



**GMINA GOŁDAP**

Plac Zwycięstwa 14  
19-500 GOŁDAP

woj. warmińsko-mazurskie  
tel. (87) 615-60-00; fax (87) 615-08-00  
NIP WIK.042.6.2017.2022

Gołdap, dn. 29.07.2022 r.

**Urząd Marszałkowski Województwa  
Warmińsko – Mazurskiego  
Departament Europejskiego  
Funduszu Rozwoju Regionalnego  
ul. Kościuszki 89/91  
10-562 Olsztyn**

Dot.: Projektu nr **RPWM.06.02.01-28-0002/17** „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową Promenady Zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap”

Gmina Gołdap w załączeniu przesyła stanowisko Szefa Centralnego Biura Antykorupcyjnego w zakresie wniesionych przez nas zastrzeżeń do protokołu kontroli Centralnego Biura Antykorupcyjnego - DR/23/21, o których informowaliśmy państwa pismem nr WIK.042.6.2017.2022 z dnia 31.03.2022 r.

Jednocześnie informujemy, że nie zgadzamy się ze stanowiskiem Szefa CBA i podtrzymujemy swoje zastrzeżenia. W załączeniu nasze pismo dotyczące odmowy podpisania protokołu.

**Z poważaniem**

**BURMISTRZ GOŁDAPI**

*Tomasz Rafał Luto*

**Załączniki:**

1. Stanowisko Szefa CBA z dn. 08.07.2022 r.
2. Pismo w sprawie odmowy podpisania protokołu z kontroli z 25.07.2022 r.



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
SZEFE CENTRALNEGO  
BIURA ANTYKORUPCYJNEGO

*Andrzej Stróżny*

WPRZYNEŁO  
20.07.2022  
Nr rej. ....  
Miejsce ..... podpis .....

Egz. 1

Warszawa, dnia 20. lipca 2022 r.

31-WPK-3902/22/1

Burmistrz Gminy Gołdap

Pan Tomasz Luto

W związku z przeprowadzonym w okresie od 24 czerwca 2021 r. do 24 marca 2022 r. przez funkcjonariuszy Delegatury Centralnego Biura Antykorupcyjnego w Białymstoku postępowaniem kontrolnym w zakresie *określonych przepisami prawa procedur podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie przygotowania, rozpoczęcia i realizacji inwestycji „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi przez Gminę Gołdap* oraz zastrzeżeniami zawartymi w piśmie z 30 marca 2022 r., działając w oparciu o art. 45 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1671 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o CBA, przedstawiam swoje stanowisko w sprawie.

1. Odnośnie do pkt I.1. i I.5 pisma Kontrolowanego - zastrzeżenia co do oceny przedstawionej w punkcie 3.2. na stronie 17 protokołu kontroli odnoszącym się do umowy o dofinansowanie projektu oraz jego realizacji przez Kontrolowanego.

Kontrolowany nie zgodził się z oceną kontrolujących, jakoby nie zrealizował projektu nr RPWM.06.02-28-0002/17 zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie, z uwagi na fakt, iż budowa Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi została rozpoczęta i realizowana do wstrzymania budowy w dniu 10 czerwca 2020 r. na podstawie projektu wykonawczego, a nie budowlanego (różniącego się w kwestiach istotnych), który stanowił załącznik oraz integralną część wniosku o dofinansowanie.

Kontrolowany na wstępie wskazał, iż powyższa ocena została oparta na błędnym założeniu, jakoby istniał - w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.) - jakiś inny projekt, niż ten, zatwierdzony decyzją z dnia 12 czerwca 2017 r. Starosty Gołdapskiego. Z tego też powodu przy ocenie postępowania w kontekście przestrzegania przepisów ustawy *Prawo budowlane* w treści protokołu kontroli błędnie posłużono się pojęciem „projekt wykonawczy”. Tymczasem - w opinii Kontrolowanego - oceniając poprawność prac z projektem budowlanym, można stwierdzić jedynie, że inwestycja realizowana jest zgodnie z projektem lub niezgodnie z jego treścią. W konsekwencji jedynym prawidłowym sformułowaniem jest to, że inwestycja budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi była realizowana niezgodnie z projektem budowlanym.

25.07.2022  
data Tomasz Luto

lanym zatwierdzonym przez Starostę Gołdapskiego, a ściślej z odstępstwami od tegoż projektu budowlanego.

Kontrolowany zaznaczył przy tym, że retoryka polegająca na forsowaniu koncepcji budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi „na podstawie przekazanego przez inwestora projektu wykonawczego” prezentowana jest od czerwca 2020 r. przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy oraz przez wykonawcę robót. Według Kontrolowanego celem tej retoryki jest próba odsunięcia odpowiedzialności od kierownika budowy, który zobowiązany był realizować inwestycję zgodnie z projektem budowlanym oraz inspektorów nadzoru, zadaniem których było sprawdzanie zgodności wykonanych prac z projektem budowlanym. Kontrolowany zarzucił kontrolującym, że ulegli tej retoryce, pomijając w konsekwencji, iż na gruncie prawa budowlanego nie występuje pojęcie „projekt wykonawczy”.

Kontrolowany podniósł, że pojęcie „projektu”, którym posłużono się w umowie o dofinansowanie, jest pojęciem szerszym niż „wniosek o dofinansowanie”, przy czym zobowiązanie wskazane w umowie odnosi się do realizacji przedsięwzięcia określonego w projekcie, opisanego we wniosku i załącznikach, posiadającego dokumentację techniczną. Zaznaczył przy tym, że ponieważ przepisy Prawa budowlanego nie zawierają pojęcia „dokumentacja techniczna”, wykonywanie robót budowlanych określonych w projekcie wykonawczym stanowiącym wraz z projektem budowlanym część „dokumentacji technicznej” nie powoduje - wbrew ocenie kontrolujących - naruszenia zapisu § 2 ust. 2 umowy o dofinansowanie. W szczególności - w opinii Kontrolowanego - do naruszenia wspomnianego zapisu umowy nie doszło z tego powodu, że projekt budowlany oraz wykonawczy zawierały tożsame parametry budynku, tj.: powierzchnia zabudowy: 2 192,30 m<sup>2</sup>, kubatura: 19 846,00 m<sup>3</sup>, ilość kondygnacji nadziemnych: 2, ilość kondygnacji podziemnych: 1, wysokość budynku: 15,50 m.

Kontrolowany zaznaczył także, że stwierdzenie, iż nie realizował inwestycji zgodnie z projektem budowlanym nie przesądza, że przedsięwzięcie będące przedmiotem dofinansowania nie jest zgodne z wnioskiem o dofinansowanie. Wskazał, że po uzyskaniu informacji o rozbieżnościach podjął czynności mające na celu wyjaśnienie i zakwalifikowanie, czy powstałe rozbieżności mają charakter zmian istotnych oraz doprowadzenie dokumentacji do zgodności z wydanym pozwoleniem na budowę poprzez zlecenie usunięcia wad i rozbieżności w drodze wprowadzenia zmian w istniejącym projekcie wykonawczym. Podkreślił jednocześnie, że przez cały okres prowadzenia kontroli projekt był w trakcie realizacji, a zatem nie można stwierdzić, że został zrealizowany niezgodnie z umową, tym bardziej, że umowa o dofinansowanie w § 22 ust. 1 przewiduje, że beneficjent może dokonywać zmian w projekcie pod warunkiem ich zgłoszenia w formie pisemnej Instytucji Zarządzającej RPO WiM nie później niż na miesiąc przed planowanym zakończeniem realizacji projektu.

W odniesieniu do powyższych zastrzeżeń, należy w pierwszej kolejności zauważyć, iż Kontrolowany jako inwestor, który zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy Prawo budowlane jest odpowiedzialny przede wszystkim za zorganizowanie procesu budowy, od samego początku realizował inwestycję budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi w oparciu i na podstawie projektu wykonawczego. Wprawdzie należy zgodzić się z Kontrolowanym, że pojęcie „projekt wykonawczy” nie występuje w treści ustawy Prawo budowlane oraz przepisach wykonawczych, trzeba jednak zaznaczyć, że to sam Kontrolowany posługiwał się nim wielokrotnie w procesie inwestycyjnym, począwszy od odbioru od wykonawcy dokumentacji projektowej, organizację przetargu poprzez załączenie przedmiotowego projektu do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej także: SIWZ), wydanie go wykonawcy podczas protokolarnego przekazania placu budowy w dniu 7 listopada

2018 r., aż do momentu rozpoczęcia i kontynuowania budowy, o czym świadczy szereg wpisów w dzienniku budowy kierownika budowy oraz inspektorów nadzoru inwestorskiego.

W świetle powyższego za zasadne i uprawnione należy uznać posługiwanie się przez kontrolujących pojęciem „projekt wykonawczy” w zakresie stwierdzenia, iż Kontrolowany nie realizował projektu nr RPWM.06.02-28-0002/17 zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie, z uwagi na fakt, iż budowa Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi została rozpoczęta i realizowana do wstrzymania budowy w dniu 10 czerwca 2020 r. na podstawie projektu wykonawczego, a nie budowlanego.

Z kolei co do uwagi Kontrolowanego o forsowaniu koncepcji budowy Zakładu na podstawie „projektu wykonawczego” przez kierownika budowy oraz inspektorów nadzoru w celu odsunięcia od siebie odpowiedzialności za nieprawidłowości powstałe w procesie inwestycyjnym, należy wskazać, iż z zebranej w toku kontroli dokumentacji wynika jednoznacznie, że to właśnie Kontrolowany - jako inwestor - przekazał kierownikowi budowy oraz inspektorom nadzoru inwestorskiego projekt wykonawczy. Tymczasem, niezależnie od wypożyczenia przez wykonawcę robót w dniu 15 października 2018 r. na kilka dni projektu budowlanego, Kontrolowany pozostawał w obowiązku, nie później niż do momentu protokolarnego przekazania placu budowy Zakładu Przyrodoleczniczego, tj. w dniu 7 listopada 2018 r., przekazać kierownikowi budowy kompletny projekt budowlany. Obowiązek ten wynika bezpośrednio z art. 42 ust. 1 pkt 4 ustawy Prawo budowlane. Wbrew temu obowiązkowi, w dniu 5 listopada 2018 r. podczas zawarcia umowy z wykonawcą robót budowlanych oraz w trakcie przekazania placu budowy Kontrolowany przekazał jedynie projekt wykonawczy. Bezspornym jest, iż kompletny projekt budowlany winien być w dyspozycji kierownika budowy oraz być dostępny na terenie budowy przez cały okres jej trwania. Sam fakt wypożyczenia (co należy rozumieć równoznacznie z koniecznością zwrotu dokumentacji), nie zwolnił Kontrolowanego z obowiązku przekazania projektu budowlanego. Jedynie na marginesie należy zauważyć, że w dniu 20 maja 2019 r. doszło z kolei do protokolarnego przekazania dokumentacji technicznej inspektorowi nadzoru inwestorskiego, i tym razem także przedmiotem przekazania był jedynie projekt wykonawczy, a nie kompletny projekt budowlany. Z tego też powodu twierdzenie Kontrolowanego, jakoby teza o przekazaniu przez inwestora tylko projektu wykonawczego była wyłącznie retoryką prezentowaną przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy oraz wykonawcę robót, nie znajduje potwierdzenia w materiałach zebranych w toku postępowania kontrolnego. Należy jednocześnie nadmienić, że w protokole kontroli - wbrew sugestii Kontrolowanego - nie znalazły się zapisy, które negowałyby odpowiedzialność kierownika budowy za prowadzenie prac budowlanych na podstawie projektu wykonawczego oraz odpowiedzialność inspektora nadzoru inwestorskiego za nadzorowanie wykonanych robót co do zgodności z projektem wykonawczym.

Co do uwagi Kontrolowanego, że pojęcie „projektu”, którym posłużono się w umowie o dofinansowanie, jest pojęciem szerszym niż „wniosek o dofinansowanie”, a zobowiązanie określone w umowie odnosi się do realizacji przedsięwzięcia określonego w projekcie, opisanego we wniosku i załącznikach oraz posiadającego dokumentację techniczną, należy wskazać, że jeżeli Kontrolowany jako beneficjent zobowiązany był realizować projekt zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie, a załącznikiem do wniosku był projekt budowlany, to w oparciu o taki projekt powinien realizować przedmiotową inwestycję. Zgodnie z definicją zawartą w umowie o dofinansowanie, „projekt” to przedsięwzięcie (...) posiadające pełną dokumentację techniczną umożliwiającą jego realizację. Zgodnie z opinią z dnia 28 kwietnia 2022 r., zespół biegłych sądowych uznał, iż projekt budowlany Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi zlecony przez Kontrolowanego został wykonany niezgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych



i Administracji z 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) oraz Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów (Dz. U. z 2010 r., nr 109, poz. 719). Skoro projekt budowlany nie został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w ocenie biegłych sądowych w ogóle nie powinna być wydana decyzja z dnia 12 czerwca 2017 r. nr mG.103.2017 udzielająca pozwolenia na budowę. Nie można tym samym mówić o prawidłowej dokumentacji technicznej umożliwiającej realizację przedsięwzięcia, jakim była budowa Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi.

Także teza Kontrolowanego, że wykonywanie robót budowlanych w oparciu o projekt wykonawczy nie spowodowało naruszenia § 2 ust. 2 umowy o dofinansowanie, ponieważ projekt budowlany oraz wykonawczy zawierały tożsame parametry budynku, nie znajduje uzasadnienia w zgromadzonym w toku kontroli materiale dowodowym. W szczególności należy podkreślić, że - w ocenie biegłych sądowych - w projekcie wykonawczym nastąpił istotny pod względem prawa budowlanego wzrost kubatury oraz powierzchni zabudowy budynku w stosunku do zatwierdzonego decyzją pozwolenia na budowę projektu budowlanego. Mianowicie - zdaniem biegłych sądowych - pomimo znacznego zwiększenia powierzchni użytkowej (z 3 245,64 m<sup>2</sup> w projekcie budowlanym do 3 712,08 m<sup>2</sup> w projekcie wykonawczym) projektanci nie przeliczyli na nowo kubatury (w obu projektach kubaturę pozostawiono na poziomie 19 846,00 m<sup>3</sup>), pomimo faktu, że zestawienia powierzchni użytkowych na rzucie piwnic są odmienne, co skutkowało wzrostem kubatury do poziomu 22 698,00 m<sup>3</sup>. Tymczasem, zgodnie z art. 36a ust. 5 pkt 2) ppkt b) ustawy Prawo budowlane istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%.

W tym kontekście należy dodatkowo podkreślić, że powołani biegli jednoznacznie stwierdzili, iż wady i rozbieżności projektu budowlanego są na tyle istotne pod względem prawa budowlanego, że jedyną, słuszną czynnością było zlecenie wykonania projektu zamiennego i uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (czego Kontrolowany do dnia zakończenia kontroli nie uczynił), a wszelkie inne próby konwalidacji zaistniałej sytuacji poprzez wprowadzanie zmian w istniejącym projekcie wykonawczym są sprzeczne z prawem budowlanym. Należy wreszcie zaznaczyć, że kontrolujący, dokonując oceny nieprawidłowości, w żaden sposób nie zanegowali uprawnień Kontrolowanego wynikającego z § 22 ust. 1 umowy o dofinansowanie, dającego mu prawo do zgłoszenia zmian w projekcie. Trzeba jednak zauważyć – jak już wyżej wskazano – iż podstawowym obowiązkiem Kontrolowanego jako beneficjenta była realizacja projektu zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie, którego to obowiązku wspomniane uprawnienie w żaden sposób nie wyłącza.

Odnosząc się na koniec do uwagi Kontrolowanego, że stwierdzone przez kontrolujących nieprawidłowości są co najmniej przedwczesne, gdyż projekt jest nadal w trakcie realizacji, należy stwierdzić, iż kontrolujący - przeprowadzając kontrolę - weryfikowali zastany, dotychczasowy stan faktyczny, ustalony na podstawie zebranego materiału dowodowego w czasie prowadzonych czynności. Nie oceniali natomiast przyszłych, niezrealizowanych jeszcze decyzji Kontrolowanego w przedmiocie badanej inwestycji.

**Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.**

2. Odnośnie do pkt I.2. pisma Kontrolowanego - zastrzeżenia co do oceny przedstawionej w punkcie 3.2. na stronie 18 protokołu kontroli odnoszącym się do umowy o dofinansowanie projektu oraz jego realizacji przez Kontrolowanego.

Kontrolowany podniósł, że kontrolujący wskazali na stronie 18 protokołu, iż Kontrolowany nie przygotował i nie przeprowadził postępowania nr WIK-ZP.271.20.2018 pn.: „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową Promenady Zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap” w sposób zapewniający przejrzystość oraz, iż zamieścili na tej stronie odwołanie do pkt 5 protokołu kontroli, w którym nie ma wytłumaczenia stwierdzonej nieprawidłowości.

Odnosząc się do złożonego zastrzeżenia, należy wskazać, że kontrolujący w pkt 5 protokołu kontroli przedstawili przebieg całego postępowania przetargowego nr WIK-ZP.271.20.2018 pn.: „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową Promenady Zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap”. Wskazano m.in., iż Kontrolowany do SIWZ przedmiotowego postępowania w części I zamówienia - Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego oraz części II Rozbudowa Promenady Zdrojowej - załączył jedynie projekt wykonawczy, bez projektu budowlanego, co było niezgodne z art. 31 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), dalej także: ustawa Pzp, oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie *szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129). Zgodnie bowiem z art. 31 ustawy Pzp *zamawiający opisuje przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych*. Z kolei zgodnie z § 4 ust. 1 wspomnianego rozporządzenia *dokumentacja projektowa, służąca do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, dla których jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, składa się w szczególności z: 1) projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych*.

Ponadto w pkt 5 protokołu kontroli przywołano orzecznictwo Urzędu Zamówień Publicznych oraz Krajowej Izby Odwoławczej wskazujące m.in. na konieczność zapewnienia dla wykonawcy robót budowlanych dostępu do pełnej dokumentacji projektowej w ramach załączników do SIWZ, a także obowiązek rzetelnego i precyzyjnego opisanie przez zamawiającego przedmiotu zamówienia, między innymi w zakresie dokumentacji projektowej przeznaczonej do tego celu, mającej zasadniczy wpływ na treść oferty w zakresie pozacenowych kryteriów ofert, z którymi opis ten jest związany. Przytoczone orzecznictwo wskazuje również, iż wątpliwości i braki dokumentacji załączonej do SIWZ nie mogą obciążać wykonawcy, a także, iż zamawiający, opisując przedmiot zamówienia, winien dołożyć staranności, by opis zamówienia był przede wszystkim kompletny, jednoznaczny i pozbawiony elementu niepewności. Kontrolowany poprzez niezłączenie do SIWZ projektu budowlanego, a jedynie - różniący się w kwestiach istotnych od projektu budowlanego - projekt wykonawczy, pozbawił postępowanie przetargowe cech przejrzystości i transparentności.

Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.

3. Odnośnie do pkt I.3. pisma Kontrolowanego - zastrzeżenia co do oceny przedstawionej w punkcie 3.2. na stronie 18 protokołu kontroli odnoszącym się do umowy o dofinansowanie projektu oraz jego realizacji przez Kontrolowanego.

Kontrolowany podniósł, że kontrolujący, wskazując na stronie 18 protokołu, iż Kontrolowany nie prowadził robót budowlanych zgodnie z Rozdziałem 7.6. Roboty budowlane pkt

9) *Wytycznych w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014-2020* oraz zamieszczając na tej stronie odwołanie do pkt 7 i 11 protokołu kontroli, nie wyjaśnili jednocześnie, który z obowiązków określonych we wspomnianym pkt 9) Rozdziału 7.6 Wytycznych został naruszony (a-d). W tym kontekście zaznaczył także, że protokół kontroli kończy się na pkt 10.

