

DPM.17110.14.2019

UM.885622.2019

O: → PM (+ B\_PM) (2 egz.)

K: → SK

Termin odbioru przez RIO - 5.11.2019.  
opod. 11%

*Hornung*

29.10.2019

Katowice, dnia 29 października 2019 r.

## NOTATKA

spisana na okoliczność przekazania dwóch egzemplarzy protokołu kontroli gospodarki finansowej Miasta Gliwice, przeprowadzonej przez Inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach w dniach od 12 sierpnia do 3 października 2019 r. na podstawie upoważnień Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach Znak: WK-610/22/2/19 z dnia 7 sierpnia 2019 r. oraz WK-610/22/2-1/19 z dnia 24 września 2019 r.

Protokół zawiera 239 ponumerowanych stron podpisanych przez inspektorów kontroli. Integralną częścią protokołu stanowi załącznik nr 1 do protokołu kontroli.

Kierownika jednostki oraz Skarbnika Miasta powiadomiono o prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach, co do przyczyny tej odmowy.

Strona przekazująca:

Inspektorzy RIO Katowice

GŁÓWNY INSPEKTOR KONTROLI  
*Katarzyna Sienicka*  
mgr Katarzyna Sosna

Strona przejmująca:

Skarbnik Miasta  
*Ryszard Reszka*  
Ryszard Reszka

mgr Dyrektor  
Urzędu Miasta w Gliwicach  
*Hornung*  
Aneta Górny

Regionalna Izba Obrachunkowa

w Katowicach

Nr kontroli: WK-610/22/3/19

## **PROTOKÓŁ**

kontroli kompleksowej gospodarki finansowej **Miasta Gliwice** przeprowadzonej w dniach od 12 sierpnia do 3 października 2019 r. przez Inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach, działających na podstawie upoważnienia Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach Nr WK-610/22/2/19 z dnia 7 sierpnia 2019 r. Nr WK-610/22/2-1/19 z dnia 24 września 2019 r.

### **Kontrole przeprowadzili:**

- Katarzyna Sasińska – Główny Inspektor - koordynator kontroli,
- Anna Hammerlik – Starszy Inspektor,
- Mirosław Zawodnik – Starszy Inspektor,
- Radosław Pruszowski – Starszy Inspektor,
- Jolanta Opalka – Gansiniec - Inspektor
- Katarzyna Słotwińska – Mł. inspektor

### **Jednostka kontrolowana:**

Urząd Miejski w Gliwicach

ul. Zwycięstwa 21

44-100 Gliwice

### **Zakres i tematyka kontroli:**

- I. Ustalenia ogólnie-organizacyjne
- II. Księgowość i sprawozdawczość
- III. Budżet jednostki samorządu terytorialnego
- IV. Gospodarka mieniem
- V. Rozliczenia jednostki samorządu terytorialnego z jej jednostkami organizacyjnymi
- VI. Inne ustalenia

**Okres objęty kontrolą:** od 1 stycznia 2014 r. do dnia zakończenia kontroli, tj. 3 października 2019 r.

# I. USTALENIA OGÓLNO – ORGANIZACYJNE

## 1. Kierownictwo jednostki

Prezydentem Miasta Gliwice do 13 października 2019 r. był p. Zygmunt Frankiewicz, wybrany w wyborach bezpośrednich, które odbyły się w dniu 21 października 2018 r., zgodnie z treścią zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Gliwicach z dnia 21 listopada 2018 r. Objęcie obowiązków Prezydenta Miasta nastąpiło z chwilą złożenia ślubowania w dniu 21 listopada 2018 r., co potwierdza protokół nr I/2018 z I Sesji Rady Miasta w Gliwicach z dnia 21 listopada 2018 r. Postanowieniem nr 1988/2019 Komisarza Wyborczego w Katowicach z dnia 16 października 2019 r. stwierdzono wygaśnięcie z dniem 13 października 2019 r. mandatu p. Zygmunta Frankiewicza - Prezydenta Miasta Gliwice z powodu wyboru na senatora.

Na podstawie art. 28f ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) Prezes Rady Ministrów pismem z dnia 22 października 2019 r. wyznaczył z dniem 23 października 2019 r. p. Janusza Moszyńskiego do pełnienia funkcji Prezydenta Miasta Gliwice do czasu objęcia obowiązków przez nowo wybranego prezydenta miasta.

W poprzedniej kadencji, tj. 2014–2018, Prezydentem Miasta Gliwice był również p. Zygmunt Frankiewicz, wybrany w wyborach bezpośrednich, które odbyły się w dniu 16 listopada 2014 r., zgodnie z treścią zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Gliwicach z dnia 27 listopada 2014 r.

Zastępcami Prezydenta Miasta są:

- p. Adam Neumann - Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta, zgodnie z zarządzeniem Nr PM 265/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. (wejście w życie z dniem 1 lutego 2019 r.).

W okresie wcześniejszym tj. do 31 stycznia 2019 r. pierwszym Zastępcą Prezydenta Miasta był p. Piotr Wieczorek, zgodnie z zarządzeniem Nr PM 5282/06 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 30 listopada 2006 r. w sprawie: zmiany zarządzenia Nr PM 5/02 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 20 listopada 2002 r. w sprawie powołania Pana Piotra Wieczorka na stanowisko I Zastępcy Prezydenta Miasta Gliwice;

- p. Mariusz Śpiewok – Drugi Zastępca Prezydenta Miasta, powołany z dniem 1 lutego 2019 r., zgodnie z treścią zarządzenia Nr PM 264/19 z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie powołania Pana Mariusza Śpiewoka na stanowisko drugiego Zastępcy Prezydenta Miasta Gliwice.

W okresie wcześniejszym tj. do 31 stycznia 2019 r. drugim Zastępcą Prezydenta Miasta był p. Adam Neumann, zgodnie z treścią zarządzenia Nr PM 5283/06 z dnia 30 listopada 2006 r.



w sprawie: powołania pana Adama Neumanna na stanowisko Drugiego Zastępcy Prezydenta Miasta Gliwice,

- p. Krystian Tomala - Trzeci Zastępca Prezydenta Miasta, powołany z dniem 1 grudnia 2011 r. do nadal, zgodnie z treścią zarządzenia Nr PM 1679/2011 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 1 grudnia 2011 r.

Sekretarzem Miasta Gliwice jest p. Andrzej Karasiński, powołany na to stanowisko uchwałą Nr II/27/2006 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 6 grudnia 2006 r. Zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 223, poz. 1458 z późn.zm.), z dniem 1 stycznia 2009 r. stosunek pracy na podstawie powołania uległ przekształceniu w stosunek pracy na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony – pismo Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 30 grudnia 2008 r.

Skarbnikiem Miasta Gliwice jest p. Ryszard Reszke powołany z dniem 16 maja 2003 r. na to stanowisko uchwałą Nr VIII/113/2003 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 24 kwietnia 2003 r. Zakres obowiązków i kompetencji Skarbnika został określony w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Gliwicach. Zgodnie z postanowieniami § 16 ust. 1 obowiązującego Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Gliwicach, Prezydent Miasta powierzył Skarbnikowi nadzorowanie gospodarki finansowej miasta, w szczególności w zakresie:

- 1) realizacji budżetu miasta,
- 2) zachowania równowagi budżetowej oraz przestrzegania dyscypliny budżetowej,
- 3) kontrasygnowania czynności prawnych mogących spowodować powstanie zobowiązań pieniężnych,
- 4) spraw związanych z udzielaniem przez miasto pomocy publicznej przedsiębiorcom,
- 5) spraw związanych z okresowymi analizami i sprawozdaniami z realizacji budżetu miasta,
- 6) spraw związanych z pobieraniem podatków i opłat lokalnych,
- 7) prowadzenia rachunkowości miasta i Urzędu,
- 8) wykonywania dyspozycji środkami pieniężnymi,
- 9) dokonywania wstępnej kontroli zgodności operacji gospodarczych i finansowych z planem finansowym,
- 10) dokonywania kontroli kompletności i rzetelności dokumentów dotyczących operacji gospodarczych i finansowych.

W Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Gliwicach w § 2 pkt. 7 Działu I – „Postanowienia Ogólne” – zostało również określone stanowisko Dyrektora Urzędu, przez które to należy rozumieć osobę odpowiedzialną za organizację pracy Urzędu. Zgodnie

z postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego Dyrektorem Urzędu jest Naczelnik Biura Prezydenta Miasta, a w przypadku jego nieobecności obowiązki Dyrektora pełni Naczelnik Wydziału Kadr, Szkoleń i Płac. Stosownie do dalszych postanowień Regulaminu Organizacyjnego zawartych w Dziale III – „Organizacja Urzędu”, rozdziale 2 – „Realizacja zadań szczególnych” § 12 ust. 1 Dyrektor Urzędu podlega bezpośrednio Prezydentowi.

Jak ustalono w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 31 stycznia 2019 r. funkcję Dyrektora Urzędu pełniła p. Katarzyna Śpiewok Naczelnik Biura Prezydenta Miasta, natomiast od 1 lutego 2019 r. do nadal p.o. Dyrektora Urzędu jest p. Stella Górny - Naczelnik Wydziału Kadr i Szkoleń, zgodnie z zakresem obowiązków z dnia 31 stycznia 2019 r. (obowiązującym od dnia 1 lutego 2019 r.).

Ponadto ustalono, że Naczelnikiem Wydziału Księgowości - Głównym Księgowym jednostki budżetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach od 3 stycznia 2017 r. do nadal jest p. Agnieszka Dylewska. Kierownik jednostki powierzył obowiązki i odpowiedzialności w zakresie gospodarki finansowej Głównemu Księgowemu Urzędu, zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz.885 z późn.zm.), w zakresach czynności obowiązujących od dnia 3 stycznia 2017 r. Poprzednio Naczelnikiem Wydziału Księgowości - Głównym Księgowym jednostki budżetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach była p. Elżbieta Stefaniuk. Kierownik jednostki powierzył obowiązki i odpowiedzialności w zakresie gospodarki finansowej Głównemu Księgowemu jednostki budżetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach, zgodnie z art. 54 ust. 1 ww. ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, w zakresach czynności obowiązujących od dnia 16 marca 2009 r.

## **2. Wewnętrzne regulacje organizacyjno – prawne**

Miasto Gliwice działa w oparciu o Statut Miasta Gliwice (wejście w życie 4 stycznia 2019 r.) przyjęty uchwałą Nr II/24/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie Statutu Miasta Gliwice (tekst ujednolicony opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 20 grudnia 2018 r. pod poz. 8154 wraz ze zmianami wynikającymi z rozstrzygnięcia nadzorczego nr NP.II.4131.1.38.2019 Wojewody Śląskiego z 18 stycznia 2019 r. Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 2019 r., poz. 655). Ponadto w latach 2015-2019 obowiązywały Statuty przyjęte uchwałą:

- Nr XIX/486/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2016 r. (tekst jednolity - wejście w życie 19 września 2016 r.),



- Nr VIII/181/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 23 lipca 2015 r. (tekst jednolity wejście w życie 3 sierpnia 2015 r., wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr X/240/2015 z dnia 8 października 2015 r.),

- Nr XLIII/922/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 8 maja 2014 r., wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLV/988/2014 z 21 sierpnia 2014 r. (wejście w życie 31 maja 2014 r.)

Organizację oraz zasady funkcjonowania Urzędu Miejskiego w Gliwicach określa Regulamin Organizacyjny Urzędu Miejskiego w Gliwicach wprowadzony zarządzeniem nr PM-241/19 z dnia 28 stycznia 2019 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Gliwicach, wraz ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniami Prezydenta Miasta: Nr PM-301/19 z dnia 13 lutego 2019 r., Nr PM-457/19 z dnia 26 marca 2019 r., Nr PM-681/19 z dnia 15 maja 2019 r., Nr PM-739/19 z dnia 30 maja 2019 r., Nr PM-829/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. Poprzednio tj. w okresie od 2015 r. do 31 stycznia 2019 r. obowiązywał Regulamin Organizacyjny Urzędu Miejskiego w Gliwicach wprowadzony zarządzeniem nr PM – 2737/12 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 29 czerwca 2012 r., wraz ze zmianami.

### **3. Dane ogólne o jednostce**

Miasto Gliwice jest miastem na prawach powiatu, na terenie którego, w okresie objętym kontrolą, funkcjonowały następujące jednostki organizacyjne i nadzorowane, w tym:

- Dom Dziecka nr 1
- Dom Dziecka nr 2
- Dom Dziecka nr 3 im. Astrid Lindgren
- Żłobki Miejskie
- Zespół Przedszkoli Miejskich nr 1 w Gliwicach
- Zespół Przedszkoli Miejskich Nr 2 w Gliwicach
- Zespół Przedszkoli Miejskich Nr 3 w Gliwicach
- Zespół Przedszkoli Miejskich Nr 4 w Gliwicach
- Przedszkole Miejskie Nr 18 w Gliwicach
- Przedszkole Miejskie z Oddziałami Integracyjnymi nr 21 w Gliwicach
- Przedszkole Miejskie Nr 22 w Gliwicach
- Przedszkole Miejskie Nr 23 w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa Nr 2 w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 3 im. Arki Bożka
- Szkoła Podstawowa z Oddziałami Dwujęzycznymi nr 6 im. Noblistów Polskich w Gliwicach

- Szkoła Podstawowa nr 8 im. Marii Dąbrowskiej w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa Nr 9 im. Króla Jana III Sobieskiego w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa nr 11 im. Hugona Kollątaja w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa Nr 13 im. Krystyny Bochenek w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 21 im. Henryka Sienkiewicza w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa nr 28 im. Witolda Budryka w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa Nr 29 w Gliwicach
- Szkoła Podstawowa Nr 41 im. Władysława Broniewskiego
- I Liceum Ogólnokształcące Dwujęzyczne im. Edwarda Dembowskiego w Gliwicach
- II Liceum Ogólnokształcące im. W. Wróblewskiego w Gliwicach
- V Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Dwujęzycznymi im. Andrzeja Struga w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 1 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 2 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 3 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 4 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 5 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 6 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 7
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 8 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 9 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny Nr 10 w Gliwicach
- Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 11 w Gliwicach
- Zespół Szkolno - Przedszkolny nr 12 w Gliwicach
- Zespół Szkolno - Przedszkolny nr 13 w Gliwicach
- IV Liceum Ogólnokształcące Nr 1 w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 2 w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 4 im. Piastów Śląskich w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 5 im. Armii Krajowej w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Specjalnych Nr 7 w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 8 w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących Nr 12 w Gliwicach
- Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 14 w Gliwicach

Handwritten signatures in blue ink, including the name 'Sikhanu' at the bottom.

- Górnośląskie Centrum Edukacyjne im. Marii Skłodowskiej - Curie w Gliwicach
- Zespół Szkół Łączności w Gliwicach
- Zespół Szkół Budowlano-Ceramicznych w Gliwicach
- Zespół Szkół Ekonomiczno-Technicznych im. Cichociemnych w Gliwicach
- Zespół Szkół Samochodowych im. Gen. Stefana Roweckiego "Grota" w Gliwicach
- Zespół Szkół Techniczno-Informatycznych w Gliwicach
- Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego nr 1 w Gliwicach
- Zespół Szkół Specjalnych im. Janusza Korczaka w Gliwicach

#### Inne jednostki oświatowe

- Młodzieżowy Dom Kultury w Gliwicach
- Młodzieżowy Ośrodek Socjoterapii w Gliwicach
- Państwowa Szkoła Muzyczna I i II Stopnia w Gliwicach
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Gliwicach

#### Pomoc społeczna

- Centrum Pieczy Zastępczej i Wspierania Rodziny
- Dom Pomocy Społecznej "NASZ DOM"
- Dom Pomocy Społecznej "Opoka"
- Ośrodek Pomocy Społecznej
- Środowiskowy Dom Samopomocy

#### Instytucje kultury

- Teatr Miejski w Gliwicach
- Miejska Biblioteka Publiczna w Gliwicach
- Muzeum w Gliwicach

#### Inne jednostki

- Gliwicki Zakład Aktywności Zawodowej
- Centrum Ratownictwa Gliwice
- Gliwickie Centrum Organizacji Pozarządowych
- Miejski Zarząd Usług Komunalnych
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
- Powiatowy Urząd Pracy
- Straż Miejska w Gliwicach
- Zarząd Dróg Miejskich
- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej

Handwritten signatures in blue ink, including the name 'Sobuska' at the bottom.



Ponadto Miasto Gliwice posiada udziały w następujących spółkach (według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.):

- 6 spółek z ograniczoną odpowiedzialnością z 100% udziałem Miasta:
  - Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej - Gliwice Sp. z o. o.;
  - Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.;
  - Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.;
  - Przedsiębiorstwo Składowania i Utylizacji Odpadów Sp. z o. o.;
  - Śląska Sieć Metropolitarna Sp. z o. o.;
  - Przedsiębiorstwo Remontów Ulic i Mostów S.A.
- spółki z **ograniczoną odpowiedzialnością** z częściowym udziałem Miasta:
  - Górnośląska Agencja Przedsiębiorczości i Rozwoju Sp. z o. o. (79,12%);
  - Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. (91,36%);
  - Przedsiębiorstwo Komunikacji Miejskiej Sp. z o. o. (89,26%);
  - REMONDIS Gliwice Sp. z o. o. (20,04%);
  - Park Naukowo-Technologiczny „TECHNOPARK GLIWICE” Sp. z o. o. (57,83%);
  - Szpital Miejski w Gliwicach Nr 4 Sp. z o. o. (99,92%)
- **spółki akcyjne** z częściowym udziałem Miasta:
  - Śląskie Centrum Logistyki S.A. (77,78%);
  - Gliwicki Klub Sportowy Piast S.A. (66,68%);
  - Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. (9,97%);
  - Walcownia Metali Nieżelaznych „LABĘDY” S.A. (1,44%);
  - Tramwaje Śląskie S.A. (3,00%);
  - Agencja Rynku Hurtowego Produktów Rolnych „AGRO-RYNEK” S.A. Gliwice w likwidacji (15,21%).

Ponadto Miasto Gliwice należy do: Górnośląsko - Zagłębiowskiej Metropolii, Stowarzyszenia Miast Autostrady Bursztynowej, Śląskiej Fundacji Wspierania Przedsiębiorczości, Śląskiej Organizacji Turystycznej, Śląskiego Związku Gmin i Powiatów, Związku Miast Polskich, Związku Gmin i Powiatów Subregionu Centralnego, Stowarzyszenia Biznes - Nauka - Samorząd „PRO-SILESIA”, Światowego Zrzeszenia Technopolii.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/I.3.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/I.3. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.



## II. KSIĘGOWOŚĆ I SPRAWOZDAWCZOŚĆ

### 1. Gospodarka pieniężna.

Obsługa bankowa Miasta Gliwice prowadzona była na podstawie umowy zawartej w dniu 23 września 2016 r. z bankiem ING Bankiem Śląskim S.A. wybranym w drodze przetargu nieograniczonego na okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r.

Umowę w imieniu Miasta Gliwice zawarł Naczelnik Biura Zarządzania Płynnością Finansową oraz p.o. Zastępca Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, przy kontrasygnacie p. Ryszarda Reszke – Skarbnika Miasta Gliwice.

W ramach prowadzenia bankowej obsługi budżetu miasta Gliwice w latach 2017-2021 Bank zobowiązuje się do otwierania i prowadzenia rachunków bankowych w złotych i walutach obcych dla obsługi budżetu miasta Gliwice, w tym następujących rachunków:

- rachunku budżetu miasta,
- rachunku dochodów Skarbu Państwa,
- rachunków złotych i walutowych środków funduszy pomocowych dla budżetu miasta i dla jednostek organizacyjnych,
- rachunków Urzędu Miejskiego oraz wszystkich pozostałych jednostek organizacyjnych miasta Gliwice, w tym:
  - a) rachunku wydatków dla każdej jednostki,
  - b) rachunku dochodów dla każdej jednostki,
  - c) rachunków dochodów jednostki i wydatków nimi finansowanych,
  - d) rachunków funduszy celowych, w tym ZFŚS,
  - e) rachunków depozytowych.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych są oprocentowane, w umowie przewidziano także kary za nienależyte wykonanie umowy oraz możliwość udzielenia kredytu w rachunku bankowym.

W Mieście Gliwice przyjęte zostały zasady używania kart płatniczych na podstawie zarządzenia organizacyjnego nr 52/14 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 19 maja 2014 r. zmienionego zarządzeniem organizacyjnym nr 62/14 z 24 czerwca 2014 r. oraz nr 48/17 z 29 maja 2017 r. W okresie od 2017 r. karty płatnicze zostały wydane: Zastępcy Prezydenta Miasta, Kierownikowi Referatu Obsługi Finansowej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, inspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Kierownikowi Referatu Promocji i Komunikacji Społecznej w Wydziale Kultury i Promocji Miasta, specjaliście w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.



## 2. Księgi rachunkowe budżetu i urzędu.

Sprawdzeniem objęto prawidłowość prowadzenia i kompletność elektronicznych urządzeń księgowych Urzędu Miasta Gliwice za lata 2016-2019 pod względem formalnym.

Zarządzeniem organizacyjnym nr 62/06 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 31 października 2006 r. uregulowano zasady rachunkowości w Urzędzie Miejskim w Gliwicach, w tym:

- ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym zakładowy plan kont i wykaz kont ksiąg pomocniczych (konta analityczne), przyjęte zasady klasyfikacji zdarzeń, zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych,
- wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz opis systemu informatycznego,
- zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych w zakresie dochodów Skarbu Państwa,
- system ochrony danych, w tym: dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów,
- zasady rachunkowości i plan kont dla prowadzenia ewidencji podatków i opłat lokalnych.
- instrukcję kasową, określającą zasady gospodarki kasowej.

Szczegółowym sprawdzeniem objęto:

- prawidłowość i kompletność urządzeń księgowych za lata 2015-2019,
- zgodność bilansu zamknięcia ksiąg rachunkowych Urzędu Miasta jako jednostki budżetowej oraz Miasta Gliwice jako organu na dzień 31 grudnia 2017 r. z bilansem otwarcia tych ksiąg na dzień 1 stycznia 2018 r. oraz na dzień 31 grudnia 2018 r. z bilansem otwarcia tych ksiąg na dzień 1 stycznia 2019 r.
- prawidłowość dokonywania przepływów pieniężnych na rachunku bankowym depozytów i ZFŚS za lata 2018-2019 (I półrocze),
- analiza kont rozrachunkowych jednostki Urząd Miasta – konto 201, 240 za lata 2018-2019 (I półrocze),
- analiza konta 080 „Inwestycje (środki trwałe w budowie)”.

Ewidencja księgowa Urzędu prowadzona jest oddzielnie dla każdej tzw. „Jednostki księgowej”.

W Urzędzie Miejskim prowadzone są zapisy księgowe dla poniżej wymienionych „Jednostek księgowych”:

- Wydatki budżetowe (w części realizowanej przez Urząd Miejski)- JWUM;
- Dochody budżetowe (w części realizowanej przez Urząd Miejski)- JDUM;
- Dochody Skarbu Państwa - JDSP;



- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych - ZFŚS;
- Depozyty - DEP;
- Środki PFRON- PFRON;
- Podatki i opłaty lokalne - OPUM;
- Jednostka Wydatków Funduszy Pomocowych” – JWFP;
- Jednostka Dochodów Funduszy Pomocowych- JDFP;
- Egzekucja administracyjna – EGZ (dla ewidencji księgowej wyegzekwowanych należności z tytułu podatków, opłat i należności tzw. niepodatkowych wyegzekwowanych w drodze postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Prezydenta Miasta – tj. w ramach Wydziału Podatków i Opłat);
- Jednostka Dochodów Opłaty Geodezyjne – JDOG;
- Jednostka odsetek od kredytów i pożyczek – JOKP;
- Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi – OGOK,
- Jednostka ewidencji kar porządkowych – JEKP,
- Rozliczenia finansowe między jednostkami – RFMJ.

Jednostki księgowe tworzy się w miarę bieżących potrzeb.

W ramach „Jednostki księgowej” prowadzi się:

- a) dziennik;
- b) księgę główną i księgi pomocnicze (konta księgowe syntetyczne i analityczne);
- c) zestawienie obrotów i sald.

W wyniku kontroli ustalono, że konto 240 „Pozostałe rozrachunki” w latach 2015-2018 wykazywało salda należności oraz zobowiązań:

- na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo Wn 234.955.665,90 zł, saldo Ma 232.670.358,36 zł,
- na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo Wn 73.461.058,32 zł, saldo Ma 55.041.034,30 zł,
- na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo Wn 97.106.603,98 zł, saldo Ma 87.838.469,74 zł,
- na dzień 31 grudnia 2018 r. saldo Wn 350.015.712,84 zł, saldo Ma 333.296.722,60 zł

W bilansie Urzędu Miejskiego w Gliwicach za lata 2015-2018 prezentowano następujące dane wynikające z konta 240 „Pozostałe rozrachunki”:

- na dzień 31 grudnia 2015 r. należności - 9.309.571,46 zł, zobowiązania – 7.024.263,92 zł
- na dzień 31 grudnia 2016 r. należności - 24.850.331,32 zł, zobowiązania – 10.365.762,30 zł,
- na dzień 31 grudnia 2017 r. należności – 15.029.384,69 zł, zobowiązania – 5.761.250,45 zł,
- na dzień 31 grudnia 2018 r. należności – 21.782.165,55 zł, zobowiązania – 5.063.175,31 zł.

W opisie funkcjonowania konta 240 „Pozostałe rozrachunki” ujętym w zakładowym planie kont Urzędu Miejskiego w Gliwicach, zapisano, że na koncie 240 ujmuje się również rozliczenia pomiędzy jednostkami księgowymi. Powstałe saldo w danym roku bilansowym w poszczególnych jednostkach księgowych przenoszone jest w roku następnym pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego na konto 800 w danej jednostce księgowej.

Konto 240 może wykazywać dwa salda. Saldo Wn oznacza stan należności i roszczeń, a saldo Ma – stan zobowiązań.

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Księgowości o wskazanie przesłanek prawnych i faktycznych przyjęcia do stosowania w zakładowym planie kont Urzędu rozliczeń dokonywanych na koncie 240 „Pozostałe rozrachunki” pomiędzy jednostkami księgowymi i uznanie jako prawidłowego salda zarówno kont analitycznych jak i konta syntetycznego 240 i przeniesienie tych sald w roku następnym pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego na konto 800 w danej jednostce księgowej. Dlaczego rozliczenia pomiędzy tymi jednostkami nie mogą być dokonane księgach rachunkowych danego roku, wówczas saldo konta 240 wykazywałoby stan faktycznych należności i roszczeń oraz zobowiązań?

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Zastosowane rozwiązanie prowadzenia zapisów księgowych przy wykorzystaniu konta 240 – w zakresie tzw. „wewnętrznych rozliczeń” - wymuszają rozwiązania zastosowane przez dostawcę oprogramowania w użytkowanym przez Urząd Miejski w Gliwicach systemie finansowo-księgowym oraz względy organizacyjne.

Ewidencja księgowa poszczególnych zakresów merytorycznych (np. wydatki dotyczące projektów, pozostałe wydatki, dochody Miasta Gliwice) odbywa się w tematycznie wydzielonych (faktycznie wyodrębnionych i ze sobą nie powiązanych) tzw. jednostkach księgowych (wymienionych w polityce rachunkowości). Zapisy księgowe, wymagające uwzględnienia w różnych jednostkach księgowych (np. potrącenia wierzytelności) są ewidencjonowane przy wykorzystaniu konta 240 – „Pozostałe rozrachunki” z analityką 'Rozliczenia między jednostkami'. Zapisy te więc wymusza „architektura” systemu finansowo – księgowego – gdyby jego funkcjonalność była inna to ww. zapisy na koncie 240 nie byłyby ewidencjonowane, gdyż nie odzwierciedlają one faktycznie zdarzeń gospodarczych w zakresie rozrachunków. Można je nazwać zapisami technicznymi. Stąd zasadnym jest ich okresowe wyksięgowywanie. Przyjęte i stosowane rozwiązanie wyksięgowywania obrotów na koncie 240 (w zakresie wewnętrznych rozliczeń) jest analogiczne jak dla przeksięgowania konta 860 – wynik finansowy już po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego. Powyższe zapisy na koncie 240 są w Mieście Gliwice od wielu lat, corocznie analizowane przez biegłego rewidenta i ostatecznie zatwierdzane w wydawanej opinii/raporcie do sporządzonego już i podpisanego



przez kierownika jednostki sprawozdania finansowego. Dlatego też przyjęto rozwiązanie wyksięgowywania tych obrotów już po zbadaniu sprawozdania przez biegłego rewidenta i jego zatwierdzeniu.

Dotychczas stosowany sposób ujmowania tego rodzaju zapisów w księgach rachunkowych umożliwia precyzyjne uzgodnienie tych „rozrachunków” z danego roku obrotowego pomiędzy poszczególnymi jednostkami księgowymi.

Wskazać należy, że obroty na koncie 240 pomiędzy jednostkami księgowymi nie wpływają na wykazywane dane sprawozdaniu finansowym (są „wyluczane”). Informacje w tym zakresie są każdego roku przekazywane biegłemu rewidentowi i przez niego akceptowane. Do żadnego z badanych sprawozdań finansowych biegły rewident nie wniósł zastrzeżeń, ani jakichkolwiek uwag w przedmiotowym zakresie (a jest to przez niego corocznie analizowane).

Dane w bilansie Urzędu Miejskiego wynikają z ksiąg rachunkowych tej jednostki i są prezentowane zgodnie ze sztuką księgową. Nasza wysoka świadomość organizacji ksiąg rachunkowych w użytkowanym systemie finansowo – księgowym skłoniła nas do podejścia, o które Państwo pytają, tj. dokonywania stosownych wyłączeń/korekt podczas prezentacji danych wynikających z ksiąg rachunkowych (nie sald) w sprawozdaniu finansowym. Z żadnego znanego nam przepisu nie wynika, że dane prezentowane w sprawozdaniu finansowym mają być saldami poszczególnych kont księgowych – one mają być zgodne z księgami rachunkowymi. I sprawozdanie finansowe Urzędu Miejskiego w Gliwicach jest z nimi zgodne.

Zwracam Państwa uwagę na zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 13 września 2017r. W § 23 ust. 3 tego aktu prawnego wskazano, że bilans powinien zawierać informacje (nie salda) w zakresie ustalonym w załączniku nr 5 do tego rozporządzenia. W załączniku tym, który stanowi druk bilansu, wykazano typowe kategorie ekonomiczne do prezentacji w tego typu sprawozdaniu, nie zaś poszczególne konta księgowe, a tym bardziej ich salda”.

W zakresie operacji na koncie depozytowym oraz zfsś z analizy dokonanej na przepływach za okres od stycznia do grudnia 2018 r. oraz od stycznia do czerwca 2019 r. nie stwierdzono nieuprawnionych przelewów na podstawowy rachunek Miasta Gliwice.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/II.2.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/II.2. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.



### 3. Sprawozdawczość budżetowa i finansowa.

Kontrolą objęto prawidłowość sporządzania wybranych sprawozdań finansowych, budżetowych oraz sprawozdań z operacji finansowych. Weryfikacji poddane zostały wybrane pozycje sprawozdań. Sprawdzaniem objęto następujące dokumenty:

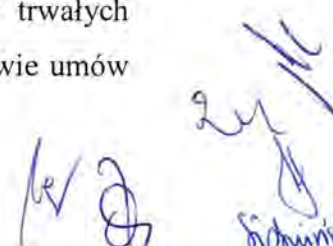
- bilans z wykonania budżetu Miasta Gliwice sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2018 r.,
- bilans jednostki budżetowej Urzędu Miejskiego sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2018 r.,
- sprawozdanie Rb-ST o stanie środków na rachunkach bankowych jednostki samorządu terytorialnego na koniec roku 2017 i 2018,
- Rb-Z - kwartalne sprawozdanie o stanie zobowiązań wg tytułów dłużnych oraz gwarancji i poręczeń wg stanu na koniec IV kwartału 2017 i 2018 r.,
- sprawozdanie Rb-NDS o nadwyżce/deficycie jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2016 r., 31 grudnia 2017 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 30 czerwca 2019 r.,
- Rb-28S roczne sprawozdanie z wykonania planu wydatków budżetowych samorządowej jednostki samorządu terytorialnego sporządzone za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2017 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 30 czerwca 2019 r.,
- Rb-27S sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych samorządowej jednostki samorządu terytorialnego sporządzone za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2017 r., 31 grudnia 2018 r. oraz 30 czerwca 2019 r.
- zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej urzędu i księgi głównej budżetu.

Ustalenia w zakresie prawidłowości sporządzenia sprawozdania Rb-NDS oraz Rb-Z, opisane zostały w rozdziale III.3. – Dług publiczny niniejszego protokołu. Część oświatowa subwencji ogólnej przekazana z budżetu państwa i dotacje, które zostały wykazane w sprawozdaniu Rb-27S rocznym z wykonania planu dochodów budżetowych oraz sprawozdaniu Rb-ST o stanie środków na rachunkach bankowych jednostek samorządu terytorialnego zostały opisane w protokole w punkcie III.1.1. – Subwencje i dotacje niniejszego protokołu.

### 4. Inwentaryzacja.

Poleceniem służbowym nr 23/18 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 3 grudnia 2018 r. w sprawie okresowej w 2018 r. zarządzono przeprowadzenie inwentaryzacji:

- okresową (w drodze spisu z natury) podstawowych i pozostałych środków trwałych ruchomych, użytkowanych przez Urząd, otrzymanych od kontrahentów na podstawie umów



użyczenia, dzierżawy i innych dokumentów stanowiących podstawę użytkowania – w dniach 17-21 grudnia 2018 r.,

- okresową (w drodze spisu z natury) środków trwałych znajdujących się czasowo poza terenem strzeżonym w dniach 10-21 grudnia 2018 r.,

- okresową (drogą spisu z natury) środków pieniężnych oraz innych walorów w kasach Urzędu w dniu 31 grudnia 2018 r.,

- okresową (drogą spisu z natury) materiałów, środków trwałych w budowie (zakupy inwestycyjne) oraz obcego sprzętu użyczonego w magazynie sprzętu komputerowego w Wydziale Informatyki w dniu 21 grudnia 2018 r.,

- okresową (drogą spisu z natury) zapasów odpisywanych w ciężar kosztów w momencie zakupu do 31 grudnia 2018 r.,

- okresową (drogą weryfikacji stanu ewidencyjnego z dokumentami źródłowymi) wartości niematerialnych i prawnych.

Poleceniem służbowym nr 7/17 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 10 marca 2017 r. polecono przeprowadzić inwentaryzację okresową w drodze spisu z natury składników majątkowych miasta Gliwice oraz składników majątkowych użytkowanych przez miasto Gliwice na podstawie umów cywilno-prawnych oraz nieruchomości, dla których miasto Gliwice jest posiadaczem w zakresie środków trwałych: budynków, budowli, budowli-nieruchomych dóbr kultury, obiektów definiowanych jako rodzaj 806 KŚT tj. kiosków, budek, domków campingowych, zadaszeń ochronnych. Ustalono, że inwentaryzację (spis) przeprowadzić w okresie od 1 czerwca 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.





### **III. BUDŻET JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

#### **1. Dochody budżetu**

##### **1.1. Subwencje i dotacje**

Sprawdzeniem objęto prawidłowość zaewidencjonowania w księgach rachunkowych wpływu dochodów z tytułu części oświatowej subwencji ogólnej z budżetu państwa w latach 2016-2018, w tym subwencji otrzymanej w grudniu 2016 r. na styczeń 2017 r. oraz w grudniu 2017 r. na styczeń 2018 r.; prawidłowość wykazania subwencji w sprawozdaniach rocznych Rb-ST o stanie środków na rachunkach bankowych za lata 2016-2018 oraz w sprawozdaniach rocznych Rb-27S z wykonania planu dochodów jednostki samorządu terytorialnego za lata 2016-2018.

Kontrolą objęto: ewidencję księgową związaną z subwencją oświatową za lata 2016-2018; sprawozdania roczne Rb-ST o stanie środków na rachunkach bankowych jednostek samorządu terytorialnego na koniec 2016 r., 2017 r. i 2018 r.; sprawozdania roczne Rb-27S z wykonania planu dochodów jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia: 31 grudnia 2016 r., 31 grudnia 2017 r. oraz 31 grudnia 2018 r.

Wpływ dochodów z tytułu ww. subwencji zaewidencjonowano na koncie 133 – „Rachunek budżetu” w korespondencji z 909 – „Rozliczenia międzyokresowe”, zaś przeksięgowanie subwencji oświatowej na dochody następnego roku budżetowego nastąpiło w styczniu odpowiednio 2017 r., 2018 r. i 2019 r. w korespondencji z kontem 901 – „Dochody budżetu”.

Część subwencji oświatowej otrzymanej w grudniu na styczeń roku następnego wykazano w sprawozdaniu Rb-ST o stanie środków na rachunkach bankowych jednostek samorządu terytorialnego odpowiednio na koniec 2016 r., 2017 r. oraz 2018 r.

W toku kontroli ustalono:

Za lata 2016 - 2019 w rocznych sprawozdaniach Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego wykazano kwoty zgodne z ewidencją księgową.

Sprawdzono także prawidłowość ujęcia w ewidencji księgowej oraz wykazywania w sprawozdaniach: Rb - 27 z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego i Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych dochodów z tytułu udziałów w podatku dochodowym od osób prawnych za latach 2016 – 2018

Kontrolą objęto ewidencje księgową do kont: 901 - „Dochody budżetu”, 224 - „Rozrachunki budżetu”, 133 - „Rachunek budżetu” za lata 2016 - 2018.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, some with a circular stamp.

### Rok 2016

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb – 27 S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2016 (wg działu 756, rozdziału 756621, paragrafu 0020 dochody z tego tytułu przedstawiały się następująco:

- dochody wykonane – 15.447.764,22 zł,
- dochody otrzymane – 15.452.867,50 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych z dnia 20 lutego 2017 r. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych wynosiły 15.447.764,22 zł.

### Rok 2017

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb – 27 S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2017 r. wg działu 756, rozdziału 756621, paragrafu 0020 dochody z tego tytułu przedstawiały się następująco:

- dochody wykonane – 16.368.654,95 zł,
- dochody otrzymane – 16.479.946,66 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych z dnia 20 lutego 2018 r. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych wynosiły 16.368.654,95 zł.

