjaśnił, że nie jest mu znana przyczyna powielenia działek w umowach PPG.6845.33.2023 i PPG.6845.44.2023. Najprawdopodobniej był to błąd pracownika zajmującego się sprawą.

(akta kontroli str. 5035, 5037)

6. Urząd przez ponad rok po zakończeniu dwóch umów dzierżawy terenów nad Zalewem nie dokonał odbioru wydzierżawionego majątku, co było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. Z dniem 31 grudnia 2023 r. zakończyły się dwie umowy zawarte w 2013 i w 2014 r. z OW Nad Zalewem na dzierżawę ponad 22 ha gruntów. Dzierżawca na podstawie zawartych umów z Gminą był zobowiązany do zagospodarowania terenu i do wykonania do końca 2019 r. niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wskazanych inwestycji (boiska, korty, sanitariaty, punkty gastronomiczne). Wartość inwestycji stanowiła łącznie 2 490 tys. zł. Dprowadzając media, tj.: energię elektryczną, wodę, kanalizację, dzierżawca był zobowiązany do dopełnienia wymogów właściwych przepisów prawnych oraz uzyskania niezbędnych zezwoleń we własnym zakresie i na własny koszt. Koszty wszelkich nakładów na przedmiocie dzierżawy obciążały dzierżawcę, który oświadczył, iż po zakończeniu dzierżawy nie będzie rościł praw do ich zwrotu. Po zakończeniu dzierżawy przedmiot dzierżawy miał być zwrócony niezwłocznie w stanie niepogorszonym wraz z dokonanymi ulepszeniami.

Urząd, pomimo że miał prawo wstępu na przedmiot dzierżawy w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umownych, to ani w trakcie trwania umowy, ani po jej zakończeniu nie sprawdził, czy dzierżawca wykonał inwestycje, do których był zobowiązany w umowach. Urzędnicy nie sporządzili protokołu z wizji lokalnej z 28 grudnia 2023 r. przeprowadzonej z przedstawicielem Spółki Likom (będącej dzierżawcą tego terenu od dnia 1 stycznia 2024 r.). Do pierwszej wspólnej wizji z byłym dzierżawcą doszło dopiero 4 listopada 2024 r., w trakcie której opisano stan faktyczny i wykonano dokumentację fotograficzną. Były dzierżawca odesłał Kierownikowi Referatu PPG swoje poprawki do protokołu 9 grudnia 2024 r., nie przedkładając dokumentacji technicznej i ewentualnych zezwoleń. Kierownik Referatu PP według stanu na dzień 24 lutego 2025 r. (w toku czynności kontrolnych NIK) w dalszym ciągu nie dokonał przyporządkowania wykonania istniejących obiektów do spisu inwestycji określonych w umowach dzierżawy z 2013 r. i 2014 r. oraz nie sporządził ostatecznej wersji protokołu zdawczo-odbiorczego i inwentaryzacji. Tym samym Urząd nie przejął do majątku Gminy (do ewidencji księgowej środków trwałych) poczynionych przez dzierżawcę ulepszeń w przedmiocie dzierżawy, wycenionych pierwotnie w umowach na 2 490 tys. zł, co było działaniem niegospodarnym.

NIK zwraca uwagę, że stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Według art. 50 ust. 1 tej ustawy obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia. Zarządzanie mieniem komunalnym obejmuje zarówno czynności prawne, jak i czynności faktyczne dotyczące praw wchodzących w skład mienia komunalnego. Do zakresu czynności faktycznych objętych zarządzaniem zalicza się prowadzenie należytej dokumentacji i kontrolę stanu technicznego składników majątkowych.

Po 15 marca 2024 r. Urząd nie podjął skutecznych działań celem opróżnienia przedmiotu dzierżawy z rzeczy ruchomych i odpadów wobec pasywnej postawy byłego dzierżawcy, pomimo wyznaczenia mu ostatecznego terminu do wykonania zobowiązań do 15 marca 2024 r., co było działaniem nierzetelnym i niegospodarnym. Działanie to było również niezgodne z 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 5 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do wskazanych uregulowań gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności oraz podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku dzierżawy. W efekcie nie została zachowana zasada prawidłowej gospodarki nieruchomościami określona w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Urząd nie obciążył byłego dzierżawcy za bezumowne korzystanie z terenu od 1 stycznia 2024 r., kwotą wskazaną w wezwaniu z 15 lutego 2024 r., tj. 370 zł netto za każdy dzień, pomimo nieusunięcia przez byłego dzierżawcę w wyznaczonym terminie ruchomości i odpadów. Pomimo braku reakcji byłego dzierżawcy na wezwanie do dostarczenia dokumentacji technicznej poświadczającej legalność i prawidłowość wykonania posadowionych obiektów Urząd nie podjął żadnych kroków formalnych, choćby zgłoszenia do nadzoru budowlanego.

Według stanu na dzień zakończenia czynności kontrolnych, tj. 8 kwietnia 2025 r. w wyniku braku zdecydowanych i kompetentnych działań ze strony Urzędu sprawa w dalszym ciągu nie została ostatecznie zakończona.

(akta kontroli str. 4774-4813, 4824-4814)

Pracownik Urzędu odpowiedzialny za prowadzenie spraw dzierżawy do października 2021r. wyjaśniła, że nie sprawdziła wykonania inwestycji do grudnia 2019 r., bo najprawdopodobniej nie zdawała sobie sprawy z istotności tego zapisu w umowie i jego konsekwencji, miała dużo innych obowiązków w zakresie czynności, a nikt z przełożonych nie prosił o dopilnowanie spraw z OW Nad Zalewem.

(akta kontroli str. 4913-4923)

Pracownik Referatu PPG prowadząca sprawę w okresie od końca października 2021 do początku roku 2025, wyjaśniła m.in., że pomimo braku doświadczenia starała się wykonywać swoje obowiązki. Przed zakończeniem umowy z OW nad Zalewem próbowała skontaktować się telefonicznie z przedstawicielami OW Nad Zalewem, w celu umówienia spotkania i przeprowadzenia inwentaryzacji, ale bezskutecznie. Na pierwszej wizji w grudniu 2023 r. jej nie było. Była na tej w listopadzie 2024 r. Właściciele OW nie zareagowali na wezwanie z 16 stycznia 2024 r. i z nią się nie kontaktowali. Podała, że mówili o tych trudnościach z kierownikiem Referatu byłemu Wójtowi, to kazał „coś zrobić”. Udało się umówić wszystkie strony zainteresowane w listopadzie 2024 r. na spotkanie. Całą tę sytuację odbierała, że ze strony OW nad Zalewem było to celowe działanie tzw. na przeczekanie, że nie mieli zamiaru opuścić tego terenu. Podczas spotkania w listopadzie 2024 r. na terenie OW spisywała z kierownikiem Referatu inwentaryzację obiektów, nie było żadnych rozmów nt. rozliczeń czy roszczeń wobec Gminy. Spisała tę inwentaryzację, przekazała kierownikowi i po tym etapie jej rola w tej sprawie się zakończyła. Dalej pilotował ją już Kierownik Referatu.

Odnośnie braku obciążenia za bezumowne korzystanie przez OW nad Zalewem z terenu po marcu 2024 r. wyjaśniła, że nie podjęła działań i nie kontaktowała się z prawnikiem co dalej robić w tej sprawie. Wynikało to z braku świadomości i doświadczenia, że może to przybrać negatywne skutki, nie miała wiedzy co można zrobić, jak zadziałać itp. Wyjaśniła, że nie było też jakiś zdecydowanych poleceń, wskazówek ze strony przełożonych, tj. byłego Wójta. Podała, że w trakcie realizacji obowiązków nie spotkała się z naciskami czy jakimiś propozycjami korupcji żadnej ze stron.