Odnosząc się do złożonego zastrzeżenia, należy na wstępie wyjaśnić, że wskazanie przez kontrolujących odwołania do pkt 11 zamiast do pkt 10 protokołu należy taktować jako oczywistą omyłkę pisarską.

Natomiast co do naruszenia obowiązków z pkt 9) Rozdziału 7.6. Wytycznych trzeba podkreślić, że w pkt 7 protokołu kontroli funkcjonariusze opisali cały dotychczasowy przebieg budowy budynku Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi - realizację budowy naruszającą *de facto* wszystkie obowiązki (a-d) określone w pkt 9) Rozdziału 7.6. Wytycznych.

Mianowicie, zgodnie z przedmiotowymi wytycznymi roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w następujących obszarach:

- a) rozpoczęcia robót budowlanych na podstawie ostatecznej i ważnej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi z zastrzeżeniem robót, które nie wymagają takiej decyzji lub zgłoszenia,
- b) wypełnienia wymagań wskazanych w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożonych na inwestora,
- c) zrealizowania zakresu przedsięwzięcia zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym,
- d) prowadzenie poprawnej dokumentacji budowy zgodnie z wymaganiami w tym zakresie.

Tymczasem, Kontrolowany rozpoczął i prowadził prace budowlane na podstawie projektu wykonawczego, który nie był objęty zakresem decyzji Starosty Gołdapskiego o pozwoleniu na budowę z dnia 12 czerwca 2017 r. nr mG.103.2017. Starosta Gołdapski, wydając ww. decyzję, udzielił pozwolenia na roboty budowlane z zachowaniem m.in. warunku ich realizacji zgodnie z projektem budowlanym oraz planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartym w projekcie budowlanym.

Podobnie, zgodnie z wpisami do dziennika budowy kierownika budowy oraz inspektorów nadzoru inwestorskiego prace budowlane budynku Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi były od początku realizowane w oparciu o projekt wykonawczy - jak już to wcześniej zaznaczono - różniący się w kwestiach istotnych od projektu budowlanego. Jeśli ww. decyzja o pozwoleniu na budowę nakładała obowiązek prowadzenia robót budowlanych w oparciu o projekt budowlany, to Kontrolowany - prowadząc roboty w oparciu o projekt wykonawczy - nie realizował zakresu przedsięwzięcia zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o pozwoleniu na budowę, a tym samym zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.

Na koniec wskazać należy, iż wpisy w dzienniku budowy o prowadzeniu i nadzorowaniu prac budowlanych w oparciu o projekt wykonawczy niezatwierdzony zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę świadczą o niepoprawnym prowadzeniu dokumentacji budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi.

**Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.**



4. Odnośnie do pkt. I.6. pisma Kontrolowanego – wniosku o zmianę treści protokołu kontroli i wykreślenie nieprawidłowości opisanych w punktach 1.1, 1.2 i 1.3 na stronie 87 protokołu.

Kontrolowany wniósł o zmianę w protokole kontroli i zastąpienie informacji o tym, że „budowa Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi została rozpoczęta i realizowana na podstawie projektu wykonawczego, a nie budowlanego” informacją, że budowa była realizowana z odstępstwami od zatwierdzonego projektu budowlanego. W konsekwencji Kontrolowany wniósł także o wykreślenie dokonanej przez kontrolujących oceny, iż „nie realizował projektu nr RPWM.06.02.01-28-0002/17 zgodnie z wnioskiem o dofinansowanie” oraz sformułowanych na podstawie tej oceny nieprawidłowości nr 1.1., 1.2., 1.3. na str. 87 protokołu.

W związku z argumentacją zamieszczoną w pkt. 1-3 niniejszego stanowiska Szefa CBA do zastrzeżeń, przedmiotowy wniosek Kontrolowanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.

5. Odnośnie do pkt. II pisma Kontrolowanego - zastrzeżenia dotyczącego nieprawidłowości polegającej na naruszeniu przepisów Prawa budowlanego poprzez nieprzygotowanie projektu zamiennego.

Kontrolowany nie zgodził się z oceną kontrolujących jakoby - jako inwestor - naruszył obowiązek uzyskania pozwolenia zamiennego. Wskazał, że powierzając przygotowanie czynności w procesie inwestycyjnym osobom o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych, wypełnił swój ustawowy obowiązek zorganizowania budowy, a tym samym nie dopuścił się zarzucanego mu naruszenia obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane. W tym kontekście Kontrolowany zaznaczył, że dokonując swojej oceny, kontrolujący nie wskazali jednocześnie, kiedy powinien on być dojsć do przekonania, że inwestycja wymaga projektu zamiennego i zlecić jego przygotowanie.

Kontrolowany wskazał, iż protokół powinien zostać uzupełniony o całą korespondencję pomiędzy nim, a biurem projektowym Wojciech Jędrzejczyk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „VITARO”, jaka miała miejsce pomiędzy dniem 10 lipca 2020 r. (data pisma inspektora nadzoru budowlanego informującego o rozbieżnościach w dokumentacji projektowej) a dniem 20 października 2020 r. (data pisma inwestora zawierająca stanowisko co do stwierdzonych rozbieżności). Podkreślił bowiem, że to projektant pełnił nadzór autorski i to do niego – zdaniem Kontrolowanego – należało wyjaśnianie wątpliwości, a także bieżące korygowanie projektu, jeżeli zachodziła taka potrzeba.

Na potwierdzenie tej tezy Kontrolowany przytoczył treść art. 36a ust 6 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym to projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje dotyczące tego odstąpienia. Kontrolowany wyjaśnił, iż doprowadził do sporządzenia przez biuro projektowe VITARO opracowania akceptacji zmian nieistotnych, zawierającego kopię map z projektu budowlanego z naniesionymi odstępstwami, ich kwalifikacją dokonaną przez projektanta oraz wymaganymi przepisami prawa uzgodnieniami.

Kontrolowany podniósł również, iż powołani biegli sądowi w swojej opinii błędnie dokonali wykładni i zastosowania do ustalonych okoliczności art. 36a ustawy Prawo budowlane. Kontrolowany zarzucił biegłym sądowym bezcelowe odwoływanie się do pojęcia kubatury budynku, gdy wspomniany przepis odwołuje się jedynie do wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego. Na potwierdzenie swojego stanowiska zacytował wy-



rok WSA w Łodzi z dnia 5 marca 2019 r., sygn. II SA/Łd 1161/18, zgodnie z którym, *jeśli zmiana szerokości, wysokości i długości nie przekracza 2%, wówczas dla uznania odstępstwa za nieistotne nie ma znaczenia wielkość wynikająca stąd zmiany kubatury czy powierzchni zabudowy.*

Kontrolowany zarzucił także, iż bezcelowym – jego zdaniem – było porównywanie, czy różnice pomiędzy projektem wykonawczym a rozwiązaniami przewidzianymi w projekcie budowlanym są istotne. Wskazał mianowicie, że porównanie tych dokumentów było bez znaczenia na gruncie prawa budowlanego, skoro ta gałąź prawa nie posługuje się pojęciem projektu wykonawczego. Zdaniem Kontrolowanego, biegli - zamiast powyższego zagadnienia - mogliby dokonać analizy, czy na budowie faktycznie dokonano odstępstw od projektu budowlanego. Tymczasem biegli, badając istotność zmian, porównali projekt budowlany z projektem wykonawczym, tak jakby wszystkie prace na budowie zostały wykonane zgodnie z tym ostatnim, mimo że faktycznie prace zostały wykonane niezgodnie z oboma wspomnianymi projektami.

Odnosząc się do złożonego zastrzeżenia, należy na wstępie wskazać, że kontrolujący, dokonując oceny ustaleń stanu faktycznego - wbrew twierdzeniu Kontrolowanego - uwzględnili fakt powierzenia poszczególnych czynności w procesie inwestycyjnym projektantowi, kierownikowi budowy oraz inspektorowi nadzoru inwestorskiego. Wskazując na naruszenie przez Kontrolowanego ustawy Prawo budowlane w związku z nieopracowaniem projektu zamiennego, kierowali się natomiast tym, że powierzenie w procesie inwestycyjnym czynności osobom o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych nie wypełnia w całości powinności Kontrolowanego jako inwestora. W szczególności należy zauważyć, że zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, to na inwestorze spoczywa obowiązek zorganizowania procesu budowy (...), a w szczególności zapewnienie opracowania projektu budowlanego i - stosownie do potrzeb – także innych projektów. Skoro, jak wynika z ustaleń kontroli, doszło do istotnego odstępstwa pod względem prawa budowlanego projektu wykonawczego w stosunku do projektu budowlanego, Kontrolowany – powziawszy taką wiedzę – winien był zlecić wykonanie projektu zamiennego i na tej podstawie uzyskać decyzję o zmianie pozwolenia na budowę, czego jednak - do dnia zakończenia kontroli - nie uczynił. Ustalenie to potwierdzili powołani biegli, podnosząc m.in. w opinii (str. 59), że winno się dokonać zmiany pozwolenia na budowę po wykonaniu projektu budowlanego zamiennego, a brak takiego działania spowodował, że inwestycja była realizowana niezgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Należy zaznaczyć, że po zapoznaniu się z treścią złożonych przez Kontrolowanego zastrzeżeń do ustaleń kontroli z dnia 28 kwietnia 2022 r., biegli sądowi w całości podtrzymali swoje stanowisko, stwierdzając m.in., że z racji tego, że inwestycja była realizowana na podstawie projektu wykonawczego, a tym samym niezgodnie z projektem budowlanym, Kontrolowany winien był zlecić wykonanie projektu budowlanego zamiennego i uzyskania zamiennej decyzji - pozwolenia na budowę.

Z kolei co do uwagi Kontrolowanego, że w protokole kontroli nie sprecyzowano, kiedy powinien on dojść do przekonania, że inwestycja wymaga projektu zamiennego i zlecić jego przygotowanie, należy wskazać, że – jak bezspornie wynika z ustaleń kontroli - Kontrolowany powziął wiedzę o błędach projektowych oraz istotnych rozbieżnościach pomiędzy projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę, a projektem wykonawczym, w oparciu o który faktycznie realizowano inwestycję, w momencie otrzymania oficjalnego stanowiska od inspektora nadzoru inwestorskiego – co nastąpiło w dniu 10 lipca 2020 r. Warto w tym miejscu przypomnieć, że inspektor nadzoru inwestorskiego wskazał Kontrolowanemu we wspomnianym stanowisku na szereg błędów w projekcie budowlanym uniemożliwiających jego jednoznaczne odczytanie oraz wyliczył braki formalno-prawne projektu w branży budowlanej, sanitarnej, elektrycznej oraz teletech-

nicznej. Stwierdził także m.in., iż opracowanie o nazwie „projekt budowlany” nie spełnia wymogów zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462). W konsekwencji inspektor nadzoru inwestorskiego stwierdził, iż w przedmiotowej sprawie nie powinna zostać wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, a z chwilą wystąpienia z takim wnioskiem do Starostwa Powiatowego winien zostać nałożony na Kontrolowanego obowiązek usunięcia wad w projekcie. Podkreślił wreszcie, że skierowany przez Kontrolowanego do realizacji projekt wykonawczy jest zupełnie odmiennym opracowaniem w zakresie rozwiązań w nim zawartych w stosunku do zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę projektu budowlanego, a jego realizacja stanowi wprowadzenie istotnych odstępstw od zatwierdzonego prawomocną decyzją projektu budowlanego.

Co do uwagi Kontrolowanego, że w protokole kontroli pominięto istotną z punktu widzenia ustaleń kontroli korespondencję pomiędzy Kontrolowanym a projektantem, należy podnieść, że kontrolujący w trakcie prowadzenia przedmiotowej kontroli odebrali od Kontrolowanego pełną korespondencję pomiędzy nim, a biurem projektowym, o czym świadczy załącznik nr I do protokołu kontroli. Obszerny materiał dowodowy został poddany wnikliwej analizie, a w protokole kontroli przytoczono jedynie treść tych fragmentów korespondencji, które – w ocenie kontrolujących – miały znaczenie dla oceny ustaleń stanu faktycznego. Należy jednocześnie podkreślić, że kontrolujący w protokole odnieśli się szczegółowo do całego procesu inwestycyjnego, jakim było przygotowanie, rozpoczęcie i realizacja budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi, dokonując ustaleń stanu faktycznego na podstawie wszystkich zebranych w toku prowadzenia czynności dowodów. Materiał zgromadzony w trakcie prowadzenia czynności został poddany rzetelnej i swobodnej ocenie, co znalazło odzwierciedlenie we wnioskach ujętych w protokole kontroli. Jedynie na marginesie należy zauważyć, że zgodnie z § 9 ust. 3 umowy z dnia 27 kwietnia 2017 r. nr WIK-ZP.272.16.2017 zawartej pomiędzy Kontrolowanym i projektantem, projektant miał sporządzać karty nadzoru autorskiego, potwierdzające faktyczne sprawowanie nadzoru autorskiego przez biuro projektowe. Na etapie postępowania kontrolnego zarówno Kontrolowany jak i projektant nie przekazali do akt sprawy skanów wspomnianych kart nadzoru.

Ustosunkowując się do zastrzeżenia Kontrolowanego, że zgodnie z przepisami prawa to projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia, i to on - w przypadku uznania, że jest ono nieistotne - obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje dotyczące tego odstąpienia, należy na wstępie podkreślić, że – jak słusznie zauważył Kontrolowany - projektant dokonuje kwalifikacji *zamierzonego* odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego, a nie - jak to miało miejsce w omawianej inwestycji - kwalifikacji *po już dokonanych zmianach*. Abstrahując od tej uwagi, należy wskazać, że kwalifikacja dokonana przez projektanta nie ma charakteru wiążącego dla organów orzekających w sprawie. Tym samym błędne uznanie przez projektanta, iż odstąpienie ma charakter nieistotny, nie wyklucza przez to możliwości podjęcia przez organy budowlane przewidzianych prawem działań. W konsekwencji to na organie orzekającym w sprawie spoczywa obowiązek dokonania oceny istotności odstąpienia od warunków udzielonego pozwolenia<sup>1</sup>. Podobnie, fakt, iż biuro projektowe stało na stanowisku, że realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania pozwolenia zamiennego, nie zwalnia Kontrolowanego od odpowiedzialności za prawidłową realizację przedmiotowej inwestycji dofinansowanej ze środków unijnych oraz za wymóg opracowania projektu zamiennego. Tym

<sup>1</sup> Tak zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 7 listopada 2019 r., sygn. IV SA/Po 631/19.

bardziej, iż uczestnicy procesu budowlanego – kierownik budowy i inspektorzy nadzoru inwestorskiego – jednoznacznie podtrzymywali stanowisko o powstaniu szeregu błędów projektowych i zmian istotnych pomiędzy projektem budowlanym, a wykonawczym, który został skierowany przez Kontrolowanego do realizacji.

W tym miejscu należy wskazać, że z ustaleń kontroli bezsprzecznie wynika, że stwierdzone zmiany pomiędzy projektem budowlanym i wykonawczym biuro projektowe błędnie zakwalifikowało jako nieistotne pod względem prawa budowlanego. Biegli sądowi w przedłożonej do akt sprawy opinii bezspornie stwierdzili, iż zmiany zachodzące pomiędzy dwoma opracowaniami są zmianami istotnymi, wymagającymi stworzenia projektu zamiennego oraz wystąpienia o zmianę decyzji pozwolenia na budowę. Podobnie, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po przeprowadzeniu w dniu 17 listopada 2020 r. kontroli stwierdził, iż zostało dokonane odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego wymienione w piśmie inspektorów nadzoru inwestorskiego – rozbieżności pomiędzy zatwierdzonym projektem budowlanym, a wykonawczym. W konsekwencji, w zaleceniach pokontrolnych wskazał, iż wstrzymuje prowadzenie robót budowlanych do czasu wykonania kwalifikacji zmian w projekcie budowlanym i przedstawienia wymaganych uzgodnień. Także kierownik budowy, inspektorzy nadzoru inwestorskiego oraz kierownicy robót zgodnie stwierdzili - co znalazło odzwierciedlenie we wpisach do dziennika budowy - iż przedstawione przez Kontrolowanego na żądanie kontroli rysunki z zaopiniowanymi odstępstwami są niekompletne, opracowanie dotyczy jedynie branży architektonicznej w niepełnym zakresie, brak jest naniesionych zmian w pozostałych branżach oraz brak jest wszystkich wymaganych ustawowo uzgodnień. W konsekwencji wszyscy wspomniani uczestnicy procesu budowlanego zgodnie orzekli, że dostarczone przez Kontrolowanego dokumenty są niewystarczające do wznowienia robót. Należy zaznaczyć, że kontrolujący w trakcie prowadzenia kontroli pobrali od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dokumentację przedstawioną przez Kontrolowanego, wymaganą w zaleceniach pokontrolnych. Z dokumentacji tej wynika, iż Kontrolowany przedstawił rysunki jedynie z branży architektonicznej. Brak jest natomiast rysunków z branży sanitarnej i elektrycznej. Tym samym twierdzenie Kontrolowanego, że doprowadził do stworzenia opracowania akceptacji zmian nieistotnych, zawierającego kopię map z projektu budowlanego z naniesionymi odstępstwami nie zasługuje na uznanie.

Odpowiadając na zarzut, że biegli sądowi w swojej opinii błędnie oparli swoje ustalenia na stwierdzonej zmianie kubatury budynku, gdy przepisy prawa odwołują się jedynie do wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego, po raz kolejny należy przywołać treść art. 36a ust. 5 pkt 2) ppkt b) ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępienie w zakresie charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%. Biegli sądowi w opinii z dnia 31 grudnia 2021 r. wskazali na wzrost powierzchni o 431,32 m<sup>2</sup> (iloczyn długości i szerokości), poprawnie dokonując wykładni art. 36a ust. 5 pkt 2) ppkt b) ustawy *Prawo budowlane*. Należy nadmienić, że ustosunkowując się do złożonych zastrzeżeń, biegli doprecyzowali swoją opinię, wskazując, że faktyczny wzrost kubatury budynku wyniósł 2 852,00 m<sup>3</sup> (14,36%).

Co do uwagi Kontrolowanego, że bezcelowym było porównywanie, czy różnice pomiędzy projektem wykonawczym a rozwiązaniami przewidzianymi w projekcie budowlanym są istotne, skoro przepisy prawa budowlanego nie posługują się w ogóle pojęciem projektu wykonawczego, należy wskazać, iż porównywanie obu projektów było jak najbardziej zasadne, gdyż - o czym była już mowa wcześniej, Kontrolowany cały proces inwestycyjny – począwszy od załączenia do SIWZ projektu wykonawczego w postępowaniu na wyłonie-



nie wykonawcy budowy aż po prace budowlane – w całości oparł o projekt wykonawczy. Przedmiotem kontroli było m.in. zarówno ustalenie, czy wprowadzone projektem wykonawczym zmiany są istotne w stosunku do projektu budowlanego, jak również, czy realizacja budowy faktycznie odbywała się zgodnie z projektem wykonawczym. Opinia biegłych w tym zakresie pozwoliła odpowiedzieć na oba postawione w toku kontroli pytania.

Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.

6. Odnośnie do pkt. III pisma Kontrolowanego - zastrzeżenia dotyczące nieprawidłowości związanych z naruszeniem decyzji z dnia 12 czerwca 2017 r. Starosty Gołdapskiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na roboty budowlane.

Kontrolowany podniósł, że nie podziela sformułowanej przez kontrolujących nieprawidłowości w zakresie naruszenia decyzji z dnia 12 czerwca 2017 r. Starosty Gołdapskiego, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na roboty budowlane Gminie Gołdap, poprzez realizowanie robót budowlanych budowy budynku Zakładu Przyrodoleczniczego niezgodnie z projektem budowlanym z dnia 5 czerwca 2017 r.