### Rok 2018

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb – 27 S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2018 r. wg działu 756, rozdziału 756621, paragrafu 0020 dochody z tego tytułu przedstawiały się następująco:

- dochody wykonane – 17.645.379,53 zł,
- dochody otrzymane – 17.710.115,12 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych z dnia 20 lutego 2018 r. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych wynosiły 17.645.379,53 zł.

Sprawdzono prawidłowość ujęcia w ewidencji księgowej oraz wykazywania w sprawozdaniach: Rb - 27 z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego i Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych dochodów z tytułu udziałów w podatku dochodowym od osób fizycznych latach 2016 – 2018.

Kontrolę objęto ewidencje księgową do kont: 901 - „Dochody budżetu”, 224 - „Rozrachunki budżetu”, 133 - „Rachunek budżetu” za lata 2016 - 2017 oraz wybrane wyciągi bankowe.

### Rok 2016



Zgodnie ze sprawozdaniem Rb – 27 S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2016 wg działu 756, rozdziału 756621, paragrafu 0010 dochody z tego tytułu przedstawiały się następująco:

- dochody wykonane – 206 014.097,00 zł,
- dochody otrzymane – 205 488.580,00 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych z dnia 20 lutego 2017 r. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych 206 014.097,00 zł.

#### Rok 2017

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb – 27 S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2017 r. wg działu 756, rozdziału 756621, paragrafu 0010 dochody z tego tytułu przedstawiały się następująco:

- dochody wykonane – 219 052.687,00 zł,
- dochody otrzymane – 220 241.869,00 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych z dnia 20 lutego 2018 r. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 219 052.687,00 zł.

#### Rok 2018

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb – 27 S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do dnia 31 grudnia 2018 r. wg działu 756, rozdziału 756621, paragrafu 0010 dochody z tego tytułu przedstawiały się następująco:

- dochody wykonane – 245 468.701,00 zł,
- dochody otrzymane – 244 271.682,00 zł.

Zgodnie ze sprawozdaniem Rb - PDP z wykonania dochodów podatkowych z dnia 20 lutego 2019 r. udziały we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 245 468.701,00 zł.

W zakresie objętym kontrolą uwag nie wniesiono.

### **1.2. Dochody z tytułu podatków i opłat.**

#### **1.2.1. Podatek od nieruchomości.**

Kontrolą w zakresie zgodności złożonych deklaracji na podatek od nieruchomości objęto podatników : 28, 31, 38, 43, 44, 56, 57, 64, 86, 94, 99, 105, 114, 115, 118, 125, 127, 136, 137, 151, 152, 153, 155, 165, 168, 173, 176 /wg zestawienia podatników od nieruchomości sporządzonego na potrzeby kontroli/.

W wyniku kontroli stwierdzono, co następuje:



1. Podatnik o nr ewidencyjnym 80375 w deklaracji na rok podatkowy 2018 wykazał m.in. 412.967 m<sup>2</sup> gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W załączniku DON-ND do deklaracji podatnik wykazał numery geodezyjne działek wraz z powierzchnią a także określił formę władania. Ogólna powierzchnia działek wykazanych w załączniku – 412.967 m<sup>2</sup>. W wykazie nie wykazano działki o nr ewidencyjnym 253/4 o powierzchni 14.954m<sup>2</sup>. Kontrolującym przedłożono wypis z rejestru gruntów z którego wynika, że w/w działka jest własnością podatnika. Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat w zakresie powyższej działki oraz czy a jeżeli tak w jaki sposób jest zagospodarowana. Kontrolującym wyjaśniono : „(...) Grunt stanowiący działkę nr 253/4 obręb: Nowe Gliwice był deklarowany do opodatkowania jako działka nr 253/2. W trakcie 2018 roku nastąpił podział działki nr 253/2 na działki o nr 253/3 i 253/4. Działka nr 253/3 stała się własnością Miasta Gliwice w związku z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zmiany te znajdują odzwierciedlenie na korekcie deklaracji na podatek od nieruchomości złożonej w dniu 14.12.2018r.(...)” . W zakresie sposobu wykorzystania nie udzielono odpowiedzi.

2. Podatnik o nr ewidencyjnym 88799 w deklaracji podatkowej na rok 2018 wykazał 988m<sup>2</sup> gruntów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą /działka nr 582/, 2.689,3m<sup>2</sup> budynków związanych z działalnością gospodarczą. Kontrolującym przedłożono dokumentację związaną z naliczeniem opłaty za bezmowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa przez podatnika. Z dokumentacji wynika, m.in. iż działka zabudowana jest garażem murowanym o powierzchni 40m<sup>2</sup>, budynkiem gospodarczym o powierzchni 41m<sup>2</sup>, obiektem budowlanym o powierzchni 48m<sup>2</sup>, pozostały teren o powierzchni 155m<sup>2</sup> stanowią miejsca postojowe rozdysponowane w ramach obsługi prowadzonej działalności gospodarczej. Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat dlaczego podatnik nie deklaruje w złożonej deklaracji podatkowej „obiektów budowlanych” jak również nie wykazuje wartości budowli / miejsce postojowe/. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] W ramach przeprowadzonej analizy na podstawie ortofotomapy oraz ewidencji gruntów i budynków, w naszej ocenie powierzchnia użytkowa budynków wskazana w deklaracji uwzględnia budynki objęte zapytaniem.

Dane w załączniku DON-ND, które są podane bez rozbicia na poszczególne obiekty nie przesądzają o tym, iż dane obiekty budowlane nie są ujęte do opodatkowania w deklaracji DN-1. Celem jednoznacznego wyjaśnienia wątpliwości, w dniu 19.09.2019 r., do Spółki wysłano wezwanie (w załączeniu) celem wyjaśnienia czy powierzchnia deklarowanych budynków uwzględnia powierzchnie budynków wskazanych w zapytaniu i wskazania przyczyny nie wskazywania miejsc postojowych jako budowle.

*W dniu 19.09.2019 r., przez pracowników organu została również przeprowadzona wizja lokalna w zakresie ustalenia czy na działce posadowiona jest budowla (plac utwardzony) i w jakim jest stanie technicznym. W ocenie pracowników przeprowadzających wizje, plac jest pokryty starym asfaltem, który jest w bardzo złym stanie technicznym co może świadczyć, iż nie posiada on aktualnie żadnej wartości, co eliminowałoby go z opodatkowania jako budowli. [...]"*

3. Podatnik o nr ewidencyjnym 76963 prowadzący działalność gospodarczą w załączniku DON-ND do deklaracji na rok podatkowy 2018 wykazał m.in. do opodatkowania drogi kolejowe bocznicowe oraz drogę na hali głównej. Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat o wskazanie czy, mając na uwadze zwolnienie dla „infrastruktury kolejowej”, wykazane drogi bocznicowe oraz droga kolejowa winny być opodatkowane. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...]Przesłanki zwolnienia infrastruktury kolejowej z podatku od nieruchomości wskazuje treść art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych.

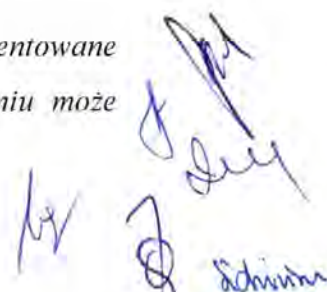
*Z brzmienia tego przepisu wynika, że spełnienie którejkolwiek z zawartej w nim przesłanek uprawnia do korzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Ustawa z 28.03.2003r. o transporcie kolejowym zawiera szereg wymogów jakie powinien spełniać zarządca infrastruktury, przewoźnik kolejowy, aplikant aby uzyskać dostęp do infrastruktury kolejowej. Udostępnienie infrastruktury odbywa się na podstawie ściśle określonych umów, o ściśle określonych elementach i zakresie regulacji. Jeśli zatem infrastruktura kolejowa jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub jest wykorzystywana do przewozu osób, to podlega zwolnieniu z podatku od nieruchomości.*

*W związku z powyższym uznać należy, iż zwolnienie wskazane w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ma zastosowanie w przypadku spełnienia określonych przesłanek wynikających z przepisów prawa.*

*W naszej ocenie nieuzasadnione jest kwestionowanie deklaracji podatników deklarujących infrastrukturę kolejową do opodatkowania skoro nie każda infrastruktura podlega takiemu zwolnieniu.*

*To podatnik uznaje, czy będąca w jego posiadaniu infrastruktura kolejowa kwalifikuje się do objęcia zwolnieniem na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a organ podatkowy powinien w ramach czynności sprawdzających zbadać jego zasadność zadeklarowania takiego zwolnienia.*

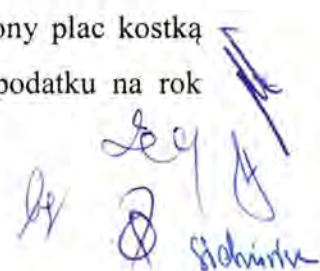
*Wskazać również należy na aktualne rozbieżności interpretacyjne przepisów prezentowane przez różne organy np. Wojewódzkie Sądy Administracyjne uznają, iż zwolnieniu może*



podlegać również prywatna infrastruktura kolejowa, natomiast Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w odpowiedzi na interpelacje nr 10714 i 12066 stwierdza, iż infrastruktura kolejowa prywatna i nieczynna nie podlegają zwolnieniu z podatku. Mając na uwadze powyższe dopiero jednolita linia orzecznicza prezentowana przez Naczelnny Sąd Administracyjny w sposób nie budzący wątpliwości określi jaką infrastrukturą oraz czy całe działki ewidencyjne podlegają przedmiotowemu zwolnieniu. Aktualnie pojawił się tylko jeden wyrok NSA w przedmiocie zwolnienia infrastruktury kolejowej, natomiast kilka skarg kasacyjnych czeka na swoje rozstrzygnięcia.[...]"

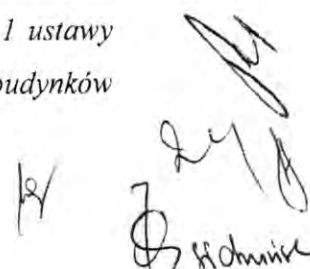
4. Podatnik o nr ewidencyjnym 195992 w złożonej deklaracji na rok podatkowy 2018 wykazał 3 406 m<sup>2</sup> powierzchni gruntów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, 743m<sup>2</sup> powierzchnię budynków związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, 10 000 zł wartość budowli do opodatkowania. Z załącznika do deklaracji wynika, że wartość budowli dotyczy wiaty stalowej o wartości początkowej 10 000 zł. Nieruchomość aktem notarialnym Repetytorium A nr 597/2016 z dnia 17 marca 2016 r. została sprzedana podatnikowi. Z treści aktu notarialnego wynika m.in., że działka 488, 489, 496/2 zajęta jest pod drogę dojazdową, chodnik o nawierzchni z kostki betonowej, działka 487 której częścią składową są wiata o powierzchni użytkowej 10m<sup>2</sup> stacja transformatorowa kontenerowa oraz plac składowy, działka 500/1 zabudowana jest budynkiem magazynu oraz wiaty. Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat o wskazanie jakie przesłanki zdecydowały, że podatnik nie deklaruje wymienionych w akcie notarialnym budowli oraz czy na nieruchomościach pozostających we władaniu podatnika znajdują się drogi, place, parkingi /budowle/ których podatnik nie deklaruje do opodatkowania. W wyjaśnieniu stwierdzono: „[...] W niniejszym zakresie organ podatkowy podjął czynności sprawdzające (wezwania) w wyniku których przedmiotowe budowle zostały zadeklarowane do opodatkowania przez Podatnika w 2019 roku za lata wstecz (korekty deklaracji złożone w 18.01.2019 r.). Zgodnie z Państwa dyspozycją do badania zostały przekazane deklaracje złożone przez Podatnika w latach wcześniejszych, na których wymienione obiekty budowlane nie były jeszcze uwzględnione. [...]” Udzielono dodatkowych wyjaśnień – „[...] Korekty za lata 2016-2019 zostały złożone w dniu 18.01.2019 r. W korektach zostały uwzględnione następujące budowle: wiata wartość 10 000 zł, stacja transformatorowa wartość 42 519 zł, plac składowy wartość 4 000 zł, droga dojazdowa i chodniki : 21 600 zł [...]”

5. Podatnik o nr 229634 złożył korektę deklaracji podatkowej w dniu 20.12.2018 r. w której wykazał m.in. w załączniku DON-ND m.in. budowle tj. utwardzony plac kostką brukową, oświetlenie. W załączniku do deklaracji DON-ND w zakresie podatku na rok



podatkowy 2018 złożonej 30 maja 2018 r. w/w budowie nie zostały wykazane. Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat kiedy została ukończona inwestycja w zakresie powyższych budowli /zwiększono wartość środka trwałego/. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Pracownicy organu podatkowego przeprowadzili wizję lokalną, w trakcie, której ujawnione zostały wybudowane w 2017 budowlę. Fakt zakończenia inwestycji w 2017 roku potwierdził także właściciel nieruchomości. Artykuł 6 ust. 2 ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych stanowi, że jeżeli okolicznością, od której jest uzależniony obowiązek podatkowy, jest istnienie budowli albo budynku lub ich części, obowiązek podatkowy powstaje z dniem 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa została zakończona albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem. Tym samym na podstawie niniejszego przepisu obowiązek podatkowy względem tych budowli ciąży na podatniku poczynając od dnia 01.01.2018 r. Podatnik wskazał niniejsze budowlę do opodatkowania korektą deklaracji złożoną w dniu 20.12.2018 r.[...]” Udzielono dodatkowych wyjaśnień – „[...] Budowlę zostały wskazane do opodatkowania począwszy od 1 stycznia 2018 r. korektą deklaracji złożoną w dniu 20.12.2018 r. [...]

6. Podatnik o nr 78433 w złożonej na rok podatkowy 2018 nie wykazywał gruntów oraz budynków nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą – „pozostałych”. W załączniku DON-ND dane o nieruchomościach i obiektach budowlanych podatnik wykazał m.in. poza siedzibą główną firmy działkę o nr ewidencyjnym 109 o powierzchni 164,02 m<sup>2</sup> położoną przy ul. Kosmonautów 50 oraz budynek na w/w działce o powierzchni 184,62 m<sup>2</sup>. Z przedłożonego kontrolującym wydruku ortofotomapy wynika, że działka o nr ewidencyjnym 109 to droga osiedlowa, w części parking pomiędzy budynkami mieszkalnymi. Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat o wskazanie jakim budynkiem zabudowana jest powyższa nieruchomość – gospodarczym czy mieszkaniowym, a także jaka jest w związku z tym właściwa stawka podatku za grunt pod budynkiem. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Opodatkowanie działki o nr 109 obręb: Przyszówka oraz wskazanego budynku wynikają z faktu, że Podatnik jest właścicielem wyodrębnionego lokalu w budynku położonym przy ul. Kosmonautów 50, objętego księgą wieczystą nr [REDACTED]. Jest to budynek mieszkalny, jednak sam lokal zgodnie z ewidencją gruntów i budynków posiada funkcję „niemieszkalny”. Artykuł 21 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne stanowi, że podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Tym samym nie zachodzi w tym przypadku przesłanka wynikająca z art. 1a ust. 2a pkt 1 ustawy 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, który z zakresu gruntów i budynków



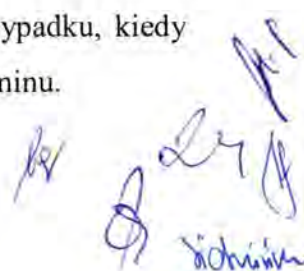
*związanych z prowadzeniem działalności wyłącza budynki mieszkalne i związane z nimi grunty. Właściwa jest więc w tym przypadku stawka podatku dla gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą. [...]*"

Zgodnie z art. 1a pkt 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1445) grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej - grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a tj. do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami.

W jednym z orzeczeń NSA podkreślił, że organy podatkowe nie mogą dokonywać samodzielnych ustaleń faktycznych – co do klasyfikacji określonych gruntów jako użytki rolne, leśne bądź inne – podważających dane w tym zakresie wynikające z ewidencji gruntów i budynków. Rozwiązanie takie, poprzez ustanowienie, dających się w sposób jednoznaczny zweryfikować, kryteriów przedmiotowych opodatkowania gruntów, danego rodzaju podatkiem, gwarantuje podatnikom pewność co do zasad opodatkowania posiadanych przez nich gruntów. Z drugiej strony daje organom podatkowym jasne i jednoznaczne kryterium rozpoznawania przedmiotu opodatkowania.

Jednocześnie NSA wskazał, że reguła bezwzględnego związania danymi ewidencyjnymi, w pewnych przypadkach może zostać w ramach postępowania podatkowego podważona, nawet bez potrzeby zmiany samej ewidencji. Dzieje się tak w sytuacji, gdy informacje zawarte w ewidencji pozostają w sprzeczności z danymi zawartymi w innych rejestrach publicznych, dla których przepisy przewidują pierwszeństwo, oraz takie, kiedy posłużenie się wyłącznie danymi ewidencyjnymi skutkowałoby pominięciem przepisów ustawy podatkowej mających wpływ na wymiar podatku (możliwe do zastosowania symbole ewidencyjne nie przewidują oznaczenia dla pewnych przedmiotów opodatkowania, wymienionych wprost w ustawie podatkowej). W takim przypadku organ podatkowy obowiązany będzie do pominięcia informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków, sprzecznych z prawnie wiążącymi danymi innego rejestru publicznego lub tych danych ewidencyjnych, które wykluczają zastosowanie regulacji zawartych w ustawie podatkowej, mających znaczenie dla wymiaru podatku.

Druga grupa sytuacji związana jest z dokumentami będącymi podstawą wpisu danych do ewidencji. NSA wskazuje na możliwość podważenia klasyfikacji gruntów z ewidencji w przypadku niezgodności treści wpisu z takim dokumentem, a także w przypadku, kiedy właściwy organ wpisu nie dokonuje, mimo upływu określonego w tym celu terminu.





W załączniku od nr inwentarzowego 221-0002 do nr 221-0098. ujęto tory kolejowe o różnej długości /budowle/.

Strona internetowa podatnika : „(...) Wydział kolejowy jest integralną częścią firmy [...] Sp. z o.o. gdzie realizuje się obsługę kolejową w obrębie swojej bocznicy. Układ torowy bocznicy jest rozmieszczony na terenie (...) oraz firmy (...) o łącznej długości ponad 25 km. Przez naszą bocznice jest połączenie z firmą (...). Do naszych zadań należy realizacja przewozów kolejowych na rzecz klientów kluczowych jakimi są (...) oraz utrzymanie w sprawności techniczno-ruchowej torów kolejowych wraz z ich infrastrukturą.

Do realizacji powyższych zadań utrzymujemy również pod względem technicznym własny tabor kolejowy (4 lokomotywy spalinowe, 50 wagonów, żurawie kolejowe oraz maszyny torowe) oraz urządzenia sterowania ruchem kolejowym. Świadczymy usługi remontowe lokomotyw i wagonów dla kontrahentów zewnętrznych.(...)” Zwrócono się o wyjaśnienie czy wykazane tory kolejowe stanowią infrastrukturę kolejową a jeżeli tak jakie przesłanki zadecydowały, iż nie są objęte zwolnieniem podatkowym.

W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Przesłanki zwolnienia infrastruktury kolejowej z podatku od nieruchomości wskazuje treść art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych. Z brzmienia tego przepisu wynika, że spełnienie którejkolwiek z zawartej w nim przesłanek uprawnia do korzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym zawiera szereg wymogów jakie powinien spełniać zarządca infrastruktury, przewoźnik kolejowy, aplikant aby uzyskać dostęp do infrastruktury kolejowej.

Udostępnienie infrastruktury odbywa się na podstawie ściśle określonych umów (nazwy wynikają z ustawy), o ściśle określonych elementach i zakresie regulacji.

Jeśli zatem infrastruktura kolejowa jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub jest wykorzystywana do przewozu osób, to podlega zwolnieniu z podatku od nieruchomości.

W związku z powyższym uznać należy, iż zwolnienie wskazane w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ma zastosowanie w przypadku spełnienia określonych przesłanek wynikających z przepisów prawa.

W naszej ocenie nieuzasadnione jest kwestionowanie deklaracji podatników deklarujących infrastrukturę kolejową do opodatkowania skoro nie każda infrastruktura podlega takiemu zwolnieniu.

To podatnik uznaje, czy będąca w jego posiadaniu infrastruktura kolejowa kwalifikuje się do objęcia zwolnieniem na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,



*a organ podatkowy powinien w ramach czynności sprawdzających zbadać jego zasadność zadeklarowania takiego zwolnienia.*

*Wskazać również należy na aktualne rozbieżności interpretacyjne przepisów prezentowane przez różne organy np. Wojewódzkie Sądy Administracyjne uznają, iż zwolnieniu może podlegać również prywatna infrastruktura kolejowa, natomiast Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w odpowiedzi na interpelacje nr 10714 i 12066 stwierdza, iż infrastruktura kolejowa prywatna i nieczynna nie podlegają zwolnieniu z podatku. Mając na uwadze powyższe dopiero jednolita linia orzecznicza prezentowana przez Naczelnego Sąd Administracyjny w sposób nie budzący wątpliwości określi jaka infrastruktura oraz czy całe działki ewidencyjne podlegają przedmiotowemu zwolnieniu. Aktualnie pojawił się tylko jeden wyrok NSA w przedmiocie zwolnienia infrastruktury kolejowej, natomiast kilka skarg kasacyjnych czeka na swoje rozstrzygnięcia.(...)”*

7. Podatnik o nr ewidencyjnym 77903 prowadzący działalność gospodarczą w zakresie produkcji laminatów elektroizolacyjnych i konstrukcyjnych - tekstolit, HPL, szklano-epoksydowych w deklaracji podatkowej na rok 2018 wykazał m.in. powierzchnię gruntów „pozostałych” – 1 523m<sup>2</sup> oraz budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych – 193,30m<sup>2</sup>. Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat jakie przesłanki zadecydowały, iż podatnik prowadzący działalność gospodarczą deklaruje grunty nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynki związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych . W wyjaśnieniu stwierdzono : W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Grunty objęte stawką dla tzw. „gruntów pozostałych” stanowią udział w gruntach związany z budynkami mieszkalnymi przy ul. Wita Stwosza 14 i 16. W ramach czynności sprawdzających w poprzednich latach organ podatkowy otrzymał wyjaśnienia od Podatnika, iż wszystkie lokale w budynkach zostały sprzedane, lecz w wyniku błędnie sformułowanych aktów notarialnych przy Spółce został pewien udział w gruncie. Zgodnie z treścią art. 1a ust. 2a pkt 1 ustawy z 12.01.1991r. i podatkach i opłatach lokalnych do gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się gruntów związanych z budynkami mieszkalnymi.

*W budynku będącym własnością podatnika przy ul. Jana Śliwki 86 znajduje Niepubliczny Zakład Lecznictwa Ambulatoryjnego Przychodnia Przychodnia przy Zakładach (...) tym samym zastosowanie znajduje stawka podatku, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.(...)”*



8. Podatnik o nr ewidencyjnym 223351 w załączniku do deklaracji DON-ND dane o nieruchomościach i obiektach budowlanych w poz. 29 /poz. inw.240/1/ ujęto tory wewnętrzne zakładowej boczniczy kolejowej – jako budowle/ , poz.50 /poz.inw.247// sieć trakcyjna 3kV nad torami boczniczy kolejowej- budowla, poz.33 /poz.inw. 109/8/ budynek bramy kolejowej. Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat czy w/w pozycje stanowią infrastrukturę kolejową a jeżeli tak jakie przesłanki zadecydowały, iż nie podlegają zwolnieniu podatkowemu. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Przesłanki zwolnienia infrastruktury kolejowej z podatku od nieruchomości wskazuje treść art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych. Z brzmienia tego przepisu wynika, że spełnienie którejkolwiek z zawartej w nim przesłanek uprawnia do korzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości. Ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym zawiera szereg wymogów jakie powinien spełniać zarządca infrastruktury, przewoźnik kolejowy, aplikant aby uzyskać dostęp do infrastruktury kolejowej.

*Udostępnienie infrastruktury odbywa się na podstawie ściśle określonych umów (nazwy wynikają z ustawy), o ściśle określonych elementach i zakresie regulacji. Jeśli zatem infrastruktura kolejowa jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub jest wykorzystywana do przewozu osób, to podlega zwolnieniu z podatku od nieruchomości.*

*W związku z powyższym uznać należy, iż zwolnienie wskazane w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ma zastosowanie w przypadku spełnienia określonych przesłanek wynikających z przepisów prawa.*

*W naszej ocenie nieuzasadnione jest kwestionowanie deklaracji podatników deklarujących infrastrukturę kolejową do opodatkowania skoro nie każda infrastruktura podlega takiemu zwolnieniu. To podatnik uznaje, czy będąca w jego posiadaniu infrastruktura kolejowa kwalifikuje się do objęcia zwolnieniem na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a organ podatkowy powinien w ramach czynności sprawdzających zbadać jego zasadność zadeklarowania takiego zwolnienia.*

*Wskazać również należy na aktualne rozbieżności interpretacyjne przepisów prezentowane przez różne organy np. Wojewódzkie Sądy Administracyjne uznają, iż zwolnieniu może podlegać również prywatna infrastruktura kolejowa, natomiast Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w odpowiedzi na interpelacje nr 10714 i 12066 stwierdza, iż infrastruktura kolejowa prywatna i nieczynna nie podlegają zwolnieniu z podatku. Mając na uwadze powyższe dopiero jednolita linia orzecnicza prezentowana przez Naczelnego Sąd Administracyjny w sposób nie budzący wątpliwości określi jaka infrastruktura oraz czy całe działki ewidencyjne podlegają przedmiotowemu zwolnieniu. Aktualnie pojawił się tylko*



*jeden wyrok NSA w przedmiocie zwolnienia infrastruktury kolejowej, natomiast kilka skarg kasacyjnych czeka na swoje rozstrzygnięcia.(...)"*

9. Podatnik o nr ewidencyjnym 290315 prowadzący działalność w zakresie działalności górniczej w załączniku DOZ-N dane o zwolnieniach w podatku od nieruchomości /do deklaracji podatkowej na rok 2017/ wykazał zwolnienie na podstawie art.7 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w zakresie gruntów o powierzchni 2 081m<sup>2</sup> – znajdujące się w parkach narodowych lub rezerwach przyrody i służące wyłącznie osiągnięciu celów z zakresu przyrody grunty położone na obszarach objętych ochroną ścisłą, czynna lub krajobrazową. Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat, na jakiej podstawie formalno-prawnej podatnik korzysta ze zwolnienia. W wyjaśnieniu stwierdzono : „(...) W załącznikach do deklaracji na podatek od nieruchomości DOZ-N za lata 2017 - 2019 wystąpiła oczywista omyłka pisarska, ponieważ podatnik (w załączeniu wyjaśnienia podatnika) pomylił pozycje zwolnienia, które są w załączniku obok siebie. Grunty o powierzchni 0,2081 ha podlegają zwolnieniu na podstawie art. 7 ust.1 pkt 8a ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wskazać należy, iż w roku 2016, kiedy spółka została podatnikiem podatku od nieruchomości, zadeklarowała zwolnienie przedmiotowego gruntu na podstawie art. 7 ust 1 pkt 8a ww. ustawy. (...)”

W załączniku do deklaracji – wykazie budowli zlokalizowanych na powierzchni wykazano m.in.

- poz.191 nr inw. 19287 plac zwałowy z torowiskiem na polu zachód
- poz.202 nr inw. 19298 /droga dojazdowa i plac rozładowczy stacji załadunku pyłów na polu zachód/ do poz. 270 nr inw. 19366 przepust kolejowy / tory i urządzenia kolejowe/
- poz.381 nr.in. 25389 tor kolejowy do nastawni
- poz.382 nr inw.25390 tor kolejowy bocznicowy
- poz.383 nr.inw.25392 tor kolejowy bocznicowy na p. Bojków
- poz. 386 nr inw. 25393 tory kolejowe do poz.388 nr inw. 25397
- budynek nastawni SNC-23 poz.389 inw.25397

ponadto od nr 423 nr inw.26830 do nr 429 inw. 26834 zaplecze kontenerowe

Z załącznika do deklaracji wynika, że jest to „budynek kontenerowy – techniczny” W wyroku NSA z dnia 15 marca 2016 r. syg.akt IIFSK 84/14 - [...] Sąd stwierdził przy tym, że kontenery – jako obiekty tymczasowe i niezwiązane trwale z gruntem – nie powinny podlegać podatkowi od nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku NSA powołał się m.in. na definicje zawarte w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych oraz Prawie budowlanym. Zgodnie z aktualnymi



przepisami, budynkiem jest obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Jak zaznaczył NSA, kluczowe znaczenie ma w tym kontekście fragment dotyczący trwałego związania z gruntem. Stwierdzono, że w konsekwencji kontenerów nie można uznać za obiekty spełniające tą przesłankę. Sędziowie uznali, że kontener nie spełnia też definicji budowli, którą zawarto w przepisach budowlanych. Co bardzo istotne, odmiennej i błędnej interpretacji dopuszczano się do tej pory spora część organów podatkowych. W art. 3 pkt 3 Prawa budowlanego mamy tymczasem wymienione obiekty uznawane za budowle. Definicja ta może być traktowana jako definicja otwarta. W przypadku przepisów podatkowych definicja o otwartym charakterze nie może być jednak dopuszczalna, na co wskazał również NSA. Kontener nie jest zatem budynkiem, bo nie jest trwale związany z gruntem. Nie jest również budowlą, bo nie ma go we wskazanym wyliczeniu.(...)” Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat – w treści odpowiedzi brak odniesienia w zakresie przesłanki formalno-prawnej przyjęcia, iż zasadnym jest deklarowanie „zaplecza kontenerowego” do opodatkowania .

Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat dlaczego podatnik nie deklaruje zwolnienia dla infrastruktury kolejowej. W wyjaśnieniu stwierdzono: „(...) nieruchomości wskazuje treść art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych. Z brzmienia tego przepisu wynika, że spełnienie którejkolwiek z zawartej w nim przesłanek uprawnia do korzystania ze zwolnienia z podatku od nieruchomości.

*Ustawa z 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym zawiera szereg wymogów jakie powinien spełniać zarządca infrastruktury, przewoźnik kolejowy, aplikant aby uzyskać dostęp do infrastruktury kolejowej.*

*Udostępnienie infrastruktury odbywa się na podstawie ściśle określonych umów, o ściśle określonych elementach i zakresie regulacji.*

*Jeśli zatem infrastruktura kolejowa jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub jest wykorzystywana do przewozu osób, to podlega zwolnieniu z podatku od nieruchomości.*

*W związku z powyższym uznać należy, iż zwolnienie wskazane w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych ma zastosowanie w przypadku spełnienia określonych przesłanek wynikających z przepisów prawa.*

*W naszej ocenie nieuzasadnione jest kwestionowanie deklaracji podatników deklarujących infrastrukturę kolejową do opodatkowania skoro nie każda infrastruktura podlega takiemu zwolnieniu.*



To podatnik uznaje, czy będąca w jego posiadaniu infrastruktura kolejowa kwalifikuje się do objęcia zwolnieniem na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a organ podatkowy powinien w ramach czynności sprawdzających zbadać zasadność zadeklarowania takiego zwolnienia. Wskazać również należy na aktualne rozbieżności interpretacyjne przepisów prezentowane przez różne organy np. Wojewódzkie Sądy Administracyjne uznają, iż zwolnieniu może podlegać również prywatna infrastruktura kolejowa, natomiast Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa w odpowiedzi na interpelacje nr 10714 i 12066 stwierdza, iż infrastruktura kolejowa prywatna i nieczynna nie podlegają zwolnieniu z podatku.

Mając na uwadze powyższe dopiero jednolita linia orzecznicza prezentowana przez Naczelnny Sąd Administracyjny w sposób nie budzący wątpliwości określi jaką infrastrukturą oraz czy całe działki ewidencyjne podlegają przedmiotowemu zwolnieniu. Aktualnie pojawił się tylko jeden wyrok NSA w przedmiocie zwolnienia infrastruktury kolejowej, natomiast kilka skarg kasacyjnych czeka na swoje rozstrzygnięcia.[...]"

Ponadto stwierdzono : „[...] Wydział nie posiada informacji czy infrastruktura podatnika jest wykorzystywana przez licencjonowanego przewoźnika kolejowego na podstawie umowy. Podatnik nie zadeklarował nieruchomości do zwolnienia z podatku od nieruchomości, w związku z tym brak jest podstaw do badania zasadności zwolnienia w tym ustalenia czy infrastruktura kolejowa spółki jest wykorzystywana przez licencjonowanego przewoźnika kolejowego. [...]"

W odpowiedzi wskazano, że „(...) Jeśli zatem infrastruktura kolejowa jest udostępniana przewoźnikom kolejowym lub jest wykorzystywana do przewozu osób, to podlega zwolnieniu z podatku od nieruchomości.(...)” . Z informacji na stronie internetowej (...) sp. z o.o. – spółka realizuje usługi w zakresie kompleksowej obsługi bocznic kolejowych oraz na podstawie posiadanej licencji, przewoży kolejowe rzeczy i usługi trakcyjne. Aktualnie Spółka realizuje swoje usługi dla przedsiębiorstw działających w przemyśle: górnictwem węgla kamiennego, kopalni kruszyw elektrowni i elektrociepłowni.

Dzięki wypracowanym metodom kompleksowego zarządzania bocznicami, optymalizacji kosztów oraz usprawnieniu procedur, zapewnia bezpieczeństwo i gwarancję usług na bardzo wysokim poziomie. Najwyższa jakość świadczonych usług nie wiąże się z wysokimi kosztami, dzięki wieloletniemu doświadczeniu w branży oraz sprawnemu zarządzaniu Spółką.

**KOMPLEKSOWA OBSŁUGA BOCZNIC KOLEJOWYCH TO:**

zapewnienie kolejowych pojazdów trakcyjnych do przestawiania wagonów

Handwritten signature in blue ink, followed by a circular stamp containing a stylized logo or monogram. Below the stamp, the name 'Sichiniska' is written in blue ink.

*zapewnienie pracowników do wykonywania manewrów, jak i obsługi urządzeń do przemieszczania wagonów*

*organizacja przyjmowania i wyprawiania pociągów z bocznic*

*wykonywanie czynności spedycyjnych w imieniu klienta i prowadzenie dokumentacji handlowej w tym zakresie*

*podawanie węgla i innych paliw węglowych na składowisko i produkcję*

*formowanie i obsługa składowisk węgla*

*nadzór nad dokumentacją techniczną i jej aktualizacja*

*nadzór nad bezpieczeństwem prowadzenia pracy manewrowej i utrzymania infrastruktury kolejowej oraz pojazdów kolejowych*

*diagnostyka i bieżące utrzymanie infrastruktury kolejowej bocznic.*

Z dalszych informacji spółki wynika, iż aktualnie kompleksową obsługą objęta jest bocznic podatkowa.

Skoro infrastruktura kolejowa jest wykorzystywana przez licencjonowanego przewoźnika kolejowego na podstawie umowy świadczenia usług w zakresie obsługi bocznic kolejowej podatkowej, to należy przyjąć, że dana infrastruktura jest udostępniana. Bez znaczenia w tym zakresie pozostaje kwestia własności infrastruktury kolejowej - Wyrok WSA Gliwice I SA/GI 1267/17 „(...) zwolnienie z art. 7 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. jest zwolnieniem przedmiotowym i kwestia własności infrastruktury kolejowej pozostaje poza zakresem ww. zwolnienia. Gdyby ustawodawca chciał wyłączyć z ww. zwolnienia infrastrukturę prywatną, mógłby to uczynić przy nowelizacji art. 7, wprowadzając zapis, że ww. zwolnienie nie dotyczy infrastruktury prywatnej. Ustawodawca ograniczył się zaś wyłącznie do wskazania, że zwolnieniu podlegają grunty, budynki i budowle wchodzące w skład infrastruktury kolejowej w rozumieniu u.t.k. (...)” ; Wyrok I SA/Sz 1058/17 „(...) Zwolnienie z art. 7 ust. 1 pkt 1 u.p.o.l. stanowi zwolnienie przedmiotowe w związku z czym własności infrastruktury kolejowej (prywatna) pozostaje bez wpływu na możliwość jego zastosowania. Gdyby ustawodawca chciał wyłączyć ze spornego zwolnienia infrastrukturę prywatną, której częścią są przedmiotowe bocznic, mógłby to uczynić przy omawianej nowelizacji art. 7 u.p.o.l., wprowadzając zapis, że ww. zwolnienie nie dotyczy infrastruktury prywatnej. Ustawodawca natomiast ograniczył się wyłącznie do wskazania, że zwolnieniu podlegają grunty, budynki i budowle wchodzące w skład infrastruktury kolejowej w rozumieniu u.t.k. (...)”

10. Podatnik o nr ewidencyjnym 78374 w załączniku do deklaracji podatkowej na rok podatkowy 2017 wykazał m.in. :



- poz.19 zbiornik magazynowania wody do celów p-poż. o powierzchni 105,81m<sup>2</sup> jako budynek
- poz.20 zbiornik przy magazynie J o powierzchni 142,45m<sup>2</sup> o powierzchni 142,45m<sup>2</sup> jako budynek
- poz.32 zbiornik zapasu wody pożarowej o powierzchni 121,48m<sup>2</sup> jako budynek.

Zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Oplat o wskazanie jakie przesłanki zadecydowały, że w/w zbiorniki zostały uznane za budynki a nie za budowle. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Z wyjaśnień Podatnika (w załączeniu) wynika, iż przedmiotowe zbiorniki spełniają przesłanki definicji budynku, wskazane w art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy z 12.01.1999 r. o podatkach i opłatach lokalnych, w szczególności posiadają fundament, ściany i dach, tym samym stanowią budynki. Zgodnie z art. 21 ust. 1 Prawa geodezyjnego i kartograficznego podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

*Przedmiotowe silosy zaklasyfikowane są w ewidencji gruntów i budynków jako budynki posiadające funkcję użytkową - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13.12.2017 r., sygn. SK 48/15, Trybunał wskazuje, iż uznanie za budowlę obiektu budowlanego, który spełnia kryteria definicji budynku, narusza zasady szczególnej określoności regulacji prawa daninowego, wywodzone z art. 217 Konstytucji, który wskazuje, że: „nakładanie podatków, innych danin publicznych, określanie podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych, a także zasad przyznawania ulg i umorzeń oraz kategorii podmiotów zwolnionych od podatków następuje w drodze ustawy”. Zgodnie z wyrokiem Trybunału, jeśli obiekt budowlany spełnia kryteria zawarte w ustawie, które pozwalają uznać go za budynek, kwalifikowanie go jako budowli jest niedopuszczalne. Oznacza to, że budynku nie można uznać za budowlę, odwołując się do innych przesłanek niż te wyrażone wprost w ustawie. Trybunał wskazał, że nie można stosować wykładni rozszerzającej w przypadku jasno określonego przepisu.[...]”*

Jednakże należy zauważyć, że w przypadku konkretnego obiektu budowlanego, dokonując subsumpcji, trzeba uwzględnić wskazówki interpretacyjne jakie zawarł Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 13 września 2011 r. o sygn. akt P 33/09. Trybunał Konstytucyjny, wskazując na mankamenty legislacyjne definicji budowli, zawarł jednocześnie zalecenia, które pozwalają stosować ustawę o podatkach i opłatach lokalnych w związku z ustawą Prawo budowlane w zgodzie z Konstytucją. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, za budowlę w rozumieniu ustawy podatkowej można uznać:



- jedynie budowle wymienione *expressis verbis* w art. 3 pkt 3 u.p.b., w innych przepisach tej ustawy lub w załączniku do niej, będące wraz z instalacjami i urządzeniami obiektem budowlanym, o którym mowa w art. 3 pkt 1 lit. b u.p.b., czyli pod warunkiem, że stanowią one całość techniczno-użytkową,

- jedynie urządzenia techniczne scharakteryzowane w art. 3 pkt 9 u.p. b. lub w innych przepisach tej ustawy albo w załączniku do niej, co - jeżeli omawiane urządzenia nie zostały wskazane *expressis verbis* wymaga wykazania, że zapewniają one możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, z wyłączeniem jednak: (1) urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi w postaci budowli w rozumieniu ustawy prawo budowlane, które to obiekty budowlane nie dają się zakwalifikować jako budowle w ujęciu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, oraz (2) urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi w postaci obiektów małej architektury, przy zastrzeżeniu, że urządzeniami budowlanymi w rozumieniu ustawy prawo budowlane nie są instalacje;

- mając zarazem na uwadze, iż nie jest wykluczone, że o statusie poszczególnych obiektów i urządzeń współdecydować będą również inne przepisy rangi ustawowej, uzupełniające, modyfikujące czy doprecyzowujące prawo budowlane.

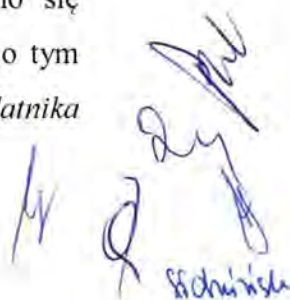
Obecnie, zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, przez pojęcie obiektu budowlanego należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Jednocześnie w art. 3 pkt 3 ustawy Prawo budowlane wskazano, że przez budowlę należy rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak m.in. zbiorniki.

Podatnik deklaruje do opodatkowania budynki :

- poz. 12 budynek nastawni kolejowej I-I-67 o powierzchni 99,16m<sup>2</sup>
- poz.13 budynek podstacji elektrycznej P-3 o powierzchni 165,24m<sup>2</sup>
- poz.14 budynek podstacji elektrycznej P-4 I-I-13 o powierzchni 77,23m<sup>2</sup>

Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat jakie przesłanki zadecydowały , że podatnik powyższych budynków nie zwalnia z opodatkowania. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Jak wynika z wyjaśnień Podatnika wskazane budowle nie są związane z obsługą bocznicy kolejowej, tym samym nie zostały objęte zwolnieniem. [...]”

Podatnik wykazuje w poz. 28 załącznika do deklaracji /budowle/ bocznicę kolejową tor kolejowy 118 I-2-67 p – budowla nie jest wykazana jako zwolniona. Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat o wskazanie jakie przesłanki o tym zadecydowały. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Jak wynika z wyjaśnień Podatnika



wskazana budowla nie jest udostępniana przewoźnikom kolejowym, tym samym nie jest spełniony warunek wynikający z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.[...]"

Podatnik deklaruje do opodatkowania m.in. budynki :

- poz.26 kontener socjalno-biurowy z oczyszczalnią COMPACT o powierzchni 25,60m<sup>2</sup>
- poz.33 wolnostojąca kontenerowa stacja transformatorowa nr 5 o powierzchni 11,18m<sup>2</sup>

Zwrócono się o wyjaśnienie Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat jakie przesłanki zadecydowały o uznaniu, iż powyższe kontenery podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości mając na uwadze Wyrok NSA z dnia 15 marca 2016 r. syg.akt IIFSK 84/14 - (...) Sąd stwierdził przy tym, że kontenery – jako obiekty tymczasowe i niezwiązane trwale z gruntem – nie powinny podlegać podatkowi od nieruchomości.(...)" W wyjaśnieniu stwierdzono: „(...) Jak wynika z wyjaśnień Podatnika przedmiotowe kontenery spełniają przesłanki definicji budynku, wskazane w art. 1a ust. 1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, posiadają fundament, ściany i dach oraz są obiektami trwale związanymi z gruntem, tym samym stanowią budynki. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego podstawę wymiaru podatków stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Przedmiotowe kontenery zaklasyfikowane są w ewidencji gruntów i budynków jako budynki posiadające funkcję użytkową - zbiorniki, silosy i budynki magazynowe oraz pozostałe budynki niemieszkalne. W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13 grudnia 2017 r., sygn. SK 48/15 trybunał wskazuje, iż uznanie za budowlę obiektu budowlanego, który spełnia kryteria definicji budynku, narusza zasady szczególnej określoności regulacji prawa daninowego, wywodzone z art. 217 Konstytucji, który wskazuje, że: „nakładanie podatków, innych danin publicznych, określanie podmiotów, przedmiotów opodatkowania i stawek podatkowych, a także zasad przyznawania ulg i umorzeń oraz kategorii podmiotów zwolnionych od podatków następuje w drodze ustawy”. Zgodnie z wyrokiem Trybunału, jeśli obiekt budowlany spełnia kryteria zawarte w ustawie, które pozwalają uznać go za budynek, kwalifikowanie go jako budowli jest niedopuszczalne. Oznacza to, że budynku nie można uznać za budowlę, odwołując się do innych przesłanek niż te wyrażone wprost w ustawie. Trybunał wskazał, że nie można stosować wykładni rozszerzającej w przypadku jasno określonego przepisu.[...]"

W odpowiedzi wyjaśniono, że "(...) przedmiotowe kontenery spełniają przesłanki definicji budynku (...) posiadają fundamenty, ściany i dach oraz są obiektami trwale związanymi z gruntem".

Podatnik w zakresie deklaracji na rok podatkowy 2017 postanowił zastosować zwolnienie dla infrastruktury kolejowej:



1. dla działki o nr ewidencyjnym 9/2 o powierzchni 16 066m<sup>2</sup> – zwrócono się o wyjaśnienie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat czy a jeżeli tak jakiego rodzaju infrastruktura kolejowa usytuowana jest na powyższej działce. W odpowiedzi stwierdzono: „[...] Jak wynika z wyjaśnień Podatnika na przedmiotowej działce (obecnie włączonej w działkę nr 182 obręb: Port) znajdowała się część bocznic kolejowej (w serwisie internetowym Google Maps widoczne są tory posadowione w południowo-wschodniej części działki). W roku 2017 zostały podjęte przez organ podatkowy czynności sprawdzające w tym zakresie (wezwanie i wyjaśnienia Podatnika w załączeniu). [...]”

Z udostępnionej kontrolującym ortofotomapy wynika, że na działce 182 /poprzednio 9/2/ usytuowany jest jeden tor kolejowy który wjeżdża do hali usytuowanej na w/w działce. Tor kolejowy usytuowany w południowo-wschodniej części działki kończy się kilka metrów przed granicą działki. Z udzielonych dodatkowych wyjaśnień wynika, że „(...) zgodnie z informacjami uzyskanymi od Podatnika [...] tor, który wjeżdża do hali usytuowanej na działce 182, obręb Gliwice Port posiada nr 125b. Zgodnie z wyjaśnieniami podatnika ww. tor został uznany za prywatny i nie jest udostępniany podatnikom. (...)” Według wyjaśnień podatnika powyższa zmiana nastąpiła w grudniu 2017 r.

Z zestawienia podatnika do deklaracji /korekty/ w zakresie 2018 r. złożonej w dniu 5 kwietnia 2018 r. wynika, że jako zwolniona nie jest wykazywana działka nr 182.

Z zestawienia podatnika do deklaracji na rok podatkowy 2018 złożonej w dniu 31.01.2018 r. wynika, że działka 182 **jest** wykazywana jako zwolniona /w granicach ewidencyjnych/.

Zgodnie z wykazem zmniejszono wartość środków trwałych – było 35 816 835,59 zł pozostało 35 400 270,74 zł. Podatnik w załączniku do deklaracji wykazuje jako zwolnione na podstawie art.7 ust.1 pkt 1a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych :

2. obrzeże przedporcia I-2-20
3. belki poddźwigowe na nabrzeżu I-2-28
4. instalacja siły oświetlenia belki poddźwigowej
5. sieć elektryczna SN zasilanie podstacji P1-3
6. sieć elektryczna SN zasilanie podstacji P3
7. sieć elektryczna SN zasilanie podstacji P2
8. droga przy nabrzeżu basenu nr 1
9. droga przy ul. Portowej wraz z zatoczkami manewrowymi
10. wjazd na teren ŚCL z drogi powiatowej
11. wyspa rozdzielająca pasy ruchu przy bramie wjazdów
12. stanowisko do mycia kontenerów

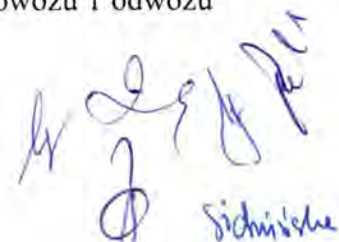


13. wodociągi
14. kanalizacja sanitarna
15. czerpnie wody p-pož
16. instalacje elektryczne zewnętrzne
17. teletechnika

W związku z treścią załącznika nr 4 do ustawy o transporcie kolejowym który stanowi, że w skład infrastruktury kolejowej wchodzi enumeratywnie wymienione elementy, pod warunkiem że tworzą część linii kolejowej, bocznicę kolejowej lub innej drogi kolejowej, lub są przeznaczone do zarządzania nimi, obsługi przewozu osób lub rzeczy, lub ich utrzymania zwrócono się o wyjaśnienie które z wymienionych w załączniku elementów przypisano do pozycji od nr 2-19. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] W roku 2017 zostały podjęte przez organ podatkowy czynności sprawdzające w tym zakresie [...] W złożonym wyjaśnieniu Podatnik przyporządkował przedmiotowe budowle do poszczególnych kategorii wskazanych w załączniku nr 1 do ustawy o transporcie kolejowym [...]”

Zgodnie z art. 7 ust.1a ustawy z dnia 12 stycznia 1999r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170) z podatku od nieruchomości zwalnia się grunty, budynki i budowle wchodzące w skład infrastruktury kolejowej w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym. Zgodnie z art.4 pkt 1 ustawy o transporcie kolejowym, użyte w ustawie określenia oznaczają elementy określone w załączniku nr 1 do ustawy - w skład infrastruktury kolejowej wchodzi enumeratywnie wymienione elementy, pod warunkiem że tworzą część linii kolejowej, bocznicę kolejowej lub innej drogi kolejowej, lub są przeznaczone do zarządzania nimi, obsługi przewozu osób lub rzeczy, lub ich utrzymania –

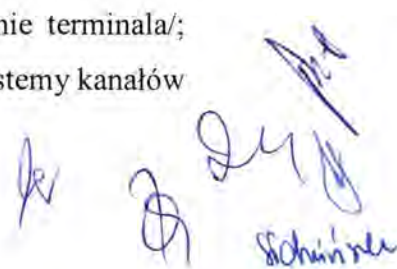
- podatek pod pozycją inwentarzową 2000017 wymienia belki poddźwigowe na nabrzeżu I-2-28 o wartości początkowej 33 686 zł i przyporządkowuje dwa pkt z załącznika tj. nr 4 oraz 7. Jednakże w załączniku do ustawy o transporcie kolejowym wymieniono następujące obiekty inżynierskie: mosty, wiadukty, przepusty i inne konstrukcje mostowe, tunele, przejścia nad i pod torami, mury oporowe i umocnienia skarp /brak zapisu dla dźwigów czy też elementów dźwigów/ ; w pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/
- pozycja inwentarzową 2000021 – instalacja siły oświetlenia belki poddźwigowej o wartości 4 211 zł i przyporządkowuje pkt 7 załącznika ; w pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is stylized and appears to be 'Sichnińska'. Below it is a circular stamp with the name 'Sichnińska' written inside.

towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/

- pozycja inwentarzowa 2000027 – sieć elektryczna SN- zasilanie podstacji P- 3 o wartości początkowej 36 141 zł i przyporządkowuje dwa pkt 7 i 10 załącznika do u.t.k. z komentarzem , iż zasilanie dotyczy oświetlenia torów rozładunkowych oraz zasilania dźwigów. W pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/; w pkt 10 załącznika do u.t.k. wymieniono systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa, nie wymieniono zasilania dla urządzeń usytuowanych na terenie terminala
- pozycja inwentarzowa 2000068 - wymienia tor 122 do magazynu stali E o wartości początkowej 120 997,20 zł i przyporządkowuje pkt 1 i 3. Z regulaminu udostępniania bocznicy kolejowej oraz z cennika w zakresie korzystania z bocznicy dostępnej na stronie internetowej podatnika nie wynika, że tor nr 122 jest udostępniany ; analogicznie tor 123 z pozycji inwentarzowej 2000077 o wartości 5 165,46 zł
- pozycja inwentarzowa 10400003 – stanowisko do mycia kontenerów o wartości 193 388,88 zł, przyporządkowano pkt 7 załącznika do u.t.k . W pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/
- pozycja inwentarzowa 21100012 – wodociągi o wartości 27 585,32 zł, przyporządkowano pkt 7 załącznika do u.t.k . W pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/
- pozycja inwentarzowa 21100013 – kanalizacja sanitarna o wartości 211 282,13 zł, przyporządkowano pkt 7 załącznika do u.t.k . W pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/
- pozycja inwentarzowa 21100014 – odwodnienie /liniowe/ kanalizacja deszczowa o wartości 611 498,80 zł , przyporządkowano pkt 3 i 7. W pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/; w pkt 3 załącznika do u.t.k. podtorze, w szczególności nasypy i przekopy, systemy kanałów



i rowów odwadniających, rowy murowane. Zgodnie z art.4 pkt 1a u.t.k droga kolejowa jest to nawierzchnia kolejowa wraz z podtorzem i budynkami inżynieryjnymi oraz gruntem na którym jest usytuowana/

- pozycja inwentarzowa nr 21100015 czerpnie wody p-poż o wartości 312 229,73 zł, przyporządkowano pkt 7 załącznika do u.t.k . W pkt 7 załącznika do u.t.k. wymieniono rampy towarowe, w tym w terminalach towarowych, wraz z drogami dowozu i odwozu towarów do dróg publicznych /nie wymieniono elementów usytuowanych na terenie terminala/
  - pozycja inwentarzowa 21100016 – oświetlenie terminala o wartości 369 386,45 zł. Przyporządkowano pkt 10 załącznika do u.t.k. W pkt 10 załącznika do u.t.k. wymieniono systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa
  - pozycja inwentarzowa 21100017 - instalacje elektryczne zewnętrzne o wartości 540 409,10 zł. W pkt 10 załącznika do u.t.k. wymieniono systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa
  - pozycja inwentarzowa 21100018 – teletechnika o wartości 257 448,93 zł. W pkt 10 załącznika do u.t.k. wymieniono systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa
- Ponadto w pozycji inwentarzowej 22100007 wymieniono tory terminalowe i przyporządkowano nr 1 załącznika do u.t.k jednakże brak oznaczenia numerowego dla identyfikacji czy tory są udostępniane.

11. Podatnik o nr ewidencyjnym 78332 w deklaracji na rok 2018 w załączniku DOZ-N dane o zwolnieniach w podatku od nieruchomości w poz. E wykazał 11 227m<sup>2</sup> na podstawie art.2 ust. pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych - grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż eksploatacja autostrad płatnych. Wprowadzono zmianę – ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o partnerstwie publiczno- prawnym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. 2018.693/ w brzmieniu – „W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1445, 1588 i 1669) w art. 2: 1)w ust. 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

4) grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych” wejście w życie z dniem 19 września 2018 r..



Zwrócono się o wyjaśnienie na jakiej podstawie formalno-prawnej podatnik od października 2018 r. oraz czy w 2019 r. korzystał ze zwolnienia art.2 ust. pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych . W wyjaśnieniu stwierdzono : „ (...) W latach 2018-2019 w związku z treścią art. 2 ust 1 pkt ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, Podatnik dokonał wyłączenia z opodatkowania posiadanych odcinków dróg publicznych. Podatnik wykazywał przedmiotowe grunty w załączniku do deklaracji jako grunty zwolnione pod pozycją pozostałe zwolnienia wyłącznie w celach porządkujących. Wskazać należy, iż art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych ma na celu wyłączenie z opodatkowania podatkiem od nieruchomości infrastruktury drogowej służącej celom użyteczności publicznej, przede wszystkim samej drogi, oraz urządzeń niezbędnych do jej obsługi. Zatem drogi publiczne przed zmianą, która weszła w życie z dniem 19.09.2018 r., jak i po zmianach, które nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej podlegają wyłączeniu z opodatkowania. Wyłączone przez Podatnika grunty to fragmenty dróg publicznych (w załączeniu wydruki „zrzutów z ortofotomapy”), które nie służą jakiegokolwiek działalności gospodarczej Podatnika lub innych podmiotów. Są to odcinki dróg publicznych, po których poruszają się mieszkańcy miasta i inni zmotoryzowani. Z pozostałych wyjaśnień Spółki wynika, iż przedmiotowe grunty zostały przejęte przez nią w wyniku restrukturyzacji sektora górniczego i są one:

- ogólnodostępne,
- zlokalizowane w pobliżu budynków mieszkalnych,
- zajęte pod pasy drogowe i chodniki.

Spółka informuje również, iż odcinki dróg nie są związane z prowadzoną przez spółkę działalnością gospodarczą. W związku z powyższym fakt, iż do Spółki przypisane zostały odcinki dróg publicznych nie stanowi to automatycznej przesłanki do opodatkowania ich jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej spółki. Przedmiotowe grunty są wykorzystywane na cele publiczne (odcinki dróg), a Spółka nimi faktycznie nie włada. Grunty nie mają związku z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Spółkę jak i inne podmioty. Ministerstwo Finansów w piśmie znak sprawy PL/LS/833/126/APQ/08/474 skierowanym do Prezydenta Miasta Gliwice uznało, iż budowle będące własnością spółki działającej w formie towarzystwa budownictwa społecznego, które służą wyłącznie jako infrastruktura osiedli eksploatowanych na zasadach najmu podlegają wyłączeniu z opodatkowania. Tożsame stanowisko można znaleźć w orzecznictwie sądów administracyjnych. Skoro zatem budowle będące własnością spółek, które służą wyłącznie mieszkańcom osiedli powinny być wyłączone z opodatkowaniem, to analogicznie ta zasada powinna mieć zastosowanie do wyłączenia z podatku na podstawie art. 2 ust 3 pkt 4 ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach



*lokalnych odcinków dróg publicznych udostępnionych publicznie, będących w posiadaniu spółki. Jednocześnie informuję, że wyjaśnienia Spółki (w załączeniu) dotyczą innej powierzchni gruntów niż w zapytaniu, z uwagi na fakt, że została dokonana korekta dotycząca zmniejszenia powierzchni gruntów obowiązująca od dnia 01.01.2018 r. (...)"*

Jeżeli grunty oraz budowle znajdujące się w pasie drogowym są w posiadaniu przedsiębiorcy innego niż ten, który prowadzi działalność w zakresie eksploatacji autostrad płatnych czy też utrzymania drogi publicznej, to wyłączenie (art. 2 ust. 3 pkt 4 u.p.o.l.) nie może być stosowane. Teza ta jest poprawna nawet wtedy, gdy przedsiębiorca ten świadczy usługi na rzecz podmiotu, który np. zobowiązany jest do zapewnienia oświetlenia drogi publicznej (m.in. gminy). Prawidłowa wykładnia art. 2 ust. 3 pkt 4 u.p.o.l. w brzmieniu obowiązującym od 19.09.2018 r. zakłada, iż nie podlegają opodatkowaniu takie grunty oraz budowle, które znajdują się w posiadaniu przedsiębiorców będących zarządcami dróg publicznych. Tylko na nich może bowiem spoczywać obowiązek utrzymania drogi publicznej.

Zgodnie z definicją legalną z art. 1a ust. 1 pkt 3 u.p.o.l. za grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uważa się grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem ust. 2a który stanowi, że do gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie zalicza się:

- 1) budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami;
- 2) gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d;
- 3) budynków, budowli lub ich części, w odniesieniu do których została wydana decyzja ostateczna organu nadzoru budowlanego, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm.), lub decyzja ostateczna organu nadzoru górniczego, na podstawie której trwale wyłączono budynek, budowlę lub ich części z użytkowania.

W przepisie tym nie wprowadzono warunku faktycznego wykorzystywania budynku czy też gruntu na cele związane z działalnością gospodarczą. Użyte w ustawie określenie "działalność gospodarcza" (art. 1a ust. 1 pkt 4 z zastrzeżeniem ust. 2 ww. ustawy) oznacza zaś działalność, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej) tj. zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną i między innymi usługową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Istotny jest więc zamiar powtarzalności określonych czynności, stąd też działalnością gospodarczą będzie także działalność sezonowa. Obecnie zaś ustawa z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców definiuje w art. 3 działalność





gospodarczą jako zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły.

Z powyższego wynika, że fakt posiadania przez przedsiębiorcę budynków lub gruntów skutkuje uznaniem tego rodzaju nieruchomości za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, chyba, że zachodzą przesłanki z art. 1a ust. 2 i 2a u.p

12. Podatnik o nr ewidencyjnym 235457 w dniu 5 stycznia 2018 r. /niepubliczny zakład opieki zdrowotnej/ złożył deklaracje na podatek od nieruchomości w której wykazał m.in. powierzchnię gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 66.001m<sup>2</sup>, budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 380,42m<sup>2</sup>, związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń 23.670,13m<sup>2</sup>.

W dniu 5 października 2018 r. złożył korektę deklaracji na 2018 r. – załączono aneks nr 7 do umowy dzierżawy z nr GN-7224/300/10/RZA/KM z dnia 13 października 2010 r. zawartej w dniu 28.09.2018 r. Wykreślono zapis dotyczący wydzierżawienia podatnikowi nieruchomości oznaczonej jako działka 324, o powierzchni 1822 m<sup>2</sup>, zabudowanej „(...) 4-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow.1.031,60m<sup>2</sup> oraz 4 – kondygnacyjnym , murowanym budynkiem przychodni o pow. 1403,70 m<sup>2</sup>. (...) Strony zgodnie postanawiają, że aneks wchodzi w życie z dniem 01.10.2018 r. (...)”

W wykazie dane o nieruchomościach /załącznik DON-ND/ wykazano m.in. działkę o nr ewidencyjnym nr 324 o powierzchni 1822 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem o powierzchni 1619,87m<sup>2</sup>, przy ul. Kościuszki 46 budynek o powierzchni 1139,46m<sup>2</sup>. W dniu 4 stycznia 2019 r. podatnik złożył deklarację w której wykazał m.in. powierzchnię gruntów związanych z działalnością gospodarczą 64 179m<sup>2</sup>, budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 380,42m<sup>2</sup> oraz budynków opodatkowanych stawką „preferencyjną” - 21 234,83m<sup>2</sup>. W wykazie dane o nieruchomościach /załącznik DON-ND/ podatnik nie wykazuje nieruchomości przy ul. Kościuszki 44 – 46.

Z informacji dostępnych kontrolującym wynika, że nie przez cały czas /do wprowadzenia aneksu nr 7/ podatnik wykorzystywał nieruchomość do działalności medycznej. Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Podatków i Opłat o wyjaśnienie jakie przesłanki zdecydowały o uznaniu za właściwą przyjętą przez podatnika stawkę „preferencyjną” dla nieruchomości przy ul. Kościuszki 44 - 46. W wyjaśnieniu stwierdzono : „[...] Przesłanki decydujące o uznaniu za właściwą stawki „preferencyjnej” dla nieruchomości położonej przy ul. Kościuszki 44-46 w Gliwicach, wynikają z faktu, iż Podatnik w składanych deklaracjach uznał, iż powyższe nieruchomości kwalifikują się do objęcia tą stawką.



Zgodnie z art. 5 ust 1 pkt 2 lit. d ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych stawka preferencyjna ma zastosowanie do budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń.

Wskazać należy, iż „związanie” budynku lub jego części z tego typu działalnością oznacza, że w danym miejscu mogą, ale nie muszą, być faktycznie wykonywane czynności medyczne – wystarczający jest jakikolwiek związek z prowadzoną działalnością leczniczą, natomiast dla istnienia tego związku w ogóle nie jest konieczne faktyczne udzielenie w danym miejscu świadczeń zdrowotnych.

Sądy administracyjne powszechnie przyjmują, że pojęcie „związania” z prowadzeniem określonej działalności jest pojęciem szerszym od pojęcia „zajętych” na prowadzenie określonej działalności.

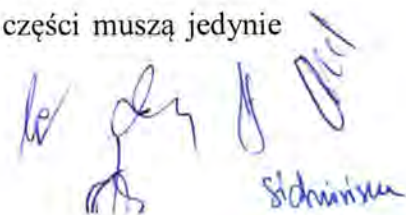
Zgodnie z wyjaśnieniami otrzymanymi od Spółki w dniu 03.10.2019 r., w budynku przy ul. Kościuszki 44 w okresie od stycznia 2014 r. do listopada 2018 r., znajdowała się przychodnia, apteka szpitalna, administracja szpitala, natomiast w budynku przy ul. Kościuszki 46 stacja wymienników, zapewniających możliwość dostarczenia ciepłej wody użytkowej i ogrzewania oraz głowica łącza telekomunikacyjnego dla budynku przy ul. Kościuszki 44.

Podatnik w swoich wyjaśnieniach podtrzymuje, iż obydwa budynki związane były ze świadczeniem usług medycznych.

Podkreślenia wymaga, iż wykładania celowościowa przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d) ustawy z 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych wskazuje, że założeniem ustawodawcy była realizacja określonej polityki społecznej państwa w dziedzinie ochrony zdrowia oraz dążenie do wsparcia określonych sektorów działalności gospodarczej zajmujących się udzielaniem świadczeń zdrowotnych dla ogółu społeczeństwa.

Działalność spółki wyłącznie medyczna oraz przeznaczenie przedmiotowych budynków tworzących w analizowanym okresie infrastrukturę szpitala jest zgodne z wykładnią celowościową wyżej przytoczonego przepisu. [...]"

Dla opodatkowania budynków lub ich części „preferencyjną” stawką podatku od nieruchomości przewidzianą w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 849 z późn. zm.) niezbędnym jest ustalenie, że przedmioty te są związane (pozostają w związku) z prowadzeniem działalności leczniczej w zakresie świadczeń zdrowotnych i są zajęte przez podmioty udzielające świadczeń zdrowotnych. Co istotne, użyty w tym przepisie zwrot "zajętych" odnosi się wyłącznie do podmiotów udzielających świadczeń zdrowotnych, a budynki lub ich części muszą jedynie



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. One signature is clearly legible as 'Sichinisz'.

pozostawać w związku z działalnością leczniczą. Przy czym adresatem przepisu, w obydwu jego częściach, jest ten sam podmiot. Dlatego też należy przyjąć, że pomieszczenia związane z działalnością leczniczą nie mogą być wykorzystywane na inne cele niż udzielanie świadczeń zdrowotnych np. cele działalności komercyjnej czy też cele osobiste podatnika. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej (Dz. U. z 2013 r. poz. 217 z późn. zm.), działalność lecznicza polega na udzielaniu świadczeń zdrowotnych. Świadczenie zdrowotne, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy, to działania służące zachowaniu, ratowaniu, przywracaniu lub poprawie zdrowia oraz inne działania medyczne wynikające z procesu leczenia lub przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonywania. Zgodnie z art. 8 ustawy o działalności leczniczej, rodzajami działalności leczniczej są: 1) stacjonarne i całodobowe świadczenia zdrowotne: a) szpitalne, b) inne niż szpitalne; 2) ambulatoryjne świadczenia zdrowotne. Natomiast w myśl art. 10 ww. ustawy, ambulatoryjne świadczenia zdrowotne obejmują świadczenia podstawowej lub specjalistycznej opieki zdrowotnej oraz świadczenia z zakresu rehabilitacji leczniczej, udzielane w warunkach niewymagających ich udzielania w trybie stacjonarnym i całodobowym w odpowiednio urządzonym, stałym pomieszczeniu.

Z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 6 listopada 2017 r. I SA/Gl 85/1 – wynikało, że „[...]1. Budynek, który dopiero w wyniku zmiany sposobu użytkowania poprzez przebudowę stanie się szpitalem (miejscem udzielania świadczeń zdrowotnych) nie korzysta z preferencyjnej stawki opodatkowania do czasu dokonania takich zmian i uzyskania "charakteru szpitalnego" w całości lub w części. Brak (niemożność) udzielania świadczeń zdrowotnych w danym budynku oznacza, że nie pozostaje on w związku z ich "udzielaniem".[...]” Opisana w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d u.p.o.l. stawka preferencyjna dotyczy wyłącznie nieruchomości związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych, a nie nieruchomości, w których świadczenia takie będą udzielane. [...]” Z uzasadnienia - Brak aktualnego związania danego budynku z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej wyklucza możliwość stosowania przepisu art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. d ustawy podatkowej, niezależnie od tego czy budynek taki został zajęty przez podmiot udzielający takich świadczeń. Budynki (lub ich części) związane z udzielaniem świadczeń zdrowotnych to takie których stan pozwala na udzielanie takich świadczeń zgodnie z przepisami o działalności leczniczej.[...]”

13. Podatnik o nr ewidencyjnym 93754 w załączniku do deklaracji wykazał m.in. zwolnienie z art.7 ust.1 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, dla budowli o wartości 264 045 612 zł. W załączniku DON-ND /jako zwolnienie dla infrastruktury kolejowej/ wykazano:



- poz.1 sieci kanalizacyjne o wartości 1 920 zł
- poz.2 sieci cieplne o wartości 10 100 zł
- poz.3 sieci deszczowe o wartości 10 000 zł
- po.4 sieci kanalizacyjne - 7 370 zł
- po.5 sieci kanalizacyjne - 502 400 zł
- poz.6 sieci kanalizacyjne – 50 310 zł
- poz.7 sieci wodociągowe – 3 700 zł
- poz.8 sieci wodociągowe – 4 440 zł
- poz.9 sieci wodociągowe – 7 710 zł
- poz. 10 sieci wodociągowe – 4 600 zł
- od poz. 16 do 19 oświetlenie zewnętrzne, poz. 45 oświetlenie zewnętrzne - 751 276,89 zł, od poz. 49 do 53 oświetlenie zewnętrzne, poz.87 oświetlenie zewnętrzne – 224 687,36
- po.60 oświetlenie zewnętrzne – 234 208,26 zł, po. 90 oświetlenie zewnętrzne 234208,26 zł
- od po.98 do 100 oświetlenie zewnętrzne , od 104 d- 105 oświetlenie zewnętrzne

Do opodatkowania podatnik wykazuje z nr inwentarzowym 223009648 wiadukt /Gliwice ul. Piwna/ o wartości początkowej 57 304,26 zł.

Zgodnie z art. 7 ust.1a ustawy z dnia 12 stycznia 1999r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ) zwalnia się z podatku od nieruchomości grunty, budynki i budowle wchodzące w skład infrastruktury kolejowej w rozumieniu przepisów o transporcie kolejowym. Zgodnie z art.4 pkt 1 ustawy o transporcie kolejowym, użyte w ustawie określenia oznaczają elementy określone w załączniku nr 1 do ustawy - w skład infrastruktury kolejowej wchodzi enumeratywnie wymienione elementy, pod warunkiem że tworzą część linii kolejowej, bocznicę kolejowej lub innej drogi kolejowej, lub są przeznaczone do zarządzania nimi, obsługi przewozu osób lub rzeczy, lub ich utrzymania – w pkt 3 wymieniono podtorze, w szczególności nasypy i przekopy, systemy kanałów i rowów odwadniających /nie wymienia sieci cieplnej, sieci wodociągowej, sieci, kanalizacyjnej/, w pkt 10 wymienia systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa /załącznik nie określa czy „oświetlenie zewnętrzne spełnia powyższe warunki”/ ; zgodnie z pkt 4 obiekty inżynierskie: tunele, przejścia nad i pod torami są zwolnione z opodatkowania.

To po stronie Gminy winno nastąpić dążenie do wyjaśnienia czy istotnie taki stan faktyczny jaki deklaruje podatnik jest zgodny z przesłankami wynikającymi z art.7 ust 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, innymi słowy czy faktycznie podatnik nie podlega w zakresie

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "Sichniński" at the bottom right.*

infrastruktury kolejowej zwolnieniu albowiem w sytuacji przeciwnej po stronie Gminy powstanie obowiązek zwrotu nadpłaty, gdy podatnik uzna, że jest zwolniony a przesłanki zwolnienia będą zasadne. Organ podatkowy winien dążyć również do wyjaśnienia czy faktycznie zostały spełnione przesłanki do zwolnienia infrastruktury kolejowej mając na uwadze znaczące skutki finansowe zwolnienia /zwłaszcza w zakresie gruntów i budowli/ dla budżetu Gminy.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.1.2.1.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.1.2.1. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

### **1.3 Dochody z majątku**

#### **1.3.1. Dochody z majątku Gminy Gliwice z tytułu najmu i dzierżawy.**

Sprawdzeniem objęto prawidłowość realizacji postanowień umowy, realizację dochodów z tego tytułu oraz czy stawki ustalone zostały zgodne z wewnętrznymi procedurami, jak również czy stosowano uprawnienie do żądania 40 euro.

W Urzędzie Miejskim w Gliwicach obowiązuje:

- uchwała Nr XXV/674/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata z późn. zm. W ww. uchwale wskazano w punkcie *VII. Dzierżawa, użytkowanie*, nieruchomości oddaje się w dzierżawę, użytkowanie na okres dłuższy niż trzy lata w trybie przetargowym z zastrzeżeniem ust. 2. W trybie bezprzetargowym wydzierżawiane, oddawane w użytkowanie są nieruchomości: w celu urządzenia dróg dojazdowych, na cel rolniczo – ogrodniczy lub urządzenie zieleńców, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy, na cele prowadzenia działalności nie zarobkowej, w szczególności charytatywnej, kulturalnej, oświatowej i sportowej, na cele publiczne, na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych, na rzecz innej jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa. Wysokość stawek czynszu dzierżawnego określi Prezydent Miast w drodze zarządzenia. Decyzję o przedłużeniu umowy dzierżawy, zawartej na czas oznaczony do 3 lat w przypadku zawarcia kolejnej umowy z tą samą osobą, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, może podjąć Prezydent Miasta w drodze zarządzenia, przedłużenie umowy dzierżawy może nastąpić z: osobą, z którą uprzednio zawarto umowę dzierżawy na cele określone w pkt VII ppkt 2 uchwały, z osobą, która za zgodą Miasta wybudowała na gruncie stały lub tymczasowy obiekt budowlany.



- zarządzenie nr PM-6127/14 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 20 maja 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydzierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości zarządzanego przez Prezydenta Miasta oraz zasad ustalania odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi z późn. zm.

Kontroli poddano dziesięciu dzierżawców nieruchomości posiadających następujące karty kontowe: 141070, 195992, 79776, 284311, 235457, 288977, 98775, 70129, 89531, 76856.

1) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 141070:

umowa dzierżawy Nr 143/6845/GN-GB/2015 została zawarta w dniu 30 października 2015 r. na okres od 1 listopada 2015 r. do 31 października 2018 r. Dzierżawca dzierżawił nieruchomość gruntową stanowiącą własność Miasta Gliwice obejmującą część działki nr 327 o pow. 640,00 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem terenu pod miejsca postojowe pojazdów w ramach obsługi prowadzonej działalności gospodarczej. Następnie zawarto kolejną umowę dzierżawy z 27 września 2018 r. na okres 1 listopada 2018 r. do 31 października 2021 r. na podstawie uchwały Nr XXXVIII/826/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego i zawarcia z dotychczasowym dzierżawcą kolejnej umowy dzierżawy ww. nieruchomości. Wykaz nr 164/2018 z dnia 29 czerwca 2018 r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, stanowił załącznik do ww. zarządzenia, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 29 czerwca do 20 lipca 2018 r. Uwag nie wniesiono.

2) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 195992

Zarządzeniem nr PM 1715/15 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 13 października 2015 r. w sprawie oddania w dzierżawę nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Królewskiej Tamy obejmującej część działki nr 502/1, obręb Kolej i zawarcia nowej umowy dzierżawy z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej na okres 10 lat, zarządzono oddać ww. nieruchomość w dzierżawę. Wykaz nr 252/2015 z dnia 13 października 2015 r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, stanowił załącznik do ww. zarządzenia, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 13 października do 3 listopada 2015 r. Umowa dzierżawy Nr 296/GN-AN/6845/2015 została zawarta w dniu 23 października 2015 r. na okres od 23 października 2015 r. do 23 października 2025 r. Powyższą umowę podpisał Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami. Dzierżawca dzierżawił nieruchomość gruntową stanowiącą własność Miasta Gliwice obejmującą część działki nr 502/1 o pow. 0,0483 ha z przeznaczeniem na poprawienie warunków

zagospodarowania nieruchomości przyległej, oddanej w dzierżawę wnioskodawcy, poprzez wykorzystanie na zagospodarowanie zielenią. W dniu 4 marca 2016 r zawarto aneks nr 1 do ww. umowy dzierżawy, zmiana dotyczyła przekazania w dzierżawę całej działki co zwiększono na pow. 0,0489 ha. przed zawarciem aktu notarialnego Rep. A nr 597/2016 dnia 17 marca 2016 r. Sprzedaż została opisana w pkt. IV.1 Sprzedaż nieruchomości niniejszego protokołu.