(akta kontroli str. 4911)

Kierownik Referatu PPG wyjaśnił, m.in. że: nie zostało ustalone jednoznacznie (stan na 24 lutego 2025 r.) czy inwestycje zostały wykonane. Na zlecenie Referatu, w lutym 2024 r. została sporządzona przez firmę geodezyjną ortofotomapa z numeracją działek, obejmująca teren dzierżawiony przez OW Nad Zalewem. Na mapę zostały naniesione numery odpowiadające poszczególnym obiektom na mapie i w terenie. Kierownik podał, że 4 listopada 2024 r. uczestniczył w inwentaryzacji obiektów w terenie, wysłał następnie projekt protokołu z ww. ortofotomapą, do OW Nad Zalewem z prośbą m.in. o uzupełnienie opis infrastruktury szczególnie podziemnej. 9 grudnia 2024 r. otrzymał uzupełniony protokół bez dokumentacji potwierdzającej legalność obiektów na tym terenie. 11 grudnia 2024 r. ponownie e-mailem zwrócił się o przygotowanie dokumentów, które potwierdzą legalność obiektów w terenie. Na tego e-maila nie otrzymał odpowiedzi. Według stanu na 24 lutego 2025 r. w dalszym ciągu nie dokonał przyporządkowania istniejących obiektów do spisu inwestycji zawartych w umowach.

W sprawie nieegzekwowania przez Urząd zapisów z wezwań wystosowanych do dzierżawcy, tj. 16 stycznia i 15 lutego 2024 r., wyjaśnił, że pisma z 16 stycznia i 15 lutego przygotowywał radca prawny Urzędu. On nie czuł się na siłach, żeby prowadzić dalszą egzekucję praw i obowiązków z umów z OW Nad Zalewem. Po piśmie z 15 lutego 2024 r. nie pojawia się dalsza korespondencja pomiędzy Urzędem a byłymi właścicielami OW Nad Zalewem. Kierownik w wyjaśnieniach wskazał, że myślał, że OW Nad Zalewem dogada się z Likomem i przekaże im teren. Ponadto myślał, że dalszymi czynnościami zajmą się też prawnicy Gminy. Nie zwracał się pismem do prawników o dalsze prowadzenie sprawy. Wskazał, że 28 października 2024 r. Wójt skierował pismo do JBB Inwestycje z wezwaniem do spotkania. W wyniku tego wezwania dokonano opisanej powyżej wizji i od grudnia 2024 r. sprawa utknęła. Nie nadano dalszego biegu. W międzyczasie było przygotowywane porozumienie pomiędzy Likomem a Gminą odnośnie umowy dzierżawy z 22 maja 2023 r. On nie uczestniczył w tych pracach.

(akta kontroli str. 4827-4830)

Były Wójt zeznał m.in., że z OW nad Zalewem była trudna współpraca w trakcie trwania umowy, był utrudniony kontakt ze strony właścicieli. Do końca 2019 r. nie było kontroli w terenie, ale były Wójt nie wskazał powodów. W sprawie dlaczego nie rozwiązano umowy, jeśli inwestycje nie były realizowane, wskazał, że częściowo parę rzeczy było realizowanych, dzierżawili ten teren ponad 20 lat i ciężko było z dnia na dzień rozwiązać te umowy. Zeznał, że przyjął założenie, że poczeka do końca umowy, tj. do 31 grudnia 2023 r., kiedy umowa samoczynnie wygaśnie. Pod koniec umowy dzierżawca nie reagował na próby kontaktu w celu umówienia spotkania, zdaniem byłego Wójta lekceważyli i chcieli przeciągnąć tę sytuację do nowych wyborów samorządowych w 2024 r. (wnioskowali o przesunięcie terminu uprzątnięcia terenu do 30 kwietnia 2024 r., a wybory i tura 7 kwietnia 2024 r., a druga 21 kwietnia). Były Wójt zeznał, że dzierżawcy był przeciwny jego koncepcji, aby tym terenem zarządzał Likom.

W sprawie dlaczego nie usunięto na koszt dzierżawcy rzeczy ruchomych z przedmiotu dzierżawy, nie nałożono kary za bezumowne korzystanie z terenu, były Wójt zeznał, że był to okres przedwyborczy, on był pochłonięty zamykaniem inwestycji ważnych dla Gminy, które rozpoczął w trakcie kadencji np. dokończenie budowy sali gimnastycznej w Rącznej, (...) i wiele innych spraw, które chciał zamknąć przed końcem kadencji, natomiast sprawy Zalewu zeszły na plan dalszy i nie zostały dopilnowane przez pracowników Referatu PPG. Były Wójt zeznał, że Urząd przymierzał się do wytoczenia sprawy sądowej, ale miało to mieć miejsce już po wyborach.

(akta kontroli str. 2754-2758)

Były Prezes Spółki Likom zeznał, że od września 2023 r., w związku z planowanym objęciem w dzierżawę terenu po OW Nad Zalewem od 1 stycznia 2023 r. starał się zorganizować przejęcie terenu, chciał aby razem z przedstawicielami Gminy i właścicielami OW Nad Zalewem przeszli się po terenie i spisali stan na tamtych działkach. Zeznał, że z obserwacji widział, że z jednej strony OW Nad Zalewem zbierali i demontowali np. słupy oświetleniowe, pozostawiając ucięte kable, a z drugiej strony zachowywali się jakby nie chcieli tego terenu opuścić; pod koniec grudnia doszło do wizji na terenie OW Nad Zalewem z przedstawicielami Gminy. z OW nikt się nie pojawił, pomimo tego że przebywali tam w ciągu tygodnia i na weekendy. Były Prezes zeznał, że według jego odczucia też nie było jakiegoś dużego zaangażowania urzędników w tę sprawę, odnosił wrażenie że wszystko "spychali na niego, że on sobie ma z tym poradzić".

Były Prezes Spółki Likom w sprawie, czym kierował się składając prośbę o wyjaśnienie sprawy z OW Nad Zalewem (pismo z 6 czerwca 2024 r.) zeznał, m.in. że zwrócił się do Wójta ponieważ jego wcześniej monity były nieskuteczne. Podejrzał, że na tamtym terenie są samowole budowlane, niezinventaryzowane sieci elektryczne i kanalizacyjne, wszystko było na jednym liczniku, i to zagrażało bezpieczeństwu, nie wiadomo jak skanalizowane były toalety i sanitariaty. Na jego pytania do właścicieli OW o dokumentację techniczną, to uśmiechali się dwuznacznie, że to wszystko jest nada w budowie.