Wskazał, iż w art. 18 ust. 1 ustawy Prawo budowlane próżno szukać obowiązków inwestora związanych z wykonywaniem decyzji pozwolenia na budowę.

Zwrócił jednocześnie uwagę, że pod opisem nieprawidłowości na str. 87 protokołu kontrolujący odwołali się do pkt 11 protokołu, podczas gdy protokół takiego punktu nie zawiera, gdyż kończy się na punkcie 10.

Odnosząc się do złożonego zastrzeżenia, należy w pierwszej kolejności wskazać, iż kontrolujący, wskazując przedmiotową nieprawidłowość, przywołali pkt 2.2. i 7.2. protokołu, a nie – jak stwierdził błędnie Kontrolowany - pkt 11. W pkt 2.2. protokołu kontroli kontrolujący szczegółowo opisali przedmiotową decyzję Starosty, w tym wynikające z niej obowiązki Kontrolowanego. Wskazano m.in., że Starosta Gołdapski udzielił Kontrolowanemu wspomnianą decyzją pozwolenia na roboty budowlane z zachowaniem warunku realizowania robót budowlanych zgodnie z projektem budowlanym oraz planem bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartym w projekcie budowlanym. Natomiast w pkt 7.2. protokołu kontroli kontrolujący szczegółowo opisali rozpoczęcie, realizację i sprawowanie nadzoru inwestorskiego budowy budynku Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi na podstawie projektu wykonawczego. Skoro biegli sądowi stwierdzili, iż nastąpiło istotne odstępstwo pomiędzy projektem budowlanym a wykonawczym, tym samym uznano, iż Kontrolowany naruszył przedmiotową decyzję poprzez realizowanie robót budowlanych niezgodnie z projektem budowlanym.

W uzupełnieniu powyższego należy wskazać, że Kontrolowany - jako inwestor - jest zawsze uczestnikiem procesu budowlanego, bez którego woli nie może funkcjonować budowa w sensie faktycznym oraz nie może toczyć się postępowanie administracyjne zmierzające do wydania pozwolenia na budowę, gdyż jedynie inwestor może złożyć wniosek inicjujący postępowanie w tej sprawie.<sup>2</sup> Tym samym argument Kontrolowanego, iż w art. 18 ust. 1 ww. ustawy nie ma obowiązku związanego z wykonywaniem decyzji pozwolenia na budowę, nie zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.

<sup>2</sup> J. Dessoulavy-Śliwiński, *Prawo budowlane*. Komentarz, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2007, s. 253.



7. Odnosnie do pkt IV pisma kontrolowanego - zastrzeżenia dotyczące nieprawidłowości polegającej na naruszeniu przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.

Kontrolowany na wstępie zgodził się z ustaleniem kontrolujących, że nie załączył do SIWZ projektu budowlanego. Wskazał natomiast, że procedura udzielenia zamówienia publicznego była przedmiotem kontroli zarówno przez Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie jak również Izbę Administracji Skarbowej w Olsztynie, które w tym zakresie nie stwierdziły nieprawidłowości.

Kontrolowany podniósł jednocześnie, iż przepis § 4 ust. 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie *szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego* (Dz.U. z 2013 r., poz. 1129) przewiduje, iż dokumentację projektową służącą do opisu przedmiotu zamówienia stanowi w szczególności projekt budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych. Wskazał, że - w jego opinii - całą specyfikację robót budowlanych zawierał projekt wykonawczy, a kontrolujący w protokole nie wskazali, jaka część projektu budowlanego powinna być załączona do SIWZ.

Kontrolowany zaznaczył także, iż projekt wykonawczy stanowi podstawę do sporządzenia oferty przez potencjalnego wykonawcę, a celem opisu przedmiotu zamówienia jest umożliwienie wykonawcy dokonania oceny i złożenia oferty. Z tego też powodu - w jego ocenie - brak załączenia projektu budowlanego do SIWZ nie wywołał w stanie faktycznym sprawy żadnych negatywnych skutków.

Odnosząc się do złożonego zastrzeżenia, należy na wstępie wskazać, że brak stwierdzenia przez inne instytucje kontrolne nieprawidłowości w obszarze kontrolowanym następnie przez CBA, w żaden sposób nie wyłącza kompetencji do formułowania nieprawidłowości, jeżeli takie zostaną stwierdzone w wyniku przeprowadzonej przez Biuro kontroli.

Co do uwagi Kontrolowanego, że całą specyfikację robót budowlanych zawierał projekt wykonawczy, a zatem nie było potrzeby załączania do SIWZ projektu budowlanego, należy wskazać, że obowiązkiem Kontrolowanego w zakresie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane było przestrzeganie przepisów prawa, w tym m.in. ustawy Prawo zamówień publicznych oraz przepisów wykonawczych do niej. Skoro zgodnie z art. 31 ustawy Pzp zamawiający obowiązany był opisać przedmiot zamówienia na roboty budowlane za pomocą dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, a z kolei zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1) wspomnianego wcześniej rozporządzenia zobowiązany był - jako zamawiający - do załączenia do SIWZ projektu budowlanego, nie może budzić wątpliwości, że taki dokument powinien zostać obligatoryjnie wykorzystany w przeprowadzonym postępowaniu przetargowym.

Należy zgodzić się z Kontrolowanym, że - co do zasady - dane zawarte w projekcie wykonawczym precyzujące informacje zawarte uprzednio w projekcie budowlanym niewątpliwie ułatwiają sporządzenie oferty przez wykonawcę. Trzeba jednak od razu zastrzec, że założenie to jest prawdziwe jedynie w sytuacji tożsamości obu projektów, a więc gdy projekt wykonawczy jest faktycznie jedynie uszczegółowieniem projektu budowlanego, a nie - jak w przypadku Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi - różniącym się w kwestiach istotnych odrębnym opracowaniem. Trzeba bowiem pamiętać, że opis przedmiotu zamówienia powinien pozwolić wykonawcom na przygotowanie i obliczenie ceny oferty z uwzględnieniem wszystkich czynników wpływających na nią. Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 27 listopada 2006 r., III Ca 1019/06, stwierdził, że z przepisu art. 29 ust. 1 wynika, iż opis przedmiotu zamówienia powinien być na tyle jasny, aby pozwalał na identyfikację zamówienia. Zwroty użyte do określenia przedmiotu zamówienia winny

być zatem dokładnie określone i nie budzące wątpliwości, a zagadnienie powinno być przedstawione wszechstronnie, dogłębnie i szczegółowo. Ponadto użyte do sformułowania opisu przedmiotu zamówienia powinny być zawsze rozważane w kontekście konkretnego stanu faktycznego. Nie może zatem budzić wątpliwości, że Kontrolowany, udzielając zamówienia publicznego za pomocą projektu wykonawczego różniącego się w sposób istotny od projektu budowlanego, wprowadza oferentów w błąd, a złożona oferta nie jest adekwatna w zakresie tego, co wykonawca ma wykonać zgodnie z projektem budowlanym.

Z uwagi na przedstawione powyżej przesłanki nie uwzględniam zastrzeżenia Kontrolowanego w całości.

Niniejsze stanowisko jest ostateczne i stanowi integralną część protokołu kontroli z 24 marca 2022 r. Zgodnie z art. 45 ust. 7 i 8 ustawy o CBA Kontrolowany lub osoba przez niego upoważniona może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając – w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego stanowiska – pisemne wyjaśnienie tej odmowy.

Złup -

Zastępca Prezesa  
Centralnego Biura Antykorupcyjnego  
*[Podpis]*  
Bogdan Sokowicz

GMINA GOŁDAP  
Plac Zwycięstwa 14  
19-500 GOŁDAP  
woj. warmińsko-mazurskie  
tel. (37) 613-60-00; fax (37) 613-03-00  
NIP 347-133-70-61; REGON 790671231

Gołdap, 22 lipca 2022 r.

Pan Andrzej Stróży  
Szef Centralnego Biura Antykorupcyjnego

W imieniu Gminy Gołdap, na podstawie art. 45 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1671 z późn. zm.) odmawiam podpisania protokołu dotyczącego „kontroli określonych przepisami prawa procedur podejmowania i realizacji decyzji w przedmiocie przygotowania, rozpoczęcia i realizacji inwestycji Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi przez Gminę Gołdap (DR/23/21)”.

Gmina Gołdap w całości podtrzymuje swoje stanowisko w sprawie złożonych zastrzeżeń do protokołu zawarte w piśmie z dnia 30 marca 2022 r. oraz wyjaśnia, iż odmawia podpisania protokołu kontroli z uwagi na nieuwzględnienie zastrzeżeń przez Kontrolującego. Dodatkowo Gmina Gołdap wskazuje, iż w jej ocenie, rozpatrzenie przez Kontrolującego zastrzeżeń do protokołu nastąpiło w sposób powierzchowny, bez ich dogłębnej analizy.

BURMISTRZ GOŁDAPI

*Tomasz Rafał Luto*

*[Signature]*  
Przewodnicząca Rady Gminy  
Gołdap  
Joanna Magdalena Labanowska

ZASTĘPCA BURMISTRZA  
GOŁDAPI

*[Signature]*  
Joanna Magdalena Labanowska

BURMISTRZ GOŁDAPI  
Za zgodnością z tym, co jest

29.07.2022  
.....Tomasz Rafał Luto  
data podpis



GMINA GOŁDAP  
Plac Zwycięstwa 1-4  
19-500 Gołdap  
woj. warmińsko-mazurskie  
tel. (87) 615-60-21; fax (87) 615-03-00  
WIK.042.6:2017.2022

Gołdap, dn. 04.08.2022 r.

Urząd Marszałkowski Województwa  
Warmińsko – Mazurskiego  
Departament Europejskiego  
Funduszu Rozwoju Regionalnego  
ul. Kościuszki 89/91  
10-562 Olsztyn

Dot.: Projektu nr **RPWM.06.02.01-28-0002/17** „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową Promenady Zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap”

W związku z obowiązkiem wynikającym z § 18 ust. 30 umowy o dofinansowanie ww. projektu w załączeniu przesyłamy wystąpienie pokontrolne Najwyższej Izby Kontroli - Delegatura NIK w Olsztynie z dnia 29.07.2022 r.

**Z poważaniem**

Z MP. BURMISTRZA  
GOŁDAP  
Joanna Miodulna-Łabanowska  
ZASTĘPCY BURMISTRZA

Załączniki:

1. Wystąpienie pokontrolne NIK.





NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Olsztynie

Urząd Miejski w Goldapi
WPLYNEŁO
01. 08. 2022
Nr rej. ....
Elek. .... podpis

LOL.411.002.01.2022

Tomasz Rafał Luto  
Burmistrz Goldapi  
Urząd Miejski w Goldapi  
Plac Zwycięstwa 14, 19-500 Goldap

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

S/22/002 – „Wybrane zagadnienia gospodarki finansowej realizowanej przez Gminę Goldap”

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Goldapi, Plac Zwycięstwa 14, 19-500 Goldap (dalej: „Urząd”).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Rafał Luto, Burmistrz Goldapi od 1 grudnia 2014 r. (dalej: „Burmistrz”).
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Udzielanie zamówień publicznych.</li><li>2. Realizacja zadań inwestycyjnych, w tym inwestycji budowlanych.</li><li>3. Realizacja dostaw i usług.</li><li>4. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości i zasobem mieszkaniowym.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2021, a także w miarę potrzeb działania wykraczające poza ten okres, związane z badanymi zagadnieniami.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontroler/Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Edward Odojewski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli Nr LOL/30/2022 z 1 marca 2022 r.</li><li>2. Tomasz Marcinkowski, doradca prawny, upoważnienie do kontroli Nr LOL/68/2022 z 19 maja 2022 r.</li></ol>

(akta kontroli str. 1-5)

<sup>1</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: „ustawa o NIK”.

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Działania Urzędu związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem procedur wyłonienia wykonawców zamówień publicznych były w większości badanych przypadków<sup>3</sup> prawidłowe, tj. zgodne z przepisami ustaw – Prawo zamówień publicznych lub wewnętrznym regulaminem udzielania zamówień niepodlegających ustawowym przepisom o zamówieniach publicznych. Jednak, jak już wykazały kontrole przeprowadzone przez organy inne niż NIK, w przypadku dwóch zamówień o największej wartości, tj. zamówienia na budowę Zakładu Przyrodoleczniczego w Gołdapi (dalej: budowa Zakładu) oraz na realizację projektu „Cyfrowe usługi w zakresie udostępniania informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Gołdapi” (dalej: usługi cyfrowe) doszło do poważnych naruszeń przepisów, polegających na – odpowiednio – niezapewnieniu zgodności pomiędzy przedmiotem zamówienia określonym w zatwierdzonym projekcie budowlanym, a wynikającym z projektów wykonawczych udostępnionych wykonawcom oraz na sformułowaniu sprzecznego z zasadą równego traktowania wykonawców warunku udziału w postępowaniu. Ponadto, w przypadku zamówienia na usługi cyfrowe stwierdzono, że wartość szacunkową robót budowlanych, będących komponentem tego zamówienia, określono w sposób niezgodny z ustawą – Prawo zamówień publicznych. W przypadku zadania polegającego na remoncie drogi w Galwieciach dopuszczono natomiast do rozpoczęcia jego realizacji jeszcze przed przeprowadzeniem procedury wyboru wykonawcy na podstawie przepisów wewnętrznych. Inne nieprawidłowości związane z udzielaniem zamówień pozaustawowych polegały na nieudokumentowaniu realizacji wymogu sprawdzenia, czy na sfinansowanie zamówienia zostały zapewnione wystarczające środki budżetowe, nieokreśleniu warunków udziału w postępowaniu i nierzetelnym prowadzeniu rejestru zamówień.

Urząd, przystępując do zadań o charakterze inwestycyjnym, był odpowiednio przygotowany do ich realizacji w zakresie uzyskania odpowiednich pozwoleń i decyzji oraz zapewnienia kierownictwa budowy i nadzoru inwestorskiego lub technicznego. W umowach o zamówienia zawarto zapisy zabezpieczające interes Gminy na wypadek nierzetelnego działania wykonawców. Realizacja ww. zadań odbywała się w ustalonych terminach, jednak w przypadku zamówienia na budowę Zakładu doszło, w konsekwencji wyżej opisanych błędów w dokumentacji projektowej, do długotrwałego wstrzymania procesu wykonawczego (m.in. na skutek decyzji organów nadzoru budowlanego, konieczności poprawienia dokumentacji) i znacznego wydłużenia terminów wykonania zamówienia. Z kolei w wyniku realizacji zamówienia na usługi cyfrowe nie udało się osiągnąć niektórych zakładanych funkcjonalności systemu finansowo-księgowego KST 2000i, przy czym Urząd wskazał na owe braki w toku odbioru przedmiotu zamówienia, a koszty niezbędnych uzupełnień zostały pokryte z należnych Gminie gwarancji udzielonych wykonawcy. Ponadto, w przypadku remontu mostu w Kośmidrach nierzetelnie udokumentowano sposób weryfikacji potrzeby robót dodatkowych i ich kosztów.

Badanie wybranych wydatków związanych z dostawami i usługami na rzecz Urzędu wykazało, że były one uzasadnione zadaniami Gminy, dokonywano ich w sposób zgodny z przeznaczeniem, w wysokości wynikającej z zaciągniętych zobowiązań.

W zakresie sposobu gospodarowania nieruchomościami gminnymi stwierdzono, że Urząd dokonywał zbycia nieruchomości (sprzedaż, zamian) i ich odpłatnego udostępnienia (najem, dzierżawa) w sposób zgodny z przepisami ustawy

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

<sup>3</sup> Badaniem objęto 12 postępowań, tj. 9% ogółu udzielonych w latach 2018 – 2021.

o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup> (Uogn), za wyjątkiem jednego przypadku, w którym dokonując sprzedaży posłużono się operatem szacunkowym, którego aktualność nie została potwierdzona, chociaż od jego sporządzenia upłynęło ponad 12 miesięcy. Sprzedaży i najmu lokali mieszkalnych dokonywano zgodnie z przepisami ww. ustawy oraz odpowiednimi przepisami miejscowymi, za wyjątkiem przypadku, w którym w wyniku zamiany dokonanej z inicjatywy Gminy, zawarto umowę najmu z osobą, która otrzymała mieszkanie gminne w ciągu pięciu ostatnich lat. Było to niezgodne z § 6 ust. 2 uchwały Rady Miejskiej (RM) w sprawie zasad wynajmowania lokali<sup>5</sup>. Inne nieprawidłowości w zakresie gospodarowania nieruchomościami polegały m.in. na:

- nieopracowaniu w latach 2018-2021 wymaganego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- niezgodnej z art. 15 ust. 1 Uogn praktyce dokonywania ze stronami umów zamiany rozliczeń gotówkowych w kwocie odpowiadającej ustalonej wartości nieruchomości,
- praktyce nieudostępnienia ogółowi mieszkańców informacji o faktycznych możliwościach realizacji uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, pod warunkiem jego wyremontowania na koszt przyszłego najemcy.

Podsumowując, należy stwierdzić, że ujawnione jeszcze przed niniejszą kontrolą nieprawidłowości dotyczące postępowań o udzielenie zamówienia na budowę Zakładu i usługi cyfrowe, a także stwierdzona w ramach tej kontroli nieprawidłowość dotycząca zwłoki w opracowaniu programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym, przemawiają za uznaniem, że system kontroli zarządczej w Urzędzie nie był skuteczny i efektywny w zakresie właściwej komunikacji zewnętrznej, nadzoru nad przygotowaniem postępowań o udzielenie zamówienia i zapewnienia ciągłości działania Urzędu.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej<sup>6</sup> kontrolowanej działalności

#### OBSZAR

#### Opis stanu faktycznego

#### 1. Udzielanie zamówień publicznych<sup>7</sup>

1.1.1. W latach 2018-2021 Urząd udzielił 133 zamówień o łącznej wartości 92 155,9 tys. zł, w tym 45 w 2018 r. – o wartości 47 563,5 tys. zł, 39 w 2019 r. – 21 260,3 tys. zł, 22 w 2020 r. – 8 995,6 tys. zł oraz 27 w 2021 r. – 14 336,5 tys. zł, spośród których, w świetle wymogów ustaw – Prawo zamówień publicznych<sup>8</sup>:

- przedmiotem 50 (odpowiednio w latach: 19, 14, 6 i 11), udzielonych w trybie przetargu nieograniczonego (41) lub w trybie podstawowym (9) były roboty budowlane, takie m.in. jak roboty drogowe, budowa i termomodernizacja budynków, o łącznej wartości 57 253,1 tys. zł (odpowiednio 35 047,6 tys. zł, 13 982,1 tys. zł, 3 654,3 tys. zł i 4 569,1 tys. zł);
- 19 stanowiło dostawy (28, 6, 2, 3) o wartości 8 596,6 tys. zł (4 645,3 tys. zł, 1 677,7 tys. zł, 1 850,7 tys. zł, 422,9 tys. zł), udzielone w wyniku przetargu nieograniczonego (17) i w trybie podstawowym (2), dotyczące m.in. zakupów

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.).

<sup>5</sup> Mowa o uchwale Rady Miejskiej w Goldapi Nr XIII/97/2015 z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goldap.

<sup>6</sup> Oceny cząstkowe poszczególnych obszarów kontroli – jako pozytywne, negatywne albo w formie opisowej.

<sup>7</sup> Postępowania prowadził gl. specjalista posiadający wymagane kwalifikacje i doświadczenie zawodowe.