W toku kontroli ustalono, że w dniu 23 października 2015 r. Miasto Gliwice zawarło umowę dzierżawy z podmiotem oznaczonym wg karty kontowej nr 195992 na dzierżawę nieruchomości gruntowej o nr 502/1 z przeznaczeniem do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, oddanej w dzierżawę na mocy umowy 2417/GN-ID/72243/2011 z dnia 17 listopada 2011 r. i nr 008/GN-TW/72243/2011 z 27 kwietnia 2012 r. Umowa została zawarta na czas określony dłuższy niż trzy lata. Umowa została zawarta w trybie bezprzetargowym. Rada Miejska w Gliwicach nie podjęła indywidualnej uchwały w sprawie odstąpienia od trybu przetargowego, w trybie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W imieniu Miasta umowę dzierżawy zawarł Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami.

Ponadto w wykazie nr 252/2015 z dnia 13 października 2015 r. nie określono zasad aktualizacji opłat. W umowie dzierżawy wskazano, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Ustalono również że umowę dzierżawy Nr 296/GN-AN/6845/2015 zawarto w dniu 23 października 2015 r., pomimo iż ww. wykaz nieruchomości został wywieszony w dniach od 13 października do 3 listopada 2015 r.

Wobec powyższego wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Kierownika Referatu Zarządzania Nieruchomościami w zakresie:

*1. Czy przed zawarciem ww. umowy został przygotowany projekt uchwały i przedłożony Radzie, a następnie czy została podjęta uchwała Rady Miasta Gliwice w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, mając na uwadze art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.)? W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o wskazanie jakie przesłanki prawne i faktyczne o tym fakcie zadecydowały oraz proszę o wskazanie pracownika odpowiedzialnego za przygotowanie projektu takiej uchwały.*

*2. Dlaczego w wykazie nr 252/2015 z dnia 13 października 2015 r., zawierającym opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości, stanowiącej własność miasta Gliwice, nie określono zasad aktualizacji opłat, mając na uwadze art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997*



r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), w związku z postanowieniami § 4 pkt 4 zarządzenia nr PM-6127/14 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 20 maja 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydzierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości zarządzanego przez Prezydenta Miasta oraz zasad ustalania odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi z późn. zm.?

3. Dlaczego zawarto umowę dzierżawy w dniu 23 października 2015 r., skoro ww. wykaz z dnia 13 października winien być wywieszony na okres 21 dni, tj. w okresie od 13 października do 3 listopada 2015 r., mając na uwadze art. 35 ust. 1 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami?

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...) poniżej przedstawiam odpowiedzi na zadane pytania.

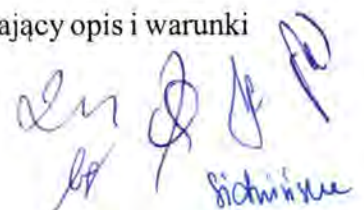
Ad 1 Rada Miejska w Gliwicach uchwale nr XXV/674/2004 z dnia 2.12.2004 r. w punkcie VII wyraziła zgodę na zawieranie umów dzierżaw nieruchomości gminnych w trybie bez przetargowym na okresy dłuższe niż 3 lata w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej tj. na cel na jaki została zawarta umowa dzierżawy. Nie ma zatem obowiązku podejmowania indywidualnej uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy.

Ad 2 Artykuł 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że w wykazie o którym mowa w art.1 przedmiotowej ustawy określa się odpowiednio informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt.1-12. Natomiast jedynie art. 77 i 87 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odnoszą się do pojęcia aktualizacji opłat, odpowiednio opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu. Zatem nie zachodzą przesłanki do umieszczenia w wykazie informacji dotyczącej zasad aktualizacji opłaty za dzierżawę.

Ad 3 Obowiązek wynikający z art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami został wypełniony – rzeczony wykaz został wywieszony na tablicy ogłoszeń w terminach ustawą przewidziany. Zatem nie było żadnych przeciwwskazań do zawarcia umowy dzierżawy w dniu 23.10.2015 r. ”.

3) dzierżawca o numerze karty kontowej 79776:

Na mocy zarządzenia nr PM 526/2019 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia nieruchomości położonych w Gliwicach, obejmujących działki nr 895 oraz 896, obręb Szobiszowice i zawarcia kolejnej umowy dzierżawy z wnioskodawcą, zarządzono oddać ww. nieruchomości w dzierżawę, obejmujących działki nr 895 o pow. 0,0344 ha oraz 896 o pow. 0,2509, obręb Szobiszowice i zawarcia kolejnej umowy dzierżawy z wnioskodawcą. Sporządzono wykaz nr 80/2019 zawierający opis i warunki



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including the name 'Sichwiniszew'.



wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, który stanowił załącznik do ww. zarządzenia, następnie wykaz ten wywieszono na okres 21 dni, tj. od 8 kwietnia do 29 kwietnia 2019 r. Umowa dzierżawy Nr GN.6845.1.30.2019.AZ zawarta została w dniu 25 kwietnia 2019 r. na okres od dnia 1 maja 2019 r. do 31 grudnia 2031 r. /w trybie bezprzetargowym/, w której wydzierżawiono nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem terenu na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oddanej Dzierżawcy w dzierżawę na podstawie umowy nr 1614/GN-MH/2012 z dnia 9 sierpnia 2012 r.

Umowa została zawarta na czas określony, dłuższy niż trzy lata. Umowa została zawarta w trybie bezprzetargowym. Rada Miejska w Gliwicach nie podjęła indywidualnej uchwały w sprawie odstąpienia od trybu przetargowego, w trybie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W imieniu Miasta umowę dzierżawy zawarł Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami.

Ponadto wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy nr 80/2019 nie określono zasad aktualizacji opłat. W umowie dzierżawy wskazano, że wysokość czynszu dzierżawnego może być waloryzowana nie częściej niż raz w roku, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Ustalono również że umowę dzierżawy Nr GN.6845.1.30.2019.AZ zawarto w dniu 8 kwietnia 2019 r., pomimo iż ww. wykaz nieruchomości został wywieszony w dniach od 8 do 29 kwietnia 2019 r.

Wobec powyższego wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Kierownika Referatu Zarządzania Nieruchomościami w następującym zakresie:

1). *Czy przed zawarciem ww. umowy został przygotowany projekt uchwały i przedłożony Radzie, a następnie czy została podjęta uchwała Rady Miasta Gliwice w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, mając na uwadze art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.)?*

*W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o wskazanie jakie przesłanki prawne i faktyczne o tym fakcie zadecydowały oraz proszę o wskazanie pracownika odpowiedzialnego za przygotowanie projektu takiej uchwały.*

2). *Dlaczego w wykazie nr 80/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 r. zawierającym opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości, stanowiącej własność miasta Gliwice, nie określono zasad aktualizacji opłat, mając na uwadze art. 35 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.*



o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), w związku z postanowieniami § 4 ust. 4 zarządzenia nr PM-6127/14 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 20 maja 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydzierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości zarządzanego przez Prezydenta Miasta oraz zasad ustalania odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi z późn. zm.?

3) Dlaczego zawarto umowę dzierżawy w dniu 8 kwietnia 2019 r., skoro ww. wykaz z dnia 8 kwietnia 2019 r. winien być wywieszony na okres 21 dni, tj. w okresie od 8 kwietnia do 29 kwietnia 2019 r., mając na uwadze art. 35 ust. 1 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami?

4) Proszę o wskazanie, jaki szczególny uzasadniony przypadek zaistniał, w wyniku czego ustalono indywidualną stawkę czynszu dzierżawnego, w myśl postanowień § 3 ust. 3 zarządzenia nr PM-6127/14 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 20 maja 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydzierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości zarządzanego przez Prezydenta Miasta oraz zasad ustalania odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi z późn. zm.?

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...) poniżej przedstawiam odpowiedzi na zadane pytania.

Ad 1 Rada Miejska w Gliwicach uchwale nr XXV/674/2004 z dnia 2.12.2004r. w punkcie VII wyraziła zgodę na zawieranie umów dzierżaw nieruchomości gminnych w trybie bez przetargowym na okresy dłuższe niż 3 lata w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej tj. na cel na jaki została zawarta umowa dzierżawy. Nie ma zatem obowiązku podejmowania indywidualnej uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy.

Ad 2 Artykuł 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że w wykazie o którym mowa w art.1 przedmiotowej ustawy określa się **odpowiednio** informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt.1-12. Natomiast jedynie art. 77 i 87 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odnoszą się do pojęcia aktualizacji opłat, odpowiednio opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu. Zatem nie zachodzą przesłanki do umieszczania w wykazie informacji dotyczącej zasad aktualizacji opłaty za dzierżawę.

Ad 3 Obowiązek wynikający z art.35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami został wypełniony – rzeczony wykaz został wywieszony na tablicy ogłoszeń w terminach ustawą przewidziany. Zatem nie było żadnych przeciwwskazań do zawarcia umowy dzierżawy w dniu 08.04.2019 r.



*Ad 4 Ze względu na charakter prowadzonej działalności gospodarczej przedsiębiorcy, który dzierżawi nieruchomość sąsiednią, dotychczasowe wykorzystanie dzierżawionej nieruchomości tj. zieleni urządzonej na poprawę estetyki nieruchomości sąsiedniej planowano częściowo i okresowo zmienić na plac magazynowy i miejsca postojowe pojazdów. Okres oraz obszar wykorzystywania terenu z ww. przeznaczeniem ma charakter tymczasowy uzależniony od realizowanych przez dzierżawcę zleceń. Dzierżawca zwrócił się z wnioskiem o wydzierżawienie przedmiotowych działek z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Z uwagi na planowaną elastyczność sposobu użytkowania przedmiotowych nieruchomości oraz traktowanie terenu dzierżawionego przez wnioskodawcę jako funkcjonalnej całości nie ma możliwości zastosować stawki ustalonej w załączniku nr 2 do zarządzenia nr PM-6127/14 z dnia 20.05.2014r. Zatem zasadnym było podjęcie zarządzenia ustalającego indywidualną stawkę czynszu dzierżawnego za cały przedmiot dzierżawy”.*

Pracownikami odpowiedzialnymi za prowadzenie i nadzorowanie spraw związanych w ww. zakresie byli: pracownicy Referatu Zarządzania Nieruchomościami oraz Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), do wyłącznej właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W myśl zaś art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

W myśl ugruntowanej linii orzeczniczej, przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomości, ma charakter uprawniający, co oznacza, iż właściwy organ może wyrazić zgodę, ale nie musi. Ponadto, sformułowanie "może wyrazić zgodę" jednoznacznie wskazuje, iż uchwała organu stanowiącego w przedmiocie zwolnienia z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków i musi być



traktowana jako wyjątek, nie może natomiast w żadnym wypadku przybierać formy zasady zawartej w akcie prawa miejscowego, realizującej się poprzez wyrażenie generalnej zgody.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu.

Celem umieszczenia nieruchomości w wykazie jest bowiem zachowanie jawności dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, a także umożliwienie wszystkim zainteresowanym ubiegania się o nabycie praw do nieruchomości umieszczonych w wykazie.

4) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 284311:

Zarządzeniem nr PM 1878/15 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia i zawarcia umowy dzierżawy z wnioskodawcą, nieruchomości zabudowanej pozostającej w posiadaniu miasta Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Młodego Górnika 25, zarządzone przeznaczyć do wydzierżawienia nieruchomości obejmującą działkę 1089 o pow. 0,0695 ha, obręb Sośnica. Nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Umowę dzierżawy Nr 308/GN-AN/6845/2016 zawarto w dniu 29 stycznia 2016 r. na okres 30 lat, w której nieruchomość wydzierżawiono do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Czynnosc dzierżawny obliczono w łącznej kwocie 907,11 zł brutto miesięcznie. Czynnosc regulowano po terminie. Naliczono odsetki i kwotę rekompensaty w wysokości 40 euro. Zaległość na dzień 31 sierpnia 2019 r. wynosiła łącznie 5.871,76 zł.

W związku z powyższym zadano pytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Kierownika Referatu Zarządzania Nieruchomościami w zakresie:

1) czy przed zawarciem ww. umowy został przygotowany projekt uchwały i przedłożony Radzie, a następnie czy została podjęta uchwała Rady Miasta Gliwice w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, mając na uwadze art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.)?

W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o wskazanie jakie przesłanki prawne i faktyczne o tym fakcie zadecydowały oraz proszę o wskazanie pracownika odpowiedzialnego za przygotowanie projektu takiej uchwały.



2) dlaczego zaniechano sporządzenia wykazu, mając na uwadze art. 35 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.)?

3) czy skorzystano z postanowień § 3 ust. 5 pkt 2 ww. umowy z dnia 29 stycznia 2016 r.?

W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o wyjaśnienie jakie przesłanki prawne i faktyczne zadecydowały, że zaniechano wypowiedzenia niniejszej umowy z dzierżawcą?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o przedłożenie stosownej dokumentacji.

4) Dlaczego zaniechano podjęcia czynności w celu wyegzekwowania od ww. dzierżawcy, któremu oddano nieruchomość w celu prowadzenia działalności gospodarczej zwrotu równowartości kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych?

Powyższe dotyczyło płatności regulowanych po terminie za okres: kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień 2019 r.

5) Komu z pracowników /proszę o podanie z imienia i nazwiska oraz stanowiska pracy/ powierzono obowiązki z tytułu egzekwowania 40 euro należności zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych?

6) Czy w jednostce wprowadzono procedury w zakresie czynności związanych z dochodzeniem w ww. rekompensaty za koszty odzyskiwania należności .

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o przedłożenie.

W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o wyjaśnienie.

7) Proszę o sporządzenie zestawienia wg poniższej tabeli, w sytuacji gdyby wyegzekwowano zwrot równowartości kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych? Powyższe dotyczy ww. okresu.

Faktura VAT	Termin zapłaty	Ilość dni po terminie	40 euro przeliczone na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne



8). Czy dokonywano waloryzacji wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w myśl postanowień § 4 ust. 8 ww. umowy z dnia 29 stycznia 2016 r.?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o przedłożenie pisma informującego dzierżawcy o waloryzacji.

W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o uzasadnienie:

- dlaczego zaniechano dokonania waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych czynszu dzierżawnego? oraz
- wykonanie zestawienia wg poniższej tabeli (przy założeniu zwaloryzowanego czynszu w ww. latach):

Rok w którym została zawarta umowa dzierżawy	Naliczony czynsz na podstawie wystawianych faktur	Prawidłowo naliczony czynsz podlegający rocznej waloryzacji	Różnica miesięczna/ kwartalna/ roczna	Różnica roczna

9). Proszę o wskazanie pracownika (z imienia i nazwiska oraz stanowiska pracy), któremu powierzono obowiązki w zakresie waloryzacji czynszów dzierżawnych oraz zobowiązanie go do udzielenia stosownych wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Wyjaśnienia Naczelnika i Kierownika, stanowią: „(...) przedstawiam odpowiedzi na zadane pytania.

*Ad 1 i 2 Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym będąca przedmiotem umowy dzierżawy aktualnie pozostaje jedynie w posiadaniu miasta Gliwice. Miasto prowadzi postępowanie zmierzające do przejęcia własności nieruchomości. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami w artykule pierwszym zastrzega jej stosowanie jedynie do nieruchomości pozostających własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Działka nr 1089, obręb Sośnica, aktualnie pozostaje poza gminnym zasobem nieruchomości zatem w stosunku do niej nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych do przygotowania uchwały Rady Miasta a także sporządzenia wykazu nieruchomości.*

*Ad 3 Umowa dzierżawy dopuszcza możliwość jej wypowiedzenia przez wydzierżawiającego ze względu na zaległości czynszowe. W tym przypadku ze względu na konieczność zachowania ciągłości władztwa nad posiadaną przez miasto nieruchomością nie skorzystano z tego uprawnienia ograniczając się jedynie do prowadzenia działań windykacyjnych.*

*Ad 4 Nie zaniechano czynności w celu wyegzekwowania od ww. dzierżawcy zwrotu równowartości kwoty 40 euro stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskania należności*



zgodnie z ustawą z dnia 08.03.2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Czynności podejmowane są w terminie umożliwiającym skuteczne wyegzekwowanie należności. Ad 5 Egzekwowanie należności z tytułu rekompensaty za koszty odzyskania należności zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych w przedmiotowej sprawie powierzono Pani Katarzynie Bednarskiej (inspektor).

Ad 6 W zakresie należności generowanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami prowadzone są czynności związane z dochodzeniem należności z tytułu rekompensaty za koszty odzyskania należności na podstawie ustawy z dnia 08.03.2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. W zawieranych umowach dzierżawy wprowadzono zapis, iż w przypadku opóźnienia w zapłacie należności wynikających z umowy, zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, Miastu Gliwice będą przysługiwały należne odsetki w wysokości odsetek od transakcji handlowych oraz zapis, iż oprócz odsetek, dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty Miastu Gliwice, bez wezwania, równowartości kwoty 40 euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie stało się wymagalne zgodnie z art. 10 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. W stosunku do należności, dla których ma zastosowanie ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych rekompensaty za koszty odzyskania należności naliczane są w terminach umożliwiającym skuteczne wyegzekwowanie należności. Rekompensata naliczana jest do każdej należności zapłaconej po terminie lub należności zapłaconej w niepełnej kwocie (tj. każdego czynszu dzierżawnego miesięcznego/rocznego), niezależnie od ilości dni o jaką nastąpiło opóźnienie (tj. także w przypadku gdy opóźnienie wynosi jedynie jeden dzień). Weryfikacja kontrahentów, którym należy naliczyć rekompensatę prowadzona jest na podstawie raportów zaległości oraz zestawień kontrahentów, którym należy wystawić noty odsetkowe. W przypadku kontrahentów, którzy dokonują wpłaty należności po terminie rekompensata naliczana jest w momencie wysyłania noty odsetkowej. Natomiast w przypadku kontrahentów którzy nie uiszczają należności głównej, rekompensaty naliczane są w momencie sporządzania wezwania do zapłaty.

Ad 7 Z należności za okres od kwietnia do sierpnia 2019 roku wpłacono jedynie część należności głównej za kwiecień 2019 r. wraz z odsetkami (tj. kwotę 700,70 zł należność główna plus 14,59 zł odsetki). Wpłata dokonana została w dniu w dniu 12-07-2019 r.



<i>Faktura VAT</i>	<i>Termin zapłaty</i>	<i>Ilość dni po terminie</i>	<i>40 euro przeliczone na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne</i>
<i>GN/900/2019/GN65</i>	<i>20-04-2019*</i>	<i>80</i>	<i>172,05 zł**</i>
<i>GN/1188/2019/GN65</i>	<i>20-05-2019*</i>	<i>-</i>	<i>171,64 zł**</i>
<i>GN/1441/2019/GN65</i>	<i>20-06-2019*</i>	<i>-</i>	<i>171,66 zł**</i>
<i>GN/1723/2019/GN65</i>	<i>20-07-2019*</i>	<i>-</i>	<i>170,08 zł**</i>
<i>GN/2036/2019/GN65</i>	<i>20-08-2019*</i>	<i>-</i>	<i>171,64 zł**</i>

*\* termin płatności wynikający z faktury*

*\*\* wyliczona rekompensata stanowiąca równowartość kwoty 40 euro, która na dzień 06.09.2019 roku nie została zapłacona*

*Ad 8 W załączeniu pismo kierowane do dzierżawcy w sprawie waloryzacji.*

*Ad 9 Pismo w sprawie waloryzacji podpisał Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami – (...)*”.

W powyższych wyjaśnieniach wskazano, że Miasto prowadzi postępowanie zmierzające do przejęcia własności nieruchomości. W toku czynności kontrolnych nie przedłożono dokumentów wskazujących na prowadzone postępowanie.

W wyjaśnieniach ustnych udzielonych przez Kierownika Referatu Zarządzania Nieruchomościami doprecyzowano, że Miasto „docelowo zmierza do zasiedzenia”.

Pomimo, iż Miasto Gliwice nie posiadało tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, wydzierżawiło ją nieruchomość na okres 30 lat.

Przedłożono protokół zdawczo – odbiorczy spisany w dniu 29 stycznia 2016 r. w sprawie przekazania nieruchomości położonej w Gliwicach, stanowiącej własność Miasta Gliwice pomiędzy właścicielem, tj. Miasto Gliwice, przekazującym, tj. poprzednim dzierżawcą /umowa nr 71/GN-MM/6845/2012 obowiązująca 7 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2015 r. – wynika z przedłożonego wykazu/, a przejmującym, tj. obecnym dzierżawcą, z którym zawarto umowę w dniu 29 stycznia 2016 r.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.), do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Ponadto zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2 gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu



podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

W myśl art. 405 ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.), kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

5) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 235457:

Umowa dzierżawy Nr GN-72243/300/10/RZA/KM została zawarta w dniu 13 października 2010 r. na okres od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia 30 czerwca 2020 r. Przedmiotem dzierżawy były nieruchomości, położone w Gliwicach, oznaczone jako działki: nr 883, 890, 324, 885, 884. W trakcie obowiązywania ww. umowy sporządzono siedem aneksów. Aneks nr 7 do ww. umowy dzierżawy z dnia 13 października 2010 r. zawarto w dniu 28 września 2018 r., w którym dokonano zmiany poprzez wykreślenie treści: „nr 324, obręb Stare Miasto, o pow. 0,1822 ha, zabudowaną 4-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow. 1.031,60 m<sup>2</sup> oraz 4 kondygnacyjnym, murowanym budynkiem przychodni o pow. 1.403,70 m<sup>2</sup>”. Czysznz pozostawiono w dotychczasowej wysokości.

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym nieruchomości z dnia 28 września 2018 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przejął działkę oznaczoną jako nr 324 o pow. 0,1822 ha, zabudowaną 4-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow. 1.031,60 m<sup>2</sup> oraz 4 kondygnacyjnym, murowanym budynkiem przychodni o pow. 1.403,70 m<sup>2</sup>, z ważnością od dnia 1 października 2018 r.

Sprzedaż działki nr 324 nastąpiła na podstawie Aktu notarialnego – Repertorium A NR 10712/2019 z dnia 9 lipca 2019 r.

Wobec powyższego, wystosowano zapytanie do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwic o wyjaśnienie: *czy od dnia przekazania, tj. z dniem 1 lipca 2008 r. ww. nieruchomości, dzierżawcy tj. Szpitalowi Miejskiemu Nr 4 w Gliwicach sp. z o. o. do dnia oddania Miastu Gliwice z dniem 28 września 2018 r. /za pośrednictwem Zarządu Budynków Miejskich I TBS sp. z o. o./ budynki zostały oddane w stanie niepogorszonym przez dzierżawcę /czy dzierżawca dokonywał napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym/?*

*W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o przedłożenie informacji bądź dokumentacji zdjęciowej w momencie przekazania a oddania ww. nieruchomości, które by wskazywały na nienaruszony stan.*



*W przypadku odpowiedzi przeczącej, proszę o wyjaśnienie czy obciążono dzierżawcę np. o zwrot kosztów remontu, doprowadzenia do stanu sprzed umowy itp. oraz o przedłożenie dokumentacji potwierdzający stan, w jakim stanie oddano ww. nieruchomość /np. operat szacunkowy, protokół z opisem o stanie nieruchomości w momencie przekazania itp. dokumentacja/.*

Wyjaśnień z upoważnienia Prezydenta Miasta udzielił p. Adam Naumann – Zastępca Prezydenta Miasta, w których czytamy: „(...) informuję, że w aktach sprawy prowadzonej przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami brak jest dokumentów potwierdzających wykonywanie przez dzierżawcę konserwacji czy napraw przedmiotu umowy. W ramach prowadzonej przez Państwa kontroli przekazano Państwu dokumenty z czynności przekazania nieruchomości na rzecz dzierżawcy (protokół z 1 lipca 2008 r.) oraz z czynności przyjęcia części nieruchomości od dzierżawcy (protokół z 28 września 2018 r.). Teczka sprawy nie zawiera dokumentacji zdjęciowej nieruchomości z okresu jej przekazania dzierżawcy, jak również nie zawiera opisu stanu nieruchomości z tego okresu. Treść protokołu z dnia 28.09.2018 r. nie wskazuje na wykonanie w tym dniu opisu stanu nieruchomości wykraczającego ponad treść protokołu, jak i nie wskazuje na wykonanie w tym dniu dokumentacji fotograficznej nieruchomości. Informuję ponadto, że zgodnie z treścią umowy dzierżawy to dzierżawca nieruchomości zobowiązany jest do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, zatem miasto Gliwice nie dokonywało takich napraw i co za tym idzie nie żądano od dzierżawcy zwrotu kosztów remontu”.

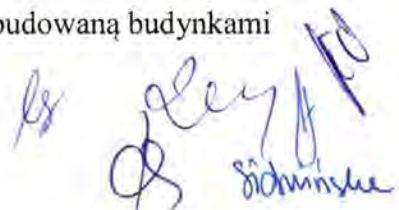
Nawiązując do udzielonych wyjaśnień z dnia 19 września 2019 r., w których nie ustosunkowano się do zadanego pytania, zadano kolejne pytanie do p. Zygmunta Frankiewicza Prezydenta Miasta Gliwic o ponowne udzielenie odpowiedzi w zakresie:

1). Czy od dnia przekazania, tj. z dniem 1 lipca 2008 r. ww. nieruchomości, dzierżawcy tj. Szpitalowi Miejskiemu Nr 4 w Gliwicach sp. z o. o. do dnia oddania Miastu Gliwice z ważnością od dnia 1 października 2018 r. /za pośrednictwem Zarządu Budynków Miejskich I TBS sp. z o. o./ budynki zostały oddane Miastu w stanie niepogorszonym przez dzierżawcę?

Zaznaczyć należy, że:

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 1 lipca 2008 r. brak adnotacji, że budynek jest w złym stanie technicznym a tym bardziej zagrażającym bezpieczeństwu, czy do wyburzenia. Brak jakichkolwiek uwag w tym zakresie.

2). Czy w takim złym stanie /jak wynika z opisu z operatu szacunkowego z 6 sierpnia 2018 r./ Miasto wydzierżawiło ww. nieruchomość, obejmującą działkę nr 324 zabudowaną budynkami



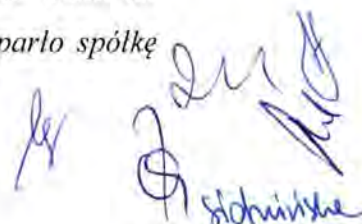
na podstawie ww. umowy z 13 października 2010 r., gdzie celem dzierżawy było używanie i pobieranie pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie leczenia?

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym nieruchomości z dnia 28 września 2018 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przejął działkę nr 324 z ważnością od dnia 1 października 2018 r., również nie dokonano zapisu dotyczącego stanu technicznego budynku.

Sprzedaż ww. nieruchomości nastąpiła na podstawie Aktu notarialnego – Repertorium A NR 10712/2019 z dnia 9 lipca 2019 r.

Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 6 sierpnia 2018 r. w którym zapisano, wynika, że: *„stan techniczny budynku ocenia się jako pogorszony. Wymagany jest remont generalny. (...) Budynek dawnego szpitala. Aktualnie w złym stanie technicznym i zagrażający bezpieczeństwu. Do wyburzenia”*.

W wyjaśnieniach p. Zygmunt Frankiewicz – Prezydent Miast Gliwic, wskazał: *„(...) informuję, że miasto Gliwice nie dysponuje ekspertyzami określającymi stan techniczny budynków położonych przy ul. Kościuszki 44-46 w okresie ich użytkowania przez dzierżawcę. Na podstawie protokołów przekazania nieruchomości z 2008 r. i 2018 r. nie sposób wykazać czy doszło, a jeśli tak, to w jakim rozmiarze mogło dojść do pogorszenia stanu budynku w czasie jego użytkowania przez dzierżawcę. Pojęcie „pogorszenia stanu budynku” należy bowiem odnosić do udokumentowanego stanu początkowego. Ocena stanu technicznego budynku wynikająca z treści operatu szacunkowego z 6 sierpnia 2018 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na potrzeby sprzedaży nieruchomości, nie stanowi ekspertyzy technicznej, lecz jest oceną stanu nieruchomości dokonaną na dzień określania jej wartości. Ocena rzeczoznawcy majątkowego zamieszczona w operacie szacunkowym jest spójna ze stanem budynku w chwili jego odbierania od dzierżawcy w dniu 28.09.2018 r. Podkreślam, że obowiązkiem dzierżawcy zgodnie z zapisami umowy jest dokonywanie napraw przedmiotu umowy w sposób zapewniający zachowanie jego niepogorszonego stanu. Powodem, dla którego szpital złożył wniosek o wyłączenie przedmiotowych budynków z umowy dzierżawy, był brak środków finansowych na utrzymanie budynków w sposób zapewniający ich prawidłową eksploatację. Szpital Miejski nr 4 w Gliwicach Sp. z o.o. jako spółka z większościovym udziałem miasta Gliwice z powodu notorycznego niedofinansowania systemu opieki zdrowotnej środkami publicznymi tj. Narodowego Funduszu Zdrowia, od początku powstania, odnotowuje corocznie straty operacyjne ze swojej działalności. Aby zapewnić usługi ochrony zdrowia na poziomie choćby zbliżonym do oczekiwań ich beneficjentów, miasto Gliwice od wielu lat dofinansowuje działalność leczniczą spółki. Środki finansowe jakimi miasto wsparło spółkę*



w latach 2008 – 2018 wyniosły 58.080.700 zł. Miasto udzieliło spółce również dwóch pożyczek (z odroczonym terminem spłaty) na łączną kwotę 24.800.000 zł. Nałożenie przez miasto Gliwice jako wydzierżawiającego nieruchomości obowiązku odtworzenia wyeksploatowanej części budynku, spowodowałoby konieczność kolejnego dofinansowania spółki przez miasto, co w świetle planów dotyczących zbycia nieruchomości nie miało ekonomicznego uzasadnienia. Wsparcie szpitala polegające na przejęciu części nieruchomości, których utrzymanie ze względu na wieloletnie niedofinansowanie usług ochrony zdrowia stało się dla Szpitala niemożliwe do udźwignięcia, jest kolejnym działaniem miasta ratującym sytuację, w jakiej znajduje się system ochrony zdrowia w mieście. Wszystkie starania miasta Gliwice wspierające realizację konstytucyjnego obowiązku nałożonego na Państwo Polskie w zakresie zapewnienia obywatelom dostępu do świadczeń opieki zdrowotnej należy traktować jako uzasadnione. Podsumowując uważam, że podjęcie decyzji o przejęciu nieruchomości od dzierżawcy z zamiarem jej sprzedaży w stanie technicznym jaki opisuje operat szacunkowy, było jedynym racjonalnym wyjściem z sytuacji spowodowanej niewywiązywaniem się instytucji centralnych z zobowiązań finansowych”.

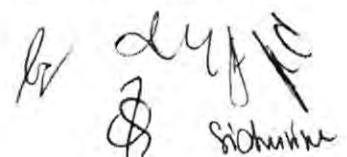
Do wyjaśnień dołączono pismo z dnia 17 maja 2018 r. Szpitala Miejskiego w Gliwicach, skierowanego do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, w którym informuje: „w związku z zaprzestaniem od dnia 1 czerwca 2018 roku korzystania przez Szpital Miejski nr 4 w Gliwicach Sp. z o.o. z części umowy dzierżawy określonej § 1 ust.1 tiret drugi umowy dzierżawy nr GN-72243/300/10/RZA/KM z dnia 13 października 2010 r. tj.:

- działka ewidencyjna nr 324, obręb Stare Miasto, [REDAKCYJNA] pow. 0,1822 ha, zabudowana 4-kondygnacyjnym murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow. 1.031, 60 m<sup>2</sup> oraz 4 kondygnacyjnym, murowanym budynkiem przychodni o pow. 1.403,70 m<sup>2</sup>.

Wnosimy o zmianę umowy w tej części.

Wskazane budynki (zabudowana nieruchomość gruntowa) jest zbędna dla działalności Szpitala. Jednocześnie Szpital – podmiot leczniczy – ponosi koszty utrzymania tego obiektu. W tej sytuacji proponujemy zawarcie Aneksu Nr 7 do wskazanej Umowy dzierżawy z wyłączeniem z jej przedmiotu działki ewidencyjnej nr 324 (§ 1 ust. 1 tiret drugie). Z czynności przekazania tej części przedmiotu umowy dzierżawy zostanie spisany protokół zdawczo-odbiorczy”.

Z kolejnego pisma z dnia 3 października 2019 r. przekazanego przez Szpital Miejski w Gliwicach do Wydziału Podatków i Opłat wynika: „informuje, że w budynku znajdującym się w Gliwicach przy ul. Kościuszki 44 w okresie 2014-11.2018 funkcjonowały przychodnie, apteka, Dział Informatyki, Dział Kadr i dział Księgowości. Zatem związek ze świadczeniem

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and the name 'Sobutka'.

*usług medycznych jest bezsporny. W budynku przy ul. Kościuszki 46, w tożsamym okresie mieściła się stacja wymienników, zapewniających możliwość dostarczenia ciepłej wody użytkowej i ogrzewania oraz głowica łącza telekomunikacyjnego dla budynku przy ul. Kościuszki 44. Biorąc to pod uwagę uważamy, że budynek na Kościuszki 46 był również związany ze świadczeniem usług medycznych”.*

Zgodnie z umową dzierżawy z dnia 13 października 2010 r. celem dzierżawy było przekazanie nieruchomości do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na prowadzenie działalności medycznej w zakresie leczenia.

Wskazać należy, że zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym nieruchomości z dnia 28 września 2018 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przejął działkę oznaczoną jako nr 324 o pow. 0,1822 ha, zabudowaną 4-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow. 1.031,60 m<sup>2</sup> oraz 4 kondygnacyjnym, murowanym budynkiem przychodni o pow. 1.403,70 m<sup>2</sup>, z ważnością od dnia 1 października 2018 r.

Nawiązując ponownie do udzielonych wyjaśnień, zadano do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwic, kolejne pytania, wskazując jednocześnie, by udzielono odpowiedzi na poniższe pytania, odnosząc się do niżej wymienionych punktów indywidualnie:

1. Kiedy kamienica przy ul. Kościuszki 46 przestała być wykorzystywana przez Szpital na potrzeby prowadzenia działalności medycznej tj. oddziału dermatologicznego oraz wewnętrznego? Proszę o wskazanie konkretnej daty (dz.-m-rok) zaprzestania prowadzenia w ww. kamienicy działalności medycznej.

Czy faktem jest, że kamienica przy ulicy Kościuszki nr 46 opustoszała blisko 10 lat temu, w związku z zamknięciem funkcjonującej tu dermatologii? Powyższa informacja wynika z ogólnodostępnych źródeł prasowych.

Czy na moment podpisania umowy dzierżawy, tj. 13 października 2010 r. budynki przy ul. Kościuszki nr 44 i nr 46 na działce nr 324 były opustoszałe?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o odniesienie się do obu budynków z osobna, wskazując dokładną datę (dz.-m.-rok), jeśli nie to przynajmniej konkretny rok?

2. Z jakich przyczyn finansowo - gospodarczych Miasto wydzierżawiło na podstawie umowy dzierżawy z dnia 13 października 2010 r. nieruchomość w budynku przy ul. Kościuszki 46?

3. Dlaczego Miasto zaniechało prawidłowego gospodarowania nieruchomością przy ul. Kościuszki 46 doprowadzając ją do stanu jaki został opisany w operacie szacunkowym z dnia 6 sierpnia 2018 r., z którego wynika, że: *„Budynek dawnego szpitala. Aktualnie w złym stanie technicznym i zagrażający bezpieczeństwu. Do wyburzenia”*



Zgodnie z dowodem OT nr OT/GN/7689/2011 z dnia 30 grudnia 2011 r. nieruchomość ta została nabyta przez Miasto na podstawie aktu notarialnego nr 2665/2002 z dnia 30 sierpnia 2002 r, gdzie wartość nabycia nieruchomości została ustalona w kwocie 1.733.736,00 zł.

W uzyskanych odpowiedziach podpisanych z upoważnienia Prezydenta Miasta przez p. Adama Neumanna – Zastępcę Prezydenta Miasta, wyjaśniono: „(...) informuję, że:

*Ad 1. Dzierżawca jak uprawniony na mocy obowiązującej umowy dzierżawy samodzielnie decyduje o wykorzystaniu potencjału dzierżawionej nieruchomości. Z tego powodu tylko dzierżawca może przekazać precyzyjne informacje na temat okresów funkcjonowania prowadzonej przez dzierżawcę działalności w poszczególnych częściach dzierżawionej nieruchomości.*

*Ad 2. Realizując uprawnienia wynikające z treści uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXII/720/2009 z 19.02.2009 r. podjęta została decyzja o wydzierżawieniu na rzecz ówczesnego „Szpitala Miejskiego” Sp. z o.o. nieruchomości wymienione w treści umowy dzierżawy na cel jaki został w umowie określony. Zawarcie umowy dzierżawy ze Szpitalem Miejskim sp. z o.o. obejmującej nieruchomości położone przy ul. Kościuszki 29 oraz przy ul. Kościuszki 44-46 miało więc na celu umożliwienie prowadzenia działalności medycznej w zakresie leczenia. Ad 3. Obowiązkiem dzierżawcy zgodnie z zapisami umowy jest dokonywanie napraw przedmiotu umowy w sposób zapewniający zachowanie jego niepogorszonego stanu.*

*Na marginesie wskazać należy, iż wskazana w zapytaniu wartość 1.733.736 zł nie jest wartością nabycia, lecz wartością księgową, co nie daje podstaw do przyjęcia założenia, iż w momencie wprowadzania do ewidencji środków trwałych w 2011 r. była to wartość rynkowa budynku”.*

Nawiązując do udzielonych wyjaśnień, zadano kolejne pytania wskazując jednocześnie by odniesiono się do niżej wymienionych punktów indywidualnie:

1. Na jakiej podstawie formalno-prawnej przeniesiono obowiązek wynikający z art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U z 2006 r., nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) do § 5 umowy dzierżawy nr GN-72243/300/10/RZA/KM z dnia 13 października 2010 r., w szczególności dokonywania kontroli o której mowa w pkt 1, 2, 3 tego artykułu.
2. Na jakiej podstawie formalno-prawnej uznano, że dzierżawca nieruchomości może być traktowany jako zarządca tej nieruchomości w rozumieniu ww. ustawy Prawo budowlane?
3. Czy właściciel przedmiotowej nieruchomości (Miasto) do dnia jej sprzedaży, tj. do dnia 9 lipca 2019 r. dopełnił obowiązki wynikające z art. 61-65 ww. ustawy Prawo budowlane?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o uwierzytelnienie za zgodność z oryginałem dokumentacji w przedmiotowej sprawie.