(akta kontroli str. 5779)

Wójt w sprawie dlaczego po objęciu przez niego funkcji Urząd nie wyegzekwował wezwań z 16 stycznia i 15 lutego 2024 r., tj. nie usunięto rzeczy ruchomych na koszt dzierżawcy, nie obciążono kosztami, nie obciążono za bezumowne korzystanie, wyjaśnił, że wezwań ze stycznia i lutego 2024 r. nie widział, kiedy rozmawiał z poddzierżawcami to przyznali, że rzeczy ruchome są ich własnością i niezbędne do prowadzenia dalszej działalności. Deklarowali chęć dalszej współpracy z nowym zarządcą terenu Spółką Likom, ówczesny prezes Spółki podpisał z nimi umowy, ale Wójt już tych umów nie sprawdzał. W międzyczasie Referat PPG miał dopilnować inwentaryzacji. Pracownik, który miał zająć się sprawą, przebywał a to na urlopie, a to na zwolnieniu, sprawa się przeciągała, w końcu poprosił kierownika PPG o interwencję i zostało przygotowane pismo i umówiona wizja lokalna 4 listopada 2024 r. W sprawie braku wyegzekwowania dokumentacji technicznej potwierdzającej legalność wykonania zidentyfikowanych budynków i instalacji podał, że jak już wyjaśnił wcześniej - w trakcie roku 2024 r. sprawy przedłużały się, a na spotkaniu 12 marca 2025 r. w Urzędzie z przedstawicielami byłego dzierżawcy OW Nad Zalewem zostały poczynione ustalenia, co do dalszych kroków. Wójt w dniu 18 marca 2025 r. wyjaśnił, że protokół ze spotkania jest w trakcie przygotowywania, do decyzji Gminy pozostanie zakres i forma przejęcia obiektów nietrwale związanych z gruntem, z jego strony padła informacja, że obiekty nieposiadające dokumentacji technicznej zostaną usunięte (wyburzone).

(akta kontroli str. 5097)

Do dnia zakończenia kontroli 8 kwietnia 2025 r. protokół z inwentaryzacji i ustaleń nie został w dalszym ciągu sporządzony i podpisany przez strony.

(akta kontroli str. 5785)

7. W latach 2022-2023 nie zwaloryzowano rocznego czynszu dzierżawnego określonego w umowie z 30 kwietnia 2013 r. (RG.6845.36.2013) oraz z 31 października 2014 r. (RG.6845.63.2014) zawartej z OW nad Zalewem, co było niezgodne z § 5 ust. 3 umowy z 2013 r. oraz z § 5 ust. 4 umowy z 2014 r. Stosownie do tych postanowień Gmina zastrzegła sobie prawo do zmiany wysokości czynszu dzierżawnego corocznie o wartość ustaloną w wyniku negocjacji stron, jednak nie mniej niż o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Roczny czynsz dzierżawny z umowy z 2013 r., po aneksie nr 7 z 31 września 2022 r., wynosił 35 652,50 zł. Czynsz roczny z umowy z 2014 r., po aneksie nr 6, od 1 stycznia 2021 r. wynosił 6 927 zł. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosiły odpowiednio: 5,1% i 14,4%¹³³. Brak waloryzacji

¹³³

<http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-sredniorocznego-wskaznika-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-ogolem-w-2021-r.>, <http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-sredniorocznego-wskaznika-cen-towarow-i-uslug-konsumpcyjnych-ogolem-w-2022-r.>

czynszu skutkował zaniżeniem dochodów gminy odpowiednio o 7,2 tys. zł i 1,4 tys. zł, łącznie o 8,6 tys. zł, co było działaniem niegospodarnym.

(akta kontroli str. 4775, 4795, 4799, 4803-4805, 4816, 5124)

Kierownik Referatu PPG wyjaśnił, że waloryzacja nie została wykonana ze względu na brak podjęcia działań w tym zakresie przez pracownika PPG, który miał w swoim zakresie czynności m.in. prowadzenie spraw związanych z ustalaniem wysokości stawek czynszu za dzierżawę.

(akta kontroli str. 5037)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za prowadzenie umów dzierżaw w Referacie PPG wyjaśniła, że: umknęły jej te zapisy umowy, nie dopatrzyła tego.

(akta kontroli str. 4909, 5099)

8. W latach 2021(II poł.) - 2024 w Urzędzie nie sprawowano wystarczającego nadzoru w obszarze realizacji umów dzierżawy terenów nad Zalewem zawartych przez Gminę, co było działaniem nierzetelnym. Były oraz obecny Wójt nie podjęli skutecznych działań w celu poprawy funkcjonowania Referatu PPG, pomimo występujących opóźnień w realizacji spraw i niewywiązywania się z nałożonych obowiązków. Zmiana nastąpiła dopiero z początkiem 2025 r., w związku ze zbliżającym się przejściem na emeryturę pracownika prowadzącego sprawy dzierżawy i przesunięciem przez Wójta pracownika z referatu ROŚ do zadań związanych z dzierżawami.

(akta kontroli str. 4831-4832, 4913, 5038-5078, 5096-5097)

Pracownik Referatu PPG, odpowiedzialna za prowadzenie umów dzierżaw w Referacie PPG podsumowując całą to sytuację z umowami dzierżawy, wyjaśniła że nie miała wcześniej doświadczenia w prowadzeniu takich spraw, ani ze sprawami finansowo-księgowymi. Pod koniec 2021 r. kiedy w związku ze zmianą organizacji pracy Urzędu, sprawy umów dzierżawy przeszły do Referatu PPG, został jej rozszerzony zakres obowiązków i powierzone prowadzenie tych spraw. Wskazała, że zlecił jej to Wójt, pomimo iż wiedział, że nie miała ani wykształcenia, ani doświadczenia i wiedzy w tym kierunku; podała, że starała się wdrożyć w ten zakres mniej lub bardziej udolnie, sprawy zostały jej powierzone w tak dużym zakresie i z tak dużą odpowiedzialnością, że przestała sobie dawać radę z ogarnięciem całości i stąd pojawiały się jej błędy i niedopatrzenia.

(akta kontroli str. 4911)

Kierownik Referatu PPG podał, że czuje się jako kierownik odpowiedzialny oczywiście za powyższe sprawy tj. umowy dzierżawy z Likom, oraz sprawy inwentaryzacji terenu po OW Nad Zalewem, ale wskazał też, że sygnalizował przełożonym w trakcie realizacji zadań na problemy organizacyjne (braki kadrowe, natłok zadań) i nieprawidłowe realizowanie zadań przez pracownika, który bezpośrednio odpowiadał za te zadania.

(akta kontroli str. 4832, 5038-5078)

Były Wójt zeznał, że powierzył prowadzenie umów dzierżawy pracownikowi, bo była to osoba przed emeryturą (na dwa lata przed) i jeśli by nie zajęła się sprawami prowadzenia umów dzierżawy, to musiałby ją zwolnić z uwagi na brak zajęcia dla niej, a nie chciał jej zwalniać i chciał, żeby dotrwała do emerytury. W sprawie dlaczego nie odsunął pracownika od spraw umów dzierżawy pomimo, iż kierownik Referatu PPG sygnalizował problemy w tym zakresie, były Wójt zeznał, że: chciał dać jej szansę, aby poprawiła swoje błędy, a jednocześnie był świadomy, że po jej odejściu na emeryturę trzeba będzie szukać pracownika na jej etat. Ponadto nie była sama w prowadzeniu spraw, szczególnie trudnych,

był kierownik PPG czy inni pracownicy referatu. Nie przyjął rezygnacji kierownika PPG z funkcji kierownika, bo trudno było znaleźć pracownika z kwalifikacjami zainteresowanego pracą w Urzędzie.

(akta kontroli str. 2754-2758)

Wójt wyjaśnił, że zmianę planował, tj. pracownik odejdzie na emeryturę (był w okresie ochronnym), a do referatu wróci osoba, która kiedyś zajmowała się umowami dzierżawy. Wójt podał, że Kierownik referatu PPG sygnalizował mu, że był niezadowolony z pracy tamtego pracownika.