<sup>8</sup> Ustawa z 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 – „Pzp”) oraz ustawa z 11 września 2019 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.) obowiązująca od 1 stycznia 2021 r. („nowe Pzp”).



urządzeń lub wyposażenia, dostaw energii elektrycznej, paliw płynnych i pomocy dydaktycznych oraz utrzymania lub konserwacji dróg i zieleni;

- 64 dotyczyło usług (16, 20, 15, 13) o wartości 26 358,5 tys. zł (7 922,9 tys. zł, 5 600,5 tys. zł, 3 490,6 tys. zł, 9 344,5 tys. zł), udzielonych w trybie przetargu nieograniczonego (53), trybie podstawowym (10), z wolnej ręki (1) lub jako usługi społeczne (2), dotyczących m.in. dokumentacji projektowych, nadzoru inwestorskiego, utrzymania infrastruktury drogowej, ubezpieczeń, dowożenia uczniów do szkół oraz odbioru odpadów.

(akta kontroli str. 6-24, 2802-2803)

1.1.2. Udzielanie zamówień w poszczególnych latach poprzedzono sporządzeniem planu postępowań, który publikowano na stronie internetowej Urzędu i w Biuletynie Zamówień Publicznych (BZP), podając zamówienia przewidywane do realizacji – na roboty budowlane, dostawy i usługi, tj. 20 w 2018 r. (odpowiednio, wg przedmiotu, 12, 3, 5), 16 w 2019 r. (11, 0, 5), 26 w 2020 r. (12, 0, 14) i 23 w 2021 r. (15, 1, 7). Liczba zamówień udzielonych, a ujętych w sprawozdaniach do UZP<sup>9</sup> i wykazanych

w prowadzonych rejestrach była wyższa od określonej w planach o 45 w 2018 r. (19, 10, 16), 39 w 2019 r. (14, 5, 20), 22 w 2020 r. (6, 1, 15) i 27 w 2021 r. (11, 3, 13).

(akta kontroli str. 12, 44-53)

1.2.1. Badanie 12 postępowań (9%), dotyczących ośmiu zadań budowlanych<sup>10</sup>, dwóch usług<sup>11</sup> i dwóch dostaw<sup>12</sup> o łącznej wartości 44 315,6 tys. zł, wykazało, że wyłaniając wykonawców w 10 przetargach nieograniczonych i w dwóch postępowaniach w trybie podstawowym, przestrzegano przepisów Pzp i nowej Pzp w zakresie :

- ustalenia wartości szacunkowej zamówienia oraz opracowania i ogłoszenia na stronie internetowej Urzędu specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ) lub specyfikacji warunków zamówienia (SWZ);
- publikacji ogłoszenia o zamówieniu odpowiednio w BZP lub w Dzienniku Urzędowym UE oraz na tablicy ogłoszeń;
- powołania komisji przetargowej i złożenia przez jej członków oświadczeń wymaganych na podstawie art. 17 ust. 2 Pzp lub art. 56 ust. 2 i 3 nowej Pzp;
- możliwości zastosowania danego trybu udzielenia zamówienia i zasad wyboru najkorzystniejszej oferty, a także przestrzegania terminów na zawarcie umowy z wykonawcą, wynikających z art. 94 Pzp lub art. 308 ust. 2 nowego Pzp;
- zastosowania oraz wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
- formy i treści protokołu z postępowania oraz zatwierdzenia go przez osobę upoważnioną.

Stwierdzono również, że w umowach z wykonawcami zabezpieczano interes Gminy poprzez stosowanie kar umownych, określenie okresu gwarancji lub rękojmi oraz zasad odbioru zamówienia. W przypadku robót budowlanych w umowach określono ich wymogi jakościowe oraz określono zasady kontroli w tym zakresie.

<sup>9</sup> Sprawozdania roczne do Urzędu Zamówień Publicznych przekazano 1 lutego 2019 r., 14 stycznia i 9 marca 2020 r., 8 lutego 2021 r. oraz 24 lutego i 17 marca 2022 r.

<sup>10</sup> Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego – 26 488,2 tys. zł; pięć inwestycji drogowych: Promenada Zdrojowa – 2 141,9 tys. zł, remont drogi Somaniny/Lobody/Grygieliszki – 1 491,2 tys. zł, remont drogi w Kośmidrach – 2 100 tys. zł, budowa ul. Różanej – 1 109,5 tys. zł, budowa ciągów kinezyterapeutycznych na podstawie dwóch umów o wartości – 968,9 tys. zł i 1 454 tys. zł; zagospodarowanie nabrzeża jeziora\_ na podstawie dwóch umów – 881,4 tys. zł i 1 264 tys. zł; modernizacja boiska w Grabowie – 1 183,8 tys. zł.

<sup>11</sup> Nadzór budowy Zakładu Przyrodoleczniczego – 98 tys. zł, rekultywacja jeziora/technologia – 564,6 tys. zł.

<sup>12</sup> Usługi cyfrowe – 2 511,6 tys. zł, rekultywacja jeziora/dostawa preparatu oczyszczającego – 3 378,8 tys. zł.

**1.2.2.** Badanie wykazało, że o ile w 11 przypadkach zapewniono równe traktowanie wykonawców, w myśl art. 22 ust. 1a w zw. z art. 7 ust. 1 Pzp, to w przypadku usług cyfrowych<sup>13</sup>, w SIWZ (rozdział V pkt 1 lit. b) i ogłoszeniu o przetargu (sekcja III.1.3 pkt 1b) zawężono krąg oferentów do wykonujących takie usługi dla jednostek samorządu terytorialnego (jst), co wbrew ww. przepisom mogło utrudniać uczciwą konkurencję. Postępowanie to było objęte kontrolą Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, jako Instytucji Zarządzającej projektem (IZ), w lutym 2019 r. W jej wyniku Gminę ukarano<sup>14</sup>, zmniejszając dotację o 105,9 tys. zł, zgodnie z rozporządzeniem ws. korekt finansowych<sup>15</sup>. Urząd dokonał zwrotu tej kwoty, wraz z odsetkami (11,1 tys. zł), po uprawomocnieniu się tej decyzji w wyniku rozpatrzenia skargi Gminy przez WSA<sup>16</sup> oraz skargi kasacyjnej przez NSA<sup>17</sup>, tj. w dniach 29 września i 7 października 2020 r. Ponadto, ustalając wartość szacunkową ww. zamówienia Urząd nie posiadał kosztorysu inwestorskiego na tę jego część, która polegała na wykonaniu robót budowlanych, pomimo wymogu wynikającego z art. 33 ust. 1 pkt 1 Pzp. Burmistrz wyjaśnił, że wartość szacunkową zadania w zakresie robót budowlanych ustalono w oparciu o ceny rynkowe.

(akta kontroli str. 193-328)

**1.2.3.** W postępowaniu na budowę Zakładu doszło do naruszenia przepisów ustawy Pzp, gdyż w dokumentacji załączonej do ogłoszenia o przetargu nieograniczonym na realizację tego zadania (w SIWZ) nie zawarto projektu budowlanego, na podstawie którego Starosta wydał pozwolenie na budowę Zakładu, co było niezgodne z § 4 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia ws. zakresu i formy dokumentacji projektowej<sup>18</sup>, wydanego na podstawie art. 31 ust. 4 Pzp. Dokumentacja wskazana w ogłoszeniu zawierała natomiast projekty wykonawcze, które różniły się od zatwierdzonego projektu budowlanego, stanowiącego podstawę udzielenia ww. pozwolenia. Nieprawidłowości te ujawniło CBA<sup>19</sup> w ramach kontroli przeprowadzonej w I kw. 2022 r., korzystając z opinii biegłych z zakresu budownictwa. Burmistrz wniósł zastrzeżenia<sup>20</sup> do protokołu tej kontroli wskazując, że brak projektu budowlanego w SIWZ był uchybieniem nieistotnym, nie utrudniał przygotowania ofert i nie wpływał negatywnie na realizację zamówienia. Wykonawca otrzymał przed podpisaniem umowy ów projekt i nie stwierdzał żadnych odstępstw.

Należy dodać, że w ocenie CBA różnice pomiędzy projektami powodowały, że obiektów Zakładu nie można było wykonać zgodnie z parametrami uzgodnionymi przez inwestora i projektanta. Wskazano m.in. na to, że po uzyskaniu pozwolenia na budowę<sup>21</sup> inwestor zlecił opracowanie zmian w projektach wykonawczych, które sporządzono niezgodnie z przepisami Prawa budowlanego i projektem budowlanym. Pomimo wprowadzenia tych zmian inwestor nie wystąpił o zmianę pozwolenia na budowę i nie opracował prawidłowego projektu zamiennego. Na skutek tych działań naruszono również art. 29 ust. 1 Pzp, gdyż opis zamówienia nie uwzględniał

<sup>13</sup> Projekt dofinansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020. – „Cyfrowe usługi w zakresie udostępniania informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Goldapi” (dalej: „usługi cyfrowe”).

<sup>14</sup> Decyzja Nr 2/2020 z 3 marca 2020 r. o naliczeniu kary przez IZ na podstawie umowy o dofinansowanie, tytułem naruszenia warunków i procedur udzielania zamówienia publicznego.

<sup>15</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju z 29 stycznia 2016 r. ws. warunków obniżenia wartości korekt finansowych i wydatków poniesionych nieprawidłowo oraz związanych z udzieleniem zamówienia (Dz. U. z 2016 r. poz. 200).

<sup>16</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z 23 lipca 2020 r. – Sygn. akt I SA/OI 289/20.

<sup>17</sup> Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 stycznia 2021 r. – sygn. akt I GSK 1623/20.

<sup>18</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. ws. zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1129).

<sup>19</sup> Protokół kontroli z 24 marca 2022 r. przeprowadzonej przez Centralne Biuro Antykorupcyjne.

<sup>20</sup> Do czasu zakończenia kontroli NIK (8 lipca 2022 r.) zastrzeżenia te nie zostały rozpatrzone.

<sup>21</sup> Decyzja Starosty Goldapskiego Nr mG.103.2017 z 12 czerwca 2017 r.

wszystkich istotnych danych mających wpływ na sporządzenie oferty. Było to też niezgodne z przepisami umowy o dofinansowanie, w tym § 15 ust. 1, który obligował Gminę do stosowania przepisów Pzp przy wyborze wykonawcy, a to z kolei mogło spowodować uznanie niektórych wydatków za niekwalifikowalne i żądanie zwrotu dotacji<sup>22</sup>.

Burmistrz wyjaśnił, że wg projektanta odstępstwa projektowe były nieistotne, a zgodnie z przepisami Prawa budowlanego zmiana decyzji o pozwoleniu na budowę mogła być dokonana wyłącznie z powodu odstępstw istotnych. W kwestii realizacji robót niezgodnie z projektem budowlanym podał, że z chwilą powzięcia wiedzy

o rozbieżnościach w dokumentacji projektowej Urząd podjął działania w celu oceny stopnia istotności zmian przez uprawnionego projektanta.

(akta kontroli str. 1687-1810, 1815-1908, 2835-2839 oraz 25-43, 54-131, 896-1036, 1431-1450, 1667-1810, 1815-1908, 2835-2851)

1.3.1. W latach 2018-2021 Urząd udzielił 362 zamówień podprogowych<sup>23</sup> o łącznej wartości 6 877,1 tys. zł, z tego: 144 w 2018 r. na 2 680,6 tys. zł, 98 w 2019 r. na 1 706 tys. zł, 61 w 2020 r. na 1 442,5 tys. zł oraz 59 w 2021 r. na 1 048 tys. zł, z których:

- 33 dotyczyło robót budowlanych (odpowiednio w poszczególnych latach 18, 11, 2, 2), o łącznej wartości 1 084,9 tys. zł (631,5 tys. zł, 285,1 tys. zł, 121,4 tys. zł i 46,9 tys. zł), których przedmiotem były m.in. roboty drogowe (drogi, parkingi, mosty), budowa i remonty urządzeń, instalacje grzewcze, kanalizacyjne i oświetleniowe;
- 180 dostaw (73, 46, 31, 32), o łącznej wartości 2 126,3 tys. zł (808,5 tys. zł, 551,8 tys. zł, 475,7 tys. zł i 290,3 tys. zł), m.in. materiałów promocyjno-biurowych, mebli, sprzętu komputerowego i sportowego, szczepionek, oleju opałowego oraz wyposażenia placów zabaw;
- 149 usług (53, 41, 28, 27) o łącznej wartości 3 665,8 tys. zł (1 240,7 tys. zł, 869 tys. zł, 845,3 tys. zł i 710,8 tys. zł), m.in. transportowych, edukacyjno-szkoleniowych, weterynaryjnych, cateringowych, projektowych, geodezyjnych oraz w zakresie zagospodarowania odpadów, pielęgnacji zieleni i oznakowania ulic.

(akta kontroli str. 700-726, 873-874)

1.3.2. Badanie 13 postępowań o udzielenie zamówień o wartości nieprzekraczającej równowartości 30 tys. euro (zamówienia podprogowe)<sup>24</sup>, tj. czterech zadań budowlanych, trzech dostaw i sześciu usług, w świetle regulaminu wewnętrznego<sup>25</sup> wykazało, że przestrzegano zasad konkurencyjności oraz równego traktowania wykonawców i racjonalnego wydatkowania środków publicznych, tj.:

- zabezpieczono odpowiednie środki finansowe na realizację zamówienia oraz umożliwiono jego terminową realizację, z zachowaniem optymalnego doboru metod i środków celem uzyskania najlepszych efektów;
- ustalono w wymaganym terminie wartość szacunkową zamówienia w oparciu o analizę rynku i odpowiednio to udokumentowano;

<sup>22</sup> Wytyczne w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego oraz Funduszu Spójności na lata 2014-2020 (§ 1 pkt 54 Umowy).

<sup>23</sup> Dotyczy zamówień publicznych o wartości netto do 30 tys. euro, udzielonych przez Urząd w latach 2018-2021, w zakresie robót budowlanych, dostaw i usług, gdzie do wykonawców skierowano zapytania ofertowe.

<sup>24</sup> 3,6% spośród 362 udzielonych w badanym okresie, co stanowiło 16,6% ogółu wydatków tytułem zamówień podprogowych, względem których stosowano regulacje wewnętrzne wg zarządzeń Burmistrza.

<sup>25</sup> Zarządzenie Burmistrza Nr 558/IV/2016 z 14 kwietnia 2016 r. ws. „Regulaminu udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane o wartości do 30 tys. euro” (ze zm.) – dalej: „Regulamin zamówień podprogowych”.



- przestrzegano zakazu dzielenia zamówienia na części i zaniżania wartości szacunkowej;
- opublikowano zapytania ofertowe z uwzględnieniem wymaganych informacji, w tym wyznaczono właściwe terminy składania ofert i związania ofertą;
- sporządzono protokół z postępowania uwzględniając wymagane elementy oraz wskazując uzasadnienie wyboru oferty najkorzystniejszej;
- zawiadomiono wszystkich oferentów o wyborze oferty oraz opublikowano stosowne informacje na stronie internetowej Urzędu.

(akta kontroli str. 700-726, 1037-1423)

### 1.3.3. Badanie ww. postępowań wykazało ponadto, że:

- w 10 przypadkach nie udokumentowano faktu potwierdzenia, że w budżecie Gminy zabezpieczono wystarczające środki na sfinansowanie zamówienia;
- ośmiu zawartych umów na realizację zamówień nie ujęto w prowadzonym rejestrze zamówień o wartości do 30 tys. euro (wbrew § 3 ust. 6);
- w jednym zapytaniu ofertowym nie określono warunków udziału oferentów w postępowaniu (§ 4 ust. 4 pkt 9);
- w przypadku jednej umowy zmiany wynagrodzenia wykonawcy dokonano bez zawarcia aneksu, co naruszało § 11 ust. 2 tej umowy, wg którego zmiany należało dokonać pisemnie.

(akta kontroli str. 726-738, 889-895, 1037-1423)

**1.3.4.** Dokumentację remontu drogi w Galwiciach (23,2 tys. zł), w tym dotyczącą ustalenia wartości szacunkowej, zapytania ofertowego i ogłoszenia o zamówieniu (02.11.2018 r.), wyboru wykonawcy<sup>26</sup> (15.11.2018 r.) oraz podpisania umowy (22.11.2018 r.), sporządzono po rozpoczęciu remontu w dniach 18-19 października 2018 r.<sup>27</sup>. Należy zaznaczyć, że 14 października 2018 r. Burmistrz zapewnił zebranie sołeckie o dofinansowaniu ww. remontu (15 tys. zł), poprzez zwiększenie funduszu sołeckiego<sup>28</sup> (9 tys. zł), a wniosek o dokonanie zmiany w budżecie zgłosił na sesji Rady Miejskiej dopiero 13 listopada 2018 r., tj. trzy tygodnie po rozpoczęciu prac związanych z ww. remontem.

(akta kontroli str. 886-888, 891-895, 1037-1041, 1087-1191)

Stwierzone  
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niezapewnienie należytej kontroli zarządczej w zakresie nadzoru nad oszczędną, efektywną oraz skuteczną realizacją postępowania o zamówienie publiczne na usługi cyfrowe<sup>29</sup>, na co wskazuje dopuszczenie do niezgodnego z zasadami Pzp sformułowania warunków udziału oferentów w przetargu na realizację zadania, co z kolei skutkowało zastosowaniem wobec Gminy korekty finansowej przez IZ.

Burmistrz wyjaśnił, że celem postawienia tego warunku udziału w postępowaniu było wyłonienie wykonawcy gwarantującego poprawną realizację projektu w warunkach jst. Kierowano się tym, że duży krąg oferentów wykonujących te systemy dla jst zapewni uczciwą konkurencję i nie ograniczy dostępu do udziału w postępowaniu.

<sup>26</sup> Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. z/s w Goldapi.

<sup>27</sup> Protokół Nr 51/2018 z posiedzenia Komisji Rewizyjnej 30 października 2018 r. (wg radnego – świadka robót).

<sup>28</sup> Uchwała Nr 01/X/2018 Zebrania Wiejskiego z 14 października 2018 r. ws. zmian funduszu sołeckiego, celem remontu ok. 57 mb tzw. „drogi do pałacu” poprzez wykonanie nawierzchni asfaltowej.

<sup>29</sup> Wg rozdziału II lit. C pkt 11 załącznika do Komunikatu Nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. ws. standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych (Dz. Urz. MF Nr 15, poz. 84).

W ocenie NIK, zawarcie w ogłoszeniu o przetargu ww. wymogu wykluczało z udziału w postępowaniu oferentów, którzy wykonali dotąd co najmniej dwie analogiczne dostawy systemu informatycznego (wg SIWZ), lecz w jednostkach innych niż jst.

2. Wartość szacunkową robót budowlanych, jako elementu udzielonego w 2018 r. zamówienia na wdrożenie usług cyfrowych, ustalono w sposób niezgodny z art. 33 ust. 1 pkt 1 Pzp, tj. bez opracowania kosztorysu inwestorskiego na etapie sporządzenia dokumentacji projektowej.

Jak wyjaśnił Burmistrz, wartość szacunkową określono na podstawie cen rynkowych i ujęto w zbiorczym zestawieniu kosztów, lecz nie udokumentowano tego w formie kosztorysu.

(akta kontroli str. 204 219-233, 876-880)

3. Niezapewnienie efektywnego systemu kontroli zarządczej w zakresie komunikacji zewnętrznej<sup>30</sup>, na co wskazuje nieuzyskanie na etapie postępowania o udzielenie zamówienia na budowę Zakładu, istotnej dla realizacji projektu informacji o rozbieżnościach pomiędzy zatwierdzonym projektem budowlanym i projektami wykonawczymi udostępnionymi wykonawcom ubiegającym się o zamówienie, tj. niewykrycie rozbieżności między tymi projektami, co mogło utrudnić oferentom przygotowanie prawidłowych ofert.