W przypadku odpowiedzi przeczącej, proszę o wskazanie przyczyn powyższego zaniechania. Wyjaśnienia również zostały złożone z upoważnienia Prezydenta Miasta przez p. Adama Neumanna – Zastępcę Prezydenta Miasta, w których czytamy: „(...) informuję, że:

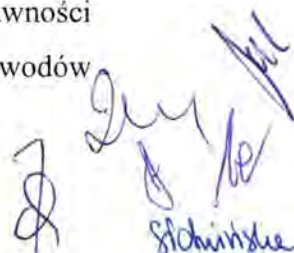
*Ad 1. Artykuł 353<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego daje stronom swobodę redagowania treści umowy. Na mocy tego uprawnienia strony ustaliły, że to dzierżawca przejmuje obowiązki wynikające z art. 61-65 oraz art. 70 ustawy Prawo Budowlane.*

*Ad 2. Ustawa Prawo Budowlane wprost nie definiuje pojęcia zarządcy obiektu budowlanego. Zatem kształtowanie stosunków umownych cedujących na dzierżawcę część uprawnień jak i obowiązków właścicielskich należy uznać za dopuszczalne i nie należy tego utożsamiać z powierzeniem czynności zarządcy nieruchomości, o którym mowa w art. 184a ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

*Ad 3. Wyzierżawiający na mocy zawartej umowy scedował na dzierżawcę realizację obowiązków wynikających z przestrzegania przepisów art. 61-65 oraz 70 ustawy Prawo Budowlane. Powyższe należy wprost interpretować z treści ust 1. § 5 umowy dzierżawy”.*

Zgodnie z art. 61, art. 62, art. 63, art. 63, art. 65 oraz art. 70 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany: utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2; zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak: wyładowania atmosferyczne, wstrząsy sejsmiczne, silne wiatry, intensywne opady atmosferyczne, osuwiska ziemi, zjawiska lodowe na rzekach i morzu oraz jeziorach i zbiornikach wodnych, pożary lub powódzie, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli: okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych); okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów



oraz uzemień instalacji i aparatów; okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>; osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie pisemnie zawiadomić organ nadzoru budowlanego o przeprowadzonej kontroli; bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2; w przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym o dokonaniu nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń, powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.

W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców: budynków mieszkalnych jednorodzinnych; obiektów budowlanych: budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1.

Kontrolę, o której mowa w ust. 1 pkt 4a, właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić w terminie 3 dni od otrzymania zgłoszenia. Organ nadzoru budowlanego - w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska - nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5-6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać: osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych; osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrowych mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrowych.



Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich części, niż zostało to ustalone w ust. 1, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2.

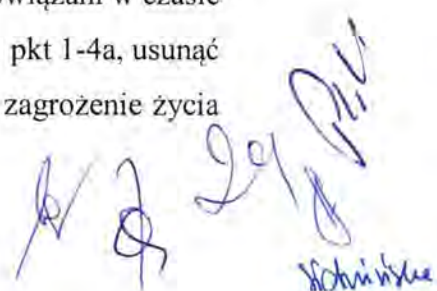
Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu dokumenty, o których mowa w art. 60, oraz opracowania projektowe i dokumenty techniczne robót budowlanych wykonywanych w obiekcie w toku jego użytkowania.

Właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego. Obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje właścicieli i zarządców: budynków mieszkalnych jednorodzinnych; obiektów budowlanych: budownictwa zagrodowego i letniskowego, wymienionych w art. 29 ust. 1; dróg lub obiektów mostowych, jeżeli prowadzą książkę drogi lub książkę obiektu mostowego na podstawie przepisów o drogach publicznych.

Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, w tym protokoły z kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji, o których mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1984 oraz z 2019 r. poz. 730), oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 60, są dołączone do książki obiektu budowlanego. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór książki obiektu budowlanego i sposób jej prowadzenia.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany udostępniać dokumenty, o których mowa w art. 64 ust. 3, przedstawicielom organu nadzoru budowlanego oraz innych jednostek organizacyjnych i organów upoważnionych do kontroli utrzymania obiektów budowlanych we właściwym stanie technicznym oraz do kontroli przestrzegania przepisów obowiązujących w budownictwie.

Właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia



lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem. Obowiązek, o którym mowa w ust. 1, powinien być potwierdzony w protokole z kontroli obiektu budowlanego. Osoba dokonująca kontroli jest obowiązana bezzwłocznie przesłać kopię tego protokołu do organu nadzoru budowlanego. Organ nadzoru budowlanego, po otrzymaniu kopii protokołu, przeprowadza bezzwłocznie kontrolę obiektu budowlanego w celu potwierdzenia usunięcia stwierdzonych uszkodzeń oraz uzupełnienia braków, o których mowa w ust. 1.

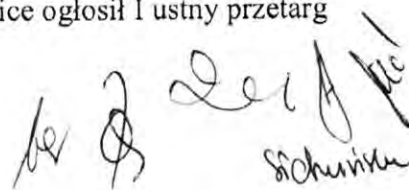
W toku czynności kontrolnych przedłożono poprzednią umowę dzierżawy Nr 1491/GN-AW/72243/2007 z dnia 13 czerwca 2007 r. z dwoma aneksami. Przedmiotem dzierżawy była m.in. działka nr 324 o pow. 0,1822 ha. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 lipca 2007 r. do dnia 30 czerwca 2010 r.

Na podstawie uchwały Nr XL/886/2018 z dnia 6 września 2018 r. Rada Miasta Gliwice wyraziła zgodę na sprzedaż prawa własności części nieruchomości obejmującej działkę nr 324, obręb Stare Miasto o pow. gruntu 0,1822 ha zabudowaną budynkami, wpisaną do KW [REDAKOWANA] stanowiącą własność miasta Gliwice.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami służby zdrowia, położonej w obrębie ewidencyjnym: Stare Miasto, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 324 o pow. 1822 m<sup>2</sup> ustalona została na podstawie operatu szacunkowego z dnia 6 sierpnia 2018 r.

Z operatu szacunkowego z dnia 6 sierpnia 2018 r. wynikało, że: „Opis gruntu: składnik gruntowy nieruchomości GL1G/00048793/0 stanowi działka gruntowa nr 324 o powierzchni 1.822 m<sup>2</sup>. (...) Opis budynku: Kościuszki 44: (...) Stan techniczny „Stan techniczny budynku ocenia się jako pogorszony. Wymagany jest remont generalny. Dane techniczne: -powierzchnia użytkowa budynku 702,31 m<sup>2</sup>. Kościuszki 46 Budynek dawnego szpitala. Aktualnie w złym stanie technicznym i zagrażający bezpieczeństwa. Do wyburzenia. (...) Metodyka wyceny Ponieważ budynek przy Kościuszki 46 przeznaczona jest do likwidacji, a koszty otrzymanego materiału będą na podobnym poziomie co same koszty rozbiórki, w wycenie pominięto wartość składnika budowlanego tego budynku”.

W dniu 14 lutego 2019 r. zarządzeniem Prezydenta Miasta Gliwice Nr PM.319/19 przeznaczono do sprzedaży w drodze ustnego przetargu nieograniczonego prawo własności części ww. nieruchomości oraz ogłoszono wykaz nr 38/2019 stanowiący załącznik do ww. zarządzenia zawierający opis i warunki sprzedaży w drodze ustnego przetargu nieograniczonego prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 324, obręb Stare Miasto, zabudowaną budynkami. Następnie Prezydent Miasta Gliwice ogłosił I ustny przetarg

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Leif' and another that looks like 'Schunke'.

nieograniczony na sprzedaż prawa własności części nieruchomości, ustalając na podstawie operatu szacunkowego z dnia 6 sierpnia 2018 r. wartość prawa własności ww. nieruchomości wysokość ceny wywoławczej w łącznej kwocie 1.200.000,00 zł, minimalne postąpienie 12.000,00 zł, wadium 120.000,00 zł. W dniu 4 czerwca 2019 r. zatwierdzono skład komisji przetargowej. Wpłaty wadium dokonano w terminie w dniu 4 czerwca 2019 r. Przetarg odbył się w dniu 10 czerwca 2019 r. Z listy obecności wynikało, że do przetargu przystąpił jeden oferent. Z karty postąpień wynika, że wysokość minimalnego postąpienia była kwocie 12.000,00 zł. Protokół z I ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż prawa własności ww. części nieruchomości spisano w dniu 10 czerwca 2019 r. Faktura VAT Nr GN/25/2019/GN44 z dnia 4 lipca 2019 r. została wystawiona na kwotę 1.212.000,00 zł/brutto – zgodnie z fakturą data otrzymania zapłaty: 1 lipca 2019 r., przelewem. Przelewu w kwocie 1.092.000,00 dokonano w terminie. Informacja o wyniku przetargu nastąpiła na podstawie pisma z dnia 18 czerwca 2019 r. Pismem z dnia 18 czerwca 2019 r. dotyczącym zawiadomienia o terminie i miejscu zawarcia aktu notarialnego zawiadomiono nabywcę, iż podpisanie aktu notarialnego na sprzedaż przedmiotowego prawa nastąpi 9 lipca 2019 r. Przetarg zakończył się wyłonieniem nabywcy, z którym Miasto zawarło umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A NR10712/2019 z dnia 9 lipca 2019 r. Dowody LT wystawiono w dniu 12 lipca 2019 r. oraz ujęto w ewidencji księgowej.

Nawiązując do udzielonych wyjaśnień, zwrócono się o wyjaśnienia na poniższe pytania do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwic w zakresie:

1. Mając powyższe na uwadze, iż Miasto nie zleciło wykonania ekspertyzy technicznej /jak wynika z ustnych wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami/, proszę o wskazanie, dlaczego uznano jako prawidłowo sporządzony operat, w którym wskazano, iż budynek ten przeznaczony jest do wyburzenia stąd też nie dokonano jego wyceny.

2. Kto z pracowników Urzędu Miasta Gliwice dokonał kontroli merytorycznej sporządzonego operatu szacunkowego 6 sierpnia 2018 r.?

Z operatu szacunkowego sporządzonego 6 sierpnia 2018 r. wynika: z punktu 2.4 Stan techniczno - użytkowy nieruchomości określającego wartość nieruchomości położonej na działce nr 324, że budynek przy ul Kościuszki 46 jest budynkiem dawnego szpitala, aktualnie w złym stanie technicznym i zagrażający bezpieczeństwa. Do wyburzenia. Następnie w pkt 4.2 Metodyka wyceny, zapisano: „ponieważ budynek przy Kościuszki 46 jest do likwidacji, a koszty otrzymanego materiału będą na podobnym poziomie co same koszty rozbiórki, w wycenie pominięto wartość składnika budowlanego tego budynku”



3. Proszę o wskazanie dlaczego dokonując kontroli merytorycznej ww. operatu szacunkowego nie zwrócono uwagi na rozbieżności pomiędzy powierzchniami użytkowymi wykazanymi w ww. dokumentach? Jaka faktycznie była powierzchnia użytkowa tegoż budynku? I z czego to wynikało?

Zgodnie z umową dzierżawy z dnia 13 października 2010 r., zmienionej aneksem nr 7 przedmiotem tej umowy była dzierżawa m.in. działki nr 324, obręb Stare Miasto, o pow. 0,1822 ha, zabudowaną 4-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow. **1.031,60 m<sup>2</sup>** oraz 4 kondygnacyjnym, murowanym budynkiem przychodni o pow. **1.403,70 m<sup>2</sup>**. Ponadto zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym nieruchomości z dnia 28 września 2018 r. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej przejął działkę oznaczoną jako nr 324 o pow. 0,1822 ha, zabudowaną 4-kondygnacyjnym, murowanym budynkiem administracyjnym z apteką o pow. **1.031,60 m<sup>2</sup>** oraz 4 kondygnacyjnym, murowanym budynkiem przychodni o pow. **1.403,70 m<sup>2</sup>**, z ważnością od dnia 1 października 2018 r. Natomiast ze sporządzonego operatu szacunkowego z 6 sierpnia 2018 r. wynika, że powierzchnia użytkowa budynku przy ul. Kościuszki 44 wynosi **702, 31 m<sup>2</sup>** i dla tej powierzchni metodą dochodową została określona wartość nieruchomości

4. Dlaczego Miasto nie zleciło wykonania ekspertyzy bądź opinii technicznego stanu budynku przed rozpoczętą procedurą sprzedaży?

5. Czy Miasto złożyło wnioski, a jeśli nie, to dlaczego Miasto, jako właściciel nie złożyło wniosku do wojewódzkiego konserwatora zabytków dla obiektu, tj. działki nr 324 wraz z budynkami nr 44 i nr 46 /dotyczy to okresu przed sprzedażą, tj. przed dniem 9 lipca 2019 r./? Wyjaśnienia stanowią: „(...) informuję j/n: Ad. 1 i ad.2 W toku postępowania zmierzającego do zbycia nieruchomości, po przeprowadzeniu wizji w terenie zlecona została inwentaryzacja budynku położonego przy ul. T. Kościuszki 44. Inwentaryzację drugiego budynku położonego przy ul. T. Kościuszki 46 ze względu na jego stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu pominięto w zleceniu. Zlecenie wyceny wartości rynkowej natomiast obejmowało całą nieruchomość zabudowaną dwoma budynkami.

Kontroli merytorycznej sporządzonego operatu dokonał pracownik prowadzący sprawę sprzedaży nieruchomości, p. (...). Odbioru operatu dokonano zgodnie z obowiązującą umową nr GN.271.3.2017 z 27.04.2017 r. na świadczenie usług przez Rzeczoznawcę Majątkowego posiadającego państwowe uprawnienia zawodowe, który jest zobowiązany do wykonania pracy z należytą starannością przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności i obowiązujących przepisów. Rzeczoznawca dokonując wyceny nieruchomości wydaje opinię dot. jej wartości opierając się na znajomości rynku nieruchomości. Przyjęte przez rzeczoznawcę



sformułowanie „do likwidacji” nie było poparte dokumentacją techniczną z przyczyn j/w, natomiast metoda wyceny została przyjęta przez rzeczoznawcę jako najbardziej adekwatna do jej stanu faktycznego. Pracownik urzędu nie ma uprawnień do kwestionowania przyjętej przez rzeczoznawcę metodologii wyceny, ani też do negowania opinii rzeczoznawcy w zakresie oceny stanu technicznego budynku.

Ad. 3 Dokonując odbioru operatu szacunkowego stwierdzono, iż powierzchnia jest zgodna z inwentaryzacją zleconą przez Wydział Gospodarki Nieruchomości 30.07.2018 r.

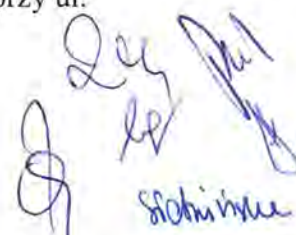
Powierzchnia budynku wskazana w protokole odbioru nieruchomości zgodna jest z powierzchnią budynku wykazywaną w umowach dzierżawy i nigdy nie była kwestionowana przez strony umowy dzierżawy. Dokumentem źródłowym zawierającym dane dotyczące powierzchni budynków był akt notarialny **umowy darowizny** Rep. A nr 2665/2002 z 30.08.2002 r., w którym to akcie przedstawiciele Powiatu Gliwickiego dokonali darowizny na rzecz miasta Gliwice na prawach powiatu m.in. nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KW 48793 obejmującej budynki położone przy ul. Kościuszki 29 i ul. Kościuszki 44-46 w Gliwicach. Dane dotyczące powierzchni budynków nie były poparte dokumentacją techniczną (inwentaryzacją), stąd też została ona zlecona na potrzeby sprzedaży i była wiążąca dla rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wycenę prawa własności nieruchomości.

Ad 4. Ekspertyza techniczna nie została zlecona przed sprzedażą, gdyż jest to usługa związana z wysokimi kosztami, których ponoszenie przed sprzedażą nieruchomości jest bezzasadne.

Ad. 5 Proszę o doprecyzowanie z jakim wnioskiem miasto Gliwice miało by się zwrócić do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”.

Wyjaśnienia podpisał p. Adam Neumann – Zastępca Prezydenta Miasta.

Do wyjaśnień dołączono umowę nr GN.271.3.2017 CRU:1524/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r., na podstawie, której dokonano zlecenia Nr GN.271.3.2017.1524-61/Rzb/2018 z dnia 30 lipca 2018 r. zlecono wykonanie inwentaryzacji nieruchomości z tabelarycznym zestawieniem udziałów dla nieruchomości zabudowanej garażami, budynkami mieszkalnymi, użytkowymi, przemysłowymi – dotyczy budynku położonego przy ul. Kościuszki 44, działka nr 324, obręb Stare Miasto. Zaznaczono, że na działce znajdują się dwa budynki, ale zlecenie dotyczy tylko budynku oznaczonego nr 44. Drugi budynek o nr 46 jest w złym stanie technicznym i zagraża bezpieczeństwu, dlatego nie należy wchodzić do środka. Zlecono również wyceny nieruchomości zabudowanej w celu sprzedaży w drodze przetargu działki nr 324, zabudowanej dwoma budynkami. Termin wykonania zlecenia (zgodnie z umową) - 5 dni od daty otrzymania zlecenia. Przedłożono również inwentaryzację budynku użytecznego przy ul.



Kościuszki 44 w Gliwicach opracowaną – sierpień 2018 r. z zestawienia powierzchni wynika, że łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 702,31 m<sup>2</sup>.

6) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 288977

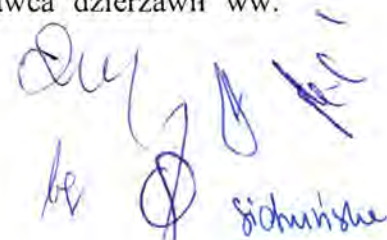
Umowa dzierżawy Nr 1388/GN-MH/6845/2016 została zawarta w dniu 25 października 2016 r. na okres 20 lat, tj.: od dnia 1 listopada 2016 r. do dnia 31 października 2036 r. Uchwałą Nr XVIII/457/2016 Rady Miast Gliwice z dnia 14 lipca 2016 r. wyrażono zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia kolejnej umowy dzierżawy i wydzierżawienie nieruchomości obejmującej działkę nr 628 /część/ o pow. 0,0695 ha oraz działkę nr 630/2 o pow. 0,0105 ha. W zakresie objętym kontrolą, uwag nie wniesiono.

7) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 98775

Zarządzeniem nr PM 148/18 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia i zawarcia kolejnych umów dzierżawy z wnioskodawcami, nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Kujawskiej, zarządzono przeznaczyć do wydzierżawienia nieruchomości obejmującej część działki nr 347/2 o pow. 0,0157 ha oraz część działki nr 357 o pow. 0,0315 ha. Wykaz nr 359/2018 z dnia 18 grudnia 2018 r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, stanowił załącznik do ww. zarządzenia, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 18 grudnia 2018 r. do 8 stycznia 2019 r. Umowa dzierżawy Nr GN.6845.1.855.2018/KS została zawarta w dniu 11 marca 2019 r. na okres od 1 kwietnia 2019 r. do 31 marca 2022 r. Dzierżawca dzierżawił ww. nieruchomość gruntową do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem terenu na drogę dojazdową do siedziby firmy. W zakresie objętym kontrolą uwag nie wniesiono.

8) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 70129

Zarządzeniem nr PM 3262/16 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 10 sierpnia 2016 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia i zawarcia kolejnej umowy dzierżawy z panem (...), nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Św. Brata Alberta oraz na północ od ul. Św. Brata Alberta, zarządzono przeznaczyć do wydzierżawienia nieruchomości obejmującej część działki nr 379 o pow. 0,2500 ha i działkę nr 326 o pow. 0,5000 ha. Wykaz nr 160/2016 z dnia 10 sierpnia 2016 r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, stanowił załącznik do ww. zarządzenia, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 10 sierpnia do 31 sierpnia 2016 r. Umowa dzierżawy Nr 598/GN-MH/6845/2016 została zawarta w dniu 28 września 2016 r. na okres od 1 listopada 2016 r. do 31 października 2019 r. Dzierżawca dzierżawił ww.



nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na uprawy rolne. W zakresie objętym kontrolą, uwag nie wniesiono.

9) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 89531

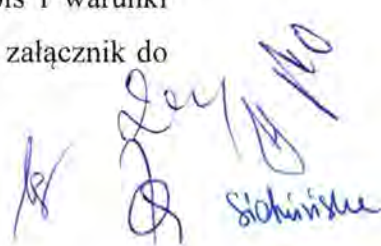
Zarządzeniem nr PM 358/19 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia i zawarcia kolejnej umowy dzierżawy z wnioskodawcą, nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, położonej w Gliwicach przy ul. Okrężnej zarządzono przeznaczyć do wydzierżawienia nieruchomości obejmującą część działki nr 461 o pow. 43 m<sup>2</sup>. Wykaz nr 47/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, stanowił załącznik do ww. zarządzenia, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 27 lutego do 20 marca 2019 r. Umowa dzierżawy Nr GN.6845.1.901.2018/KS została zawarta w dniu 13 marca 2019 r. na okres od 1 kwietnia 2019 r. do 31 marca 2022 r.

Ustalono również że umowę dzierżawy Nr GN.6845.1.901.2018/KS zawarto w dniu 13 marca 2019 r., pomimo iż ww. wykaz nieruchomości został wywieszony w dniach od 27 lutego do 20 marca 2019 r.

Dzierżawca dzierżawi ww. nieruchomość do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem terenu na drogę dojazdową do siedziby firmy. W zakresie objętym kontrolą, uwag nie wniesiono.

10) dzierżawca o numerze karty kontowej nr 76856

Zarządzeniem Nr PM 5364/17 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie przeznaczenia do wydzierżawienia oraz zawarcia umowy dzierżawy z wnioskodawcą, nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ul. Akademickiej 50, w obrębie Politechnika, na okres do 3 lat, z przeznaczeniem terenu na halę widowiskowo – sportową oraz tereny do obsługi, a także zatwierdzenia warunków dzierżawy, opisanych w projekcie umowy dzierżawy, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia, zarządzono przeznaczyć do wydzierżawienia i zawarcia umowy dzierżawy z wnioskodawcą nieruchomość położoną w Gliwicach, przy u. Akademickiej 50, w obrębie Politechnika, oznaczoną w ewidencji numerami: 281/8 o pow. 8,9132 ha, 640/7 o pow. 0,4623 ha, 635/5 o pow. 0,0144 ha, 638/5 o pow. 0,1758 ha, 636/5 o pow. 0,0025 ha, 645/5 o pow. 0,0006 ha, 238/6 o pow. 0,0224 ha, 640/10 o pow. 0,0045 ha, 280 o pow. 0,0060 ha, na okres do 3 lat, z przeznaczeniem terenu na halę widowiskowo – sportową oraz tereny do obsługi, a także zatwierdzić warunki dzierżawy, opisane w projekcie umowy dzierżawy, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia. Wykaz nr 240/2017 z dnia 16 listopada 2017 r. zawierający opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, stanowił załącznik do



ww. zarządzenia, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 16 listopada 2017 r. do dnia 7 grudnia 2017 r. Umowa dzierżawy Nr GN.6845.1.481.2017/MH została zawarta w dniu 16 listopada 2017 r. na okres 3 lat z mocą obowiązująca od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy. Integralną częścią umowy jest 6 załączników. Celem dzierżawy jest, że Wydzierżawiający oddaje Przedmiot Dzierżawy Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków. Przekazanie nieruchomości nastąpiło z dniem 20 grudnia 2017 r. na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego. Czynsz dzierżawny ustalono wg indywidualnej stawki: 240.000,00 zł za okres od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy do 31 grudnia 2018 r.; 360.000,00 zł za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.; 360.000,00 zł za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do ostatniego dnia obowiązywania umowy.

W toku kontroli dokonano następujących ustaleń:

Umowę dzierżawy Nr GN.6845.1.481.2017/MH zawarto w dniu 16 listopada 2017 r., pomimo iż ww. wykaz nieruchomości został wywieszony w dniach od 16 listopada 2017 r. do dnia 7 grudnia 2017 r.

W dniu 16 listopada 2017 r. została zawarta umowa dzierżawy Nr GN.6845.1.481.2017/MH pomiędzy Miastem Gliwice, reprezentowanym przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami jako Wydzierżawiający /na podstawie pełnomocnictwa stanowiącego załącznik nr 6 do niniejszej umowy/, a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach przy ul. Rybnickiej 47 /jako Dzierżawca/ reprezentowaną przez Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu. Przedmiotem ww. umowy jest wydzierżawienie nieruchomości położonej w Gliwicach przy ulicy Akademickiej 50, stanowiącej własność miasta Gliwice, obejmującej działki oznaczone jako nr 281/8, 640/7, 635/5, 638/5, 636/5, 645/5, 238/6, 640/10, 280, obręb Politechnika na okres 3 lat, z przeznaczeniem terenu na halę widowiskowo-sportową oraz tereny do obsługi.

Z dokumentacji przedłożonej kontrolującym wynikało, że w dniu 25 kwietnia 2018 r. została zawarta umowa dzierżawy nr 118/2018 pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gliwicach przy ul. Rybnickiej 47 reprezentowaną przez Wiceprezesa Zarządu oraz Członka Zarządu a Arena Operator sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach przy ul. Bojkowskiej 59 C, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu, Macieja Gawrona – Członka Zarządu, Członka Zarządu na okres od 25 kwietnia 2018 r. do 15 listopada 2020 r. Przedmiotem tej umowy jest dzierżawienie ww. nieruchomości położonej w Gliwicach przy ulicy Akademickiej 50, stanowiącej własność miasta Gliwice, obejmującej działki oznaczone jako nr 281/8, 640/7, 635/5, 638/5, 636/5,





645/5, 238/6, 640/10, 280, obręb Politechnika na okres 3 lat, z przeznaczeniem terenu na halę widowiskowo-sportową oraz tereny do obsługi.

Pismem nr RIS/785a/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r. /wpływ do Urzędu Miejskiego w Gliwicach 4 czerwca 2018 r./ Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o. o. z siedzibą w Gliwicach przy ul. Rybnickiej 47 zwróciło się do Miasta o wyrażenie zgody na oddanie Areny w Gliwicach w poddzierżawę na okres dłuższy niż 6 miesięcy, podmiotowi Arena Operator Sp. z o. o. w Gliwicach. W odpowiedzi na powyższe pismo w sprawie wyrażenia zgody na poddzierżawę nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice, objętej w ewidencji nr 280, 281/8, 640/7, 635/5, 638/5, 636/5, 645/5, 238/6, 640/10, obręb Politechnika, pismem nr GN.6845.1.481.2017 z dnia 18 czerwca 2018 r. Wydierżawiający wyraził zgodę na zawarcie umowy poddzierżawy całego przedmiotu dzierżawy, z przeznaczeniem określonym w ww. umowie dzierżawy.

Mając powyższe na uwadze, o wyjaśnienie zwrócono się do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w zakresie:

1). Czy Miasto było w posiadaniu wiedzy, że dzierżawca, tj. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. poddzierżawił bez zgody Wydierżawiającego na okres dłuższy niż 6 miesięcy cały Obiekt ww. nieruchomości, obręb Politechnika na podstawie umowy dzierżawy Nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r., zważywszy że w dniu 20 listopada 2017 r. została również zawarta umowa przedwstępna dzierżawy Areny pomiędzy Wydierżawiającym, tj. Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., a Fundacją Radan. Na podstawie aneksu z dnia 24 kwietnia 2018 r. podmiotem, na który przeszły prawa i obowiązki dzierżawy wynikające z umowy przedwstępnej jest spółka Arena Operator sp. z o. o., którego jedynym i wyłącznym współnikiem jest Fundacja Radan?

Zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 6 w ww. umowie z 16 listopada 2017 r., oddanie przez Dzierżawcę w poddzierżawę lub najem całego obiektu na okres dłuższy niż 6 miesięcy wymaga zgody Wydierżawiającego.

2). Czy Miasto skorzystało z postanowień ww. umowy z dnia 16 listopada 2017 r., w sytuacji gdy Dzierżawca istotnie naruszył warunki umowy, tj. wydierżawiając cały Obiekt bez uzyskania uprzedniej zgody Wydierżawiającego?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o wskazanie z jakiego zapisu w ww. umowie skorzystano oraz czy Miasto wezwało w tej sytuacji dzierżawcę do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń i wyznaczyło w tym celu każdorazowo terminu przy pierwszym i drugim wezwaniu?

W przypadku odpowiedzi przeczącej, proszę o wskazanie przyczyn.



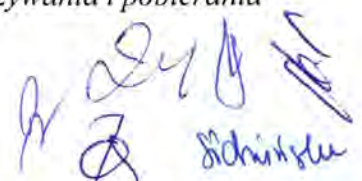
Z wyjaśnień Naczelnika, czytamy: „(...)informuję, że wydając zgodę na zawarcie umowy poddzierżawy wydzierżawiający dysponował zanonimizowanym egzemplarzem kopii umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r. Wyrażenie zgody na poddzierżawę należy uznać za zdarzenie podsumowujące realizację obowiązku wynikającego z § 5 ust. 6 umowy dzierżawy”.

Mając powyższe na uwadze, również zwrócono się do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwic, o wyjaśnienie czy Miasto jest w posiadaniu informacji, kto i w jakiej wysokości uzyskuje pożytki z wykorzystania przedmiotu umowy oraz jakie są koszty użytkowania przedmiotu umowy i kto je ponosi w okresie obowiązywania ww. umowy z dnia 16 listopada 2017 r. W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o wskazanie łącznej kwoty uzyskiwania pożytków z wykorzystania przedmiotu umowy oraz wskazania łącznej kwoty kosztów. W przypadku odpowiedzi negatywnej, proszę o wskazanie przyczyn.

Wyjaśnienia z up. Prezydenta złożył p. Adam Neumann – Zastępca Miasta Prezydenta, które stanowią: „(...)informuję, że Kodeks Cywilny w Dziale II, art. 693, §1 zastrzega, że przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków. Zatem to dzierżawca na mocy obowiązującej umowy dzierżawy ma prawo do czerpania pożytków z przedmiotu umowy dzierżawy. Jednocześnie umowa w swej treści przewiduje jakiego rodzaju koszty ponosi dzierżawca w zakresie utrzymania przedmiotu umowy dzierżawy. Mając na uwadze powyższe informuję, że miasto Gliwice nie jest w posiadaniu informacji o wysokości wszystkich pożytków jakie dzierżawca czerpie z przedmiotu dzierżawy, jak również danych w zakresie wysokości wszystkich kosztów jakie dzierżawca ponosi w związku z używaniem przedmiotu umowy dzierżawy”.

Nawiązując do udzielonych wyjaśnień z dnia 19 września 2019 r., w których wskazano: „(...) że miasto Gliwice nie jest w posiadaniu informacji o wysokości wszystkich pożytków jakie dzierżawca czerpie z przedmiotu dzierżawy, jak również danych w zakresie wysokości wszystkich kosztów jakie dzierżawca ponosi w związku z używaniem przedmiotu umowy dzierżawy”, zatem proszę o odniesienie się do tych znanych przez Miasto wysokości pożytków jakie dzierżawca czerpie z przedmiotu umowy oraz kosztów jakie dzierżawca ponosi w związku z używaniem przedmiotu ww. umowy?

W wyjaśnieniach czytamy: „(...)informuję, że miasto Gliwice nie jest w posiadaniu szczegółowych informacji o pożytkach jakie dzierżawca czerpie z przedmiotu dzierżawy. Miasto Gliwice jako Wydzierżawiający posiada wiedzę, że przedmiot dzierżawy został poddzierżawiony, a zgodnie z § 1, art. 693, Działu II, Kodeksu Cywilnego przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania



pożytków. Przyjąć zatem należy, że Dzierżawca czerpie pożytki z tytułu zawarcia umowy poddzierżawy. Natomiast co do wartości pożytków i kosztów jakie dzierżawca osiąga/ponosi, miasto dysponuje jedynie informacją o wysokości poniesionych w poprzednim roku podatkowym strat operacyjnych związanych z prowadzeniem działalności w obiekcie Arena Gliwice ul. Akademicka 50. Informacja zawiera dane na dzień 30.11.2018 r. W informacji dzierżawca wykazuje osiągnięte przychody w wysokości 379.475,17 zł i poniesione koszty w wysokości 2.118.014,82 zł”.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.1.3.1.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.1.3.1. stanowi załącznik nr 1 do protokołu kontroli.

### **1.3.2. Dochody z majątku Skarbu Państwa z tytułu najmu i dzierżawy.**

Sprawdzeniem objęto realizację zadań w zakresie wykonania dochodów z tytułu dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2015-2019 zgodnie z obowiązującymi przepisami, prawidłowość w zakresie ustalania stawki czynszu dzierżawy oraz windykacji czynszu z tego tytułu. Kontrolę przeprowadzono na podstawie: zarządzeń Wojewody Śląskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, umów dzierżawy nr GN/99/SP/6845/15/D z dnia 5.11.2015 r., GN/99/SP/6845/17 z dnia 29.06.2017 r., GN/111/SP/6845/14/D z dnia 10.10.2014 r., GN/160/SP/6845/17/D z dnia 14.12.2017 r., GN/13/SP/6845/14/D z dnia 22.07.2014 r., GN/328/SP/6845/16/D z dnia 3.10.2016 r., GN/77/SP/6845/14/D z dnia 29.09.2014 r., GN/82/SP/6845/18/D z dnia 28.06.2018 r., GN/43/SP/6845/14/D z dnia 15.09.2014 r., GN/86/SP/6845/18/D z dnia 5.07.2018 r., GN/32/SP/6845/14/D z dnia 10.09.2014 r., GN/57/SP/6845/18/D z dnia 21.06.2018 r., GN/52/SP/6845/14/D z dnia 18.09.2014 r., GN/73/SP/6845/18/D z dnia 25.06.2018 r., GN/100/SP/6845/15/D z dnia 5.11.2015 r., GN/166/SP/6845/17/D z dnia 18.12.2017 r., GN/39/SP/6845/14/D z dnia 12.09.2014 r., GN/59/SP/6845/18/D z dnia 21.06.2018 r. wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem/dzierżawę; ewidencja księgowa do dochodów z czynszu.

W powyższym zakresie uwag nie wniesiono.

#### *Bezumowne korzystanie z nieruchomości*

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej nr 4494/2009 z dnia 10 września 2009 r. ustalono wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydzierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zasady ustalenia odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.



W § 5 niniejszego zarządzenia wskazano, że: „1. W przypadku stwierdzenia bezumownego korzystania z gruntu i/lub budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa opłatę z tego tytułu, ustala się w wysokości dwukrotnej wysokości stawki czynszu dzierżawnego określonego w załączniku nr 2 do niniejszego zarządzenia.

2. Opłatę określoną w § 5 pkt 1 pobiera się do czasu zawarcia stosownej umowy dzierżawy, bądź do czasu wydania nieruchomości Skarbu Państwa.

3. W przypadku kontynuacji umowy dzierżawy z dotychczasowym dzierżawcą w okresie od wygaśnięcia poprzedniej umowy do zawarcia nowej umowy dzierżawy opłata za bezumowne korzystanie pobierana jest w wysokości określonej w ostatnio obowiązującej umowie dzierżawy”.

Zarządzeniem nr PM-257/11 Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej z dnia 1 lutego 2011 r. zmieniono m.in. § 5 pkt 1, który otrzymał następującą treść: „W przypadku stwierdzenia bezumownego korzystania z gruntu i/lub budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa, w tym spowodowanego odmową jego wydania po zakończeniu umowy, opłatę ustala się w wysokości stawki czynszu dzierżawnego określonego w załączniku nr 2 do niniejszego Zarządzenia”.

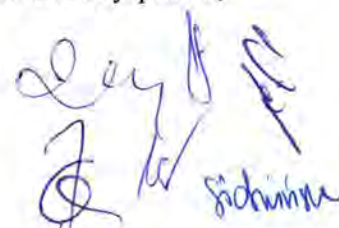
Następnie zarządzeniem nr PM-1250/11 Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej z dnia 13 września 2011 r. dokonano zmiany § 5 w sposób następujący:

1. „Z zastrzeżeniem § 5 pkt 1 w przypadku stwierdzenia bezumownego korzystania z gruntu i/lub budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa, w tym spowodowanego odmową jego wydania po zakończeniu umowy, opłatę ustala się w wysokości stawki czynszu dzierżawnego określonego w załączniku nr 2 do niniejszego Zarządzenia

1<sup>1</sup> W przypadku gdy stawka czynszu dzierżawnego w ostatnio obowiązującej umowie dzierżawy była wyższa niż stawki czynszu określone niniejszym Zarządzeniem, opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości, związaną z odmową wydania nieruchomości po zakończeniu dzierżawy, nalicza się stosując stawki z ostatnio obowiązującej umowy dzierżawy”.

Zarządzeniem nr PM-2687/12 Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej dodano § 6 pkt 1, 2 i 3 o następującym brzmieniu:

„1. Wprowadzić stawkę indywidualną dla nieruchomości użytkowanych przez podmiot z wniosku którego (bądź z urzędu) prowadzone jest postępowanie mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez nabycie, bądź potwierdzenie nabycia z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości przez ten podmiot.



2. Stawkę ustala się w wysokości równej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jaką wniósłby podmiot za użytkowanie wieczyste terenu będącego przedmiotem regulacji, w przypadku przedłożenia przez niego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości, bądź w przypadku dysponowania ważnym operatem szacunkowym dotyczącym danej nieruchomości przez Urząd Miejski w Gliwicach.

3. W przypadku nie przedłożenia operatu szacunkowego przez przedmiot na wniosek, którego prowadzone jest postępowanie regulujące oraz nie dysponowania ważnym operatem szacunkowym określającym wartość nieruchomości objętej regulacją stanu prawnego przez Urząd Miejski w Gliwicach, stawka czynszu dzierżawnego ustalona zostanie na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej nr 4494/2009 z dnia 10 września 2009 z późn. zm. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za wydzierżawiane grunty oraz powierzchnie użytkowa budynków stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zasad ustalenia odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi”.