(akta kontroli str. 5097)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba kontroli ocenia negatywnie działania Urzędu Gminy w zakresie zamiany nieruchomości oraz dzierżawy gminnych nieruchomości. Podstawą powyższej oceny było niedochowanie należytej staranności przy zamianie działek nad Zalewem, niedochowanie należytej staranności przy zawieraniu umowy dzierżawy z MKS Cracovia, w której zawarto postanowienie dotyczące zwolnienia klubu z ponoszenia kosztów podatków od nieruchomości oraz innych opłat wynikających z przepisów prawa lokalnego. Pracownicy Urzędu prowadzący sprawy podatkowe nie weryfikowali deklaracji na podatek od nieruchomości składanych przez MKS Cracovię, skutkiem czego było niepobranie należnego podatku w wysokości co najmniej [...] ¹³⁴ złotych. Realizacja umów dzierżawy zawartych ze Spółką Likom, nie była realizowana w sposób rzetelny. Nie waloryzowano rocznych czynszów dzierżawnych, nie wystawiono faktury VAT za czynsz do jednej z umów. Urząd nie dochował należytej staranności przy odbiorze wydzierżawionego majątku Gminy, po zakończonych z dniem 31 grudnia 2023 r. dwóch umowach dzierżawy. Dzierżawca, na podstawie zawartych umów, miał dokonać na własny koszt inwestycji określonych na kwotę ponad 2 400 tys. zł, bez późniejszego dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów. Po ponad roku, na dzień zakończenia kontroli sprawa nie została zakończona, z uwagi na brak wystarczającej wiedzy lub kompetencji osób odpowiedzialnych za realizację poszczególnych zadań, a także nierzetelne działanie.

Badanie prowadzenia ustnych przetargów nieograniczonych na próbę sprzedaż nieruchomości wykazało, że od strony formalnej i proceduralnej przeprowadzono je zgodnie z u.g.n. oraz rozporządzeniem w sprawie przetargów.

OBSZAR

3. Udzielanie dofinansowania organizacjom pozarządowym oraz innym podmiotom prowadzącym działalność pożytku publicznego na realizację zadań publicznych

Opis stanu faktycznego

W latach 2020-2024 Gmina udzielała dotacji organizacjom pozarządowym w trybie otwartego konkursu ofert w łącznej wysokości 1 315,7 tys. zł, w tym: 137,7 tys. zł w 2020 r., 200 tys. zł w 2021 r., 240 tys. zł w 2022 r., 348 tys. zł w 2023 r. oraz 390 tys. zł w 2024 r. Organizacje złożyły łącznie 200 wniosków o dofinansowanie zadań. Dofinansowanie przyznano łącznie 180 wnioskom, w tym: 21 w 2020 r., 31 w 2021 r., 35 w 2022 r., 45 w 2023 r. i 48 w 2024 r.

(akta kontroli str. 1482-1483, 1878-1879, 4546)

¹³⁴ 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) oraz art. 293 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, ze zm.) wyłączono jawność informacji w zakresie kwoty podatku. Wyłączenia dokonano ze względu na tajemnicę skarbową.

W wyniku analizy dokumentacji pięciu otwartych konkursów¹³⁵ ustalono, że:

Ogłoszenia o konkursach umieszczano w BIP, w siedzibie Urzędu w miejscu przeznaczonym na zamieszczanie ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu, co było zgodne z art. 13 ust. 3 u.d.p.p. Ogłoszenia umieszczano na okres nie krótszy niż 21 dni od wyznaczonego terminu składania, co było zgodne z art. 13 ust. 1 u.d.p.p. Ogłoszenia zawierały wymagane informacje wynikające z art. 13 ust. 2 u.d.p.p., z wyjątkiem ogłoszenia konkursu w 2024, w którym nie została zawarta informacja wynikająca z art. 13 ust. 2 pkt 7 u.d.p.p., co szczegółowo zostało przedstawione w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 1658-1665, 1699, 1799-1804)

Oferty rozpatrywały komisje konkursowe powoływane co roku zarządzeniami Wójta ws. powołania komisji konkursowej ds. opiniowania ofert na realizację zadań publicznych¹³⁶. Komisje powoływano na zasadach określonych w Uchwałach Rady dotyczących przyjęcia rocznych programów współpracy Gminy z organizacjami pozarządowymi oraz innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego na lata 2020-2024¹³⁷ oraz wynikających z art. 15 u.d.p.p. W żadnym z postępowań konkursowych członkowie komisji uczestniczący w ocenie wniosków nie złożyli stosownych oświadczeń dotyczących ich ewentualnego powiązania z oferentami. Szczegółowo zostało to przedstawione w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 1501-1559, 1630, 1666-1681)

W składach komisji nie było osób wskazanych przez organizację pozarządową - pomimo ogłaszanych przez Urząd, w tym celu naborów. Wójt wyjaśnił, że brak zainteresowania mógł być spowodowany terminem posiedzeń komisji konkursowych, które odbywają się w standardowych godzinach pracy Urzędu, co dla osób pracujących wiązałoby się to z koniecznością wzięcia urlopu. Ponadto w pracach komisji nie może brać udziału osoba powiązana z którymkolwiek z podmiotów biorących udział w konkursie. W związku z tym, trudno znaleźć osoby, które chciałyby poświęcić swój czas w pracę komisji konkursowej.

(akta kontroli str. 1630, 1637, 1639)

Przyjęte kryteria oceny ofert obejmowały wszystkie wymagane elementy wskazane w art. 15 ust. 1 u.d.p.p. Wyniki konkursów były publikowane w BIP, w siedzibie Urzędu w miejscu przeznaczonym na zamieszczanie ogłoszeń oraz na stronie internetowej, co było zgodne z art. 15 ust. 2j u.d.p.p.

(akta kontroli str. 1699, 1799-1804)

Analiza 14 wniosków organizacji¹³⁸, które uzyskały dofinansowanie w ramach prowadzonych w latach 2020 – 2024 konkursów, wykazała, że zarejestrowały swoją działalność w okresie od 15 listopada 2004 r. do 9 marca 2020 r., a członkowie komisji konkursowych nie wchodzili w skład organów zarządzających tymi organizacjami.

¹³⁵ Analizie poddano wszystkie otwarte konkursy w okresie lat 2020-2024.

¹³⁶ Zarządzenie Nr SA.0050.26.2024 z dnia 24 lutego 2020 r., Zarządzenie Nr SA.0050.29.2021 z dnia 1 marca 2021 r., Zarządzenie Nr SA.0050.38.2022 z dnia 15 marca 2022 r., Zarządzenie Nr SA.0050.35.2023 z dnia 27 marca 2023 r., Zarządzenie Nr SA.0050.28.2024 z dnia 6 marca 2024 r. m dalej zarządzenia w sprawie powołania komisji konkursowych.

¹³⁷ Uchwała Nr XIV/165/2019 z dnia 8 listopada 2019 r., Uchwała Nr XXII/314/2020 z dnia 28 października 2020 r., Uchwała Nr XXXIII/476/2021 z dnia 25 listopada 2021 r., Uchwała Nr XLII/633/2022 z dnia 9 listopada 2022 r., Uchwała Nr LIII/753/2023 z dnia 6 listopada 2023 r.

¹³⁸ Próba obejmowała 14 wniosków dofinansowanych kwotą w łącznej wysokości 188 725 zł. Doboru próby dokonano w sposób celowy.