Burmistrz wyjaśnił, że pełna specyfikacja robót była zawarta w załączonych projektach wykonawczych, zaś w myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia ws. zakresu i formy dokumentacji projektowej, podstawą sporządzenia ofert były te projekty, których stopień dokładności zapewniał sporządzenie ofert wraz z kosztorysem ofertowym. Zdaniem Burmistrza, winę za tą sytuację ponosiło biuro projektowe<sup>31</sup>, które opracowując projekt wykonawczy nie informowało o wprowadzonych zmianach. Przekazując dokumentację wykonawczą (23.02.2018 r.) potwierdziło jej zgodność z zawartą umową, a Urząd odebrał ją jako kompletną, nie oceniając przy tym poprawności przyjętych rozwiązań, poprzestając na oświadczeniach projektantów branżowych.

NIK zwraca jednak uwagę na to, że Urząd w rzeczywistości nie zweryfikował, pomimo wprowadzenia zmian w projektach wykonawczych, zgodności tych zmian z zatwierdzonym projektem budowlanym. Jednocześnie, ewentualnym wykonawcom udostępniono jedynie projekty wykonawcze, bez projektu budowlanego. Niezależnie od sporu, czy odstępstwa w projektach były istotne, należy zauważyć, że w rzeczywistości doprowadziły one do znaczących perturbacji na etapie realizacji zamówienia, powodując m.in. długotrwałe wstrzymanie robót, odstąpienie od umowy przez wykonawcę oraz dodatkowe koszty związane z zabezpieczeniem obiektu i potrzebą uzupełnienia dokumentacji projektowej (więcej w pkt 2.4 wystąpienia).

(akta kontroli str. 92-114, 879-885, 891-895, 897-931, 987-1036, 1431-1450, 1687-1810)

4. Naruszenie obowiązków określonych w Regulaminie ws. zamówień podprogowych, poprzez:
  - Nieujęcie ośmiu umów<sup>32</sup> w rejestrze zamówień (§ 3 ust. 6 Regulaminu).

<sup>30</sup> Wg rozdziału II lit. D pkt 16 załącznika do Komunikatu Nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. ws. standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych (Dz.Urz.MF Nr 15, poz. 84).

<sup>31</sup> Przedsiębiorstwo P-U-H „VITARO” W. J. zs. w Warszawie O/Dziepułc, gm. Radomsko.

<sup>32</sup> Remont mostu/Kośmidry, budowa zjazdu drogowego/Skoczce, zwalczanie barszczu Sosnowskiego, zakup pomocy dydaktycznych usługi weterynaryjne, dzierżawa drukarki, zagospodarowanie odpadów, montaż lamp.

Jak wyjaśnił pracownik odpowiedzialny za prowadzenie rejestru, powodem tego było niesystematyczne dostarczanie dokumentów przez pracowników prowadzących postępowania.

- Nieokreślenie w zapytaniu ofertowym na przebudowę zjazdu drogowego w Skoczach warunków udziału oferentów w postępowaniu (§ 4 ust. 4 pkt 9). Burmistrz wyjaśnił, że ze względu na niewielki stopień skomplikowania prac odstąpiono od określania tych warunków.

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że przepisy ww. Regulaminu nie przewidywały takiego odstąpienia.

(akta kontroli str. 1037-1041, 1424-1430, 1451-1455)

5. W 10 z 13 badanych postępowań nie udokumentowano daty i sposobu sprawdzenia czy zabezpieczono środki budżetowe na pokrycie wydatków dotyczących zamówień, o którym była mowa w § 4 i § 5 Regulaminu zamówień podprogowych. Zdaniem NIK, było to działanie nierzetelne, biorąc pod uwagę ryzyko i konsekwencje związane z dokonaniem wydatków z przekroczeniem zakresu upoważnienia oraz potrzebę rzetelnego i pełnego dokumentowania operacji gospodarczych. Jak wyjaśnił Burmistrz środki te były na bieżąco ustalane, lecz tego nie dokumentowano wskutek braku formy tego obowiązku.

(akta kontroli str. 1037-1041, 1424-1430, 1451-1455)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Badane zamówienia, podlegające przepisom ustaw Pzp i nowego Pzp oraz regulacjom wewnętrznym, były udzielane w trybach wynikających z tych przepisów, za wyjątkiem zamówienia na remont drogi w Galwieciach, w którym procedurę wyłonienia wykonawcy przeprowadzono dopiero po rozpoczęciu realizacji zadania. Urząd przestrzegał wymogów informacyjnych i terminów wynikających z przepisów ustawowych i wewnętrznych, a zawarte umowy zabezpieczały realizację interesów Gminy. Należy jednak zaznaczyć, że wyniki kontroli przeprowadzonych przez inne organy wskazały na istotne naruszenia zasad udzielania zamówień określonych w Pzp w przypadku zamówienia na usługi cyfrowe (nieprawidłowe ograniczenie kręgu wykonawców mogących ubiegać się o zamówienie) oraz w postępowaniu na budowę Zakładu (nierzetelny opis przedmiotu zamówienia).

W ocenie NIK, okoliczności te wskazują na brak w Urzędzie skutecznej kontroli zarządczej w zakresie nadzoru nad realizacją zadań i wymiany informacji z podmiotami zewnętrznymi. W przypadku zamówień podprogowych stwierdzono niewynikające z przepisów zaniechanie określenia warunków udziału w postępowaniu (jeden przypadek) oraz nierzetelne prowadzenie rejestru tych zamówień. W dziesięciu z 13 badanych postępowań nie udokumentowano realizacji wymaganego Regulaminem sprawdzenia zapewnienia środków na sfinansowanie zamówienia.

#### OBSZAR

## 2. Realizacja zadań inwestycyjnych, w tym inwestycji budowlanych<sup>33</sup>

#### Opis stanu faktycznego

2.1. W latach 2018-2021 Gmina realizowała 265 inwestycji o wartości 71 226,7 tys. zł, tj. 95 w 2018 r. – o wartości 25 195,3 tys. zł, 54 w 2019 r. – 19 784,1 tys. zł, 51 w 2020 r. – 19 770,7 tys. zł oraz 65 w 2021 r. – 6 476,5 tys. zł, których

<sup>33</sup> Realizacją i rozliczaniem inwestycji budowlanych/remontów zajmowało się 7 osób z Wydziału Infrastruktury i Inwestycji Komunalnych (dalej: „WIK”), w tym kierownik i jego zastępca, po 2 inspektorów i specjalistów oraz referent, którzy posiadali wymagane wykształcenie i kwalifikacje.

przedmiotem były roboty budowlane, m.in. dotyczące drogownictwa, remontów, modernizacji i wznoszenia budynków, a także dostawy i usługi.

Analiza statystyczna inwestycji realizowanych w latach 2018-2021 wykazała, że odpowiednio 22 (23,2%), cztery (7,4%), trzy (5,9%) i siedem (10,8%) zadań zostało wykreślonych z budżetu z powodu przeznaczenia środków na inne cele lub braku dofinansowania. W trakcie tych lat budżetowych wprowadzono do realizacji 27 (28,4%), 23 (42,6%), 23 (45,1%) i 29 zadań (44,6%). Burmistrz wyjaśnił, że zmian tych dokonywano uchwałami Rady Miejskiej, głównie z powodu zmian przeznaczenia środków Funduszu Sołeckiego, konieczności opracowania dokumentacji projektowej oraz przyznania lub nieuzyskania dofinansowania.

(akta kontroli str. 739-764, 873-874, 2804-2811, 2840-2846)

2.2. W kontrolowanym okresie Gmina realizowała 128 inwestycji budowlanych o wartości 56 383,5 tys. zł, z tego 47 w 2018 r. – o wartości 16 355,7 tys. zł, 24 w 2019 r. – 16 270,6 tys. zł, 22 w 2020 r. – 18 384,1 tys. zł oraz 35 w 2021 r. – 5 373 tys. zł.

(akta kontroli str. 739-764, 873-874)

2.3. Badanie przygotowania i przebiegu ośmiu<sup>34</sup> wybranych inwestycji budowlanych wykazało, że w świetle wymogów Prawa budowlanego<sup>35</sup>:

- przed rozpoczęciem robót budowlanych uzyskano decyzję administracyjną o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę; (siedem zadań<sup>36</sup>) lub dokonano zgłoszenia robót organowi nadzoru (dwa<sup>37</sup>);
- dysponowano wymaganymi dokumentami, o których mowa w art. 18 ust. 1 pkt 1-5 i art. 42 Prawa budowlanego, tj. m.in. projektem budowlanym, oświadczeniami projektantów o poprawnym sporządzeniu tego projektu, oświadczeniami o objęciu funkcji kierownika budowy i robót przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, potwierdzeniem opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz ustanowienia nadzoru inwestorskiego przez osoby z odpowiednimi kwalifikacjami;
- zawiadomiono PINB<sup>38</sup> o terminie rozpoczęcia robót, podając dane z art. 41 ust. 4a<sup>39</sup> Prawa budowlanego, w tym imię i nazwisko kierownika budowy i inspektora nadzoru oraz zaświadczenia o ich uprawnieniach budowlanych;
- zawiadomiono właściwe organy o zakończeniu prac (art. 54-57), w tym organ nadzoru budowlanego, załączając dziennik budowy, projekt techniczny i oświadczenie kierownika budowy;
- w badanych przypadkach nie wystąpił obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektów.

(akta kontroli str. 1811-2239)

2.4. Realizacja badanych zadań w odniesieniu do postanowień umów zawartych z wykonawcami przedstawiała się następująco:

- w przypadku sześciu zadań prace budowlane zakończyły się w terminach umownych, a dwa, tj. budowa Zakładu i przebudowa ul. Różanej pozostawały w trakcie realizacji;
- w ramach czterech zadań wystąpiła potrzeba wykonania robót dodatkowych lub zamiennych o łącznej wartości 208,2 tys. zł<sup>40</sup>;

<sup>34</sup> W przypadku rozbudowy ciągów kinezyterapeutycznych – cz. I i II.

<sup>35</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

<sup>36</sup> Budowa Zakładu i Promenady, przebudowa dróg Somaniny-Lobody-Grygieliszki oraz we wsi Kośmidry, przebudowa ul. Różanej, rozbudowa ciągów kinezyterapeutycznych - cz. I (skwer), urządzenie nabrzeża jeziora.

<sup>37</sup> Rozbudowa ciągów kinezyterapeutycznych – cz. II (pełta), modernizacja boiska sportowego w Grabowie.

<sup>38</sup> Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olecku.

<sup>39</sup> Do 18 września 2020 r. kwestie te regulował art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego.



- w związku z odstąpieniem przez zamawiającego od umowy na budowę Zakładu z przyczyn zależnych od wykonawcy, Gmina naliczyła karę umowną w kwocie 2 648,8 tys. zł (10% wartości kontraktu); Burmistrz wyjaśnił, że z powództwa wykonawcy toczy się obecnie sprawa sądowa o zapłatę wynagrodzenia za zrealizowane roboty. Z tego powodu Gmina wstrzymuje się od egzekwowania ww. kary do czasu rozstrzygnięcia potwierdzającego skuteczne odstąpienie od umowy z wykonawcą.

(akta kontroli str. 1813-1814, 1923-1924, 2835-2839)

Zgodnie z umową na budowę Zakładu z 5 listopada 2018 r. (aneks z 26 kwietnia 2021 r.), zakończenie robót budowlanych miało nastąpić 2 grudnia 2021 r. Jednak 10 czerwca 2020 r. wykonawca wstrzymał budowę<sup>41</sup>, a 11 maja 2021 r. dokonał jednostronnie odbioru wykonanych prac określając ich wartość na 5 415 tys. zł. Następnie, 21 maja 2021 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olecku wstrzymał roboty<sup>42</sup> ze względu na realizację budowy niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i przepisami Prawa budowlanego. W dniu 19 lipca 2021 r. wykonawca złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, wskutek braku należnego wynagrodzenia i współdziałania ze strony inwestora oraz braku dokumentacji zamiennej niezbędnej do wznowienia prac. Gmina uznała za nieskuteczne oświadczenie wykonawcy, który mimo wezwań nie wznowił robót i 8 października 2021 r. odstąpiła od umowy. Wykonawca złożył pozew o zapłatę należnego mu, jego zdaniem, wynagrodzenia. W dniu 29 grudnia 2021 r. dokonano inwentaryzacji robót (bez udziału wykonawcy), w wyniku której wartość zrealizowanych prac ustalono na 14 936 tys. zł (56,4% wartości umownej). Decyzją z 21 lipca 2021 r. PINB odstąpił od nałożenia na Gminę obowiązku doprowadzenia robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, mimo wskazania odstępstw od zatwierzonego projektu budowlanego, które polegały na zmianach konstrukcyjnych obiektu, m.in. kształtu basenów i układu pomieszczeń.

W kwestii działań podejmowanych dla umożliwienia dokończenia budowy Zakładu Burmistrz wyjaśnił, że zlecono innemu przedsiębiorcy usunięcie wad wynikających z rozbieżności pomiędzy projektem budowlanym i wykonawczym (koszt 156 tys. zł), a celem weryfikacji wykonanych już prac – opracowanie opinii technicznej (11,1 tys. zł) i ekspertyzy stanu technicznego (49,2 tys. zł) oraz projekt naprawczy, w tym przedmiary i kosztorysy. Obecnie Urząd opracowuje SWZ dotyczącą zamówienia na dokończenie budowy. Inwestycję planuje się zakończyć w IV kwartale 2023 r., a łączne szacowane koszty wynoszą 18,7 mln zł brutto, w tym koszt niezbędnych napraw w branży ogólnobudowlanej to 6,14 mln zł.

(akta kontroli str. 72-91, 1813-1814, 1902-1931, 2835-2839)

**2.5. Realizacja zamówienia dotyczącego usług cyfrowych, polegająca na dostawie, instalacji i wdrożeniu zintegrowanego systemu informatycznego, obejmowała dostawę urządzeń sieciowych, okablowania i oprogramowania oraz roboty budowlane w zakresie instalacji elektrycznych, remontowe i renowacyjne, a także świadczenie obsługi serwisowej przez okres min. 60 miesięcy. Burmistrz powołał zespół ds. realizacji tego zadania, z udziałem kierownika projektu i kierownika technicznego, inżyniera kontraktu<sup>43</sup> oraz pracowników odpowiedzialnych za zamówienia publiczne, finanse i rozliczenia. Według umowy z wykonawcą<sup>44</sup>, prace objęte projektem i jego wdrożenie należało wykonać do 14 września 2018 r.**

<sup>40</sup> Zakład Przyrodolecznicy – zwiększenie o 1,8 tys. zł; droga w Kośmidrach – 42,2 tys. zł; boisko w Grabowie – 4,7 tys. zł; nabrzeże jez. Goldap – 3,6 tys. zł w cz. I oraz 76,6 tys. zł i 79,3 tys. zł w cz. II.

<sup>41</sup> Powodem wstrzymania robót były rozbieżności z projektem budowlanym; wpis w dzienniku budowy, w myśl art. 22 pkt 5 ustawy z 13 lutego 2020 r. o zm. ustawy – Prawo budowlane.

<sup>42</sup> Postanowienie Nr PINB.G.70040.17.2020 z 21 maja 2021 r.

<sup>43</sup> Umowa z 21 sierpnia 2017 r. zawarta w wyniku przetargu nieograniczonego.

<sup>44</sup> Umowa z 26 stycznia 2018 r. zawarta z COIG S.A. w Katowicach.

Szkolenia i wdrożenie systemów odbyły się w okresie od 26 czerwca 2018 r. do 26 września 2018 r. Pozostałe elementy odebrano w 2018 r. etapowo: 1) roboty budowlane i 2) sprzęt komputerowy – odpowiednio 16 i 23 kwietnia; 3) system informatyczny oraz 4) szkolenia i parametryzację systemu – 20 listopada 2018 r. Odbiór końcowy odbył się 20 listopada 2018 r. bez zastrzeżeń do terminowości realizacji umowy. Gmina zgłosiła jednak do protokołu odbioru zastrzeżenia ws. funkcjonowania systemu finansowo-księgowego (KSAT2000i). Zastrzeżenia te, zgłaszane już wcześniej<sup>45</sup>, dotyczyły m.in. wad raportu zaległości podatkowych, migracji danych oraz poprawności księgowania. Wykonawca uznał zastrzeżenia za nieuzasadnione i wykraczające poza zakres umowy, gdyż wg niego funkcjonalności systemu zostały prawidłowo wdrożone. W protokole odbioru końcowego zawarto porozumienie, że wykonawca w terminie do 31 maja 2019 r. usunie wady i poprawi ergonomię procesów, poprzez dodanie nowych operacji, w tym zmiany modułu podatkowego i ewidencji nieruchomości, udostępnienie list płacowych, zmiany sposobu numeracji dowodów księgowych, ewidencji umów i rozliczania opłat oraz aktualizację systemu wynikającą z przepisów. Zgodnie z porozumieniem wykonawca wpłacił na rachunek bankowy Urzędu kaucję w kwocie 80 tys. zł tytułem zabezpieczenia prawidłowego wykonania powyższych operacji i upoważnił zamawiającego do naliczania kar umownych za opóźnienia w realizacji poprawek (300 zł/dzień) i ich potrącenia z ww. kaucji. W dniu 31 maja 2019 r. wykonawca poinformował o zrealizowaniu prac, lecz w ograniczonym zakresie, stosownie do możliwości wynikających ze współdziałania Gminy. Usunięto m.in. usterki w zakresie sposobu ewidencji nieruchomości oraz zobowiązań pieniężnych. W związku z dalszym utrzymywaniem się wad systemu i koniecznością zakupu sprawnego oprogramowania, Urząd przekazał COIG oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia o 154,7 tys. zł i wezwał do zwrotu tej kwoty<sup>46</sup>. Na poczet tej należności zabezpieczono 80 tys. zł kaucji, a zapłata pozostałej kwoty miała nastąpić z gwarancji bankowej udzielonej na zabezpieczenie należytego wykonania umowy. W dniu 21 stycznia 2020 r. zawarto z wykonawcą porozumienie o zamianie gwarancji bankowej na gotówkową. COIG rozliczyło się z pozostałej do zapłaty kwoty dokonując przelewu bankowego. Rozliczenia projektu dokonano 25 marca 2019 r., składając do IZ końcowy wniosek o refundację<sup>47</sup>, który 29 marca 2019 r. został przyjęty i pozytywnie zweryfikowany.

W kwestii usunięcia pozostałych usterek Skarbnik Gminy<sup>48</sup> wyjaśniła, że informacje te znajdują się w korespondencji z wykonawcą, a protokół w tym zakresie nie był wymagany. Nie było też ograniczeń we współdziałaniu Gminy z wykonawcą, gdyż Urząd dołożył wszelkich starań w tym zakresie. Obecnie w ramach gwarancji usterki są zgłaszane i usuwane na bieżąco w systemie helpdesk. Dotychczas dotyczyło to zawiesznień i konfiguracji systemu oraz wymiany certyfikatów (sześć przypadków), przy czym reakcja na zgłoszenia następowała tego samego dnia, wobec tego nie naliczono kar umownych. Skarbnik podała, że realizacja projektu znacznie podniosła poziom cyfryzacji Urzędu, poprawiła warunki pracy i komunikację z mieszkańcami, gdyż system zwiększył poziom ich obsługi dzięki integracji z platformą e-PUAP, umożliwił pracę zdalną w czasie pandemii i rozwój zastosowanych rozwiązań.

(akta kontroli str. 205-218, 2240-2363, 2829-2834, 2864-2878)

<sup>45</sup> E-mail z 19 września oraz 2 i 3 października 2018 r.