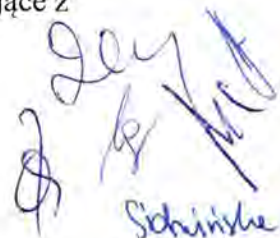
Sprawdzeniem objęto niżej opisane postępowania:

- PPHU CEHAMOG sp. z o.o.

Decyzją z dnia 31 stycznia 2013 r. Wojewoda Śląski odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 27.05.1990 r. przez Gminę Gliwice prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Uprzednio postanowieniem z dnia 3 listopada 2010 r. zawiesił z urzędu postępowanie wszczęte z wniosku PPHU CEHAMOG Sp. z o.o. w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o numerze działki 582 obr. Stare Miasto o pow. całkowitej 986 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem biurowy o pow. 702 m<sup>2</sup>, garażem murowanym o pow. 40 m<sup>2</sup>, budynkiem gospodarczym o pow. 41 m<sup>2</sup> oraz obiektem budowlanym o pow. 48 m<sup>2</sup>.

W związku z odwołaniem Prezydenta Miasta Gliwice, Krajowa Komisja Ułaszczeniowa decyzją z dnia 17 kwietnia 2014 r. postanowiła uchylić decyzję Wojewody i stwierdzić nabycie z mocy prawa przez Gminę Gliwice prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 582 obr. Stare Miasto.

W wyniku powyższego, pismem z dnia 10 czerwca 2014 r. zostało naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w okresie od 1 stycznia 2009 r., to jest począwszy od roku, w którym Spółka zaprzestała wносить opłaty z tytułu zarządu nieruchomością, do dnia 17 kwietnia 2014 r. czyli do dnia wydania decyzji przez KKU, w wysokości 590.545,35 zł. Wskazana opłata została obliczona w oparciu o stawki wynikające z



zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej nr 4494/2009 z dnia 10 września 2009 r.

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o wyjaśnienie, dlaczego należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Gliwicach, obejmującej działkę nr 582 obręb Stare Miasto, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE] obejmujące okres od 1 stycznia 2009 r. do czerwca 2011 r. wobec PPHU CEHAMOG sp. z o.o. ustalono dopiero pismem z dnia 10 czerwca 2014 r., mając na uwadze że należności te uległy przedawnieniu.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...) *Naliczenie obejmowało okres od 01.01.2009 do 17.04.2014 r. tj. do dnia wydania decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej o nabyciu przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa przez miasto Gliwice. Wcześniej, z uwagi na toczące się od 2010 r. przed Wojewodą Śląskim postępowanie uwłaszczeniowe (nabycie przez PPHU CEHAMOG Sp. z o. o. z mocy prawa od 05.12.1990 r. użytkowania wieczystego) z wniosku PPHU CEHAMOG Sp. z o.o. oraz stanowisko tego organu, przedstawione w decyzji o odmowie komunalizacji, gdzie jednoznacznie potwierdzono przesłanki do uwłaszczenia, nie było przesłanek do naliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. A zatem naliczenie mogło być dokonane dopiero po uchyleniu decyzji Wojewody Śląskiego o odmowie komunalizacji, bo dopiero wtedy można było powiedzieć, że Spółka nie ma tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Wyeliminowanie tej decyzji z obrotu spowodowało, że ponownie możemy mówić o tym, że Spółka posiada tytuł do przedmiotowej nieruchomości – prawo zarządu. A dzisiejsze opłaty wyliczone zostały w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej, jako swoista quasi opłata roczna, i naliczane są z ostrożności. Zdajemy sobie sprawę z tego, że Spółka uzyskując prawo użytkowania wieczystego z mocy prawa od 05.12.1990 r. zobowiązana będzie jedynie do wnoszenia opłat rocznych ale ustalonych dopiero w decyzji uwłaszczeniowej - jednoznacznie wskazuje na to fakt, iż w sytuacji uwłaszczenia nie możemy mówić o konstytutywnym charakterze wpisu do księgi wieczystej.*”

Następnie wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o wyjaśnienie, dlaczego po upływie terminu zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynikających z pisma z dnia 10 czerwca 2014 r. (zmiana terminu zapłaty pismem z dnia 1.10.2014 r.) tj. do 20 października 2014 r. Prezydent Miasta Gliwice wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej nie wystąpił niezwłocznie na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania powyższych należności.

W odpowiedzi wyjaśniono: „*Po upływie terminu płatności należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynikających z pisma z dnia 10 czerwca 2014 roku, który*

*Sejda*  
*Sidminku*

*ostatecznie przypadła na dzień 20 października 2014 roku, niezwłocznie podjęto czynności windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należności w kwocie 590.545,35 zł za okres od 1 stycznia 2009 roku do 17 kwietnia 2014 roku. W związku z brakiem dobrowolnej zapłaty, pomimo wystosowanego wezwania do zapłaty, w dniu 14.11.2014r. wystąpiono do Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa z wnioskiem o wniesienie do sądu pozwu o zapłatę”.*

W wyniku uwzględnienia skargi wniesionej przez Spółkę, wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił zaskarżoną decyzję Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej i stwierdził, że nie podlega ona wykonaniu. W konsekwencji, została sporządzona skarga kasacyjna od powyższego wyroku.

W następstwie powyższego, został wydany wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 maja 2017 r. oddalający skargę kasacyjną Prezydenta Miasta Gliwice od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie ze skargi Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Usługowego CEHAMOG sp. z o.o. na decyzję Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 17 kwietnia 2014 r. w przedmiocie stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez gminę prawa własności nieruchomości. W związku z powyższym pismem z dnia 13 listopada 2017 r. zostało naliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tejże nieruchomości za okres od 18.04.2014 r. do 31.10.2017 r. w wysokości 436.437,81 zł z terminem zapłaty do 20 grudnia 2017 r.

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, o wyjaśnienie, dlaczego po upływie terminu zapłaty należności w wysokości 436.437,81 zł brutto z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 18 kwietnia 2014 r. do 31 października 2017 r. a wynikających z pisma z dnia 13 listopada 2017 r. tj. do 20 grudnia 2017 r. Prezydent Miasta Gliwice wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej nie wystąpił niezwłocznie na drogę postępowania sądowego celem wyegzekwowania powyższych należności.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...) *W celu zabezpieczenia należności w wysokości 436.437,81 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 18 kwietnia 2014 roku do 31 października 2017 roku złożony został wniosek o zawiązanie do próby ugodowej”.*

Pismem z dnia 11 października 2018 r. złożono wniosek o zawiązanie do próby ugodowej w sprawie zapłaty przez PPHU CEHAMOG sp. z o.o. na rzecz Skarbu Państwa kwoty 1.140.121,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty: 590.545,35 zł, od dnia 21 lipca 2014 r.,
- od kwoty 436.437,81 zł od dnia 21 grudnia 2017 r.
- od kwoty 51.426,30 zł od dnia 1 maja 2018 r.,



- od kwoty 10.285,26 zł od dnia 21 kwietnia 2018 r.,
- od kwoty 10.285,26 zł od dnia 21 maja 2018 r.,
- od kwoty 10.285,26 zł od dnia 21 czerwca 2018 r.,
- od kwoty 10.285,26 zł od dnia 21 lipca 2018 r.,
- od kwoty 10.285,26 zł od dnia 21 sierpnia 2018 r.,
- od kwoty 10.285,26 zł od dnia 21 września 2018 r.

W dniu 28 grudnia 2018 r. zawarto ugodę pomiędzy Skarbem Państwa a Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Handlowo-Uslugowym CEHAMOG sp. z o.o. w Gliwicach, w której strony wyraziły zgodną wolę polubownego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Gliwicach za bezumowne korzystanie z nieruchomości, przy czym co do okresu za lata 2009-2015 CEHAMOG sp. z o.o. w Gliwicach podniosło zarzut przedawnienia roszczenia. Przedmiotem ugody były roszczenia SP obejmujące lata od 10 października 2015 r. do 18 października 2018 r. kwotę 43.560 zł w terminie 14 dni od zawarcia ugody.

- Zakłady Mechaniczne BUMAR – ŁABĘDY S.A.

Miasto Gliwice pismem z dnia 27 lutego 2018 r. zwróciło się do Zakładu Mechanicznego BUMAR-ŁABĘDY S.A. o naliczenie opłaty na rzecz Skarbu Państwa za bezumowne korzystanie z działki nr 75 obr. Łabędy o pow. 850 m<sup>2</sup> za okres od 20 lutego 2012 r. do 28 lutego 2018 r. w wysokości 302.498,00 zł.

Z treści pisma wynikało, że: *„Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Gliwicach informuje, że zachodzi konieczność uregulowania kwestii korzystania przez ZM Bumar Łabędy S.A. z nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka 75 obr. Łabędy, zabudowanej budynkiem magazynowo - składowym tzw. „rowerownią”. Tym samym, w celu rozliczenia sprawy korzystania z tejże nieruchomości wyjaśniamy co następuje:*

- *z uwagi na zapisy archiwalne dotyczące użytkowania, korespondencją nr UM-65173/2012/126 z dnia 14.02.2012 r. Wydział poinformował Spółkę, iż wszczął sprawę, która dotyczy ewentualnego stwierdzenia nabycia z mocy prawa, w trybie art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez następcę prawnego Zakładów Mechanicznych Łabędy w Gliwicach. Niemniej jednak z uwagi na brak posiadania dokumentu potwierdzającego prawo zarządu przedmiotowej działki przez ww. podmiot na dzień 5.12.1990 r. zwrócono się do Spółki o wskazanie ewentualnych świadków, którzy potwierdziliby w wezwaniach złożonych zgodnie art. 75 kodeksu postępowania administracyjnego – przekazanie nieruchomości Zakładom Mechanicznym Łabędy w Gliwicach na mocy stosownego dokumentu. Powyższe mogłoby*



*stanowić podstawę do wszczęcia postępowania administracyjnego przez Wojewodę Śląskiego w sprawie uwłaszczenia się przez następcę prawnego Zakładów Mechanicznych Łabędy w Gliwicach na przedmiotowej działce. Spółka na wskazaną korespondencję nie udzieliła odpowiedzi. (...) Stwierdzić należy, iż od dnia 20 lutego 2012 r. (tj. od dnia odebrania powyższej korespondencji) uznaje się Spółkę jako posiadacza zależnego przedmiotowej działki, będącego w złej wierze. Nie ma bowiem wątpliwości, iż nieudzielenie odpowiedzi przez Spółkę, pomimo odebrania korespondencji, na wezwanie do wskazania ewentualnych świadków, którzy mogliby potwierdzić przekazanie przedmiotowej nieruchomości Zakładom Mechanicznym Łabędy w Gliwicach na mocy odpowiedniego dokumentu, wskazuje na posiadanie wiedzy o korzystaniu z cudzego gruntu. W tym stanie rzeczy korzystanie z nieruchomości przybrało charakter korzystania w złej wierze”.*

W ww. piśmie wezwano spółkę do uiszczenia ww. opłaty do dnia 31 marca 2018 r.

Opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości została naliczona zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Gliwice wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej nr 4494/2009 z dnia 10 września 2009 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego na wydierżawiane grunty oraz powierzchnię użytkową budynków stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zasad ustalenia odpłatności w przypadku obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Nakazem zapłaty z dnia 24 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazał pozwanej zapłatę na rzecz powoda kwoty 315.044 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu.

Pismem z dnia 27 lutego 2019 r. Miasto poinformowało Zakład Mechaniczny, iż uwzględniając argumenty Spółki dotyczące charakteru prowadzonej działalności zaproponowano przyjęcie stawki za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1 zł netto za 1 m<sup>2</sup> terenu.

Ponadto, wskazano że podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia nie wyklucza zasadności zgłoszonego żądania. Może natomiast ograniczyć okres za jaki naliczona została opłata, to jest do lat 3, licząc wstecz od chwili wytoczenia powództwa (tj. 12.09.2018 r.) Tym samym, opłata za okres nieprzedawniony, uwzględniając stawkę w wysokości 1 zł netto miesięcznie od 12 września 2015 r. do 12 września 2018 r. tj. 3 lat wynosiłaby 37.638 zł brutto. W piśmie podkreślono, iż niższa stawka za bezumowne korzystanie ze wskazanej nieruchomości może obejmować jedynie okres objęty powództwem. Tym samym od dnia 13 września 2018 r. stawka za bezumowne korzystanie z gruntu zabudowanego rowerownią będzie wynosił 4 zł netto.

Pismem z dnia 4 czerwca 2019 r. Miasto poinformowało Prokuratorię Generalną, iż z inicjatywy Zakładów Mechanicznych „Bumar Łabędy” podjęto próbę ugodowego załatwienia sprawy, przedkładając projekt ugody.

Mając na uwadze powyższe, wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, o wyjaśnienie dlaczego należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Gliwicach, obejmującej działkę nr 75 obręb Łabędy zabudowanej budynkiem magazynowo - składowym tzw. „rowerownią”, obejmujące okres od 20 lutego 2012 r. do 28 lutego 2018 r. ustalono dopiero pismem z dnia 27 lutego 2018 r., mając na uwadze że część należności uległo przedawnieniu (Miasto uznało, że termin przedawnienia wynosi 3 lata). W odpowiedzi wyjaśniono: „(...) Należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości obejmującej działkę nr 75 obręb Łabędy zostały naliczone pismem z dnia 27 lutego 2018 r. za okres od 20.02.2012 r. do 28.02.2018 r. z uwagi na trwające wcześniej ustalenia dot. spełnienia przez ZM Bumar Łabędy S.A. przesłanek do uwłaszczenia w trybie art. 200 ustawy. W tym miejscu należy zaznaczyć, że Spółka utrzymywała, że posiada dokumenty potwierdzające prawo zarządu na 05.12.1990 r. co dawałoby jej możliwość nabycia „z mocy prawa” prawa użytkowania wieczystego. Dodatkowo na potwierdzenie stanowiska Spółki co do uwłaszczenia wskazywały zapisy księgi wieczystej nr [REDAKTED] Mianowicie w księdze tej jako właściciel wpisany był Skarb Państwa – Kombinat Urządzeń Mechanicznych Bumar – Łabędy, co wskazuje na dobrą wiarę posiadacza. Legitymowanie się prawem zarządu jednoznacznie wyklucza możliwość naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ostatecznie z uwagi na fakt, że dokumenty pomimo kilku wezwań nie zostały przedstawione zdecydowano o naliczeniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, nie mając jednak pewności czy postępowanie w trybie art. 200 ugn nie zostanie wszczęte na wniosek Spółki. (...)”.

Ponadto, wystosowano zapytanie o wyjaśnienie, czy do dnia kontroli została zawarta ugoda sądowa z ZM BUMAR-ŁABĘDY dotycząca opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej działkę nr 75 obręb Łabędy zabudowanej budynkiem magazynowo - składowym tzw. „rowerownią”. W odpowiedzi wyjaśniono: „Do dnia kontroli nie została zawarta ugoda sądowa, gdyż na skutek wydania przez Wojewodę Śląskiego w dniu 18.07.2019 r. decyzji komunalizacyjnej, działka stała się z mocy prawa od dnia 27.05.1990 r. własnością miasta Gliwice (decyzja ostateczna z dniem 05.08.2019 r.) i Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa nie ma już uprawnień do wykonywania zastępstwa procesowego. Należności te będą musiały być dochodzone przez miasto Gliwice, a nie Skarb Państwa.”.



Handwritten signature and stamp, possibly indicating approval or processing. The stamp includes the word "Środowisko" (Environment).

Kontrolującym przedłożono wniosek skierowany do Wojewody Śląskiego z dnia 16 listopada 2017 r. o wydanie decyzji komunalizacyjnej stwierdzającej nabycie z mocy prawa nieodpłatnie na rzecz Miasta Gliwice własności nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej numerem działki 75 o powierzchni 0,2173 ha, obręb Łabędy. Do wniosku dołączono oświadczenie Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z upoważnienia Prezydenta Miasta wykonującego zadania z zakresie administracji rządowej, iż „w zabranym materiale dowodowym dla nieruchomości położonej w Gliwicach (...) brak jest decyzji potwierdzającej istnienie prawa zarządu/użytkowania na rzecz przedsiębiorstwa państwowego w dniu 27.05.1990 r.”.

W nawiązaniu do złożonych wyjaśnień wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, o wskazanie:

- dlaczego pierwsze działania zmierzające do naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej działkę nr 75 obręb Łabędy podjęto dopiero w lutym 2018 r. Co uniemożliwiło podjęcie wówczas kroków prawnych do naliczenia tego wynagrodzenia?

- czy po uprawomocnieniu się decyzji komunalizacyjnej, podjęto działania w celu dochodzenia ww. należności?

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Przeszkodę stanowiły konsekwentne twierdzenia Spółki, że przedmiotowa nieruchomość na dzień 05.12.1990 r. pozostawała w ich zarządzie a zatem przysługują im z mocy prawa użytkowanie wieczyste do tej działki, tym samym nie ma stanu bezumownego korzystania. Spółka kompletowała dokumentację celem złożenia wniosku uwłaszczeniowego, postępowanie z art. 200 ugn jest postępowaniem wszczynanym na wniosek strony (przedsiębiorstwa, bądź następcy prawnego) a decyzja ma jedynie charakter deklaratoryjny. Jak już wskazywano stanowisko Spółki potwierdzały zapisy w księdze wieczystej. Prezydent Miasta Gliwice nie jest organem właściwym do oceny przesłanek uwłaszczenia.

(...) Informacja o nadaniu decyzji „komunalizacyjnej” klauzuli ostateczności z dniem 05.08.2019 r. wpłynęła do tut. Urzędu w dniu 26.08.2019 r. W tym czasieteczka sprawy dot. działki nr 75 znajdowała się u kontrolerów RIO. Po otrzymaniu teczki w dniu 09.09.2019 r. przystąpiono do standardowych działań. (...)”

Ponadto pismem z dnia 27 lutego 2019 r., wyznaczono Spółce termin 1 kwietnia 2019 r. protokolarnego odbioru nieruchomości obejmującej działkę nr 75. Wobec tego wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o wskazanie czy doszło do



przekazania tej nieruchomości , jeżeli tak proszę o przedłożenie uwierzytelnionej kserokopii tego protokołu. Jeżeli natomiast nie, proszę o wskazanie przyczyn tego stanu rzeczy.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)W wyznaczonym terminie 01.04.2019 r. nie doszło do odbioru nieruchomości z uwagi na fakt, że nieruchomość nie została opróżniona. Odbioru dokonano w dniu 17.04.2019 r. (...)”

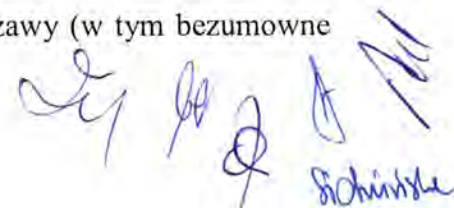
Następnie wystosowano zapytanie o wyjaśnienie, czy Prezydent Miasta Gliwice wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej do dnia kontroli podejmował działania w celu uregulowania stanu prawnego przez tę spółkę poprzez zawarcie stosownej umowy, w myśl art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Spółka konsekwentnie utrzymywała, że posiada tytuł prawny do nieruchomości z mocy prawa. W piśmie z dnia 20 listopada 2018 r. Spółka oświadczyła, że z uwagi na zbędność przedmiotowej nieruchomości dla prowadzonej przez nią działalności gotowa jest wydać nieruchomość Prezydentowi Miasta Gliwice i nie ubiegać się o uwłaszczenie. W efekcie dokonano jej odbioru.”

Z ewidencji analitycznej do konta 221 – numer kontrahenta 79323 wynikało, że na dzień kontroli należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wobec tego kontrahenta wynosiły łącznie 354.912,40 zł za okres od lutego 2012 do kwietnia 2019 r.

Zgodnie z art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania. W myśl natomiast art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodaruje Prezydent Miasta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności.

Zadania w zakresie ustalania należności z tytułu korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie (bezumowne korzystanie) należały do pracowników Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Ze sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa na terenie miasta Gliwice za lata 2015-2018 wynikało, iż w ww. okresie Miasto przekazywało 75 % należnych dochodów Skarbu Państwa na rachunek Wojewody z tytułu: dzierżawy (w tym bezumowne



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. One signature is clearly legible as "Schmidt".

korzystanie), najem (w tym bezumowne korzystanie), najem lokali mieszkalnych (w tym bezumowne korzystanie), trwałe zarząd.

Wobec tego, pobrano wyjaśnienia od pracowników Urzędu Miejskiego w Gliwicach o wskazanie jaka była faktyczna wysokość pobranych przez Miasto Gliwice dochodów za bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa w poszczególnych latach począwszy od 2014 r. do dnia kontroli oraz jaką ich część przekazano do budżetu państwa.

Z wyjaśnień wynikało, co następuje: „(...) poniżej przekazuję zestawienia:

1. Zestawienie pobranych dochodów netto z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (bez odszkodowania). Dane w zakresie zrealizowanego dochodu zostały przygotowane na podstawie ksiąg rachunkowych.

Dane z wierszy oznaczonych \* obejmują wszystkie wpłaty z danego roku w klasyfikacji budżetowej 700.70005.0750, w której to, w okresach tych, ewidencjonowane były wpłaty z tytułu bezumownego korzystania (z wyłączeniem odszkodowania). Dane z wiersza oznaczonego \*\* (2017 rok) dotyczą okresu od września do grudnia 2017 r.

rok	zrealizowany dochód	wartość przekazana do ŚUW	zastosowany procent
*2014	4 716 060,60	3 537 045,45	75%
*2015	4 857 317,76	3 642 988,32	75%
*2016	2 499 723,48	1 874 792,61	75%
*2017	2 500 775,99	1 875 581,99	75%
**2017	45 967,37	43 669,00	95%
2018	218 914,55	207 968,82	95%
2019	223 016,74	211 865,90	95%

2. Zestawienie pobranych dochodów netto z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa, gdzie dane za okresy oznaczone \* zostały wyseparowane i wyliczone ręcznie.

rok	zrealizowany dochód	wartość przekazana do ŚUW	zastosowany procent
*2014	71 543,53	53 657,65	75%
*2015	451 329,14	338 496,86	75%
*2016	209 274,32	156 955,74	75%
*2017	31 165,45	23 374,09	75%



2017	45 967,37	43 669,00	95%
2018	218 914,55	207 968,82	95%
2019	223 016,74	211 865,90	95%

3. Zestawienie pobranych dochodów z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2014-2019

rok	zrealizowany dochód	wartość przekazana do ŚUW	zastosowany procent
2014	2 632,91	2 501,26	95%
2015	14 473,89	13 750,20	95%
2016	11 932,37	11 335,75	95%
2017	0,00	0,00	95%
2018	56,67	53,84	95%
2019	23 949,86	22 752,37	95%

Dane za 2019 r. obejmują dochody pobrane do 20.08.2019 r. odprowadzone do Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego dnia 26 sierpnia 2019 r. ”.

Mając na uwadze przedłożone zestawienia, z których wynikało że w latach 2014-2017 (do sierpnia) Miasto przekazywało do Urzędu Wojewódzkiego 75 % pobranych dochodów z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, 20 % nieprzekazanych dochodów do Urzędu w ww. okresie stanowiły łączną kwotę 114.496,87 zł.

Wobec powyższego, wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Naczelnika Wydziału Księgowości o wskazanie, na jakiej podstawie prawnej w okresie od 2014 r. do sierpnia 2017 r. Miasto Gliwice z wpływów osiągniętych z bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa potrącało 25 % środków, które stanowiły dochód Miasta Gliwice. Czy Miasto zwróciło do Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego 20 % nienależnie potrąconych wpływów osiągniętych w latach 2014-2017 z bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa?

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Podstawę prawną do potrącania 25% z wpływów uzyskiwanych z bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa stanowi art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy zaznaczyć, że w okresie od 2014 do sierpnia 2017 r. Miasto Gliwice potrącało 25% udział z wpływów z bezumownego korzystania, w dwóch sytuacjach:

1) gdy korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa miało miejsce w okresie pomiędzy dwoma umowami najmu lub dzierżawy, czyli po wygaśnięciu poprzedniej okresowej umowy i przed zawarciem kolejnej; w takim przypadku do bezumownego korzystania z nieruchomości dochodziło w czasie trwania procedury zawarcia kolejnej umowy, najczęściej w oczekiwaniu na zgodę Wojewody Śląskiego na zawarcie kolejnej umowy

2) gdy po ujawnieniu faktu bezumownego korzystania z nieruchomości następowało zawarcie pierwszej umowy najmu lub dzierżawy.

W obu opisanych wyżej przypadkach wpływy z bezumownego korzystania z nieruchomości były traktowane jako wynagrodzenie, podlegające podatkowi VAT, który był naliczany i odprowadzany do budżetu państwa.

Od tych dwu przypadków należy odróżnić sytuacje, w których pobierane jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie podlegające podatkowi VAT, a które ma miejsce wówczas gdy strony nie dążą do zawarcia umowy. Dotyczy to np. okresu korzystania z nieruchomości w czasie postępowania windykacyjnego, a także w sytuacji gdy po ujawnieniu faktu korzystania z nieruchomości nie nastąpiło zawarcie umowy.

Opisana wyżej praktyka, stosowana przez Miasto Gliwice, jest zgodna ze stanowiskiem Wojewody Śląskiego prezentowanym w corocznych pismach kierowanych do starostów i prezydentów miast na prawach powiatu, dotyczących zasad sporządzania rocznych sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Do pism tych załączany jest co roku wzór tabeli, w której prezentowane są dane składające się na roczne sprawozdanie, a także objaśnienia do tej tabeli. Przykładowo w roku 2014 w wierszu tabeli zatytułowanym „Naliczanie należności za udostępnianie nieruchomości” Wojewoda Śląski wymienia: dzierżawę, najem, użytkowanie, trwałe zarząd oraz bezumowne korzystanie z nieruchomości. Natomiast w objaśnieniach do tego wiersza Wojewoda Śląski wskazuje, że: „Należy podać wartość naliczonych oraz pobranych w 2014 r. należności wynikających z wszystkich posiadanych umów oraz wartość należności naliczonych i pobranych w 2014 r. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Wartość należności należy podać bez podatku VAT i 25% należnych powiatowi.”

Analogiczne brzmienie mają pisma i tabele przesyłane przez Wojewodę Śląskiego w całym okresie, którego dotyczy pismo Regionalnej Izby Obrachunkowej (2014-2017), a także przed 2014 rokiem, jak i w latach 2018 i 2019.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, wojewoda jest obowiązany zapewnić gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa w województwie w sposób zgodny z



zasadami prawidłowej gospodarki. Wojewoda nadzoruje wykorzystanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w województwie (art. 3 ust. 2a). Przede wszystkim zaś wojewoda jest organem nadzoru w zakresie wykonywanych przez organy samorządu terytorialnego zadań z zakresu administracji rządowej (art. 3 ust. 2), a zgodnie z art. 4 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami – starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

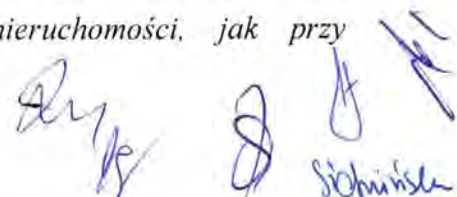
W związku z powyższym, odpowiadając na pytanie nr 1, Miasto Gliwice uważa – tak jak Wojewoda Śląski – że w przypadku wymienionych wyżej dwóch kategorii bezumownego korzystania z nieruchomości, podlegających opodatkowaniu VAT, winny one być traktowane w zakresie należnego powiatowi (miastu na prawach powiatu) udziału, tak jak pozostałe wpływy z udostępniania nieruchomości, wymienione w art. 23 ust. 3 ustawy, podlegające również podatkowi VAT. Na gruncie ustawy o podatku VAT za powszechnie przyjmowany należy uznać pogląd, że w sytuacji gdy bezumowne korzystanie odbywa się za zgodą właściciela, który za dany okres nalicza opłaty takie jak za okres obowiązywania umowy oraz nie domaga się wydania nieruchomości, to jest to sytuacja w której mają miejsce wzajemne świadczenia i podlega to podatkowi VAT tak jak najem, czy dzierżawa.

W taki sam sposób należy interpretować stan faktyczny polegający na przejściowym korzystaniu z nieruchomości w okresie pomiędzy wygaśnięciem terminowej umowy najmu lub dzierżawy i zawarciem kolejnej tego rodzaju umowy, a także w sytuacji gdy po ujawnieniu faktu bezumownego korzystania z nieruchomości dochodzi do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy. Ze ściśle formalnego punktu widzenia ma wówczas miejsce stan bezumownego korzystania z nieruchomości. Niemniej jednak właściciel zgadza się na korzystanie z nieruchomości, a więc wykonuje świadczenie takie samo, jak w trakcie obowiązywania umowy, a osoba korzystająca włada nieruchomością i płaci czynsz – a więc również wykonuje swoje prawa i obowiązki, jak gdyby umowa obowiązywała. Jednocześnie strony zmirzają do zawarcia kolejnej umowy najmu lub dzierżawy, do czego dochodzi w niedługim czasie.

Zatem bezumowne korzystanie z nieruchomości w opisanych wyżej okolicznościach spełnia tę samą funkcję społeczno-gospodarczą jak umowa najmu lub dzierżawy.

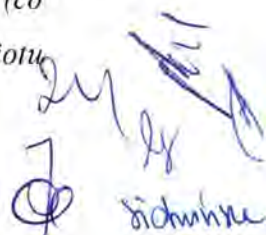
W związku z tym od opłat pobieranych od osoby korzystającej z nieruchomości Miastu Gliwice należy jest 25% udział, zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy.

Przy obsłudze bezumownego korzystania z nieruchomości Starosta wykonuje w zasadzie te same czynności, za które przy najmie/dzierżawie ma prawo do 25% udziału we wpływach. Ponadto realizowany jest taki sam cel udostępnienia nieruchomości, jak przy





najmie/dzierżawie. (...) w przypadku odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które nie podlega podatkowi VAT, Miasto Gliwice pobierało w latach 2014-2017 (i nadal pobiera) udział wynoszący 5% wpływów. W związku z tym nie istnieje żadna należność z tego tytułu, która miałaby zostać zwrócona do Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego. Natomiast w odniesieniu do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które podlega podatkowi VAT, jak wyżej wykazano, został pobrany 25% udział, zgodnie z obowiązującymi przepisami i stanowiskiem Wojewody Śląskiego. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że jakkolwiek część tego udziału została nienależnie potrącona i winna być zwrócona do Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego. (...)W związku z artykułem Kamili Żmudy-Matan pt.: „Dochody własne powiatów i miast na prawach powiatu z tytułu realizacji zadań zleconych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa”, opublikowanym w miesięczniku Regionalnych Izb Obrachunkowych Finanse Komunalne nr 4/2017, w którym Autorka stawia tezę, że w przypadku wpływów z bezumownego korzystania z nieruchomości, udział powiatów wynosi 5%, kwestia właściwego naliczania tego udziału przez Miasto Gliwice została przeanalizowana. Z informacji podanych pod artykułem wynika, iż Autorka jest radcą prawnym w Wydziale Nadzoru Prawnego Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego, a zaprezentowany przez nią pogląd pozostaje w sprzeczności ze stanowiskiem Wojewody Śląskiego wyrażanym w przywołanych wyżej pismach dotyczących raportów z gospodarowania nieruchomościami. Analizując tę kwestię zapoznaliśmy się również z dostępnym w internecie wystąpieniem pokontrolnym Wojewody Pomorskiego z dnia 8 września 2015 r. skierowanym do Starosty Powiatu Lęborskiego. W wystąpieniu tym również zaprezentowano odmienne stanowisko, zgodnie z którym powiatowi przysługuje prawo do potrącania 5% z wpływów z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Ze względu na wysokie standardy zarządzania ryzykiem stosowane w Urzędzie Miasta Gliwice, została podjęta decyzja, aby wobec wskazanych wyżej rozbieżnych stanowisk (w tym dwóch organów nadzoru), zacząć potrącać 5% udział również od tych kategorii bezumownego korzystania z nieruchomości, w przypadku których poprzednio potrącane było 25%. Jednocześnie zaaprobowano propozycję radcy prawnego, że Miasto Gliwice wystąpi wobec Skarbu Państwa z roszczeniem o zwrot 20% różnicy, a w przypadku odmowy dobrowolnej zapłaty sprawa zostanie skierowana do sądu powszechnego. Zostało ustalone, że Miasto Gliwice wystąpi z roszczeniem, gdy łączna kwota 20% różnicy przekroczy 100.000 zł, tak aby do rozpoznania sprawy właściwy był w pierwszej instancji sąd okręgowy, a także aby wartość przedmiotu sporu dawała możliwość złożenia skargi kasacyjnej do Sądu Najwyższego (co prawda w 2017 roku i obecnie sąd okręgowy jest właściwy dla spraw o wartości przedmiotu



sporu powyżej 75 tys. zł, a skarga kasacyjna przysługuje w sprawach, w których wartość ta wynosi co najmniej 50 tys. zł, ale ponieważ kwoty te nie były waloryzowane od 2005 roku, założono że mogą one ulec podwyższeniu, stąd przyjęta minimalna kwota roszczenia na poziomie 100 tys. zł).

*W okresie od 21.08.2017 r. do 20.08.2019 r. kwota 20% różnicy przekroczyła założony próg i wyniosła 100.026,45 zł. W związku z tym w dniu 4.09.2019 r. zostało skierowane do Skarbu Państwa – Wojewody Śląskiego wezwanie do jej zwrotu w terminie 30 dni. Obecnie Miasto Gliwice oczekuje zapłaty tej kwoty przez Wojewodę.”*

W myśl art. 255 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), zarząd jednostki samorządu terytorialnego przekazuje pobrane dochody budżetowe związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostce samorządu terytorialnego odrębnymi ustawami, pomniejszone o określone w odrębnych ustawach dochody budżetowe przysługujące jednostce samorządu terytorialnego z tytułu wykonywania tych zadań, na rachunek bieżący dochodów dysponenta części budżetowej przekazującego dotację celową, według stanu środków określonego na: 10 dzień miesiąca - w terminie do 15 dnia danego miesiąca; 20 dzień miesiąca - w terminie do 25 dnia danego miesiąca.

W myśl natomiast art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 z późn. zm.), źródłami dochodów własnych powiatu są 5,0% dochodów uzyskiwanych na rzecz budżetu państwa w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej.

Z kolei art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) stanowi, iż od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu - nieruchomości Skarbu Państwa, o których mowa w ust. 1, a także od wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrąca się 25% środków, które stanowią dochód powiatu, na obszarze którego położone są te nieruchomości.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Gliwicach, rozliczanie dochodów Skarbu Państwa należało do zadań pracowników Wydziału Budżetu i Analiz. Nadzór w tym zakresie sprawował Naczelnik tego Wydziału.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 5 powyżej wskazanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie (Prezydent Miasta na



prawach powiatu), wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności. Zgodnie również z art. 12 ww. ustawy organy działające za Skarb Państwa, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.1.3.2.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.1.3.2. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

### **1.3.3. Dochody z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.**

Celem kontroli było zapoznanie się ze sposobem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa oraz sprawdzenie prawidłowości zastosowania w latach 2014-2019 zwolnień od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowych.

Zgodnie z art. 71 ust.1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne, które wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, a właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Ponadto, stosownie do art. 238 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.), wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Obowiązujący w Polsce system prawny przewiduje kilka zwolnień od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, m.in. opłat rocznych, o których mowa powyżej. I tak:

- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1594 z późn. zm.) przewiduje zwolnienie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zajętych pod infrastrukturę kolejową (art. 8),
- ustawa z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych (Dz. U. Nr 96, poz. 618 z późn. zm.) przewiduje zwolnienie instytutu z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa (art. 20),
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2018 r., poz. 1668 z późn. zm.) na mocy art. 172 ust. 2 i art. 424 (wejście w życie 1 października 2018 r.) zwalnia z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa odpowiednio federacje podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauk oraz uczelnie (poprzednio do 30 września 2018 r. uczelnie były zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w myśl art. 91 ustawy



z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym (Dz. U. z 2012 r., poz. 572 z późn. zm.),

- ustawa z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2203 z późn. zm.) od 1 stycznia 2018 r. na mocy art. 6 ust. 1 zwalnia z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa (jednostek samorządu terytorialnego i ich związków) zajęte na działalność oświatową – placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty (do 31 grudnia 2017 r. podstawą do zwolnienia z opłat z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości był art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty).

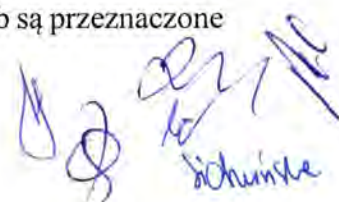
Ponadto ustawa o gospodarce nieruchomościami artykułuje sytuacje, kiedy nie pobiera się opłat rocznych od użytkowników wieczystych, a także przewiduje możliwość udzielenia przez wojewodę (w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa) bonifikat w takiej opłacie – nawet do 100% opłaty.

W wyniku czynności kontrolnych, tj. analizy danych zaprezentowanych w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste osobom prawnym ustalono, że w latach 2014-2018 (do dnia przeprowadzenia kontroli) ze zwolnienia od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, na podstawie art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1594 z późn. zm.), korzystały następujące osoby prawne (jako użytkownicy wieczystości gruntów zajętych pod infrastrukturę kolejową):

- 1) Polskie Koleje Państwowe S.A.
- 2) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
- 3) PKP Energetyka S.A.

Z dniem 30 grudnia 2016 r. zmieniono brzmienie art. 3 przywołanej ustawy o transporcie kolejowym wyłączając, na mocy ust. 2 i ust. 3 tego artykułu, stosowanie zwolnienia gruntów zajętych pod infrastrukturę kolejową od opłat z tytułu użytkowania wieczystego (art. 8) – w przypadku infrastruktury kolejowej, na której zarządca infrastruktury nie dopuścił ruchu kolejowego (infrastruktura nieczynna) i infrastruktury kolejowej wykorzystywanej wyłącznie do realizacji własnych potrzeb jej właściciela lub jej zarządcy innych niż przewóz osób (infrastruktura prywatna).