(akta kontroli str. 1876-1876)

W przypadku przyznania organizacji niższej kwoty niż wnioskowana, organizacje składały ponownie wnioski, dostosowując je do uzyskanego dofinansowania. Kierownik Referatu Promocji Kultury i Sportu (dalej: Kierownik KPS) oświadczyła, że konieczność aktualizacji oferty (harmonogramu, kosztorysu) wynikała z regulacji konkursowej, która wskazuje, że dla zawarcia umowy konieczne jest dostarczenie zaktualizowanego harmonogramu, kosztorysu realizacji zadania.

(akta kontroli str.1641,1643)

W latach 2020-2024 Gmina udzielała dotacji organizacjom z pominięciem otwartego konkursu ofert na podstawie art. 19a u.d.p.p., w łącznej wysokości 371,9 tys. zł, w tym 90,5 tys. zł w 2020 r., 65 tys. zł w 2021 r., 56,4 tys. zł w 2022 r., 70 tys. zł w 2023 r. oraz 90 tys. zł w 2024 r. Na podstawie art. 19a u.d.p.p. złożono, w latach 2020-2024, łącznie 71 wniosków. Dofinansowanie otrzymało łącznie 60 wniosków, w tym 14 w 2020 r., 12 wniosków w 2021 r., 10 w 2022 r., 10 w 2023 r. i 14 w 2024 r.

(akta kontroli str. 1482-1483, 1485, 1878-1879, 1882, 4546)

W ramach art. 19a u.d.p.p., tzw. „małe granty”, dofinansowano zadania dotyczące ośmiu sfer:

1. Wspierania i upowszechniania kultury fizycznej – 24 wnioski (40,0%),
2. Kultury i sztuki oraz ochrony dóbr kultury dziedzictwa narodowego - 20 wniosków (33,3%),
3. Wsparcia działalności na rzecz dzieci i młodzieży – 5 wniosków (8,3%),
4. Turystyki i krajoznawstwa – 3 wnioski (5,0%),
5. Podtrzymywania i upowszechnianie tradycji narodowej, pielęgnowanie polskości oraz rozwoju świadomości narodowej, obywatelskiej i kulturowej – 3 wnioski (5,0%),
6. Działalność wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych – 2 wnioski (3,3%),
7. Działalności charytatywnej - 2 wnioski (3,3%),
8. Pomocy społecznej – 1 wniosek (1,7%).

(akta kontroli str.1882)

Gmina nie określiła trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej. Szczegóły zostały przedstawione w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 1631-1634)

W latach 2020-2024 Gmina udzielała dotacji klubom sportowym. Dotacji udzielano na zasadach określonych w uchwałach Rady Gminy z dnia 24 marca 2017 r. oraz z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie określenia warunków i trybu finansowania wspierania rozwoju sportu w Gminie¹³⁹, które zostały podjęte na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o sporcie. Gmina przyznała łącznie 74 dotacje, w tym 13 w 2020 r., 14 w 2021 r., 16 w 2022 r., 15 w 2023 r. oraz 16 w 2024 r. Łączna wysokość udzielonych dotacji wyniosła 2 017,1 tys. zł, w tym 230,5 tys. zł w 2020 r., 289,0 tys. zł w 2021 r., 440,0 tys. zł w 2022 r., 507,6 tys. zł w 2023 r. oraz 550,0 tys. zł w 2024 r.

(akta kontroli str. 1600-1629,1883, 4546)

¹³⁹ Uchwała Nr XXXI/359/2017 oraz Uchwała Nr XLIV/663/2023, Uchwała Nr XLV/667/2023 ,dalej: uchwały w sprawie wspierania sportu.

Analiza próby 15¹⁴⁰ wniosków, na podstawie których przyznano dotacje dotyczące rozwoju sportu, wykazała, że wszystkie dofinansowane zadania mieściły się w zakresie przedsięwzięć określonych w § 2 ust. 2 uchwał w sprawie wspierania sportu, oraz wszyscy wnioskodawcy byli uprawnieni do złożenia wniosku i spełniali wymagania określone w art. 28 ust. 1 ustawy o sporcie.

(akta kontroli str. 1816-1830)

W analizowanej próbie 15 wniosków¹⁴¹, które otrzymały dotacje dotyczące rozwoju sportu, ustalono, że:

a) We wszystkich przypadkach zawarto umowy. Wszystkie analizowane umowy zawierały elementy określone w art. 250 u.f.p. Środki na realizację zadań przekazywano niezwłocznie. Tylko w jednym przypadku termin przekraczał 30 dni. W umowach nie skonkretyzowano terminu przekazania środków finansowych. Szczegóły zostały przedstawione w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str.1766-1784, 1857-1871, 1959-2057)

b) Dwa kluby sportowe mające siedziby poza Gminą (siedziby były zlokalizowane w Krakowie), realizowały zadania na terenie Gminy, co było zgodne z art. 28 ustawy o sporcie. Pierwszy prowadził treningi na terenie obiektu treningowego Cracovia Training Center w Rącznej, drugi prowadził treningi karate w Szkole Podstawowej w Liszkach, a od 2023 roku także w Szkole Podstawowej w Piekarach.

(akta kontroli str. 1641-1644, 2515-2528)

c) W czterech przypadkach zmieniono umowy zawarte z klubami sportowymi. Zmiany umów były konsekwencją zwiększenia kwoty dotacji o środki przekazane przez sołectwa. Zmiany w budżecie Gminy były podstawą zawarcia aneksów.

(akta kontroli str. 1682-1698, 1739-1765, 2196-2199, 2212-2245)

W analizowanej próbie 26 wniosków¹⁴² organizacji, w tym 15, które otrzymały wsparcie w ramach konkursów, oraz 11 zawartych w ramach tzw. „małych grantów”, ustalono, że:

a) We wszystkich przypadkach zawarto umowy. W przypadkach umów zawartych w trybie konkursowych dwie zostały zawarte bez zbędnej zwłoki, co było zgodne z art. 15 ust. 4 u.d.p.p. Pozostałe 13 umów zawarto w terminach od 33 do 173 dni po ogłoszeniu wyników konkursów, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 1831-1845, 1885-1958, 2058-2195)

b) Zawarte umowy były zgodne z ramowym wzorem umowy określonym w rozporządzeniu ws. wzorów umów i sprawozdań¹⁴³. Wszystkie analizowane

¹⁴⁰ Próba obejmowała 15 wniosków dofinansowanych kwotą w łącznej wysokości 338 tys. zł. Doboru próby dokonano w sposób celowy.

¹⁴¹ Próba obejmowała 15 wniosków dofinansowanych kwotą w łącznej wysokości 338 tys. zł. Doboru próby dokonano w sposób celowy.

¹⁴² Próba obejmowała 26 wniosków dofinansowanych kwotą w łącznej wysokości 276,4 tys. zł. Doboru próby dokonano w sposób celowy.

¹⁴³ Rozporządzeniu Przewodniczącego Komitetu do spraw Pożytku Publicznego z dnia 24 października 2018 w sprawie wzorów ofert i ramowych wzorów umów dotyczących realizacji zadań publicznych oraz wzorów sprawozdań z wykonania tych zadań (Dz.U. z 2018 r. poz. 2057), dalej: rozporządzenie w sprawie wzorów umów i sprawozdań.

umowy zawierały elementy określone w art. 250 u.f.p. W analizowanej próbie tylko w jednym przypadku dokonano zmian w zawartej umowie.

(akta kontroli str. 1831-1845)

c) We wszystkich przypadkach środki na realizację zadań były przekazywane w terminach określonych w umowach.