<sup>46</sup> Obliczono na podstawie ceny zakupu niezbędnych modułów oraz opieki autorskiej dostawcy; 2 762,58 zł/m-c x 56 m-cy = 154 704,48 zł, tj. za okres od zakupu 1 marca 2019 r. do listopada 2023 r. (koniec umowy z COIG).

<sup>47</sup> W systemie SL2014; określał planowany przebieg realizacji, postęp rzeczowo-finansowy, wskaźniki produktu i rezultatu oraz wskazywał problemy napotkane w trakcie realizacji projektu.

<sup>48</sup> Wg zarządzenia Burmistrza z 18 grudnia 2017 r. w skład Zespołu wchodził m.in. zastępca Skarbnika Gminy (obecnie Skarbnik), która odpowiadała za finanse i rozliczenie (częściowe i końcowe).

2.6. Wynagrodzenie wykonawcy remontu mostu w Kośmidrach ustalono w umowie na 38,7 tys. zł, a wysokość maksymalnych wydatków w kwocie 75 tys. zł, tj. wyższej o 25 tys. zł od ustalonej kwoty dostępnych środków na sfinansowanie tego zadania (50 tys. zł) podanej przy otwarciu ofert. Burmistrz wyjaśnił, że środki do kwoty 75 tys. zł były zagwarantowane w ramach wydatków bieżących na utrzymanie dróg, a kwota 50 tys. zł była podana podczas otwarcia ofert, kiedy nie był jeszcze znany zakres robót dodatkowych trudnych wcześniej do przewidzenia. Wykonawca przedłożył kosztorys na roboty dodatkowe, a po ich wykonaniu kosztorys powykonawczy na całość robót (72 436,64 zł).

(akta kontroli str. 726-738, 889-895, 1037-1423)

2.7. W związku z remontem drogi w Galweciach, w dniu 1 kwietnia 2019 r. do Rady Miejskiej wpłynęła skarga na działania Burmistrza. Ze skargi wynikało, że prace związane z tym remontem rozpoczęły się przed wyborami samorządowymi, w dniach 18-19 października 2018 r. Stało się tak mimo tego, że informacje o wyłonieniu wykonawcy remontu ukazały się w listopadzie tegoż roku. Zdaniem skarżącego, działania takie naruszały zasadę legalizmu opisaną w art. 7 ust. 3 Pzp. Skargą zajmowała się Komisja Skarg, Wniosków i Petycji<sup>49</sup>, która uznała ją za zasadną<sup>50</sup>.

W dniu 24 czerwca 2019 r. uchwałę o uznaniu skargi za zasadną podjęła Rada Miejska<sup>51</sup>. Pomimo uznania powyższej skargi za zasadną Rada nie podjęła działań w celu, np. zawiadomienia innych organów państwowych o dokonanych ustaleniach. Przewodniczący Rady wyjaśnił, że nie przyjęto stanowiska lub uchwały ws. powiadomienia organów państwowych, gdyż radni o to nie wnioskowali, a Rada nie ma tej kompetencji na podstawie art. 304 § 2 Kpk<sup>52</sup>, co potwierdzały rozstrzygnięcia wojewodów<sup>53</sup>, z których wynikało, że kompetencje te należą do kierownika jst.

(akta kontroli str. 886-888, 891-895, 1037-1041, 1087-1191)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W przypadku robót dodatkowych zrealizowanych w ramach remontu mostu w Kośmidrach, w dokumentacji Urzędu brak było jednoznacznego, pisemnego dowodu na akceptację całego zakresu prac dodatkowych zgłoszonych przez wykonawcę oraz przedstawionego na tę okoliczność kosztorysu. W ocenie Izby, działanie takie było nierzetelne, gdyż wyrażenie zgody na zwiększenie zakresu prac, skutkujące znaczącym zwiększeniem wydatków budżetowych, powinno być wystarczająco udokumentowane, zarówno na wypadek sporu między stronami umowy, jak i ze względu na zasadę przejrzystości finansów publicznych. Właściwe udokumentowanie sposobu rozpatrzenia wniosków i dokumentów przedłożonych przez wykonawcę powinno też stanowić dowód realizacji, spoczywającego na Urzędzie, zgodnie z § 5 ust. 2 umowy, obowiązku weryfikacji faktu wykonania robót dodatkowych. Ponadto, mimo faktycznego zwiększenia wynagrodzenia wykonawcy tego remontu o 33,7 tys. zł w stosunku do ceny określonej w § 5 ust. 1 (38, 7 tys. zł), nie aneksowano umowy w tym zakresie, chociaż przepis § 11 ust. 2 umowy stanowił, że wszelkie zmiany

<sup>49</sup> Protokoły z posiedzeń Komisji w dniach 19 i 30 kwietnia oraz 14 czerwca 2019 r.

<sup>50</sup> Protokoły z posiedzeń Komisji w dniach 30 października i 14 listopada 2018 r. oraz 12 grudnia 2019 r.

<sup>51</sup> Protokół z sesji i uchwała RM Nr XI/97/219 z 24 czerwca 2019 r.

<sup>52</sup> Ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks postępowania karnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 534).

<sup>53</sup> Rozstrzygnięcie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr PN.4131.116.2021 z 6.04.2021 r. (LEX Nr 3238741, 2021/ 1361) oraz Wojewody Śląskiego Nr NPII.4131.1.811.2020 z 2.10.2020 r. (Dz. Urz. z 7.10.2020 r. poz. 7195).



i uzupełnienia jej treści wymagają aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Kierownik WIK wyjaśnił, że konieczność wykonania robót dodatkowych udokumentowano notatką służbową, wpisem do dziennika budowy i w korespondencji e-mailowej z wykonawcą, natomiast kosztorys zaakceptowano w ramach protokołu odbioru końcowego. Jak wynika z wyjaśnień Burmistrza (przytoczonych powyżej) i kierownika WIK, aneks był zbędny, gdyż zapis umowy o możliwości dokonania wydatków do 75 tys. zł upoważniał do zapłaty wynagrodzenia wg kosztorysu powykonawczego.

Zdaniem NIK dokumentacja, o której mowa w wyjaśnieniach kierownika WIK, nie obejmowała jednak akceptacji całości robót dodatkowych, które zostały następnie przedstawione w kosztorysach sporządzonych przez wykonawcę. Brak było w niej też jasnej informacji, kiedy i przez kogo kosztorysy te zostały zaakceptowane na etapie wykonywania umowy. Odnośnie wyjaśnień ws. braku konieczności aneksowania umowy należy zauważyć, że umowa z wykonawcą określała w § 5 ust. 1 cenę zamówienia, a ta niewątpliwie uległa podwyższeniu. W związku z tym doszło do rzeczywistej zmiany treści umowy, co zgodnie z § 11 ust. 2 wymagało jej aneksowania. Co prawda, przepisy § 5 określały warunki zmiany ceny, jednak nie przesądzały jej ostatecznej wysokości.

(akta kontroli str. 889-895, 1087-1191, 1452-1455)

2. Dopuszczono do rozpoczęcia realizacji remontu drogi w Galweciach przed przeprowadzeniem wyboru wykonawcy i zawarciem umowy na wykonanie tego zamówienia, tj. z naruszeniem przepisu § 3 ust. 5 Regulaminu zamówień podprogowych<sup>54</sup>, zgodnie z którym zamówienia należało udzielić wykonawcy wybranemu na podstawie tego Regulaminu. Regulamin w § 4 określał procedury wyboru wykonawcy (zapytanie ofertowe), a w § 5 – formę dokumentowania postępowania (m.in. protokół z badania i oceny ofert, zapytanie ofertowe).

Burmistrz wyjaśnił, że nie zlecał realizacji ww. remontu przed przeprowadzeniem zapytania ofertowego. Remont sfinansowano ze środków bieżących na utrzymanie dróg i funduszu sołectkiego, którego przeznaczenie w części zmieniono 13 listopada 2018 r., przed zawarciem umowy. Nadzór nad jej realizacją sprawował kierownik WIK, egzekwując usunięcie usterek. Kierownik WIK wyjaśnił zaś, że wykonawca rozpoczął roboty remontowe samowolnie bez uzgodnienia z Urzędem.

(akta kontroli str. 891-895, 1087-1191)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Urząd jako inwestor wywiązał się z obowiązków wynikających z przepisów Prawa budowlanego, dotyczących m.in. zapewnienia opracowania odpowiedniej dokumentacji budowlanej, uzyskania wymaganych pozwoleń oraz ustanowienia kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego posiadających wymagane kwalifikacje. Badane inwestycje realizowano w terminach wynikających z umów, za wyjątkiem remontu drogi w Galweciach, do którego faktycznie przystąpiono jeszcze przed dokonaniem procedury wyboru wykonawcy i zawarciem z nim umowy. Urząd dokonywał odbioru zamówionych robót budowlanych oraz związanych z nimi dostaw i usług w terminach i w sposób ustalony w umowach. W razie stwierdzenia, że przedmiot zamówienia nie odpowiadał wymogom zamawiającego (zamówienie na usługi cyfrowe, nadzór inwestorski nad budową Zakładu), Urząd stosował przewidziane w umowach kary umowne. Ponadto, w związku z przedłużającą się, na skutek rozbieżności w dokumentacji projektowej, realizacją budowy Zakładu

<sup>54</sup> Załącznik do zarządzenia Nr 558/IV/2016 Burmistrza Goldapi z dnia 14 kwietnia 2016 r. w sprawie udzielania zamówień na dostawy, usługi i roboty budowlane realizowane przez Gminę Goldap, a których wartość netto nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości 30 000 euro



Urząd naliczył kary umowne w związku z odstąpieniem od umowy przez wykonawcę.

Prawidłowo dokumentowano okoliczności dotyczące zwiększenia wynagrodzenia lub zakresu robót w przypadku trzech z czterech inwestycji, w których zaszła taka potrzeba. Niewystarczająco udokumentowano natomiast fakt weryfikacji oraz akceptacji zakresu i kosztów robót dodatkowych przy remoncie mostu w Kośmidrach.

OBSZAR  
Opis stanu  
faktycznego

### 3. Realizacja dostaw i usług<sup>55</sup>

3.1. Według stanu na 31 grudnia poszczególnych lat objętych kontrolą planowane i zrealizowane wydatki na zakup dostaw i usług wyniosły odpowiednio 9 230,6 tys. zł i 8 504,9 tys. zł (92,1%) w 2018 r., 9 533,5 tys. zł i 8 857,9 tys. zł (92,9%) w 2019 r., 9 536,6 tys. zł i 8 705,9 tys. zł (91,3%) w 2020 r. oraz 10 330,3 tys. zł i 9 070,8 tys. zł (87,8%) w 2021 r. Na koniec poszczególnych lat zobowiązania wyniosły odpowiednio 14 tys. zł, 376,7 tys. zł, 179 tys. zł i 181 tys. zł, przy czym nie było zobowiązań wymagalnych i wydatków, które nie wygasły z upływem roku budżetowego.

(akta kontroli str. 1457-1468, 2804-2811)

3.2. Badanie 11 wydatków<sup>56</sup> dokonanych ze środków bieżących na dostawy i usługi o wartości 389,7 tys. zł (w tym 40,8 tys. zł w 2018 r., 103,2 tys. zł w 2019 r., 85,4 tys. zł w 2020 r. i 160,2 tys. zł w 2022 r.) wykazało, że:

- Wynikały one z uzasadnionych potrzeb, wpisywały się w realizowane zadania, wykorzystano je zgodnie z przeznaczeniem i prawidłowo rozliczono, przy czym:
  - delegacje zagraniczne trzech pracowników do Chin oraz dwóch do Grecji (21-29 sierpnia 2018 r. oraz 31 stycznia-3 lutego 2020 r.), odbyły się na podstawie umów partnerskich, celem promocji Goldapi jako uzdrowiska (koszt 17,7 tys. zł);
  - delegacje krajowe dotyczące udziału trzech pracowników w szkoleniach – dwóch przeprowadzonych w Olsztynie i jednego w Uniejowie (odpowiednio 18-19 grudnia 2018 r. i 28-29 września 2021 r.), odbyły się na podstawie zaproszeń organizatorów (1,6 tys. zł);
  - szkolenia zawodowe o tematyce administracyjnej dla 49 pracowników (23 listopada 2019 r.) i cztery szkolenia informatyczne dla 16 pracowników (3-4 i 15-19 listopada oraz 13-17 i 14-15 grudnia 2021 r.<sup>57</sup>) zorganizowano na podstawie ofert organizatorów (21,4 tys. zł);
  - zakup kruszywa w celu zapewnienia utrzymania dróg żwirowych, odbył się na podstawie umów zawartych 1 sierpnia 2019 r. i 4 maja 2021 r., w wyniku rozstrzygnięcia zapytań ofertowych (193,2 tys. zł);
  - publikacja ogłoszeń na portalu internetowym prywatnego wydawcy odbywała się na podstawie trzech umów, zawartych w oparciu o Regulamin udzielania zamówień podprogowych oraz zgodnie z art. 4 pkt 8 Pzp (koszt 59,4 tys. zł); Burmistrz wyjaśnił, że umowy te zawierano z uwagi na potrzebę dotarcia z informacjami do szerokiego grona mieszkańców, a ten portal był dużo częściej odwiedzany niż strony Gminy.

<sup>55</sup> Sprawy te leżały w kompetencji WIK (siedem osób).

<sup>56</sup> Dwie usługi wz. utrzymania dróg (rozdz. 60016 § 4270); dwie podróże krajowe finansowane z rozdz. 75023 § 4410 (wyjazdy na konferencję i szkolenie); dwie podróże zagraniczne do Chin i Grecji (rozdz. 75023 § 4420); dwa szkolenia dla 49 i 16 osób (rozdz. 75023 § 4700); trzy usługi dot. publikacji ogłoszeń (rozdz. 75095 § 4300).

<sup>57</sup> Dofinansowane z Krajowego Funduszu Szkoleniowego (80%).

- Realizacja wydatków była zgodna z zasadami gospodarowania środkami publicznymi (art. 44 ustawy o finansach publicznych<sup>58</sup>) oraz umów zawartych z wykonawcami – pod względem terminów, sposobu odbioru i płatności, przy czym nie wykorzystywano maksymalnej liczby ogłoszeń na portalu (30 lub 40 miesięcznie), ponosząc pełną odpłatność za korzystanie z pakietu usług (od 950 do 1 500 zł miesięcznie). Urząd zamieszczał na portalu od czterech do 27 ogłoszeń miesięcznie<sup>59</sup>. Burmistrz wyjaśnił, że wysokość opłat nie była zróżnicowana, gdyż ryczałt za pakiety 30 lub 40 ogłoszeń był formą stałego abonamentu i nie zależał od stopnia jego wykorzystania. W umowach nie zawarto zapisów o redukcji opłat z uwagi na to, że w przypadku stosowania cen jednostkowych opłaty przewyższałyby ryczałt.
- W umowach zawarto zapisy dotyczące naliczania kar umownych w przypadku niewykonania lub nierzetelnego wykonania umów (przypadki naliczenia takich kar nie wystąpiły), przy czym dwie umowy na publikację ogłoszeń internetowych nie zawierały zapisów o karach umownych. Jak wyjaśnił Burmistrz, wynikało to z zaufania do wydawcy, w przypadku którego nie było przypadków nierzetelnego wykonania umowy, w związku z tym interes publiczny był niezagrażony.

(akta kontroli str. 1470-1675)

Stwierdzone nieprawidłowości W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA Badane zakupy, dostawy i usługi przeprowadzono zgodnie z podstawowymi zasadami gospodarowania środkami publicznymi, określonymi w art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych<sup>60</sup>, przede wszystkim celem realizacji zadań i potrzeb Gminy, dążąc do uzyskania najlepszych efektów z danych nakładów. Przeznaczone na realizację ww. zadań środki budżetowe wykorzystano zgodnie z przeznaczeniem.

#### OBSZAR 4. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości i mieszkaniowym<sup>61</sup>

Opis stanu faktycznego 4.1. Według stanu na 1 stycznia 2018 r. w zasobach Gminy pozostawało 425 lokali o łącznej powierzchni 15 619 m<sup>2</sup> w 231 budynkach, w tym 280 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni 12 974 m<sup>2</sup>) w 104 budynkach komunalnych i wspólnotowych oraz 145 lokali użytkowych i gospodarczych (2 645 m<sup>2</sup>) w 127 takich budynkach. Zasób mieszkaniowy Gminy stanowiło:

- 37 lokali mieszkalnych (w 13 budynkach gminnych) o łącznej powierzchni użytkowej 1 823 m<sup>2</sup>,
- 19 lokali socjalnych w czterech budynkach komunalnych (782 m<sup>2</sup>),
- 212 lokali mieszkalnych w 79 budynkach wspólnotowych (9 906 m<sup>2</sup>),
- dziewięć lokali socjalnych w siedmiu budynkach wspólnot (403 m<sup>2</sup>),
- trzy lokale tymczasowe w jednym budynku wspólnoty mieszkaniowej (60 m<sup>2</sup>).

Stan zasobu mieszkaniowego Gminy na koniec poszczególnych lat objętych kontrolą przedstawiał się następująco: 269 lokali o łącznej pow. 12 486 m<sup>2</sup> (w 99

<sup>58</sup> Ustawa z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, ze zm.).

<sup>59</sup> W 2017 r. było to od 6 do 24 ogłoszeń miesięcznie, w 2018 r. – od 4 do 27, w 2019 r. – od 11 do 24, w 2020 r. – od 6 do 26, a w 2021 r. od 4 do 23.

<sup>60</sup> Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

<sup>61</sup> Gospodarowaniem zasobami gminnymi zajmowało się 8 osób Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Nieruchomości („GPO”) – kierownik i z-ca, po 3 inspektorów i referentów, a podatkami – Wydziału Finansów i Realizacji Budżetu, tj. Skarbnik i z-ca, 3 inspektorów, po 2 specjalistów i referentów – razem 9 osób.

budynkach) w 2018 r., 273 o pow. 12 576 m<sup>2</sup> (100) w 2019 r., 269 o pow. 12 395 m<sup>2</sup> (96) w 2020 r. oraz 267 o pow. 12 178 m<sup>2</sup> (95) w 2021 r. Zasoby użytkowe i gospodarcze wynosiły odpowiednio 3 128 m<sup>2</sup>, 3 039 m<sup>2</sup>, 2 996 m<sup>2</sup> i 3 011 m<sup>2</sup>.

(akta kontroli str. 868-872, 1469)

**4.2.** Zgodnie z art. 25 ust. 2 i 2a Uogn w Gminie opracowano i przyjęto do realizacji plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych na lata 2017-2019<sup>62</sup>, a następnie plan na lata 2020-2022<sup>63</sup>. Plany te zawierały elementy określone w ww. przepisach, w tym: zestawienie nieruchomości zasobu, prognozę dotyczącą udostępniania i nabywania nieruchomości, w tym poziom wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem nieruchomości, a także program ich zagospodarowania.

(akta kontroli str. 765-775)

**4.3.** W dniu 31 sierpnia 2021 r., na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów<sup>64</sup> („Uopl”) przyjęto wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2025<sup>65</sup>. Program zawierał elementy określone w art. 21 ust. 2 tej ustawy, tj. m.in. prognozę dotyczącą wielkości i stanu technicznego zasobu w tych latach, analizę potrzeb, plan remontów oraz modernizacji budynków i lokali, dane o planowanej sprzedaży lokali w kolejnych latach, zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami oraz źródła finansowania i wysokość kosztów utrzymania zasobu.