Z załącznika nr 1 do ww. ustawy wynika, iż jednym z elementów wchodzącym w skład infrastruktury kolejowej są grunty, oznaczone jako działki ewidencyjne – pod warunkiem że tworzą część linii kolejowej, bocznicy kolejowej lub innej drogi kolejowej, lub są przeznaczone



do zarządzania nimi, obsługi przewozu osób lub rzeczy, lub ich utrzymania – a ponadto, na których znajdują się pozostałe elementy infrastruktury kolejowej wymienione w tym załączniku (m.in. tory kolejowe, obrotnice i przesuwnice, podtorze, obiekty inżynieryjne, nastawnie, perony, drogi technologiczne, przejazdy kolejowo-drogowe, urządzenia przetwarzania i rozdziału energii elektrycznej, itd.).

W konsekwencji wprowadzonych zmian przepisów, oddane w użytkowanie wieczyste działki ewidencyjne gruntu (w tym nieruchomości gruntowe Skarbu Państwa) zajęte pod infrastrukturę kolejową, na których nie został dopuszczony przez zarządcę infrastruktury ruch kolejowy lub wykorzystywane są wyłącznie do realizacji własnych potrzeb właściciela infrastruktury lub jej zarządcy innych niż przewóz osób, nie podlegają zwolnieniu od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W powyższej sprawie zwrócono o wyjaśnienia do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, czy po zmianie ustawy o transporcie kolejowym (30 grudnia 2016 r.) do dnia niniejszej kontroli poddano analizie zasadność stosowania zwolnienia z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wobec wszystkich działek ewidencyjnych będących w użytkowaniu wieczystym wymienionych wcześniej osób prawnych, korzystających do tej pory z tego zwolnienia. Z udzielonych wyjaśnień wynikało, że „(...) po zmianie ustawy o transporcie kolejowym poddano analizie zasadność zwolnień z opłaty rocznej.”

Następnie wyjaśniono, iż: „(...) Działki pozostające w użytkowaniu wieczystym PKP S.A., PKP PLK S.A. oraz PKP Energetyki S.A. poddane zostały analizie pod kątem zasadności stosowania zwolnień przy wykorzystaniu informacji z następujących źródeł :

1) Z Urzędu Transportu Kolejowego pozyskano informację na temat zarządców infrastruktury kolejowej. Jedynym zarządcą linii kolejowych na terenie Gliwic jest PKP PLK S.A. Ponadto pozyskano informacje na temat linii kolejowych przebiegających w Gliwicach, są to linie nr 137,135,147,168,167,675,671,711,141,676,200.

2) Na podstawie załącznika do Statutu Linii Kolejowych PKP PLK S.A. zawierającego wykaz odcinków linii stanowiących infrastrukturę nieczynną ustalono, że spośród linii przebiegających w Gliwicach na wykazie są linie 137 ale wskazany odcinek nieczynny nie jest na terenie Gliwic, linia 200 ale odcinek nieczynny jest na terenie nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym innego podmiotu, który nigdy nie był zwolniony z opłat.

3) Wydział Gospodarki Nieruchomościami ma do dyspozycji narzędzia informatyczne w postaci map ewidencyjnych oraz map z MSIP, na których istnieje możliwość odzwierciedlenia przebiegu linii kolejowych (torów) z nałożeniem na mapę ewidencyjną zawierającą numery działek oraz ortofotomapę ((zdjęcia satelitarne).

4) Działki, na których znajduje jest infrastruktura kolejowa wraz z jej opisem wskazane są w tzw. decyzjach uwłaszczeniowych Wojewody Śląskiego, każda z nich została zweryfikowana w oparciu o aktualne dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków przy uwzględnieniu: zapisów decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 14 marca 2014 r. o w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, aktualnego przebiegu linii kolejowych dostępnego w programie MSIP oraz na internetowej mapie czynnych linii kolejowych PKP PLK S.A.

Na skutek dokonanej weryfikacji co do kilkudziesięciu działek powzięto wątpliwości co do zasadności zwolnienia. Tym samym z uwagi na fakt, że ostateczna regulacja stanu prawnego tych gruntów zgodnie z ustawą o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego PKP nie została dokonana przez PKP S.A. wystąpiono do kancelarii obsługującej Wydział o wystąpienie do sądu z powództwem o ustalenie opłaty od 01.01.2017 r. W ocenie Kancelarii do ustalenie opłat w opisanym stanie faktycznych powinna mieć zastosowanie procedura „ustalania” opłat za użytkowanie wieczyste z art. 72 ugn. Tym samym w ocenie Kancelarii należało dokonać wyceny działek i ustalić opłatę a następnie wezwać użytkownika wieczystego do ich zapłaty (wymóg art. 187 par. 1 pkt 3 k.p.c.) W przypadku braku dobrowolnej zapłaty zostanie złożony pozew o zapłatę.

5) W zakresie infrastruktury zarządzanej przez PKP Energetyka S.A. ustalono, że działki na których znajduje się ta infrastruktura były przedmiotem decyzji uwłaszczeniowych wojewody wydanych na rzecz PKP S.A., która następnie przekazała je aportami na rzecz PKP Energetyka S.A. Na działkach tych od momentu uwłaszczenia posadowiona jest ta sama infrastruktura. Po przeprowadzonej weryfikacji po zmianie ustawy o transporcie kolejowym, obowiązującej od 30.12.2016 r. infrastruktura kolejowa zlokalizowana na tych działkach wypełnia definicje obiektu infrastruktury usługowej. Tym samym wdrożono tryb ustalenia opłaty stosownie do opinii Kancelarii.(...)”.

Do wyjaśnień załączono zestawienie działek, co do których w wyniku podjętej weryfikacji trwa postępowanie mające na celu ustalenie opłaty. Z tym, że zestawienie obejmuje okres od 2017 bowiem pojęcie infrastruktury prywatnej i nieczynnej wprowadzone zostało od 30.12.2016r.

Z przedłożonej do kontroli dokumentacji wynikało, że:

- Prezydent Miasta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wezwał Polskie Linie Kolejowe S.A. wezwał pismami z dnia 6 września 2019 r. do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa obejmującego działki: 583/2, 584/2, 700, 701/2, 702, 703, 704, 706, 581/2, 582, 1, 460, 461, 490, 491, 187, za lata 2017-2019

- pismami z 4 września 2019 r. zlecono wycenę nieruchomości w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa obejmującego działki: 42, 373/8, 373/10, 449/1, 1003/1, 753/12, 132, 368/6, 368/7, 368/10, 410/2, 410/3, 422/2, 653, 13, 14, 16, 146, 120/1, 425, 427, 778, 757/1, 123/2.

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o wskazanie trybu postępowania (podstawy prawnej) wynikającego z ustawy o gospodarce nieruchomościami przy ustaleniu wysokości stawki procentowej.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Pismami z dnia 6 września 2019 r. w związku ze zmianą ustawy o transporcie kolejowym PKP S.A., zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalono od 01.01.2017 r. opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalenie opłat jak wskazano w pismach nastąpiło w związku z wygaśnięciem „z mocy prawa” zwolnienia.

W przypadku braku dobrowolnej zapłaty zostanie skierowany przeciwko PKP S.A. pozew o zapłatę. W razie złożenia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od nakazu zapłaty sąd będzie miał możliwość zweryfikowania naszego żądania zapłaty m.in. w zakresie zasadności uznania, że doszło do wygaśnięcia zwolnienia.

Sposób naszego postępowania odpowiada linii orzecznictwa, zgodnie z którą wykluczona jest możliwość orzekania przez samorządowe kolegia odwoławcze w sprawie ustalenia pierwotnej wysokości opłaty rocznej w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty był dotychczas zwolniony z takiej opłaty. Tym samym dopuszczalność drogi sądowej nie jest w takim przypadku uzależniona od wyczerpania możliwości dochodzenia praw przed kolegium, zaś strony powinny kierować spór bezpośrednio na drogę procesu cywilnego.

Zdając sobie jednak sprawę również z odmiennej linii orzecznictwa, zgodnie z którą spory na gruncie opłat za użytkowanie wieczyste są typowymi sporami cywilnoprawnymi, dotyczącymi należności pieniężnej, zaś postępowanie przed kolegium jest koniecznym elementem, otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny z ostrożności procesowej rozważamy również ustalenie tych opłat w drodze swoistego wypowiedzenia zwolnienia od 01.01.2017 r. Niemniej jednak biorąc pod uwagę dzisiejsze brzmienie art. 77 ust. 2a :

W przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które



*powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji,*

*prawidłowość takiego postępowania wydaje się dalece kontrowersyjna, ponieważ przepis ten zobowiązuje do stopniowania opłaty, podczas gdy wygaśnięcie zwolnienia nastąpiło z mocy ustawy. Dodać należy, że wyroki zapadały przed wprowadzeniem tej zmiany.”*

Ponadto, wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o wskazanie:

- jaka była w poszczególnych latach od 2014 r. do 2019 r. liczba nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz liczba nieruchomości gdzie dokonano aktualizacji opłaty,
- w jaki sposób ustalano wysokość potrzebnych środków na sporządzenie operatów szacunkowych w celu dokonania aktualizacji stawki opłaty za użytkowanie wieczyste,
- jaki był plan i wykonanie środków finansowych w rozdziale 70005 za poszczególne lata 2015 - 2019 na wycenę nieruchomości oraz czy za lata 2015 – 2018 dokonywano zwrotu dotacji do Wojewody, otrzymanych na zadania zlecone – jeżeli tak to w jakich kwotach,
- czy zwracano się do Wojewody o zwiększenie planu wydatków na sporządzenie operatów szacunkowych w trakcie roku, o środki których nie wykorzystano na inne zadania, jeżeli nie to z jakiej przyczyny?

Z wyjaśnień wynikało, że w poszczególnych latach liczba nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym wynosiła:

- w 2014 r – 1658 nieruchomości– aktualizacji opłaty dokonano wobec 93 nieruchomości,
- w 2015 r. – 1669 nieruchomości– aktualizacji opłaty dokonano wobec 174 nieruchomości,
- w 2016 r. – 1688 nieruchomości – aktualizacji opłaty dokonano wobec 158 nieruchomości,
- w 2017 r. – 1692 nieruchomości– aktualizacji opłaty dokonano wobec 266 nieruchomości,
- w 2018 r. – 1699 nieruchomości – aktualizacji opłaty dokonano wobec 267 nieruchomości,
- w 2019 r. – 988 nieruchomości –nie dokonano aktualizacji opłaty.

Wysokość potrzebnych środków na aktualizację ustalono przy uwzględnieniu:

- ilości nieruchomości, co do których planowana była aktualizacja (1 nieruchomość=1 wypowiedzenie, w przypadku nieruchomości wielomieszkaniowych 1 nieruchomość = to niejednokrotnie kilkadziesiąt wypowiedzeń),
- ceny za sporządzenie operatu szacunkowego wynikającej z obowiązującej, ew. ostatniej umowy na wycenę nieruchomości,
- ilość pracowników zajmujących się aktualizacją (1 etat),

Nie zwracano się do Wojewody o zwiększenie planu wydatków na sporządzenie operatów szacunkowych na aktualizację, ponieważ środki na ten cel otrzymywane były we wnioskowanej

*Decy*  
*Sichin*



wysokości. W latach 2017, 2018 z uwagi na charakter aktualizowanych nieruchomości skorzystano jedynie z rezerwy uruchomionej przez wojewodę.

Plan i wykonanie środków finansowych w rozdziale 70005 za poszczególne lata 2015 - 2019 na wycenę nieruchomości przedstawiał się następująco:

	<b>Plan po zmianach na aktualizację opłat</b>	<b>rezerwa</b>	<b>Wykonanie środków na aktualizację opłat</b>	<b>rezerwa</b>	<b>Kwota zwrotu środków na aktualizację</b>
2015	32.500,00	0,00	32.493,10	0,00	6,90
2016	24.828,00	0,00	24.827,55	0,00	0,45
2017	34.471,50	10.000,00	34.471,50	9.963,00	37,00
2018	19.195,00	10.000,00	19.101,80	10.000,00	93,20
2019	11.991,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.1.3.3.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.1.3.3. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

#### **1.4. Inne dochody.**

##### **1.4.1. Dochody z tytułu opłaty targowej.**

Kontrolą objęto prawidłowość pobierania na terenie Miasta Gliwice opłaty targowej przez inkasentów od kupców dokonujących sprzedaży na terenie targowiska w Gliwicach przy ul. Lipowej 67, w okresie 2017 – 2019, oraz ujęcie dochodów z ww. tytułu w ewidencji księgowej i rocznych sprawozdaniach budżetowych Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za 2015 r., 2016 r., 2017 r. i 2018 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie dokumentów tj.:

- uchwał Rady Miasta Gliwice w sprawie określenia wysokości stawek dziennych opłaty targowej obowiązujących w okresie 2015-2019,
- uchwał Rady Miasta Gliwice w sprawie zarządzenia na terenie Miasta Gliwice poboru opłaty targowej w drodze inkasa, określenia inkasentów i wysokości wynagrodzenia z tytułu inkasa obowiązujące w okresie 2015-2019,
- zarządzenia Nr 68/17 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia Instrukcji postępowania z drukami ścisłego zarachowania w Urzędzie Miejskim w Gliwicach,
- decyzji Prezydenta Miasta Gliwice wydanych latach 2018-2019: Nr PO.3132.1.34.2018 z dnia

15 maja 2018 r.; Nr PO.3132.1.19.2018 z dnia 15 maja 2018 r.; Nr PO.3132.1.26.2018 z 19 kwietnia 2018 r.; Nr PO.3132.1.30.2018 z 15 maja 2018 r.; Nr PO.3132.1.33.2018 z 15 maja 2018 r.; Nr PO.3132.1.59.2018 z 19 grudnia 2018 r.; Nr PO.3132.1.57.2018 z 3 grudnia 2018 r.; Nr PO.3132.1.60.2018 z 10 stycznia 2019 r.; Nr PO.3132.1.62.2018 z 19 grudnia 2018 r.; Nr PO 3132.1.10.2019 z 14 maja 2019 r.; Nr PO.3132.1.13.2019 z 1 lipca 2019 r.,

- postanowień Prezydenta Miasta Gliwice o wszczęciu postępowania,
- postanowień Prezydenta Miasta Gliwice o wyznaczeniu 7-dniowego terminu do wypowiedzenia się,
- dokumentacji do ww. decyzji Prezydenta Miasta Gliwice (m.in.: notatek służbowych, zdjęć korespondencji wewnętrznej pomiędzy Urzędem Miasta a MZUK w Gliwicach)
- oświadczeń o odmowie uiszczenia opłaty targowej,
- ewidencji księgowej (konto 130 i konto 221; dział 756, rozdział 75616, paragraf 0430)
- sprawozdań Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego za 2015 r., 2016 r., 2017 r. i 2018 r.

Z przedłożonych w trakcie kontroli sprawozdań budżetowych Rb-27S za okres od 2015 r. do 2018 r. ustalono, że:

- w 2015 r. dochody z tyt. opłaty targowej wyniosły: Plan 1.800.000,00 zł, wykonanie 1.249.943,30 zł,
- w 2016 r. dochody z tyt. opłaty targowej wyniosły: Plan 1 400.000,00 zł, wykonanie 1.120.769,30 zł,
- w 2017 r. dochody z tyt. opłaty targowej wyniosły: Plan 1.100.000,00 zł, wykonanie 1.140.705,80 zł,
- w 2018 r. dochody z tyt. opłaty targowej wyniosły: Plan 1.200.000,00 zł, wykonanie 1.413.126,00 zł,

Na mocy uchwały Nr X/217/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 października 2015 r. (uchwała wchodziła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.), wprowadzono na terenie miasta Gliwice opłatę targową oraz określono wysokość stawek dziennych opłaty targowej zgodnie z załącznikiem nr 1 do rzeczonyj uchwały. Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 8 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 15 ust. 1 i art. 19 pkt. 1 lit. a i pkt. 3 ustawy z 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych /tj. z 2014 r. Dz. U. poz. 849 z późn. zm./ na wniosek Prezydenta Miasta.

Stosownie do postanowień zawartych w ww. uchwale:

- w § 2 ust. 2 w miesiącu styczniu obniżono wysokość stawek dziennych opłaty targowej pobieranej na targowiskach, za wyjątkiem giełdy samochodowej,



- w § 3 zwolniono z opłaty targowej handel kwiatami, owocami, warzywami uzyskanymi z własnej działki w przypadku zajmowanej powierzchni handlowej do 1 m<sup>2</sup>,
- w § 4 i § 5 upoważniono do kontroli uiszczania opłaty targowej Straż Miejską w Gliwicach oraz wskazano, że opłata ta jest pobierana przez inkasentów wyznaczonych odrębną uchwałą Rady Miasta w Gliwicach.

Do powyższej uchwały wprowadzono zmiany uchwałami:

- Nr XVI/380/2016 z dnia 19 maja 2016 r. /zmieniono wysokość dziennych stawek opłaty targowej pobieranej na targowiskach zorganizowanych i poza nimi oraz zmieniono stawki opłaty targowej pobieranej na terenie Giełdy Samochodowej, a nadto w § 2 ust. 2 określono co uznano za powierzchnię stanowiska sprzedaży stanowiącą podstawę ustalenia wysokości opłaty targowej, wskazaną w § 1 załącznika nr 1 do uchwały/,
- Nr XVII/432/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r. /wprowadzono nową stawkę dziennej opłaty targowej pobieranej poza targowiskami zorganizowanymi/,
- Nr XXXVI/785/2018 z dnia 22 marca 2018 r. /zmieniono zapisy w zakresie stawek opłaty targowej oraz zapisy w zakresie co uznano za powierzchnię stanowiska sprzedaży oraz dodano zapis jakie targowiska i pasaż uznaje się za targowiska zorganizowane/.

W dniu 30 marca 2017 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę Nr XXIV/599/2017 w sprawie obwieszczenia w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie wprowadzenia na terenie miasta Gliwice opłaty targowej oraz określenia wysokości stawek dziennych opłaty targowej. Stosownie do postanowień ww. uchwały Rada Miasta Gliwice ogłosiła jednolity tekst uchwały Nr X/217/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 października 2015 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami: Nr XVI/380/2016 z dnia 19 maja 2016 r., Nr XVII/432/2016 z dnia 16 czerwca 2016 r.

Następnie w dniu 28 marca 2019 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę Nr IV/65/2019 w sprawie obwieszczenia w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie wprowadzenia na terenie miasta Gliwice opłaty targowej oraz określenia wysokości stawek opłaty targowej. Stosownie do postanowień ww. uchwały Rada Miasta Gliwice ogłosiła jednolity tekst uchwały Nr X/217/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 października 2015 r. z uwzględnieniem zmiany wprowadzonej uchwałą Nr XXXVI/785/2018 z dnia 22 marca 2018 r.

Ponadto w trakcie kontroli tj. w dniu 5 września 2019 r. Radę Miasta Gliwice podjęła uchwałę Nr VIII/147/2019 w sprawie zmiany uchwały w sprawie wprowadzenia na terenie miasta Gliwice opłaty targowej oraz określenia wysokości stawek dziennych opłaty targowej, którą wprowadzono kolejną zmianę w uchwale X/217/2015 z dnia 8 października 2015 r. polegającą na wprowadzeniu zapisu, że „(...) stawkiienne opłaty targowej określone w „(...)”



*nie mogą przekroczyć kwoty maksymalnej, o której mowa w art. 19 pkt.1 lit. a ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i płatach lokalnych (...).*

Na podstawie uchwały Nr XXXVIII/776/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 7 listopada 2013 r., w sprawie ustalenia zasad poboru i rozliczania opłat targowych obowiązujących na terenie miasta Gliwice zarządzono pobór opłaty targowej w drodze inkasa. Zgodnie z postanowieniami powyższej uchwały do poboru opłaty targowej w drodze inkasa wyznaczono 4 inkasentów: pierwszy inkasent na terenie targowiska przy ul. Lipowej 67 (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 30% opłat), drugi inkasent na terenie targowiska przy ul. Czajki (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 30% opłat), trzeci inkasent na terenie giełdy samochodowej przy ul. Kujawskiej (bez wynagrodzenia prowizyjnego), czwarty inkasent na pozostałym terenie miasta Gliwice (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 15% pobranych opłat).

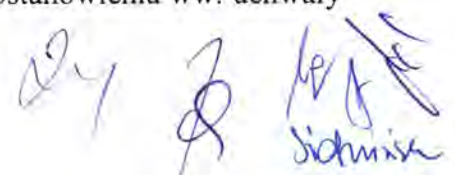
Stosownie do dalszych postanowień uchwały: każdy inkasent został zobowiązany do wydania sprzedającemu potwierdzenia zapłaty dokonanej opłaty targowej w postaci numerowanego kwitu; otrzymywał wynagrodzenie z tyt. wykonywanych czynności na podstawie złożonego do Urzędu Miejskiego rozliczenia pobranej opłaty, wystawionego rachunku bądź faktury;

inkasenci zostali zobowiązani do dokonywania wpłat pobranych opłat targowych w terminach wskazanych w uchwale tj.: w ostatnim dniu każdego tygodnia dla pierwszego i drugiego inkasenta na terenie targowiska przy ul. Lipowej 67 i inkasenta na terenie targowiska przy ul. Czajki, w następnym dniu po zakończeniu giełdy samochodowej dla trzeciego inkasenta na terenie giełdy samochodowej przy ul. Kujawskiej oraz trzy razy w tygodniu dla czwartego inkasenta na pozostałym terenie miasta Gliwice; wprowadzono zapis dotyczący postępowania przez inkasenta w przypadku odmowy uiszczenia opłaty targowej oraz wprowadzono druk oświadczenia o odmowie uiszczenia opłaty targowej. Do powyższej uchwały wprowadzono zmianę uchwałą Nr XLII/866/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 marca 2014 r. /zmieniono postanowienia ww. uchwały w zakresie inkasenta opłaty targowej oraz terminów wpłat pobranych opłat targowych przez inkasentów/.

Następnie w dniu 19 listopada 2015 r. Rady Miasta Gliwice podjęła kolejną uchwałę Nr XI/248/2015 (uchwała wchodziła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.) w sprawie zarządzenia na terenie miasta Gliwice poboru opłaty targowej w drodze inkasa, określenia inkasentów i wysokości wynagrodzenia z tytułu inkasa, zgodnie z którą traciła moc uchwała Nr XXXVIII/776/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach.

Do powyższej uchwały podjęto zmiany:

- uchwałą Nr XIV/351/2016 z dnia 17 marca 2016 r. /zmieniono postanowienia ww. uchwały



w zakresie inkasentów opłaty targowej/,

- uchwałą Nr XIX/468/2016 z dnia 8 września 2016 r. /zmieniono postanowienia ww. uchwały w zakresie inkasentów opłaty targowe oraz prowizji/,

W dniu 30 marca 2017 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę Nr XXIV/598/2017 (uchwała wchodziła w życie z dniem podjęcia) w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie zarządzenia na terenie miasta Gliwice poboru opłaty targowej w drodze inkasa, określenia inkasentów i wysokości wynagrodzenia z tytułu inkasa. Ogłoszono jednolity tekst uchwały Nr XI/248/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 19 listopada 2015 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XIV/351/2016 z dnia 17 marca 2016 r. oraz uchwałą Nr XIX/468/2016 z dnia 8 września 2016 r.

Kolejne zmiany wprowadzono:

- uchwałą Nr XXX/674/2017 z dnia 7 września 2017 r. / zmieniono postanowienia ww. uchwały w zakresie inkasentów opłaty targowej/,

- uchwałą Nr XXXII/723/2017 z dnia 16 listopada 2017 r./zmieniono postanowienia ww. uchwały w zakresie inkasentów opłaty targowej tj. wyznaczono na inkasenta opłaty targowej – Miejski Zarząd Usług Komunalnych w Gliwicach, bez wynagrodzenia prowizyjnego/.

Następnie w dniu 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę Nr XLI/900/2018 w sprawie w sprawie obwieszczenia w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zarządzenia na terenie miasta Gliwice poboru opłaty targowej w drodze inkasa, określenia inkasentów i wysokości wynagrodzenia z tytułu inkasa. Stosownie do postanowień ww. uchwały Rada Miasta Gliwice ogłosiła jednolity tekst uchwały Nr XI/248/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 19 listopada 2015 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXX/674/2017 z dnia 7 września 2017 r. oraz uchwałą Nr XXXII/723/2017 z dnia 16 listopada 2017 r. (obwieszczenie wchodziło w życie z dniem ogłoszenia).

W zakresie inkasentów opłaty targowej ustalono, że:

- w okresie od 2015 r. do 12 kwietnia 2016 r. wyznaczono 4 inkasentów opłaty targowej w drodze inkasa: pierwszy inkasent na terenie targowiska przy ul. Lipowej 67 (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 30% opłat), drugi inkasent na terenie targowiska przy ul. Czajki (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 30% opłat), trzeci inkasent na terenie giełdy samochodowej przy ul. Kujawskiej (bez wynagrodzenia prowizyjnego), czwarty inkasent na pozostałym terenie (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 15% pobranych opłat),

- w okresie od 13 kwietnia 2016 r. do 29 września 2017 r. wyznaczono 3 inkasentów opłaty



targowej: pierwszego inkasenta na terenie targowiska przy ul. Lipowej 67 (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 30% opłat), drugiego inkasenta na terenie giełdy samochodowej przy ul. Kujawskiej (bez wynagrodzenia prowizyjnego), trzeciego inkasenta na pozostałym terenie miasta Gliwice (za wynagrodzeniem prowizyjnym stanowiącym 15% pobranych opłat), - w okresie od 30 września 2017 r. do 31 października 2017 r. wyznaczono dwóch inkasentów; pierwszego dla Targowska przy ul. Lipowej 67 oraz drugiego dla giełdy samochodowej przy ul. Kujawskiej oraz na pozostałym terenie miasta Gliwice.

Natomiast od dnia 1 listopada 2017 r. do nadal na jednego inkasenta opłaty targowej wyznaczono Miejski Zarząd Usług Komunalnych w Gliwicach (bez wynagrodzenia prowizyjnego).

Ponadto w toku kontroli ustalono, że Miasto zawarło w latach 2014 - 2019 z dwoma podmiotami poniżej wymienione umowy dzierżawy terenu na prowadzenia targowiska przy ul. Lipowej 67 /w okresie od stycznia 2015 r. do 30 listopada 2019 r./:

1. umowa Nr 1518/GN-MH/6845/2014 – w dniu 23 października 2014 r. Miasto Gliwice zawarło z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „(...)” umowę dzierżawy, na okres od 1 listopada 2014 r. do 31 października 2017 r., na nieruchomości gruntowej położone w Gliwicach przy ul. Lipowej obejmujące:
  - część działki nr 552 o pow. 0,0680 ha (pow.całk. 0,1737 ha),
  - część działki nr 554 o pow. 0,2163 ha (pow.całk. 0,3658 ha),
  - część działki nr 556 o pow. 0,1564 h.,
  - część działki nr 555 o pow. 0,0315 ha,
  - część działki nr 560 o pow. 0,1030 ha (pow.całk. 0,1752 ha),
  - część działki nr 562 o pow. 0,0508 ha
  - część działki nr 563 o pow. 0,0893 ha

obręb Zatorze o łącznej pow. 0,7153 ha do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem na istniejące targowisko miejskie. Ze strony Miasta umowę zawarł Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami. Dzierżawca został zobowiązany do zapłaty czynszu, z góry, w kwocie 21.887,55 zł brutto w stosunku miesięcznym.

Stosownie do postanowień umowy zawartych:

-w § 5 i § 6 dzierżawca nie może zmieniać przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, a w szczególności przeznaczenia gruntu i nie ma prawa wznosić na dzierżawionym terenie żadnych obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, ponadto ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym oraz utrzymania niezbędnej estetyki,



- w § 8 bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub poddzierżawiać,
- w § 9 dzierżawca został zobowiązany do udostępniania 140 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie targowiska w sposób nie kolidujący z jego funkcjonowaniem w dniach organizacji imprez na stadionie miejskim przy ul. Okrzei,
- w § 10 dzierżawca został zobowiązany do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawieniem nieruchomości.
- w § 12 dzierżawca został zobowiązany do ponoszenia na koszt własny wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawieniem nieruchomości,
- w § 14 w sprawach nieuregulowanych ww. umową zastosowanie mają przepisy prawa cywilnego.

2. umowa Nr GN.6845.1.409.2017 – w dniu 6 listopada 2017 r. Miasto Gliwice zawarło z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „(...)” umowę dzierżawy na okres od 1 grudnia 2017 r. do 30 listopada 2019 r. Stosownie do postanowień zawartej umowy, w drodze ustnego przetargu nieograniczonego, wydzierżawiono na okres 2 lat nieruchomość oznaczoną działkami: nr 562 o pow. 0,0508 ha, nr 552 część o pow. 0,0680 ha (pow. całk. 0,1737 ha) nr 555 o pow. 0,0315 ha, nr 556 część o pow. 0,1564 ha (pow. całk. 0,1596 ha), nr 563 o pow. 0,0893 ha, nr 554 część o pow. 0,2163 ha (pow. całk. 0,3658 ha), nr 560 o pow. 0,1030 ha (pow. całk. 0,1752 ha), obręb Zatorze, z przeznaczeniem terenu na prowadzenie targowiska. Ze strony Miasta umowę zwał Kierownik Referatu Zarządzania Nieruchomościami. Dzierżawca został zobowiązany do zapłaty czynszu, z góry w terminie do 20-tego dnia każdego miesiąca, w kwocie 19.311,00 zł brutto, w stosunku miesięcznym.

Stosownie do postanowień umowy zawartych w § 4 ust. 8 i ust. 9 dzierżawca zobowiązany został do ponoszenia na własny koszt wszelkich świadczeń publicznych związanych z wydzierżawieniem nieruchomości oraz wszelkich opłat związanych z dostawą mediów.

Zgodnie ze zobowiązaniami szczegółowymi ujętymi w § 6 zawartej umowy dzierżawca został zobowiązany m.in. do: utrzymywania wydzierżawionej nieruchomości w należytym stanie i porządku, w szczególności do konserwacji i zabezpieczania metalowych elementów konstrukcji zlokalizowanych na terenie targowiska, ponoszenia opłat i kosztów związanych z należytym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy (konserwacja, bieżące naprawy) bez możliwości ubiegania się od wydzierżawiającego o zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów w trakcie trwania umowy jak i po jej zakończeniu, uzyskania osobnej zgody wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie w przypadku zamiaru poniesienia nakładów

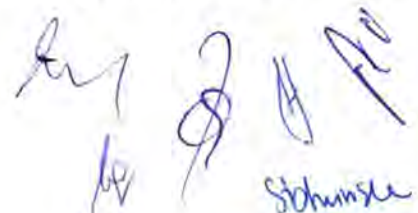
przekraczających zwykle używanie przedmiotu dzierżawy. Stosownie do dalszych zapisów umowy dzierżawca nie ma prawa do: zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, oddawania w całości lub części przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie, poddzierżawiania/wynajmowania w całości przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie. Ponadto wydzierżawiający nie bierze odpowiedzialności za majątek dzierżawcy zgromadzony na terenie wydzierżawionym, a dzierżawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu szkody wyrządzonej działaniem przedmiotu dzierżawy. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone dzierżawcy lub osobom trzecim. Zgodnie z postanowieniami końcowymi zawartymi w § 7 ust.5 w sprawach nieuregulowanych ww. umową zastosowanie mają przepisy prawa cywilnego.

Szczegółową kontrolą objęto prawidłowość poboru opłaty targowej na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Gliwice, określających zobowiązanie podatkowe w opłacie targowej za sprzedaż prowadzoną przy ul. Lipowej w Gliwicach, wydanych wobec wybranych 11 podmiotów, zalegających z tytułu opłaty skarbowej o zaległości powyżej 200,00 zł, o numerach ewidencyjnych: 273271, 315470, 277972, 1907, 315481, 324012, 323220, 324022, 174704, 12472, 264771.

Ustalono, że w decyzjach wydanych wobec ww. 11 kontrahentów/podmiotów prawidłowo określono zobowiązanie podatkowe w opłacie targowej (stawki opłaty targowej ustalono zgodnie ze stawkami, ustalonymi w załączniku nr 1 do uchwał Rady Miasta Gliwice, w sprawie wprowadzenia na terenie Miasta Gliwice opłaty targowej oraz określenia wysokości stawek dziennych opłaty targowej, obowiązujących w kontrolowanym okresie). W każdej z ww. decyzji, które podpisywał z upoważnienia Prezydenta Miasta Kierownik Referatu Wymiaru Opłat, znajdowało się: powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o trybie odwoławczym. W aktach spraw znajdowały się dokumenty tj.: oświadczenia ww. podmiotów o odmowie uiszczenia opłaty targowej, przekazane przez inkasenta opłaty targowej, ustalonego na mocy uchwały Rady Miasta Gliwice Nr XXX/674/2017 z dnia 7 września 2017 r.

#### **1.4.2. Realizacja zadań wynikających z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.**

*Dochody i wydatki wynikające z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi.*





Kontrolą objęto dochody oraz wydatki z tytułu zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych (sprawdzenie czy dochody z ww. tytułu są w całości przeznaczane na profilaktykę alkoholową oraz przeciwdziałania narkomanii) oraz realizację wydatków.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie zestawień przygotowanych w oparciu o księgi rachunkowe budżetu. Dochody oraz wydatki z ww. tytułu przedstawiały się następująco w poszczególnych latach:

Dochody i wydatki na przeciwdziałanie alkoholizmowi i narkomanii:

Plan:

Rok	Dochody planowane Rozdz. 75618 § 0480	Wydatki planowane Rozdz. 85453 i 85354	
		85153:	
2015	3 500 000,00 zł	158 119,00 zł	3 341 881,00 zł
2016	3 500 000,00 zł	120 000,00 zł	3 380 000,00 zł
2017	3 620 000,00 zł	120 000,00 zł	3 500 000,00 zł
2018	3 500 000,00 zł	110 000,00 zł	3 718 515,00 zł

Wykonanie:

Rok	Dochody wykonane Rozdz. 75618 § 0480	Wydatki wykonane Rozdz. 85453 i 85354	Różnica
2015	3 981 540,87 zł	85153: 155 713,87 zł 85154: 3 133 377,77 zł	+ 692 449,23 zł
2016	4 071 515,04 zł	85153: 105 440,00 zł 85154: 3 189 748,58 zł	+ 776 326,46 zł
2017	4 164 857,71 zł	85153: 101 080,00 zł 85154: 3 418 562,37 zł	+ 645 215,34 zł
2018	4 217 939,53 zł	85153: 108 910,00 zł 85154: 3 369 161,81 zł	+ 739 867,72 zł

W budżecie Miasta Gliwice w latach 2015 - 2018 nie planowano nadwyżki dochodów z ww. tytułu nad planowanymi wydatkami. Z wyjaśnień złożonych przez pracowników Urzędu wynikało, że niewydatkowanie środków z tytułu opłaty za korzystanie z zezwoleń na sprzedaż napojów alkoholowych wynikało z interpretacji przepisów, które wskazywały na brak podstaw prawnych do przeznaczania w kolejnych latach niewykorzystanych w danym roku środków. W odpowiedzi czytamy: „... Zgodnie z art. 263 ust. 1 ustawy o finansach publicznych niezrealizowane kwoty wydatków wygasają z upływem roku budżetowego. Ponadto informuję, iż nadwyżki we wskazanych latach były wynikiem przede wszystkim uzyskania ponadplanowych dochodów, a nie brakiem realizacji założonych w planie budżetu wydatków.”

Wynik wykonania budżetu gminy w latach 2015 - 2018 przedstawiał się następująco: w 2015 r. – nadwyżka w wysokości 54 170.432,57zł, w 2016 r. – deficyt w wysokości - 55 157.848,37 zł, w 2017 r. – nadwyżka w wysokości 29 603.835,44 zł, w 2018 r. – deficyt w wysokości -27 325.602,79zł.

Zgodnie z art. 18<sup>2</sup> ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2012 r., poz. 1356 z późn. zm.), dochody z opłat za zezwolenia na sprzedaż alkoholu (wydane na podstawie art. 18 lub art. 18<sup>1</sup> ww. ustawy) oraz dochody z opłat określonych w art. 11<sup>1</sup> wykorzystywane są na realizację gminnych programów profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych oraz gminnych programów przeciwdziałania narkomanii, a także zadań realizowanych przez placówkę wsparcia dziennego, o której mowa w przepisach o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, w ramach gminnego programu profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych oraz gminnych programów przeciwdziałania narkomanii. Wskazane dochody nie mogą być przeznaczane na inne cele.

Osobą odpowiedzialną za gospodarkę finansową gminy zgodnie z treścią art. 53 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, jest p. Zygmunt Frankiewicz – Prezydent Miasta Gliwice.

*Realizacja zadań wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*

Plan:

Rok	Dochody planowane Rozdz. 75618 § 0490	Wydatki planowane Rozdz. 90002	
		85153:	
2015	16 000 000,00 zł	85153:	18 914 666,00 zł
		85154:	334 920,00 zł
2016	21 500 000,00 zł	85153:	20 997 201,00 zł
		85154:	440 065,00 zł
2017	21 245 616,00 zł	85153:	21 057 104,00 zł
		85154:	1 667 755,00 zł
		85154:	414 108,00 zł
2018	24 806 225,00 zł	85153:	23 965 542,00 zł
		85154:	2 530 000,00 zł
		85154:	384 201,00 zł

Wykonanie:

Rok	Dochody wykonane Rozdz. 75618 § 0490	Wydatki wykonane Rozdz. 90002		Różnica
		85153:	85154:	
2015	18 123 739,14 zł	85153:	18 914 572,50 zł	- 1 121 957,71 zł
		85154:	331 124,35 zł	
2016	21 226 475,53 zł	85153:	20 307 504,43 zł	+ 536 272,65 zł
		85154:	382 698,45 zł	
2017	21 011 639,95 zł	85153:	21 052 553,15 zł	- 2 083 219,75 zł
		85154:	1 667 754,88 zł	
		85154:	374 551,67 zł	
2018	22 831 095,63 zł	85153:	23 958 191,28 zł	- 4 014 398,06 zł
		85154:	2 520 768,28 zł	
		85154:	366 534,13 zł	

Z powyższych danych otrzymanych z Wydziału Księgowości wynika, iż Miasto z tytułu prowadzenia gospodarki odpadami w latach 2015-2018 wydatkowało 89.885.253,12 zł co jest o 6.692.302,87 zł więcej niż wynosiły dochody. W związku z powyższym zadano pytania: czy Miasto dokonało analizy wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i

Handwritten signature and stamp of Zygmunt Frankiewicz, Prezydent Miasta Gliwice.

wydatków z tym związanych, celem optymalizacji opłat zmierzających do zrównoważenia dochodów i wydatków? Czy Miasto zamierza podjąć działania, celem podwyższenia opłaty za zagospodarowanie odpadami komunalnymi?