(akta kontroli str.1710-1738, 1831-1845)

Na podstawie próby 26 wniosków¹⁴⁴ stwierdzono, że 19 organizacji złożyło sprawozdania z wykonania zadania publicznego w wymaganym terminie 30 dni od dnia zakończenia realizacji zadania publicznego, co było zgodne z art. 18 ust. 1 u.d.p.p. W siedmiu przypadkach sprawozdania zostały złożone od 9 do 121 dni po terminie, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości. Sprawozdania spełniały wymagania określone w art. 18 ust. 3 u.d.p.p. i zostały złożone na odpowiednich wzorach określonych w rozporządzeniu w sprawie wzorów.

(akta kontroli str.1831-1856, 1931-1938, 2058-2195)

Na podstawie próby 15 wniosków¹⁴⁵, które otrzymały dotacje dotyczące rozwoju sportu, stwierdzono, że dziewięć organizacji złożyło sprawozdania z wykonania zadania publicznego w wymaganym terminie 15 dni od dnia zakończenia realizacji zadania publicznego, co było zgodne § 4 ust. 1 uchwał w sprawie finansowania sportu. W sześciu przypadkach sprawozdania zostały złożone od 8 do 34 dni po terminie, co opisano w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 1857-1871, 1959-2057)

W analizowanej próbie 41 umów¹⁴⁶ wszystkie zostały rozliczone pod względem prawidłowości wykorzystania środków publicznych. Rozliczenia dokonywano pod względem formalno-rachunkowym, merytorycznym i rachunkowym. W przypadku 38 dotacji po sprawdzeniu zestawienia kosztów realizacji zadania oraz złożonego sprawozdania z wykonania zadania publicznego stwierdzono, że dotacja została wykorzystana w całości. Jednocześnie w ww. przypadkach uznano dotację za wykorzystaną zgodnie z przeznaczeniem i rozliczoną prawidłowo. W pozostałych trzech przypadkach dokonany został zwrot niewykorzystanych części dotacji (w jednym przypadku zwrócona została cała udzielona dotacja). Ww. zwroty dotyczyły umów zawartych w ramach tzw. „małych grantów” na łączną kwotę 11 036,29 zł, co stanowiło 1,8% udzielonego wsparcia.

(akta kontroli str. 1872-1875)

Urząd nie przeprowadził żadnej kontroli realizacji zadania publicznego. Szczegóły zostały przedstawione w sekcji Stwierdzone nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 1637-1644)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

¹⁴⁴ Próba obejmowała 15 wniosków konkursowych oraz 11 wniosków złożonych w trybie art. 19 u.d.p.p., dofinansowanych kwotą w łącznej wysokości 276 385,00 zł. Doboru próby dokonano w sposób celowy.

¹⁴⁵ Próba obejmowała 15 wniosków, którym udzielono dotacji w łącznej wysokości 338 000 zł. Doboru próby dokonano w sposób celowy.

¹⁴⁶ Próba obejmowała 41 umów zawartych z organizacjami na łączną kwotę 614 385,00 zł., w tym 15, które otrzymały wsparcie w ramach konkursów na kwotę 193 725,00 zł, 11 zawartych w ramach małych grantów na kwotę 82 660,00 zł oraz 15 dotyczących udzielonych dotacji w ramach ustawy o sporcie na kwotę 338 000,00 zł.

1. W 2024 r. w treści ogłoszenia konkursu ofert na realizację zadań publicznych w Gminie przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 u.d.p.p. nie zamieszczono informacji dotyczącej zakresu realizowanych przez organ administracji publicznej w roku poprzednim zadaniach publicznych tego samego rodzaju i związanych z nimi kosztami, ze szczególnym uwzględnieniem wysokości dotacji przekazanych organizacjom pozarządowym i podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 3, co było niezgodne z art. 13 ust. 2 pkt. 7 u.d.p.p. Kierownik Referatu KPS oświadczyła, że powodem braku tej informacji było omyłkowe jej wykreślenie. Brak jej umieszczenia stanowił oczywistą omyłkę, nie mającą wpływu na rozstrzygnięcie konkursu ofert i wysokość przekazanych dotacji.

(akta kontroli str.1635-1636,1658-1665,1799-1804)

2. W latach 2020-2024 w żadnym postępowaniu dotyczącym konkursów ofert na realizację zadań publicznych w Gminie przez organizacje pozarządowe oraz podmioty wymienione w art. 3 ust. 3 u.d.p.p. członkowie komisji konkursowej, którzy uczestniczyli w ocenie wniosków, nie złożyli stosownych oświadczeń (po zapoznaniu się z regulaminem i wykazem ofert) dotyczących ich ewentualnego powiązania z oferentami, co było niezgodne z § 2 ust. 1 regulaminów stanowiących załączniki do zarządzeń w sprawie powołania komisji konkursowych. Stosownie do tego uregulowania członkowie komisji po zapoznaniu się z regulaminem i wykazem ofert złożonych do przedmiotowego konkursu ofert byli zobowiązani do wypełnienia oświadczenia dotyczącego ich ewentualnego powiązania z oferentami. W regulaminie nie ustalono wzoru stosownego oświadczenia. Osoby, które pełniły funkcję przewodniczącego komisji konkursowych w latach 2020-2024 wyjaśniły, że *członkowie komisji konkursowych powoływanych do opiniowania ofert na realizację zadań publicznych w latach 2021 – 2024 byli powoływani wśród pracowników Urzędu, którzy nie działają w organizacjach pozarządowych. Brak wypełnienia oświadczeń dotyczących ewentualnego powiązania z oferentami był niedopatrzaniem, co nie zmienia faktu, że osoby będące członkami komisji konkursowej nie były powiązane z oferentami, którzy składali w latach 2021 – 2024 oferty w konkursie ofert. Kwestia braku powiązań członków komisji z oferentami została omówiona i uzgodniona ze wszystkimi członkami komisji bez sporządzania pisemnego potwierdzenia jakim w tym przypadku jest oświadczenie.*

NIK zwraca uwagę, że powiązanie z organizacjami, które złożyły oferty, nie wynika tylko wyłącznie z faktu przynależności do danej organizacji. Stosownie do art. 15 ust. 2f u.d.p.p. członków komisji konkursowej biorących udział w opiniowaniu ofert stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego¹⁴⁷ dotyczące wyłączenia pracownika. Wyłączenia pracownika organu administracji publicznej zostały uregulowane w art. 24 § 1 ustawy K.p.a. Złożone przez członka komisji stosowne oświadczenie powinno zawierać w swej treści odniesienie się do wszystkich przesłanek zawartych w art. 24 ust. 1 K.p.a.

(akta kontroli str.1501-1559,1630,1651-1654, 1666-1681)

3. W latach 2020-2024 Wójt nie przygotował projektu uchwały w sprawie określenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 1 u.s.g. do zadań wójta należy przygotowywanie projektów uchwał rady gminy. W efekcie Rada Gminy nie mogła podjąć uchwały w celu realizacji obowiązku wynikającego z art. 19c ust.1 u.d.p.p.

¹⁴⁷ Dz.U. z 2024 r. poz. 572, dalej: K.p.a.

Były Wójt zeznał, że przyjmowano uchwały ws. zasad współpracy i dofinansowania konkursów (grantów), za które odpowiadała Kierownik KPS. Były Wójt dodał, że co roku była podejmowana uchwała o współpracy z NGO, ale nie wiedział co działo w obszarze inicjatywy lokalnej i nie znał takiego tematu.