Poprzedni wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym został przyjęty 27 marca 2013 r. i obejmował lata 2013-2017<sup>66</sup>. Zawierał on wszystkie wymagane elementy określone w art. 21 ust. 2 ww. ustawy. W kwestii braku planu gospodarowania zasobem mieszkaniowym w latach 2018-2021 (do 30 sierpnia) Burmistrz wyjaśnił, że zarządzanie lokalami gminnymi w tych latach odbywało się w oparciu o przepisy Uopl oraz uchwały RM ws. zasad wynajmowania lokali. Politykę mieszkaniową realizowano poprzez zamiany lokali, ich pozyskiwanie w wyniku wyroków eksmisyjnych, przydziały osobom oczekującym, remonty, zakupy na rynku pierwotnym i egzekwowanie terminowych płatności czynszów, a brak ww. programu nie stanowił przeszkody w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.

(akta kontroli str. 776-803, 891-895, 1456)

**4.4.** Gmina wprowadziła pisemne procedury w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, przyjmując uchwałę ws. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu<sup>67</sup>. W uchwale tej określono m.in. wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie lokalu w najem/podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny oraz przesłanki kwalifikujące do poprawy sytuacji mieszkaniowej. Określono też zasady stosowania obniżek czynszu, kryteria przyznawania pierwszeństwa przy zawieraniu umowy najmu lokalu, warunki dokonywania zamiany lokali oraz tryb rozpatrywania wniosków o ich najem lokali.

(akta kontroli str. 804-818)

Zarządzanie nieruchomościami i zasobem mieszkaniowym Gmina powierzyła swojej jednostce, tj. ADM<sup>68</sup>, która w ramach zarządzania była zobowiązana m.in. do:

<sup>62</sup> Zarządzenie Nr 811/II/2017 Burmistrza z 26 stycznia 2017 r.

<sup>63</sup> Zarządzenie Nr 507/III/2020 Burmistrza z 5 lutego 2020 r.

<sup>64</sup> Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, ze zm.).

<sup>65</sup> Uchwała Nr XLI/326/2021 Rady Miejskiej w Goldapi („RM”) z 31 sierpnia 2021 r. ws. przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2021-2025.

<sup>66</sup> Uchwała RM Nr XXXV/229/2013 z 27 marca 2013 r. ws. przyjęcia programu jw. na lata 2013-2017.

<sup>67</sup> Uchwała Nr XIII/97/2015 RM z 28 października 2015 r. ws. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, zm. uchwałą Nr XXX/245/2020 z 24 listopada 2020 r.

<sup>68</sup> Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. z/s w Goldapi – umowa Nr WIK.7031.43.2014 z 29.10.2014 r.

- zawierania, zmian i rozwiązywania w imieniu Gminy umów najmu, dzierżawy, użyczenia i innych stosunków prawnych w ramach zarządu;
- prowadzenia i przetwarzania baz danych i ewidencji zarządzanych zasobów oraz ich aktualizacji;
- naliczania czynszów i opłat dla najemców oraz ustalania zasad i rozliczania tytułem mediów i usług dla odbiorców;
- analiz kosztów związanych z zawartymi umowami i monitorowania wpłat oraz prowadzenia spraw windykacyjnych, sądowych i egzekucyjnych;
- opracowywania rocznych planów remontów i ich realizacji oraz konserwacji bieżącej lokali i zapewniania pogotowia awaryjnego;
- kontroli prawidłowości wykorzystania lokali i utrzymywania w nich czystości.

(akta kontroli str. 819-831, 868-872, 2863)

4.5. W latach 2018-2021 w zakresie obrotu nieruchomościami Gmina dokonała 493 transakcji na ogólną kwotę przychodów w wysokości 5 900,6 tys. zł, w tym:

- sprzedaży<sup>69</sup> 89 działek i lokali mieszkalnych o łącznej wartości<sup>70</sup> 4 355,6 tys. zł, z tego 21 nieruchomości w 2018 r. za 276,9 tys. zł, 11 w 2019 r. za 250,8 tys. zł, 25 w 2020 r. za 1 566,8 tys. zł i 32 w 2021 r. za 2 261,1 tys. zł;
- wydzierżawienia<sup>71</sup> 118 działek, z czego osiągnęła przychody<sup>72</sup> w wysokości 46 tys. zł, z tego 22,6 tys. zł w 2018 r. z tytułu udostępnienia 26 działek; 4,4 tys. zł w 2019 r. (30 działek); 4 tys. zł w 2020 r. (18) i 15 tys. zł w 2021 r. (44);
- wynajęcia 279 lokali mieszkalnych<sup>73</sup>, osiągając ogółem 897 tys. zł wpływów<sup>74</sup>, z tego 129,5 tys. zł za wynajęcie 52 lokali w 2018 r.; 207,7 tys. zł w 2019 r. (70 lokali); 247,7 tys. zł w 2020 r. (68) i 312,1 tys. zł w 2021 r. (89);
- zamiany 7 nieruchomości (6 działek i jednego mieszkania) o wartości<sup>75</sup> 602 tys. zł, z tego 3 transakcje o wartości 122 tys. zł w 2018 r., 2 o wartości 274,4 tys. zł w 2019 r. oraz po jednej w 2020 r. i 2021 r. o wartościach 160,5 tys. zł i 45,1 tys. zł;
- oddania w użytkowanie wieczyste 24 działek o wartości 373,2 tys. zł, z tego 13 w 2018 r. (wartość 269,4 tys. zł), 5 w 2019 r. (54,9 tys. zł) oraz po 3 w 2020 r. i 2021 r. (odpowiednio 35,4 tys. zł i 13,5 tys. zł).

Ponadto, w latach 2019-2020 oddano nieodpłatnie w trwałe zarząd dwie działki.

(akta kontroli str. 833-862, 2812-2828)

4.6. W 2012 r. Rada Miejska podjęła uchwałę określającą zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony<sup>76</sup>.

(akta kontroli str. 863-867)

4.7. W toku kontroli dokonano analizy 20 wybranych transakcji (4% zawartych w badanym okresie) w zakresie gospodarowania nieruchomościami komunalnymi, tj.:

<sup>69</sup> Zgodnie z obowiązującym gminnym planem wykorzystania nieruchomości.

<sup>70</sup> We wszystkich przypadkach podstawą wyceny był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę.

<sup>71</sup> Zgodnie z obowiązującym gminnym planem wykorzystania nieruchomości.

<sup>72</sup> Ceny dzierżaw ustalano na podstawie zarządzeń Burmistrza: Nr 170/VII/11 z 6 lipca 2011 r. ws. minimalnych stawek czynszu (112 przypadków) oraz Nr 1186/IX/2021 z 8 września 2021 r. ws. ogłoszenia przetargu na dzierżawę (sześć przypadków).

<sup>73</sup> Zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

<sup>74</sup> Wg obowiązujących stawek czynszu za lokale, z uwzględnieniem opłat za media i dodatków mieszkaniowych.

<sup>75</sup> Wg operatów szacunkowych.

<sup>76</sup> Uchwała RM Nr XXXII/208/2012 z 28 grudnia 2012 r. ws. określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, zm. uchwałami Nr III/15/2014 z 30 grudnia 2014 r. i Nr XXII/153/2016 z 31 marca 2016 r.



- sprzedaży dziewięciu nieruchomości w trybie przetargowym, w tym ośmiu w trybie przetargu ustnego nieograniczonego (za łączną kwotę 1 310,9 tys. zł) oraz jednej w trybie przetargu ustnego ograniczonego (za kwotę 635,8 tys. zł);
- dzierżawy dwóch nieruchomości w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego;
- zbycia w trybie bezprzetargowym czterech nieruchomości, w tym trzech lokali za kwotę 112,3 tys. zł w związku z pierwszeństwem przysługującym najemcom lokali mieszkalnych oraz nieruchomości niezabudowanej o wartości 103 tys. zł w związku z prawem pierwokupu przysługującym na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>77</sup> („Uokur”);
- zamiany dwóch nieruchomości o wartości 339 tys. zł na nieruchomości należące do osób prywatnych,
- najmu trzech lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym, w tym na czas nieokreślony (dwa lokale) i na czas oznaczony (jeden lokal socjalny).

(akta kontroli str. 2367-2378, 2422-2423)

**4.7.1.** Z dokumentacji ww. transakcji wynikało, że w każdym przypadku<sup>78</sup> zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia, bądź do najmu lub dzierżawy, które zostały wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu co najmniej przez okres 21 dni. Wykazy te zamieszczano także w BIP Urzędu, a informacje o sposobie publikacji wykazów zamieszczano też na stronie monitorurzedowy.pl lub w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym (dotyczy wykazów sporządzonych w 2018 r.). Wykazy te zawierały m.in. numer księgi wieczystej i dane adresowe nieruchomości oraz informacje o jej powierzchni i wartości (lokalu lub budynku) oraz ewentualnych obciążeniach, cenie i trybie zbycia lub odpłatnego udostępnienia.

(Dowód akta kontroli str. 2367-2767)

**4.7.2.** W przypadku zbycia lub dzierżawy nieruchomości w trybie przetargowym kandydatów na nabywców lub dzierżawców wyłoniono w pierwszych terminach przetargów. Ogłoszenia przetargowe wywieszano w siedzibie Urzędu i publikowano w BIP i stronie monitorurzedowy.pl<sup>79</sup>. W przypadku zbywanych nieruchomości ich wartość określali rzeczoznawcy w operatach szacunkowych, a ceny wywoławcze były co najmniej równe tej wartości. Prowadząc postępowania przestrzegano wymogów rozporządzenia ws. przetargów<sup>80</sup>, w tym m.in.:

- wysokości, formy i uiszczenia wadium przez uczestników przetargu (§ 4);
- terminów podania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargu (§ 6 ust. 1) oraz zawartości ogłoszeń (§§ 13 i 15);
- przeprowadzenia postępowań przetargowych przez komisję w składzie co najmniej trzyosobowym (§ 8 ust. 1 i 2);
- sporządzenia protokołu z przetargu (§ 10);
- podania informacji o wyniku przetargu poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu i publikację w BIP (§ 12).

Powyższych terminów i czynności dochowano też w postępowaniach na dzierżawę nieruchomości. Urząd przekazywał wyłonionym w przetargach kandydatom na nabywców, w terminie określonym w art. 41 ust. 1 Uogn, informacje o wyznaczonym miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego sprzedaży. Wszystkie postępowania zakończyły się podpisaniem umów sprzedaży lub dzierżawy.

<sup>77</sup> Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 461).

<sup>78</sup> Nie dotyczy najmu komunalnych lokali mieszkalnych.

<sup>79</sup> Poza ogłoszeniami o przetargach na dzierżawę w 2018 r., które publikowano w tygodniku „Kurier Goldapski”.

<sup>80</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2014 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2213).

Sprzedaż nieruchomości w obrębie Bałupiany<sup>81</sup>, w drodze przetargu ograniczonego, poprzedzona została zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej<sup>82</sup>. Przedmiotem ustaleń planu, którego założenia były wcześniej przedmiotem konsultacji publicznej (brak uwag), było m.in. przeznaczenie ww. działek na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Zmiana wynikała m.in. z faktu, że obwodnica miasta, która miała być pierwotnie zlokalizowana na tym terenie została wybudowana w innym miejscu. Zmiana służyła doprowadzeniu do zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz umożliwiła sprzedaż nieruchomości, której dokonano w przetargu nieograniczonym z zachowaniem wymogów ustawowych.

(Dowód akta kontroli str. 2367-2375, 2424-2492, 2707-2784)

**4.7.3.** Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym odbywała się na wniosek ich dotychczasowych najemców, z uwzględnieniem zasad wynikających z uchwały RM Nr XXXII/208/2012 z 28 grudnia 2012 r. (ze zm.)<sup>83</sup>. Zgodnie z § 6 ust. 1 tej uchwały, w przypadku sprzedaży lokali w budynku wielolokalowym najemcom przysługiwała bonifikata w wysokości 50% ceny. Wartość zbywanych lokali, wraz z przynależnym udziałem w gruncie, ustalono w operatach szacunkowych. Cena sprzedaży, ustalona w rokowaniach z najemcami, uwzględniała ww. bonifikatę. W dwóch przypadkach najemcy uiszcili całą cenę przed zawarciem aktu notarialnego, a w jednym przypadku przed zawarciem aktu uiszczona została część ceny. Zapłatę pozostałej części rozłożono na 20 rat naliczanych co kwartał. W akcie sprzedaży określono, że raty będą oprocentowane w wysokości stopy redyskonta weksli NBP, a ich spłatę zabezpieczono hipoteką.

Sprzedaż nieruchomości niezabudowanej nastąpiła na wniosek dotychczasowego dzierżawcy, który dzierżawił ją na podstawie umowy zawartej 22 września 2015 r. na czas nieoznaczony, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu. Nieruchomość ta została uwzględniona w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży ogłoszonym 15 maja 2019 r., a 4 października 2019 r. Burmistrz wydał zarządzenie o sprzedaży nieruchomości dotychczasowemu dzierżawcy za 103 tys. zł. Podstawę zarządzenia stanowił art. 3 ust. 1 Uokur (pierwokup przysługujący dzierżawcy nieruchomości rolnej). Warunkową umowę sprzedaży, ze względu na prawo pierwokupu przez Skarb Państwa, zawarto 5 listopada 2019 r., a umowę przeniesienia własności – 8 listopada 2019 r.

(Dowód akta kontroli str. 2376-2421, 2521-2544, 2768-2770)

**4.7.4.** Objętych badaniem zamian nieruchomości komunalnych dokonano z osobami fizycznymi. Przedmiotem zamian był lokal mieszkalny o pow. 44,25 m<sup>2</sup> i działka niezabudowana o pow. 0,3032 ha położone w Goldapi. W zamian Gmina nabyła lokal mieszkalny i działkę o pow. odpowiednio 55,92 m<sup>2</sup> i 0,3032 ha. Zamiany lokali dokonano na wniosek osoby fizycznej, a zamiany działek w związku z potrzebą poszerzenia drogi gminnej stanowiącej dojazd do innych nieruchomości. Wartość szacunkowa lokalu komunalnego i lokalu prywatnego wynosiła odpowiednio 69,8 tys. zł i 70,2 tys. zł<sup>84</sup>. Wartość działek podlegających zamianie była równa – 269,5 tys. zł. Zawarcie umów zamiany, odpowiednio w grudniu 2018 r. i w październiku 2019 r., poprzedzono wywieszeniem wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia i ich publikacją w BIP oraz sporządzeniem protokołów uzgodnień. Umowę zamiany lokali zawarto po upływie ok. dziewięciu m-cy od uzgodnień, a pełnomocnik drugiej strony wezwał Burmistrza do wykonania umowy przyrzeczonej. Zastępca

<sup>81</sup> Firmie KENSUS z/s w Goldapi, za cenę 635,8 tys. zł brutto.

<sup>82</sup> Uchwała RM Nr XXVIII/238/2020 z 27 października 2020 r.

<sup>83</sup> Uchwała ws. określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy oraz ich dzierżawy lub wynajmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

<sup>84</sup> Wartość szacunkowa obu lokali obejmowała też odpowiednie udziały w gruncie.

Burmistrza wyjaśniła, że zamiana była powiązana ze złożoną wcześniej zgodą najemcy lokalu komunalnego na zamianę lokalu. Najemca wycofał zgodę, więc należało poszukiwać innego lokalu do najmu, a proces przedłużał się, o czym kontrahenta informowano.

(Dowód akta kontroli str. 2422-2423, 2545-2586, 2785-2789)

**4.7.5.** Zawarcie badanych umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony podlegało przepisom uchwały RM Nr XIII/97/2015 z 28 października 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Wnioski przyszłych najemców, zawierające m.in. dane o ich sytuacji mieszkaniowej i majątkowej, zaktualizowano przed zawarciem umowy najmu. Wnioski te zostały pozytywnie zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową (§ 8 ust. 3-4 ww. uchwały). Zawarcie umów poprzedzono wydaniem przez Burmistrza skierowań do zawarcia umów najmu. W obu przypadkach z przyszłymi najemcami podpisano w 2018 r. porozumienia w sprawie wykonania, na ich koszt i bez możliwości domagania się zwrotu poniesionych nakładów, remontów tych lokali celem dostosowania ich do indywidualnych potrzeb najemców (wg § 12 ww. uchwały). Porozumienia określały m.in. niezbędne prace i warunki ich odbioru. Prace zostały odebrane protokolarnie i uznane za wykonane prawidłowo. Następnie, w dniach 27 lipca 2018 r. i 27 września 2018 r., wydano skierowania do zawarcia umów najmu lokali wskazanych w ww. porozumieniach. Przy czym w lipcu 2019 r. Gmina zaproponowała jednemu z najemców zamianę lokalu przydzielonego w 2018 r. na lokal w nowo pozyskanym budynku. Po wyrażeniu zgody na zamianę, 21 sierpnia 2019 r. zawarto umowę najmu nowego lokalu.

(Dowód akta kontroli str. 2587-2665, 2771-2777)

Badaną umowę najmu lokalu socjalnego zawarto 29 maja 2017 r. na okres 2 lat i na wniosek najemcy podlegała ona przedłużeniu na kolejne roczne okresy. Skierowanie do zawarcia umowy najmu tego lokalu wydano w zwizku z wyrokiem eksmisyjnym Sądu Rejonowego w Olecku z 9 listopada 2011 r., przyznającym pozwanym prawo do lokalu socjalnego. Zgodnie z § 5 ust. 3 pkt 2 ww. uchwały osobom z wyrokiem o eksmisji z tym prawem przysługiwało pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu. Stawki czynszu określone w umowach najmu odpowiadały stawkom określonym w zarządzeniu Burmistrza z 12 listopada 2007 r. w sprawie stawek czynszu w lokalach zasobu mieszkaniowego Gminy i stawek za lokale socjalne.

(Dowód akta kontroli str. 2665-2706, 2778)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności Urzędu w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W latach 2018 - 2021 (do 30 sierpnia), wbrew wymogom art. 21 ust. 1 pkt 1 UopI, nie uchwalono programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Burmistrz, w złożonych wyjaśnieniach, nie podał powodów takiej sytuacji, natomiast Naczelnik WIK wyjaśnił, że brak planu wynikał z zaniedbania jego sporządzenia. Zdaniem NIK, takie zaniedbania wskazują na nieefektywność mechanizmów systemu kontroli zarządczej w zakresie zapewnienia ciągłości działalności Urzędu.
2. Operat szacunkowy nieruchomości niezabudowanej o pow. 1,76 ha w obrębie Bitkowo, celem określenia jej wartości rynkowej dla potrzeb sprzedaży, sporządzono 23 października 2018 r., zaś umowy sprzedaży tej nieruchomości, (warunkowa i przeniesienia własności) zawarto 5 i 8 listopada 2019 r., tj. niezgodnie z art. 156 ust. 3 Uogn, który stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego go sporządzono, przez okres 12 m-cy

(akta kontroli str. 776-803, 891-895, 1456)



od daty sporządzenia. Zastępca naczelnika GPO<sup>85</sup> wyjaśniła, że w dniu wydania przez Burmistrza zarządzenia w sprawie sprzedaży tej nieruchomości (4 października 2019 r.), operat szacunkowy był aktualny i uznano to za właściwe, więc operat nie był aktualizowany.

(2367-2375, 2493-2520, 2790-2793, 2796-2801)

3. Nierzetelnie udokumentowano sposób i wyniki weryfikacji spełnienia przez nabywcę ww. nieruchomości warunku wynikającego z art. 3 ust. 1 pkt 2 Uokur, tj. wejścia nabywanej nieruchomości w skład rodzinnego gospodarstwa rolnego, gdyż w aktach tej transakcji brakowało dokumentów na ww. okoliczność. Urząd nie posiadał, także dokumentu potwierdzającego rezygnację przez uprawniony organ z przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu.

Zastępca naczelnika GPO wyjaśniła, że warunek ten zweryfikowano poprzez sprawdzenie danych o dzierżawcy w systemie PUMA (posiadane nieruchomości, zameldowanie) i Wydziale FRB<sup>86</sup> (podatek rolny). Z aktu notarialnego wynikało, że dostarczono m.in. zaświadczenie o zameldowaniu, dyplom ukończenia studiów (ochrona środowiska), świadectwo ukończenia szkoły rolniczej oraz oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa. W kwestii prawa pierwokupu przez Skarb Państwa podała, że oświadczenie nadleśniczego znajduje się w dokumentacji aktu notarialnego z 8 listopada 2019 r., a wypis warunkowej umowy sprzedaży doręczył nadleśniczemu notariusz, celem wypowiedzenia się w sprawie prawa pierwokupu.

Zdaniem NIK, z uwagi na to, że sprzedaż dotyczyła działki gminnej na rzecz osoby mogącej skorzystać z przywileju pierwokupu tylko po łącznym spełnieniu ustawowych wymogów, rzetelna weryfikacja ich spełnienia powinna być przeprowadzona przy użyciu adekwatnych dowodów i starannie udokumentowana, także w zakresie stwierdzenia czy zbywana nieruchomość faktycznie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przyszłego nabywcy. Okoliczności związane z możliwością skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu również są na tyle istotne (np. w razie ewentualnych roszczeń), by dokładnie je udokumentować w aktach urzędowych.

(2376-2421, 2493-2520, 2790-2793)

4. W kontrolowanych przypadkach wymagano od najemców komunalnych lokali mieszkalnych ubiegających się o nabycie wynajmowanych lokali, złożenia – pod rygorem odpowiedzialności z art. 233 Kodeksu karnego – oświadczeń o tym, że nie są właścicielami innych lokali mieszkalnych lub działek budowlanych. Zdaniem NIK, żądanie złożenia takich oświadczeń odbywało się bez właściwej podstawy prawnej.

Zastępca naczelnika GPO wyjaśniła, że podstawą tego żądania były przepisy art. 21b ust. 4 i 5 Uopl, według których na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego, jest obowiązana złożyć oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, o braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej lub pobliskiej miejscowości. Przy czym, w 2021 r. z żądania ww. oświadczeń zrezygnowano.

NIK zauważa, że przepisy wskazane w wyjaśnieniach nie odnoszą się do trybu sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz najemców, lecz wyłącznie do najemców lub osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu. Zgodnie

<sup>85</sup> Wydział Gospodarki Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Goldapi.

<sup>86</sup> Wydział Finansów i Realizacji Budżetu Urzędu Miejskiego.



z art. 233 § 6 Kodeksu karnego, stosowanie przepisów związanych z odpowiedzialnością za złożenie fałszywego zeznania lub oświadczenia (art. 233 § 1-3 i § 5) jest możliwe tylko w przypadku, gdy ustawa przewiduje możliwość odebrania oświadczenia pod rygorem odpowiedzialności karnej.

(2376-2421, 2521-2544, 2790-2793)

5. W wyniku analizy umów zamiany nieruchomości komunalnych na nieruchomości osób prywatnych (pkt 4.7.4. wystąpienia) stwierdzono, że ich podpisanie było poprzedzone wzajemnymi płatnościami między stronami umowy, w kwotach równych wartościom nieruchomości wynikającym z operatów szacunkowych. Natomiast art. 603 ustawy – Kodeks cywilny<sup>87</sup> określa, że przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy.

Zastępca Burmistrza wyjaśniła, że przy zamianach stosowano praktykę pełnej odpłatności przez strony umowy, co jest związane z zakazem kompensaty, o którym mowa w art. 7 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Możliwość kompensaty dochodów wynika z art. 65 i 66 Ordynacji podatkowej. Zgodnie z ustawą o finansach publicznych podstawą gospodarki finansowej jednostki jest plan finansowy, której kierownik ustala przypadające jej należności. Zgodnie z art. 11 tej ustawy jest pokrywają wydatki z budżetu, a pobrane dochody odprowadzają na rachunek jego dochodów. Zamiana jest umową o podobnym charakterze do sprzedaży, a ustawodawca nie uregulował odrębnie tej transakcji (zgodnie z art. 604 Kodeksu cywilnego do umowy zamiany stosuje się przepisy o sprzedaży). Stąd zamiana, podobnie jak sprzedaż, stanowi formę odpłatnego zbycia.

W ocenie NIK, przepisy Kodeksu cywilnego (Księga III, tytuł XII) regulują jednak odrębnie umowę zamiany, a jej elementem nie jest – jak przy sprzedaży – zapłata ceny. Ustawowe odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o umowie sprzedaży nie przesądza o uznaniu tych umów za różniące się nieistotnie. Ponadto, art. 15 ust. 1 Uogn określa, że w przypadku zamiany nieruchomości komunalnych na nieruchomości będące własnością osób fizycznych i prawnych, gdy wartości zamienianych nieruchomości nie są równe, stosuje się dopłatę równą różnicy między wartościami. Z umów zamiany i poprzedzających je uzgodnień nie wynikało natomiast, jak wskazano w wyjaśnieniach, aby celem tych umów była kompensata zaległości podatkowych lub wygaszenie zobowiązania podatkowego.

(2422-2423, 2545-2586, 2785-2789)

6. W sposób nieprzejrzysty i sprzyjający dowolności przy decydowaniu o kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stosowano, przewidzianą w uchwale RM Nr XIII/97/2015 z 28 października 2015 r., możliwość zawierania umów najmu pod warunkiem zawarcia porozumienia o remoncie lokalu na koszt przyszłego najemcy. Informacje o faktycznych możliwościach w zakresie wykorzystania tego uprawnienia (np. o mieszkaniach wymagających remontu) nie były dostępne ogółowi mieszkańców, choć uprawnione do zawarcia umowy najmu w tym trybie były zarówno osoby nieposiadające lokalu mieszkalnego, jak i najemcy lokali komunalnych (§ 12 ust. 2 uchwały).

Zastępca Burmistrza wyjaśniła, że najemcy, których dotyczyła sytuacja stwierdzona w wyniku kontroli, znajdowali się na liście osób zakwalifikowanych do przydziału lokali sporządzonej przez SKM. Osoby te same wyszukiwały lokale, które mogłyby zająć po ich wyremontowaniu i zabiegali o taką możliwość.

<sup>87</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

Lokale nie były do najmu przystosowane, gdyż wymagały remontów, których Gmina nie mogła dokonać ze względu na ograniczone środki finansowe. Informacja o takich możliwościach nie była upowszechniana dla ogółu mieszkańców.

(2587-2664, 2771-2777, 2785-2789)

7. W lipcu 2019 r. zaproponowano najemcy lokalu przy ul. A, z którym umowę zawarto 4 października 2018 r., zamianę na lokal w nowo wzniesionym budynku przy ul. B (zamianę sfinalizowano 21 sierpnia 2019 r.), przy czym według § 6 ust. 2 uchwały RM Nr XIII/97/2015 z 28 października 2015 r., nie powinno ujmować się na liście zamian lokali osób, które otrzymały mieszkanie gminne w okresie ostatnich pięciu lat.

Zastępca Burmistrza wyjaśniła, że celem tej zamiany było polepszenie warunków mieszkaniowych matce samotnie wychowującej troje dzieci, która dodatkowo wyremontowała pierwotnie zajmowany lokal komunalny na własny koszt. Lokal ten przydzielono rodzinie z listy oczekujących. W kwestii kryteriów jakimi kierowano się, proponując najemcom zamiany na lokale położone w budynku przy ul. B podała, że chodziło o rodziny wieloosobowe w mieszkaniach z lokalnym ogrzewaniem, które utrzymywały je w dobrym stanie technicznym. Odzyskane w drodze zamiany lokale były gotowe do zamieszkania i przydzielono je rodzinom z listy oczekujących.

(akta kontroli str. 2587-2664, 2771-2777, 2794-2795)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W badanym okresie Gmina posiadała plan wykorzystania zasobu nieruchomości gminnych, lecz przez dłuższą część tego okresu (od 1 stycznia 2018 r. do 30 sierpnia 2021 r.) nie obowiązywał, wskutek zaniedbania w sporządzeniu odpowiedniego dokumentu, program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy. Analiza wybranych transakcji zbycia i odpłatnego udostępnienia nieruchomości wykazała, że przestrzegano ustawowych obowiązków informacyjnych związanych z przeznaczeniem nieruchomości do zbycia lub udostępnienia. Prawidłowo stosowano przetargowy tryb zbywania i dzierżawy nieruchomości. Tryb bezprzetargowy stosowano w przypadkach określonych w prawie lokalnym, przestrzegając uprawnień przysługujących przyszłym nabywcom. Jednak od najemców ubiegających się o nabycie lokali mieszkalnych bezpodstawnie wymagano złożenia, pod rygorem odpowiedzialności za składanie fałszywych zeznań, oświadczeń dotyczących ich sytuacji majątkowej. W jednym przypadku, zawierając umowę posłużono się operatem szacunkowym, którego aktualności nie potwierdzono, mimo ustawowego wymogu oraz nierzetelnie udokumentowano sposób weryfikacji prawa pierwokupu przysługującego dzierżawcy nieruchomości rolnej, a także okoliczności rezygnacji z prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa. Ponadto, w związku z zamianą nieruchomości stosowano nieprawidłową praktykę wzajemnego gotówkowego rozliczenia w kwotach równych wartości zamienianych nieruchomości. Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierano w sposób zgodny ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej, lecz w jednym wypadku odstąpiono od zasady nierozpatrywania spraw o zamianę lokalu, w sytuacji gdy najemca uzyskał lokal z zasobu komunalnego w okresie ostatnich pięciu lat. Zastrzeżenia w zakresie przejrzystości działania Urzędu budzi również praktyka nieinformowania ogółu mieszkańców o faktycznych możliwościach uzyskania najmu mieszkania komunalnego po jego wyremontowaniu na koszt przyszłego najemcy.

## 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 wnioski:

Uwagi

Stwierdzone nieprawidłowości z zakresie przygotowania i udzielania niektórych zamówień publicznych oraz nieprzestrzeganie regulacji wewnętrznych przy udzielaniu zamówień podprogowych, wskazują, że w Urzędzie nie zapewniono funkcjonowania skutecznego nadzoru i efektywnej kontroli zarządczej, o której mowa w art. 68 i 69 ustawy o finansach publicznych. Uzasadnione jest dokonanie przeglądu przyjętych procedur wewnętrznych i podjęcie działań minimalizujących ryzyko wystąpienia nieprawidłowości w ww. zakresie.

Wnioski

1. Wzmocnienie skuteczności i efektywności systemu kontroli zarządczej w zakresie nadzoru i wymiany informacji ze środowiskiem zewnętrznym w ramach przygotowania i przeprowadzania postępowań przetargowych oraz w zakresie zapewnienia ciągłości działania przy opracowaniu wieloletnich dokumentów programowych.
2. Ustalanie wartości szacunkowej robót budowlanych w sposób określony w ustawie – Prawo zamówień publicznych.
3. Udzielanie zamówień niepodlegających przepisom Pzp w sposób określony w Regulaminie wewnętrznym oraz rzetelne prowadzenie rejestrów w tym zakresie.
4. Rzetelne dokumentowanie zdarzeń związanych ze zmianami w zakresie przedmiotu lub wartości zamówienia, a także dokonywanie odpowiednich zmian w umowach z wykonawcami, gdy wymagają tego ustalenia umowne.
5. Zapewnienie terminowego opracowania dokumentów programowych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
6. Stosowanie przy sprzedaży nieruchomości operatów szacunkowych spełniających wymogi Uogn w zakresie ich aktualności.
7. Rzetelne dokumentowanie sposobu i wyników weryfikacji ustawowych warunków związanych z prawem pierwokupu nieruchomości gminnych.
8. Zaprzestanie dokonywania wzajemnych płatności między stronami umów zamiany nieruchomości komunalnych na nieruchomości osób prywatnych.
9. Rozważenie udostępniania informacji przydatnych dla możliwości uzyskania najmu lokalu mieszkalnego po uprzednim jego wyremontowaniu na koszt przyszłego najemcy, w sposób sprzyjający transparentości tego procesu.
10. Podjęcie działań w celu przestrzegania zasad rozpatrywania wniosków o zamianę wynajmowanych lokali określonych w stosownej uchwale RM.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
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.

Olsztyn, 29 lipca 2022 r.

Kontroler  
Tomasz Marcinkowski  
Doradca prawny



podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Olsztynie  
Dyrektor  
z up.  
Barbara Zajdel  
Wicedyrektor



podpis





URZĄD MARSZAŁKOWSKI  
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO W OLSZTYNIE

EFRR-VI.433.1.4.2016  
(RPWM.06.02.01-28-0002/17 (52))



Olsztyn, 18.07. 2022 r.

Pan  
Tomasz Rafał Luto  
Burmistrz Gminy Gołdap

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do pisma znak: WIK.042.6.2017.2022 z 08.07.2022r. dot. projektu nr RPWM.06.02.01-28-0002/17, pn. „**BUDOWA ZAKŁADU PRZYRODOLECZNICZEGO WRAZ Z ROZBUDOWĄ PROMENADY ZDROJOWEJ W UZDROWISKU GOŁDAP**”, Departament Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (Departament EFRR) zwraca się z prośbą o:

- dostarczenie protokołów konieczności dotyczących zmian wskazanych w piśmie znak: WIK.042.6.2017.2021 z 22.03.2021r.
- doprecyzowanie informacji, czy dokumentacja dostarczona wraz z pismem znak: WIK.042.6.2017.2022 z 29.06.2022r. zawiera inne zmiany niż te wskazane w piśmie znak: WIK.042.6.2017.2021 z 22.03.2021r.? Jeżeli tak, należy wówczas dostarczyć protokoły konieczności oraz zestawienie (w formie tabelarycznej) różnic w zakresie rzeczowym i kosztowym między pierwotnym projektem budowlanym, a projektem uwzględniającym roboty zamienne.
- W decyzji PINB.G.70040.17.2020 z 21.07.2021r. wskazano m.in. zmiany dotyczące kształtu basenów, układu pomieszczeń i korytarzy, ilości jakuzzi oraz konstrukcji budynku, których nie uwzględniono w piśmie znak: WIK.042.6.2017.2021 z 22.03.2021r. W związku z powyższym, należy również dostarczyć protokoły konieczności oraz zestawienie (w formie tabelarycznej) różnic w zakresie rzeczowym i kosztowym między pierwotnym projektem budowlanym, a projektem uwzględniającym roboty zamienne dotyczące ww. zmian.

Ponadto, należy pamiętać, że nadwyżkę kosztów należy przenieść do wydatków niekwalifikowalnych, a w przypadku powstania oszczędności należy pomniejszyć kategorię kosztów.

Departament Europejskiego Funduszu  
Rozwoju Regionalnego  
10-554 Olsztyn  
ul. Kościuszki 89/91

T: +48 89 521 96 00  
F: +48 89 521 96 09  
E: prr@warmia.mazury.pl  
W: www.rpo.warmia.mazury.pl

Certyfikat Systemu  
Zarządzania Jakością  
ISO 9001:2015  
Nr 388/2006





W przypadku przesunięcia oszczędności do innych podkategorii należy poinformować o tym fakcie Departament EFRR. Należy przy tym wskazać z jakiej podkategorii i do jakiej zostały przesunięte środki oraz kwotę przesunięcia.

Dodatkowo, po zakończeniu prac budowlanych należy dostarczyć do Departamentu EFRR pozwolenie na użytkowanie budynku objętego projektem niezwłocznie po jego otrzymaniu.

W przypadku pojawienia się pytań lub wątpliwości dotyczących przedmiotowej sprawy, proszę o kontaktowanie się z pracownikiem Biura Projektów Kultura Departamentu EFRR pod numerem telefonu tel. **89 52 19 692**.

**Z poważaniem**

Z upoważnienia Zarządu Województwa  
Warmińsko-Mazurskiego

*Andrzej Cieciuch*  
Dyrektor Departamentu  
Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego

Departament Europejskiego Funduszu  
Rozwoju Regionalnego  
10-554 Olsztyn  
Jl. Kościuszki 89/91

T: +48 89 521 96 00  
F: +48 89 521 96 09  
E: prr@warmia.mazury.pl  
W: www.rpo.warmia.mazury.pl

Certyfikat Systemu  
Zarządzania Jakością  
ISO 9001:2015  
Nr 388/2006





GMINA GOŁDAP  
Plac Zwycięstwa 14  
19-060 GOŁDAP  
woj. warmińsko-mazurskie  
WIK.042.6.2017.2022

Gołdap, dn. 10.08.2022 r.

**Urząd Marszałkowski Województwa  
Warmińsko – Mazurskiego  
Departament Europejskiego  
Funduszu Rozwoju Regionalnego  
ul. Kościuszki 89/91  
10-562 Olsztyn**

**Dot.: projektu „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową promenady zdrojowej w Uzdrawisku Gołdap”**

W nawiązaniu do pisma nr EFRR-VI.433.1.4.2016 z dn. 18.07.2022 r. informujemy, że kompleksowa odpowiedź zostanie udzielona niezwłocznie po wyłonieniu nowego wykonawcy robót, w tym poznaniu rzeczywistych kosztów prac. Jednocześnie wskazujemy, że z dniem 08.08.2022 r. została powtórzona procedura przetargu na wyłonienie wykonawcy robót z terminem składania ofert do 23.08.2022 r.

Z up. BURMISTRZA  
GOŁDAP  
Joanna Maria Kabanowska  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

GMINA GOŁDAP

Plac Zwycięstwa 14  
19-500 Gołdap

woj. warmińsko-mazurskie  
WIK.042.6:2017.2022-03-00  
NIP 847-158-70-61

Gołdap, dn. 04.08.2022 r.

**Urząd Marszałkowski Województwa  
Warmińsko – Mazurskiego  
Departament Europejskiego  
Funduszu Rozwoju Regionalnego  
ul. Kościuszki 89/91  
10-562 Olsztyn**

**Dot.: projektu „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową promenady zdrojowej w Uzdrowisku Gołdap”**

Gmina Gołdap informuje o unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia w przedmiocie dokończenia budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrowisku Gołdap. Do dnia składania ofert tj. 01.08.2022 r. nie wpłynęła żadna oferta. Jednocześnie informujemy o zamiarze powtórzenia procedury.

Ż up. BURMISTRZA  
GMINY GOŁDAP

Joanna Magdalena Kabanowska  
ZASTĘPCA BURMISTRZA



GMINA GOŁDAP  
Plac Zwycięstwa 14  
19-500 GOŁDAP  
woj. warmińsko-mazurskie  
tel. (37) 615 60 00; fax 615 08 00  
NIP 847-158-70-61  
WIK.042.6.2017.2022

Gołdap, dn. 24.08.2022 r.

**Urząd Marszałkowski Województwa  
Warmińsko – Mazurskiego  
Departament Europejskiego  
Funduszu Rozwoju Regionalnego  
ul. Kościuszki 89/91  
10-562 Olsztyn**

**Dot.: projektu „Budowa Zakładu Przyrodoleczniczego wraz z rozbudową promenady zdrojowej w Uzdrawisku Gołdap”**

Gmina Gołdap informuje o unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia w przedmiocie dokończenia budowy Zakładu Przyrodoleczniczego w Uzdrawisku Gołdap, ponieważ w wyznaczonym na dzień 23.08.2022 r. terminie składania ofert nie wpłynęła żadna oferta. Biorąc pod uwagę, że było to drugie postępowanie w wyniku przeprowadzenia którego nie wpłynęła żadna oferta Zamawiający informuje, że rozważa wyłonienie wykonawcy robót w trybie negocjacji bez ogłoszenia, bądź udzielenie zamówienia wybranemu wykonawcy z wolnej ręki, na co pozwalają przepisy ustawy Prawa Zamówień Publicznych.

Z up. BURMISTRZA  
GOŁDAP

  
J. Marzalecha Eabanowska  
ZASTĘPCA BURMISTRZA