Obecny Wójt wyjaśnił m.in., że projekt uchwały nie został dotychczas opracowany i przedłożony Radzie, ponieważ mieszkańcy nie wykazywali chęci realizacji projektów w trybie inicjatyw społecznych. Dodatkowo inicjatywa lokalna wymaga znacznego zaangażowania mieszkańców i dużych nakładów czasu a także zabezpieczenia środków finansowych. W Gminie najczęściej praktykowanym sposobem inicjatywy jest zgłoszenie potrzeby realizacji przedsięwzięcia podczas zebrania wiejskiego lub bezpośrednio sołtysowi lub radnemu. Brak formalnie przyjętej procedury nie blokował potencjalnym zainteresowanym zainicjowania działań.

NIK zwraca uwagę, że przyjęcie takiego aktu jest obowiązkiem organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego. Za przygotowanie stosownego projektu uchwały odpowiedzialny jest wójt. Uchwała winna być podjęta bez względu na fakt, czy mieszkańcy wykazują zainteresowanie taką formą działalności.

(akta kontroli str. 4308-4310)

4. W przypadku 13 (na 15 objętych kontrolą) umów zawartych w wyniku rozstrzygnięcia konkursu (86% analizowanych umów) zostały one zawarte w terminach od 33 do 173 dni po ogłoszeniu wyników konkursów, co było niezgodne art. 15 ust. 4 u.d.p.p. stanowiącym, że po ogłoszeniu wyników otwartego konkursu ofert organ administracji publicznej, bez zbędnej zwłoki, zawiera umowy o wsparcie realizacji zadania publicznego lub o powierzenie realizacji zadania publicznego z wyłonionymi organizacjami pozarządowymi lub podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3.

Kierownik Referatu KPS wyjaśniła m.in., że umowy z organizacjami pozarządowymi były zawierane w terminach uzgodnionych z organizacjami, dostosowanymi do terminów realizacji planowanych wydarzeń.

(akta kontroli str. 1645-1647, 1766-1784, 1831- 1884, 1857-1958, 2058-2195)

5. W umowach zawartych z organizacjami pozarządowymi, które otrzymały dotacje dotyczące rozwoju sportu, nie określono terminu przekazania środków finansowych, co było działaniem nierzetelnym.

Kierownik Referatu KPS wyjaśniła, że terminy przekazania środków nie zostały wpisane, gdyż zwyczajowo wszystkie środki finansowe w ramach dotacji były przekazywane w terminie nieprzekraczającym 30 dni. W związku z tym, brak zapisu w umowie nie zmienił faktu, że środki przekazywano bez zbędnej zwłoki.

(akta kontroli str. 1655-1657, 1766-1784, 1857-1871, 1959-2057)

NIK zwraca uwagę, że brak określenia terminu przekazania środków powoduje nieczytelne i domniemane podejście do terminu ich wypłat. W skrajnych przypadkach może doprowadzić do braku ich wypłaty, ewentualnych sporów między stronami umowy lub przekazania w terminie, w którym ich wykorzystanie stanie się zagrożone lub nierealne.

6. Urząd nie kierował pisemnych wezwań do organizacji, które nie złożyły sprawozdań w wymaganym terminie, co było niezgodne z treścią § 9 ust. 7 zawartych umów w zakresie postępowań konkursowych i tzw. „małych grantów”. Stosownie do tego uregulowania w przypadku niezłożenia sprawozdań, o których mowa w ust. 2-5, w terminie Zleceniodawca wzywa pisemnie Zleceniobiorcę do ich złożenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania

wezwania. Brak wezwań spowodował, że 19 organizacji (73% badanej próby) złożyło wymagane sprawozdania po terminach określonych w umowach (od 9 do 121 dni po wymaganym 30 dniowym terminie). Urząd nie kierował również pisemnych wezwań do klubów sportowych, które nie złożyły sprawozdań w wymaganym terminie, co było niezgodne z treścią § 7 ust. 8 zawartych umów na udzielenie dotacji w zakresie sportu. Stosownie do tego uregulowania w przypadku nierozliczenia dotacji lub niezłożenia sprawozdania z realizacji zadania publicznego Zleceniodawca wzywa pisemnie Zleceniobiorcę do ich złożenia w terminie 3 dni. Brak wezwań spowodował, że sześć klubów (40% badanej próby) złożyło wymagane sprawozdania po terminach określonych w umowach od 8 do 34 dni.

Brak wezwań ze strony Urzędu skutkował tym, że organizacje rozliczały się z udzielonego im dofinansowania z opóźnieniem, wynoszącym w skrajnych przypadkach ponad 100 dni.

Kierownik Referatu KPS wyjaśniła, że sprawozdania z realizacji zadań publicznych składane przez organizacje pozarządowe powinny być składane w terminie 30 dni od zakończenia zadania, jednakże z uwagi na to, że przedstawiciele organizacji łączą pełnione w organizacji funkcje z pracą zawodową, nie zawsze sprawozdania były składane w ww. terminie. W związku z tym urząd, po powzięciu informacji o niezłożeniu sprawozdania, w pierwszej kolejności telefonicznie informuje organizacje o konieczności złożenia takiego sprawozdania. Telefoniczne przypomnienie było powszechnie stosowaną praktyką

(akta kontroli str.1648-1650, 1831-1856,1857-1871, 1931-1938, 1959-2195)

NIK zwraca uwagę, że sprawozdania w wykonania zadania są podstawą do rozliczenia udzielonej dotacji, a rozliczenie dotacji powinno nastąpić w ściśle określonym terminie.

7. W latach 2020-2024 Urząd nie przeprowadził żadnej kontroli realizacji zleconych zadań publicznych, co było działaniem nierzetelnym i niezgodnym z umowami zawieranymi na realizację zadań publicznych. W umowach postanowiono, że zleceniodawca sprawuje kontrolę prawidłowości wykonania zadania publicznego przez zleceniobiorcę, w tym wydatkowania przekazanej dotacji. Prawo kontroli przysługuje osobom upoważnionym przez zleceniodawcę zarówno w siedzibie zleceniobiorcy, jak i w miejscu realizacji zadania publicznego. Na podstawie art. 17 u.d.p.p. organ administracji publicznej zlecający realizację zadania publicznego może dokonywać kontroli realizacji zadania. W efekcie nie dokonano rzetelnej oceny realizacji zleconych zadań.

Kierownik KPS wyjaśniła, że Gmina realizowała bieżącą kontrolę prawidłowości wykonania zadań publicznych oraz wykorzystania środków dotacji. Organizacje pozarządowe składając rozliczenia wykazują koszty prowadzonych działań oraz na etapie składania rozliczenia przedkładają do wglądu oryginały odpowiednio opisanych faktur wraz z potwierdzeniami przelewu. Kontrolowane jest również samo wykonanie zadania: sprawdzana jest dokumentacja zdjęciowa, posty na facebooku, listy obecności, tak aby zweryfikować, czy zadanie zostało zrealizowane (...). Kluby sportowe na etapie składania rozliczenia przedkładały do wglądu oryginały odpowiednio opisanych faktur wraz z potwierdzeniami przelewu.

NIK zwraca uwagę, że weryfikowanie tylko i wyłącznie złożonych dokumentów nie jest wystarczające dla stwierdzenia, że zadanie finansowane ze środków publicznych zostało wykonane prawidłowo, a środki wydatkowane na wskazany cel.

(akta kontroli str. 1637-1644)

OCENA CZĄSTKOWA

Gmina, co do zasady, prawidłowo udzielała wsparcia organizacjom pozarządowym. Otwarte konkursy ofert przeprowadzane były zgodnie z przepisami u.d.p.p. Przy zlecaniu zadań w ramach tzw. „małych grantów” podejmowano działania zgodne z przepisami u.d.p.p. Dotacje na wspieranie sportu, udzielane na podstawie ustawy o sporcie, realizowane były również, co do zasady zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie nieprzeprowadzanie przez Urząd kontroli realizacji zleconych zadań publicznych. Weryfikowanie tylko i wyłącznie złożonych dokumentów nie jest wystarczające dla potwierdzenia prawidłowości realizacji zadania. NIK zwraca uwagę, że w okresie objętym kontrolą na zadania zlecone organizacjom z budżetu Gminy w ramach u.d.p.p. i na dotacje na wspieranie sportu przeznaczono ponad 3,7 mln zł. Zastrzeżenia NIK budzi także nieskładanie stosownych oświadczeń przez członków komisji konkursowych uczestniczących w ocenie ofert konkursowych oraz brak niezwłocznego zawierania umów z organizacjami po ogłoszeniu wyników konkursu (86% analizowanych umów), co było niezgodne z art. 15 ust. 4 u.d.p.p.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

- | | |
|---------|---|
| Uwagi | <ol style="list-style-type: none">1. NIK zwraca uwagę, że obowiązek zachowania szczególnej staranności przy zarządzaniu mieniem samorządowym dotyczy osób uczestniczących w zarządzaniu, przede wszystkim wójta, radnych, ale również innych pracowników samorządowych, jeśli tylko uczestniczą bezpośrednio w zarządzaniu mieniem samorządowym. W szczególności chodzi tu o pracowników zajmujących stanowiska kierownicze, w zakresie, w jakim w ramach powierzonych obowiązków uczestniczą oni w zarządzaniu mieniem. Podwyższony standard staranności i obowiązek ochrony mienia samorządowego powinien być uwzględniany przy dokonywaniu każdej czynności odnoszącej się do mienia, bez względu na jej rodzaj i charakter.2. NIK zwraca uwagę na konieczność spisywania protokołów zdawczo-odbiorczych przy dzierżawie nieruchomości. Dokument ten służy jako dowód na to w jakim stanie nieruchomość została przekazana lub odebrana. Jest to istotne ze względu na ewentualne, późniejsze roszczenia oraz zapobiega ewentualnym sporom o stan przedmiotu dzierżawy. |
| Wnioski | <ol style="list-style-type: none">1. Zapewnienie planowania inwestycji z uwzględnieniem wszystkich czynników, które wpływają na koszty inwestycji.2. Sporządzenie bilansu mocy dla wszystkich zainstalowanych w szkole podstawowej w Kaszowie urządzeń elektrycznych.3. Skompletowanie dokumentacji w zakresie projektów instalacji elektrycznej, w tym wykazów urządzeń, które stanowiły podstawę do opracowania bilansów mocy w szkole podstawowej w Kaszowie.4. Opracowanie planu zarządzania energią elektryczną w celu uniknięcia przerw w pracy urządzeń elektrycznych w szkole podstawowej w Kaszowie.5. Podjęcie działań w celu uzyskania wcześniejszego terminu, niż 31 grudnia 2029 r., na przydział zwiększonej przez operatora sieci elektroenergetycznej mocy elektroenergetycznej dla budynku szkoły podstawowej w Kaszowie.6. Podjęcie działań w celu legalizacji instalacji klimatyzacji.7. Zapewnienie weryfikowania posiadanych uprawnień przez osoby przy zlecaniu usług sprawowania nadzoru nad zadaniami inwestycyjnymi.8. Podjęcie działań w celu dochodzenia roszczeń za ujawnione wady projektowe.9. Podjęcie działań zmierzających do wyłączenia z umowy z 14 stycznia 2016 r. z MKS Cracovia zapisu § 7 ust. 6 mówiącego, że w okresie dzierżawy MKS Cracovia nie będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów podatków od nieruchomości oraz innych opłat wynikających z przepisów prawa lokalnego, a związanych z przedmiotem dzierżawy.10. Podjęcie niezbędnych działań w celu określenia należnych Gminie podatków lokalnych i wyegzekwowania od MKS Cracovia ich zapłaty wraz z odsetkami.11. Zapewnienie przeprowadzania kontroli podatkowych osób prawnych w zakresie podatków lokalnych.12. Zapewnienie stosowania waloryzacji czynszu dzierżawnego na zasadach określonych w umowach dzierżawy pomiędzy Gminą a Spółką Likom. |

13. Wyeliminowanie niezgodności pomiędzy umową z 23 stycznia 2024 r. (PPG.6845.45.2023) a uchwałą RG nr LIV/760/2023 z 18 grudnia 2023 r. w zakresie wskazanego przeznaczenia przedmiotu dzierżawy.
14. Wyegzekwowanie od Spółki Likom umownego obowiązku informowania Gminy o zawartych umowach poddzierżawy lub oddania do bezpłatnego używania osobom trzecim.
15. Podjęcie działań w celu wyeliminowania powtarzających się działek w trzech równocześnie trwających umowach dzierżawy, tj.: ROS 6845.40.2020, PPG.6845.33.2023, PPG.6845.44.2023.
16. Bezzwłoczne wyegzekwowanie od byłego dzierżawcy protokolarnego odbioru wydzierżawionego majątku Gminy z zakończonych umów dzierżawy RG.6845.36.2013 z 30 kwietnia 2013 r. i RG.6845.63.2014 z 31 października 2014 r.
17. Bezzwłoczne dokonanie rozliczenia byłego dzierżawcy z wykonania inwestycji określonych w umowach RG.6845.36.2013 z 30 kwietnia 2013 r. i RG.6845.63.2014 z 31 października 2014 r.
18. Bezzwłoczne zweryfikowanie czy zagospodarowanie terenu i infrastruktura techniczna, w ramach ww. umów RG.6845.36.2013 i RG.6845.63.2014, zostały wykonane przez byłego dzierżawcę zgodnie z właściwymi przepisami i posiadają niezbędne zezwolenia i dokumentację techniczną.
19. Wzmocnienie nadzoru nad realizacją zadań przez Referat PPG.
20. Opracowanie wzoru formularza oświadczenia o bezstronności dla członków komisji konkursowej, zawierającego w swej treści odniesienie się do wszystkich przesłanek zawartych w art. 24 ust. 1 K.p.a.
21. Przygotowanie projektu uchwały w sprawie trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej, zgodnie z wymogiem określonym art. 19c ust.1 u.d.p.p.
22. Zapewnienie zawierania umów z organizacjami pozarządowymi po ogłoszeniu wyników otwartego konkursu ofert bez zbędnej zwłoki.
23. Określenie w zawieranych umowach z organizacjami pozarządowymi terminu przekazania środków finansowych.
24. Wzywanie organizacji, które nie złożyły sprawozdań z realizacji zadania publicznego w wymaganym terminie, do ich złożenia.
25. Stworzenie mechanizmów zapewniających przeprowadzanie kontroli realizacji zadań publicznych zleconych organizacjom pozarządowym.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

Obowiązek
poinformowania NIK
o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych 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.

Kraków, 11 kwietnia 2025 r.

Kontrolerzy

Zmian w wystąpieniu dokonał:

Janusz Klimek

Monika Różańska

Dyrektor

Główny specjalista kontroli
państwowej

Delegatury Najwyższej Izby Kontroli
w Krakowie

/-/

/podpisano elektronicznie/

Wioletta Zając

Specjalista kontroli państwowej

/-/