W odpowiedzi czytamy: „...Miasto prowadzi na bieżąco analizy wydatków i wpływów z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Powstałe w kolejnych latach niedobory w wysokości wpłat wynikają z następujących okoliczności: Z dniem 1 lipca 2015r. nastąpiło zawarcie nowej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych. Wynagrodzenie zaoferowane przez wykonawcę było wyższe niż we wcześniej obowiązującej umowie. Biorąc powyższe pod uwagę dnia 23 lipca 2015r. została podjęta uchwała podwyższająca stawki opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów z mocą obowiązywania od 1 października 2015r. z uwagi na konieczność przygotowania i skutecznego doręczenia właścicielom nieruchomości kilkunastu tysięcy zawiadomień o zmianie wysokości opłaty w czasie umożliwiającym im zapoznanie się z nowymi stawkami oraz złożenie ewentualnych korekt deklaracji związanych z przejściem na segregację odpadów. Na podstawie treści art. 6 ust. 2a ustawy z 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, w przypadku uchwalenia nowej stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wójt, burmistrz lub prezydent miasta zawiadamia właściciela nieruchomości o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyliczonej jako iloczyn nowej stawki opłaty i danych podanych w deklaracji. Oznacza to, że opłata przewidziane uchwałą były pobierane począwszy od IV kwartału 2015r., jednocześnie zawiadomienia przekazane właścicielom nieruchomości przewidywały termin płatności do 31 stycznia 2016r. Sytuacja ta doprowadziła do deficytu w 2015r. i nadwyżki wpłat w 2016r. Od 1 lipca 2017r. podobnie jak w roku 2015r. zaczęła obowiązywać nowa umowa na odbiór i zagospodarowanie odpadów, a wynagrodzenie zaoferowane przez wykonawcę było ponownie wyższe niż w poprzedniej umowie. Prezydent Miasta podobnie jak 2015r. przygotował i wniósł do porządku obrad sesji Rady Miasta projekt uchwały ws. podwyższenia stawek opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych. 13 lipca 2017r. projekt został wycofany z porządku obrad Rady Miasta, następnie 29 sierpnia 2017r. projekt został odrzucony przez Radę Miasta, taka sama sytuacja, czyli odrzucenie projektu uchwały przez Radę Miasta, miała miejsce na sesji 2 października 2017r. Ostatecznie uchwała została podjęta 14 grudnia 2017r. z mocą obowiązywania od 1 kwietnia 2018r. Powyższa sytuacja wygenerowała, mniejsze niż zakładano, wpływy z tytułu opłaty za odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z nieruchomości zamieszkałych zarówno w 2017r. jak i 2018r. Dodatkowo w związku z podwyżką, która nastąpiła z dniem 1 kwietnia 2018r. zdecydowanie większa, niż zakładano, liczba właścicieli



*nieruchomości zamieszkałych przeszła na tzw. segregację odpadów, co też miało wpływ na obniżenie zakładanych wpływów. Równolegle z ww. okolicznościami w drugiej połowie 2018r. nastąpił zdecydowany, do zakładanego na podstawie lat ubiegłych, wzrost ilości odpadów przekazywanych bezpośrednio przez mieszkańców do PSZOK. Koszty związane z odbiorem i zagospodarowaniem tych odpadów ponoszone są przez Miasto niezależnie od umowy zawartej z wykonawcą na odbiór i zagospodarowanie odpadów z nieruchomości zamieszkałych i miały one wpływ na ostateczne koszty systemu w 2018r. Zważywszy na różnice między wydatkami a wpływami z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w 2018r. dnia 28 marca 2019r. została podjęta uchwała z mocą obowiązywania od 1 lipca 2019r. podwyższająca stawki opłaty do poziomu który powinien spowodować zbilansowanie się wydatków i wpływów za 2019 r."*

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.1.4.2.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.1.4.2. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

## **2. Wydatki budżetowe z uwzględnieniem przepisów o zamówieniach.**

### **2.1. Wydatki bieżące.**

#### **2.1.1. Wydatki z tytułu wynagrodzeń.**

Kontrolą objęto prawidłowość ustalenia, naliczenia i wypłacenia wynagrodzenia pracownikom Urzędu Miejskiego w Gliwicach zgodnie z przepisami, angażami i zawartymi umowami, terminowość wypłaty wynagrodzenia i pochodnych od wynagrodzenia oraz nagród jubileuszowych, prawidłowość wypłacenia nagród zgodnie z decyzją kierownika jednostki, zgodność zapisów Regulaminu wynagradzania pracowników Urzędu Miejskiego w Gliwicach z ustawą o pracownikach samorządowych.

Kontrolę przeprowadzono na próbie 21 pracowników tj.: Prezydenta Miasta, trzech Zastępców Prezydenta Miasta, Sekretarza Miasta, Skarbnika Miasta, Zastępcę Skarbnika oraz 14 pracowników Urzędu Miasta z wykazu pracowników załączonego do akt sprawy.

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o następujące dokumenty:

- zarządzenie Prezydenta Miasta Gliwice Nr 47/09 z dnia 16 czerwca 2009 r. w sprawie Regulaminu wynagradzania i nagradzania pracowników Urzędu Miejskiego w Gliwicach, wraz ze zmianami,
- uchwałę Nr I/5/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 27 listopada 2014 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia Prezydenta Miasta Gliwice,
- uchwałę Nr XXIII/594/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia Prezydenta Miasta Gliwice,



- uchwałę Nr I/7/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 21 listopada 2018 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia Prezydenta Miasta Gliwice,
- uchwałę Nr II/29/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia Prezydenta Miasta Gliwice,
- rozstrzygnięcia Nr NP.II4131.1.687.2018 Wojewody Śląskiego z dnia 18 stycznia 2019 r. stwierdzającego nieważność uchwały Nr II/29/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 13 grudnia 2018 r.
- uchwałę Nr VIII/113/2003 Rady Miasta Gliwice z dnia 24 kwietnia 2003 r. w sprawie powołania Skarbnika Miasta Gliwice,
- zarządzenie Nr 47/09 z dnia 16 czerwca 2009 r. Prezydenta Miasta Gliwice w sprawie Regulaminu wynagradzania i nagradzania pracowników Urzędu Miejskiego w Gliwicach wraz ze zmianami,
- zarządzenie Nr PM-241/19 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 28 stycznia 2019 r., wraz ze zmianami oraz Zarządzenie Nr PM-2737/12 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 29 czerwca 2012 r. wraz ze zmianami w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Gliwicach,
- angaży oraz pism zmieniających warunki płacowe,
- pism przyznających: dodatki specjalne, nagrody, nagrody specjalne, premie motywacyjne dla pracowników Urzędu Miejskiego Gliwice,
- pism przyznających nagrody jubileuszowe,
- imiennych kartotek wynagrodzeń wybranych do próby pracowników,
- list wypłat wynagrodzeń ww. pracowników za: luty 2015 r., marzec 2016 r., czerwiec 2017 r., lipiec i grudzień 2018 r., oraz za okres od stycznia do marca 2019 r.,
- terminowość przelewów składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy oraz podatku dochodowego za ww. okresy: luty 2015 r., marzec 2016 r., czerwiec 2017 r., lipiec 2018 r. i grudzień 2018 r., oraz za styczeń, luty i marzec 2019 r. ww. przy listach płac,
- deklaracje DEK-R miesięczne i roczne za 2017 r. oraz 2018 r.,
- dokumentacji dotyczącej przyznania i wypłacenia dodatkowych wynagrodzeń rocznych za 2017 r. i 2018 r.

W związku z wejściem w życie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2018 r. w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 936) obniżających maksymalną wysokość wynagrodzenia Prezydentów Miasta przedłożono kontrolującym dwie uchwały Rady Miasta Gliwice: Nr I/7/2018 i Nr II/29/2018 w sprawie ustalenia wynagrodzenia Prezydenta Miasta Gliwice oraz rozstrzygnięcie Wojewody Nr NP.II4131.1.687.2018. Stosownie do postanowień uchwały Rady Miasta Gliwice Nr I/7/2018

*[Handwritten signatures and initials]*  
 Schwiniska

z dnia 21 listopada 2018 r. przyznano p. Zygmuntowi Frankiewiczowi - Prezydentowi Miasta wynagrodzenie zasadnicze w wys. 5.000,00 zł, dodatek funkcyjny w wys. 2.100,00 zł, dodatek specjalny w wys. 2.100,00 zł i dodatek za wieloletnia pracę. Następnie w dniu 13 grudnia 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła kolejną uchwałę Nr II/29/2018 przyznającą miesięczne wynagrodzenie dla Prezydenta Miasta Gliwice w łącznej wys. 12.525,00 zł, w tym: wynagrodzenie zasadnicze w wys. 6.200,00 zł, dodatek funkcyjny w wys. 2.000,00 zł, dodatek specjalny w wys. 3.085,00 zł i dodatek za wieloletnia pracę. W dniu 21 grudnia 2018 r. Wojewoda Śląski wystosował zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr II/29/2018 z dnia 13 grudnia 2018 r., następnie w dniu 18 stycznia 2019 r. Wojewoda Śląski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze w sprawie nieważności ww. uchwały Nr II/29/2018.

W toku kontroli ustalono, że wynagrodzenie Prezydenta Miasta w kontrolowanym okresie nie przekraczało maksymalnych stawek dotyczących wynagrodzenia zasadniczego, dodatku funkcyjnego i dodatku specjalnego określonych dla stanowisk z wyboru w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia z dnia 18 marca 2009 roku w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1786 z późn.zm.).

Wynagrodzenia pracowników objętych kontrolą, w tym: wynagrodzenie zasadnicze, dodatki funkcyjne, dodatki specjalne ustalono i wypłacono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Regulaminem wynagradzania i nagradzania pracowników Urzędu Miejskiego w Gliwicach. Poszczególne składniki wynagrodzenia pracowników mieściły się w granicach określonych przepisami rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wynagradzania pracowników samorządowych oraz były zgodne z obowiązującym w jednostce Regulaminem wynagradzania i nagradzania pracowników Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

Wypłata dodatkowego wynagrodzenia rocznego za lata 2017 - 2018 następowała w ustawowych terminach.

W zakresie terminowości przekazywania składek z tytułu: ubezpieczeń społecznych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i zaliczek na podatek dochodowy do Urzędu Skarbowego oraz składek na PEFRON, za miesiące objęte kontrolą, uwag nie wniesiono.

### **2.1.2. Świadczenie usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice w związku z funkcjonowaniem obiektu oraz wydarzeniami organizowanymi w Arenie Gliwice w latach: 2018 oraz 2019-2020.**

Prowadzenie promocji przez samorzady gminne należy do ich ustawowych zadań publicznych [art. 7 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.



U. z 2019 r. poz. 506)]. Jest to zadanie własne, którego realizacja powinna służyć zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnot lokalnych.

Przy czym, dla prawidłowego dokonywania wydatków publicznych podstawowe znaczenie ma tryb ich dokonywania. Przepis art. 44 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm. a obecnie Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) nakłada na jednostki samorządu terytorialnego obowiązek zawierania umów na usługi, dostawy lub roboty budowlane, na zasadach określonych w przepisach o zamówieniach publicznych, o ile odrębne ustawy nie stanowią inaczej, tj. przepisy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (art. 3 ust. 1 pkt 1 „uPzp”).

Podstawowymi trybami udzielenia zamówienia w postępowaniach prowadzonych na podstawie tej ustawy są: przetarg nieograniczony oraz przetarg ograniczony, przy czym tylko w przypadkach określonych w ustawie, Zamawiający może udzielić zamówienia w trybie negocjacji z ogłoszeniem, dialogu konkurencyjnego, negocjacji bez ogłoszenia, zamówienia z wolnej ręki, zapytania o cenę, partnerstwa innowacyjnego, albo licytacji elektronicznej [art. 10 „uPzp”].

#### Opis ustalonego stanu faktycznego

W latach 2018-2019 Miasto Gliwice [dalej: „Zamawiający”] dwukrotnie zleciło na rzecz tego samego Wykonawcy, tj.: Arena Operator sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach [dalej: „Arena Operator”] zamówienia publiczne na: „Świadczenie usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice w związku z funkcjonowaniem obiektu oraz wydarzeniami organizowanymi w Arenie Gliwice” o łącznej wartości umownej wraz z aneksami: 17.600.000,00 zł brutto.

Zlecenie przez Miasto Gliwice ww. usług promocyjnych nastąpiło na podstawie niżej wymienionych umów w sprawie zamówienia publicznego:

- ✓ nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29 czerwca 2018 r. z terminem realizacji: od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2018 r. oraz za wynagrodzeniem Wykonawcy: 2.800.000,00 zł brutto [podwyższonym Aneksem nr 2 do kwoty: 3.600.000,00 zł brutto] a następnie
- ✓ nr KP.0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14 stycznia 2019 r. z terminem realizacji: od dnia podpisania umowy do 15 listopada 2020 r. oraz za wynagrodzeniem Wykonawcy: 14.000.000,00 zł brutto,

zawartych każdorazowo w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, przeprowadzonego przez Zamawiającego w oparciu o przepis art. 67 ust. 1 pkt 1 lit.b)



ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm. oraz Dz. U. z 2018 r. poz.1986 z późn. zm.).

Przedmiotem usług promocyjnych zasadniczo określono w postanowieniu § 1 każdej z ww. umów, tzw. działania stałe oraz działania podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice.

Celem niniejszej kontroli było dokonanie oceny prawidłowości przygotowania oraz przeprowadzenia obydwóch ww. postępowań o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, ze szczególnym uwzględnieniem: sposobu obliczenia przez Zamawiającego wartości usług promocyjnych oraz przesłanek ustawowych uprawniających do zastosowania tego najbardziej niekonkurencyjnego trybu udzielania zamówienia, o których mowa w przepisie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit.b) „uPzp”.

Zamawiający stosując tryb zamówienia z wolnej ręki pozbawia bowiem w sposób oczywisty innych, konkurencyjnych wykonawców szansy na jego uzyskanie. Zgodnie z przepisem art. 66 „uPzp” zamówienie zostaje udzielone po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą. Dlatego też, tryb udzielania zamówienia z wolnej ręki jest trybem szczególnym, który może znaleźć zastosowanie wyłącznie w sytuacjach, kiedy udzielenie zamówienia w innym - konkurencyjnym trybie - nie jest możliwe.

Z tego powodu, tryb z wolnej ręki jest dopuszczalny wyjątkowo, wyłącznie w przypadkach, których zamknięty katalog został określony w przepisie art. 67 ust. 1 „uPzp”. Przy czym, przesłanki zastosowania tego najbardziej niekonkurencyjnego trybu udzielania zamówienia publicznego należy interpretować ściśle, a Zamawiający, który na nie się powołuje musi być w stanie je udowodnić.

**1) Postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, wszczęte w dniu 28.05.2018 r. oraz zwięźzone zawarciem umowy nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r.**

Przedmiotem niniejszego zamówienia określono: *„Świadczenie przez Wykonawcę usług polegających na prowadzeniu kampanii promujących Miasto Gliwice podczas działalności Hali Widowiskowo- Sportowej Arena Gliwice [publikacje w prasie, internecie, mediach społecznościowych, wszelkie materiały informacyjne i promocyjne itp.] oraz podczas i w związku z wszystkimi wydarzeniami odbywającymi się na terenie obiektu [materiały prasowe, reklama w radiu, TV i internecie, media społecznościowe itp.), za wyjątkiem imprez zamkniętych [firmowych, okolicznościowych, biznesowych], wydarzeń organizowanych*





*bezpośrednio przez Miasto Gliwice, wydarzeń będących zadaniami publicznymi Miasta Gliwice zleconymi na podstawie odrębnych umów”.*

Komisja przetargowa na potrzeby przeprowadzenia opisywanego trybu z wolnej ręki została powołana pismem z dnia 28.05.2018 r. przez p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, której Prezydent Miasta Gliwice - Kierownik Zamawiającego pisemnie powierzył wykonywanie zastrzeżonych dla niego czynności na podstawie art. 18 ust. 2 „uPzp”.

Zmiany składu osobowego komisji przetargowej zostały wprowadzone przez p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych na podstawie pism z dnia 8.06.2018 r oraz 28.06.2018 r.

Wartość niniejszego zamówienia na usługi promocyjne została ustalona przez Zamawiającego na kwotę: 3.252.032,52 zł netto [4.000.000,00 zł brutto], co stanowi równowartość kwoty 754.234,41 euro, gdyż średni kurs złotego w stosunku do euro stanowiący podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 2477) wynosi 4,3117zł.

Zgodnie z wnioskiem Wydziału Kultury i Promocji Miasta KP.0541.24.2018 z dnia 24.05.2018 r. o rozpoczęcie procedury udzielenia zamówienia publicznego w trybie z wolnej ręki: „[...] *Wartość zamówienia oszacowano na podstawie oferty świadczenia usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice, przedstawionej przez zarządcę obiektu, tj. Firmę ARENA OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, w dniu 23 maja 2018 r.*”

Wykonawca: ARENA OPERATOR sp. z o.o. pismem nr 6/05/18/I z dnia 23 maja 2018 r. złożył bowiem Miastu Gliwice ofertę o następującej treści: „*Zważywszy na fakt, że od dnia 25 maja 2018 r. Arena Operator sp. z o.o. przejmuje organizację wydarzeń w nowo otwartej Arenie Gliwice, której właścicielem jest Miasto Gliwice, a także na fakt, że władze Miasta Gliwice pragną wykorzystywać fakt uruchomienia obiektu w celach promocji Miasta, Arena Operator składa ofertę świadczenia usług promocyjnych w okresie: od czerwca 2018 r. do listopada 2020 r.*

*W ramach oferty proponujemy świadczenie następujących usług:*

1. *Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice w oficjalnym logotypie obiektu, który będzie eksponowany w szczególności na:*
  - a. *Materiałach drukowanych*
  - b. *Stronie www. Spółki Arena Operator*
  - c. *Identyfikacjach i akredytacjach wydawanych przez Arena Operator*

- d. *Strojach obsługi obiektu*
  - e. *Strojach służb bezpieczeństwa*
  - f. *Pamiątkach sprzedawanych przez Arena Operator*
  - g. *Papierze firmowym*
  - h. *Wizytówkach*
2. *Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice na materiałach promocyjnych dotyczących Areny Gliwice produkowanych przez Arena Operator, w tym:*
    - a. *Materiałach drukowanych*
    - b. *Stronie ww. obiektu*
    - c. *Profilach w mediach społecznościowych*
    - d. *Publikacjach prasowych na temat obiektu*
  3. *Umożliwienie dystrybucji lub dystrybucja materiałów promocyjnych Miasta Gliwice na terenie zarządzanym przez Arena Operator podczas imprez organizowanych i/lub współorganizowanych przez arena Operator,*
  4. *Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice na biletach i zaproszeniach na imprezy organizowane i/lub współorganizowane w obiekcie Arena Operator*
  5. *Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice w materiałach promocyjnych dotyczących imprez organizowanych i/lub współorganizowanych w Arenie Gliwice produkowanych przez Arena Operator, w tym:*
    - a. *Materiałach drukowanych promujących imprezy organizowane przez Arena Operator,*
    - b. *Materiałach promujących imprezy organizowane przez Arena Operator znajdujących się na nośnikach zewnętrznych*
    - c. *Profilach imprez w mediach społecznościowych*
    - d. *Spotach radiowych promujących imprezy organizowane przez Arena Operator*
    - e. *Publikacjach prasowych na temat imprez organizowanych przez Arena Operator*

*Szacunkowa wartość wymienionych powyżej usług w roku 2018 wyniesie nie więcej, niż 4.000.000,00 zł brutto. Wynagrodzenie za lata 2019 i 2020 uzgodnione zostanie pomiędzy stronami nie później niż do dnia 31 października roku poprzedzającego. Proponujemy, aby rozliczenia następowały w okresach miesięcznych, począwszy od czerwca 2018 r. zgodnie z harmonogramem uzgodnionym pomiędzy stronami".*

Zamawiający wszczął niniejsze postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, przesyłając Wykonawcy działającemu pod firmą: ARENA OPERATOR sp. z o.o. w dniu



Schmidt

28.05.2018 r. zaproszenie do wynegocjowania postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego [pismo nr kor. UM.490057.2018 z dnia 28.05.2018 r.].

Zamawiający jednocześnie zadośćuczynił obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 67 ust. 2 „uPzp”, zawiadamiając Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych - pismem nr kor. UM.495439.2018 z dnia 30.05.2018 r. o wszczęciu niniejszego postępowania o w trybie z wolnej ręki. Zawiadomienie w swej treści zawiera uzasadnienie faktyczne i prawne zastosowania trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki oraz zostało przesłane Prezesowi UZP przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w dniu 30.05.2018 r., czyli z dochowaniem 3 dniowego terminu, licząc od wszczęcia opisywanego trybu z wolnej ręki.

Ogłoszenie o dobrowolnej przejrzystości ex ante zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej: 2018/S 103-236115 z dnia 1.06.2018 r.

Negocjacje przeprowadzone pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą zostały udokumentowane na podstawie protokołów negocjacji z dnia: 29.05.2018 r.; 5.06.2018 r.; 8.06.2018 r.; 28.06.2018 r.

Zgodnie z uzasadnieniem faktycznym i prawnym zastosowania w opisywanym przypadku trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki, zwartym w dokumentacji przedłożonej do kontroli (Ogłoszenie o dobrowolnej przejrzystości ex ante 2018/S 103-236115 z dnia 1.06.2018 r.; Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia 2018/S 128-292413 z dnia 6.07.2018 r.; Zawiadomienie Prezesa UZP o wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki – pismo nr ZA.271.78.2018 z dnia 30.05.2018 r.; Protokół postępowania o udzielenie zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki zatwierdzony z datą 28.06.2018 r):

*„Zamówienie zostaje udzielone na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1. lit. b) ustawy Prawo zamówień publicznych, tj. usługi mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych wynikających z odrębnych przepisów. Firma Arena Operator sp. z o.o. jest jedynym zarządcą Hali Widowiskowo- sportowej ARENA GLIWICE w której organizowane są duże wydarzenia sportowe i kulturalne. Firma realizuje obowiązki zarządcze na podstawie umowy dzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r. jako jedyna posiada prawo do zawierania umów związanych z funkcjonowaniem i działalnością obiektu”.*

#### Udzielenie zamówienia publicznego

Zgodnie z umową o zamówienie publiczne nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r., zawartą pomiędzy Miastem Gliwice, reprezentowanym przez:

— Naczelnika Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz  
— Zastępcę Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych,  
a Wykonawcą: ARENA OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, Strony umówiły się o wynagrodzenie umowne Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy w kwocie 2.800.000,00 zł brutto, w tym:

- o wynagrodzenie za działania, o których mowa w § 1 ust. 2 w wysokości 900.000,00 zł brutto
  - o wynagrodzenie za działania, o których mowa § 1 ust. 3 w wysokości 1.900.000,00 zł brutto
- Termin umowny realizacji zamówienia został określony od dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2018 r.

#### Aneks nr 1

Na mocy aneksu nr 1 zawartego w dniu 31.07.2018 r. do umowy w sprawie zamówienia publicznego nr KP.0541.24.2018 CRU: 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. przez p.o. Naczelnika Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, Strony wprowadziły zmianę postanowień Umowy w: § 2 ust. 5 oraz § 4 ust. 6.

#### Aneks nr 2

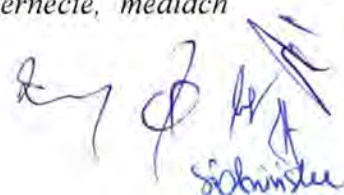
Na mocy aneksu nr 2 zawartego w dniu 31.10.2018 r. do umowy w sprawie zamówienia publicznego nr KP.0541.24.2018 CRU: 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. przez p.o. Naczelnika Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, Strony wprowadziły zmiany Umowy polegające na:

- zmianie § 4 ust. 1 Umowy, poprzez zwiększeniu wynagrodzenia Wykonawcy o kwotę 800.000,00 zł brutto, tj. do wysokości ogółem: 3.600.000,00 zł brutto,
- dodaniu w postanowieniu § 4 po ust. 6 Umowy - ust. 6a oraz
- zmianie postanowień dot. kar umownych w: § 6 ust. 4 oraz § 6 ust. 5 Umowy.

W ramach umowy w sprawie zamówienia publicznego nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29 czerwca 2018 r. Zamawiający zapłacił na rzecz Wykonawcy wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług promocyjnych w łącznej wysokości: 3.566.988,88 zł brutto.

## **2) Postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, wszczęte w dniu 6.12.2018 r. oraz zwięźzione zawarciem umowy nr KP.0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.**

Przedmiotem niniejszego zamówienia określono: „Świadczenie przez Wykonawcę usług polegających na prowadzeniu kampanii promujących Miasto Gliwice podczas działalności Hali Widowiskowo- Sportowej Arena Gliwice [publikacje w prasie, internecie, mediach



Handwritten signature and stamp, possibly indicating approval or completion of the document.

*społecznościowych, wszelkie materiały informacyjne i promocyjne itp.] oraz podczas i w związku z wszystkimi wydarzeniami odbywającymi się na terenie obiektu [materiały prasowe, reklama w radiu, TV i internecie, media społecznościowe itp.), za wyjątkiem imprez zamkniętych [firmowych, okolicznościowych, biznesowych], wydarzeń organizowanych bezpośrednio przez Miasto Gliwice, wydarzeń będących zadaniami publicznymi Miasta Gliwice zleconymi na podstawie odrębnych umów”.*

Komisja przetargowa na potrzeby opisywanego trybu z wolnej ręki została powołana pismem z dnia 7.12.2018 r. przez - p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, której Kierownik Zamawiającego pisemnie powierzył wykonywanie zastrzeżonych dla niego czynności na podstawie art. 18 ust. 2 „uPzp”.

Wartość niniejszego zamówienia na usługi promocyjne została ustalona przez Zamawiającego na kwotę: 15.447.154,47 zł netto [19.000.000,00 zł brutto], co stanowi równowartość kwoty 3.582.613,46 euro, gdyż średni kurs złotego w stosunku do euro - stanowiący podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 2477) wynosi 4,3117zł.

Zgodnie z wnioskiem Wydziału Kultury i Promocji Miasta KP.0541.41.2018 z dnia 23.11.2018 r. o rozpoczęcie opisywanej procedury udzielenia zamówienia publicznego: *„Wartość zamówienia została ustalona na podstawie oferty świadczenia usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice, przedstawionej przez Zarządcę obiektu, tj. Firmę ARENA OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, w dniu 23 listopada 2018 r.”*

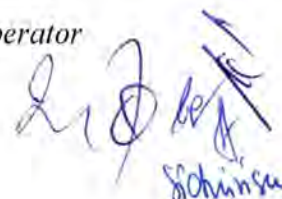
Wykonawca: ARENA OPERATOR sp. z o.o. pismem bez numeru z dnia 23 listopada 2018 r. złożył bowiem Miastu Gliwice ofertę o następującej treści: *„W związku ze zbliżającym się końcem trwania umowy zawartej dnia 29 czerwca bieżącego roku pomiędzy Arena Operator sp. z o.o. a Miastem Gliwice dotyczącej – umowy o świadczenie usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice, zwracamy się z ofertą przedłużenia umowy od 1 stycznia 2019 r. do 15 listopada 2020.*

*Przedmiotem umowy w dalszym ciągu miałyby być świadczenia promocyjne, które Arena Operator sp. z o.o. jako podmiot który posiada wyłączność do organizowania i współorganizowania wydarzeń w Arenie Gliwice, może promować miasto Gliwice podczas tych wydarzeń. Świadczenia promocyjne dotyczyłyby wszystkich wydarzeń odbywających się w Arenie Gliwice jak i na terenach zewnętrznych, poza wydarzeniami zamkniętymi, firmowymi, okolicznościowymi, konferencyjnym, biznesowym.*



*W ramach oferty proponujemy świadczenie następujących usług:*

- 1. Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice w oficjalnym logotypie obiektu, który będzie eksponowany w szczególności na:
  - i. Materiałach drukowanych*
  - j. Stronie [www.arenagliwice.com](http://www.arenagliwice.com)*
  - k. Identyfikacjach i akredytacjach wydawanych przez Arena Operator*
  - l. Strojach obsługi obiektu*
  - m. Strojach służb bezpieczeństwa*
  - n. Pamiątkach sprzedawanych przez Arena Operator*
  - o. Papierze firmowym*
  - p. Wizytówkach**
- 2. Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice na materiałach promocyjnych dotyczących Areny Gliwice produkowanych przez Arena Operator, w tym:
  - e. Materiałach drukowanych*
  - f. Stronie ww. obiektu*
  - g. Profilach w mediach społecznościowych*
  - h. Publikacjach prasowych na temat obiektu**
- 3. Umożliwienie dystrybucji lub dystrybucja materiałów promocyjnych Miasta Gliwice na terenie zarządzanym przez Arena Operator podczas imprez organizowanych i/lub współorganizowanych przez arena Operator,*
- 4. Stałej ekspozycji Miasta Gliwice w obiekcie jak na stronie internetowej [www.arenagliwice](http://www.arenagliwice) i/lub oraz oficjalnym profilu w social mediach*
- 5. Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice na biletach i zaproszeniach na imprezy organizowane i/lub współorganizowane w obiekcie Arena Operator*
- 6. Umieszczanie treści reklamowych na ekranach ledowych wewnątrz i na zewnątrz Areny*
- 7. Umieszczanie nazwy Miasta Gliwice w materiałach promocyjnych dotyczących imprez organizowanych i/lub współorganizowanych w Arenie Gliwice produkowanych przez Arena Operator, w tym:
  - a. Materiałach drukowanych promujących imprezy organizowane przez Arena Operator,*
  - b. Materiałach promujących imprezy organizowane przez Arena Operator znajdujących się na nośnikach zewnętrznych*
  - c. Profilach imprez w mediach społecznościowych*
  - d. Spotach radiowych promujących imprezy organizowane przez Arena Operator*
  - e. Publikacjach prasowych na temat imprez organizowanych przez Arena Operator**



Handwritten signature and stamp, possibly reading "Schinska".

*Szacunkowa wartość wymienionych powyżej usług w latach 2019-2020 wyniesie 19.000.000,00 zł brutto. Proponujemy podział w stosunku 65% kwoty na rok 2019 i 35% kwoty na rok 2020. Proponujemy, aby rozliczenia następowały tak jak do tej pory w okresach miesięcznych, począwszy od 1 stycznia 2019 r.*

Zamawiający wszczął niniejsze postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, przesyłając Wykonawcy działającemu pod firmą: ARENA OPERATOR sp. z o.o. w dniu 6.12.2018 r. zaproszenia do wynegocjowania postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego [pismo nr kor. UM.930195.2018 z dnia 6.12.2018 r.].

Zamawiający jednocześnie zadośćuczynił obowiązkowi wynikającemu z przepisu art. 67 ust. 2 „uPzp”, zawiadamiając Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych - pismem nr kor. UM.951647.2018 z dnia 8.12.2018 r. o wszczęciu niniejszego postępowania o w trybie z wolnej ręki. Zawiadomienie w swej treści zawiera uzasadnienie faktyczne i prawne zastosowania trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki oraz zostało przesłane Prezesowi UZP przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w dniu 30.05.2018 r., czyli z dochowaniem 3 dniowego terminu, licząc od wszczęcia opisywanego trybu z wolnej ręki.

Ogłoszenie o dobrowolnej przejrzystości ex ante zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej: 2018/S 237-542194 z dnia 8.12.2018 r. Zawiadomienie o wszczęciu niniejszego postępowania o w trybie z wolnej ręki zostało przesłane Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych w dniu 8.12.2018 r.

Negocjacje przeprowadzone pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą zostały udokumentowane na podstawie protokołów negocjacji z dnia: 7.12.2018 r.; 10.12.2018 r.; 17.12.2018 r. oraz 11.01.2019 r.

Zgodnie z uzasadnieniem faktycznym i prawnym zastosowania w opisywanym przypadku trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki, zawartym w dokumentacji przedłożonej do kontroli (Ogłoszenie o dobrowolnej przejrzystości ex ante 2018/S 237-542194; Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia 2019/S 033-074717 z dnia 15.02.2019 r.; Zawiadomienie Prezesa UZP o wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki – pismo nr ZA.271.147.2018 z dnia 8.12.2018 r.; Protokół postępowania o udzielenie zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki, który nie został zatwierdzony.):

*„Zamówienie zostaje udzielone na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1. lit. b) ustawy Prawo zamówień publicznych, tj. usługi mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych wynikających z odrębnych przepisów i nie istnieje rozsądne rozwiązania alternatywne lub rozwiązanie zastępcze, a brak konkurencji*



nie jest wynikiem celowego zawężenia parametrów zamówienia. Firma Arena Operator sp. z o.o. jest jedynym zarządcą Hali Widowiskowo- Sportowej ARENA GLIWICE, w której organizowane są duże wydarzenia sportowe i kulturalne. Firma realizuje obowiązki zarządcze na podstawie umowy dzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r. jako jedyna posiada prawo do zawierania umów związanych z funkcjonowaniem i działalnością obiektu. Jako zarządca obiektu to jedyny podmiot, który może zapewnić promocję Miasta podczas organizacji wszystkich wydarzeń odbywających się na terenie obiektu”.

#### Udzielenie zamówienia publicznego

Zgodnie z umową o zamówienie publiczne nr KP.0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r. zawartą pomiędzy Miastem Gliwice, reprezentowanym przez:

- Naczelnika Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz
- Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych,

a Wykonawcą: ARENA OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, Strony umówiły się o wynagrodzenie umowne Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy w kwocie 14.000.000,00 zł brutto, w tym:

- o wynagrodzenie za działania, o których mowa w § 1 ust. 3 w wysokości 5.520.161,31 zł brutto
- o wynagrodzenie za działania, o których mowa § 1 ust. 4 w wysokości 8.479.838,69 zł brutto.

Zamawiający przewiduje:

- 1) na 2019 r. - kwotę 8.500.000,00 zł brutto na realizację przedmiotu umowy,
- 2) na 2020 r. kwotę 5.500.000,00 zł brutto na realizację przedmiotu umowy.

Termin umowny realizacji zamówienia został określony od dnia podpisania Umowy do 15 listopada 2020 r.

#### Aneks nr 1

Na mocy aneksu nr 1 zawartego w dniu 17.04.2019 r. do umowy w sprawie zamówienia publicznego nr KP.0541.41.2018 CRU: 141/19 z dnia 14.01.2019 r. przez Naczelnika Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, Strony wprowadziły zmianę postanowienia § 1 ust. 3 pkt 6) Umowy.

Wg stanu na dzień 18.09.2019 r. w ramach umowy w sprawie zamówienia publicznego nr KP.0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14 stycznia 2019 r. Zamawiający zapłacił na rzecz





Wykonawcy wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług promocyjnych w łącznej wysokości:  
6.370.974,94 zł.

Zgodność udzielenia ww. zamówień publicznych na usługi promocyjne z przepisami o zamówieniach publicznych

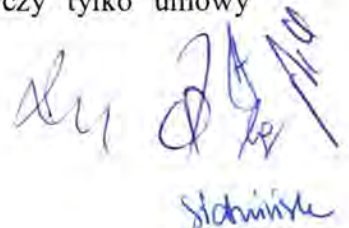
Przedmiotem każdej z umów w sprawie zamówienia publicznego: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r. określono świadczenie usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice w związku z funkcjonowaniem obiektu oraz wydarzeniami organizowanymi w Arenie Gliwice.

Przy czym, Strony w ramach przedmiotu każdej z ww. umów w sprawie zamówienia publicznego wyróżniły dwa rodzaje następujących działań Wykonawcy:

❖ działania stałe Wykonawcy, polegające na:

- 1) umieszczeniu nazwy „Gliwice” w logotypie Areny Gliwice, który będzie eksponowany co najmniej na materiałach drukowanych, stronie www. Wykonawcy, identyfikatorach i akredytacjach wydawanych przez Wykonawcę, pamiątkach sprzedawanych przez Wykonawcę, papierze firmowym, wizytówkach;
- 2) umieszczaniu informacji o mieście w materiałach drukowanych, dotyczących Areny Gliwice, produkowanych przez Wykonawcę [foldery, ulotki, informatory];
- 3) stałej ekspozycji treści wizerunkowych Zamawiającego na internetowej stronie głównej Wykonawcy [www.arenagliwice.com], zgodnie z poniższymi założeniami:
  - a) zamieszczenie w górnej sekcji strony internetowej treści wskazanych przez Zamawiającego, z aktywnym przekierowaniem do strony Gliwice.eu [logotyp Zamawiającego] – treść nie przekroczy 15% powierzchni górnej sekcji strony;
  - b) zamieszczenie w menu głównym strony odnośnika do podstrony o Gliwicach [„Zwiedzaj Gliwice” – na podstronie prezentowane będą treści dostarczane przez Zamawiającego] oraz umożliwienie osadzenia promocyjnych grafik lub materiałów filmowych i reklamowych Zamawiającego,
- 4) stałej ekspozycji treści wizerunkowych Zamawiającego na portalach społecznościowych Wykonawcy FB: arenagliwice.official zgodnie z poniższymi założeniami:
  - a) zapewnienie Zamawiającemu ekspozycji w wymiarze 50% wyświetleń bloku „zdjęcia w tle” z przeznaczeniem na prezentację materiałów promocyjnych Zamawiającego,
  - b) stała ekspozycja przekierowania do oficjalnego profilu Miasta Gliwice [FB:Miasto.Gliwice] w sekcji „strony polubione przez stronę”;

- c) udostępnienie postów zamieszczanych na oficjalnym profilu Miasta Gliwice [FB:Miasto.Gliwice] w wymiarze co najmniej 2 tygodniowo, zgodnie z bieżącymi wskazaniami Zamawiającego,
- 5) zapewnieniu stałego stoiska Zamawiającego w Arenie Gliwice;
- 6) udostępnienie powierzchni w celu ekspozycji materiałów wizerunkowych Zamawiającego w Arenie Gliwice, zgodnie z poniższą specyfikacją:
  - a) umieszczanie materiałów [grafik/zdjęć] dostarczonych przez Zamawiającego w minimum 21 łóżach umiejscowionych na poziomie 2 obiektu [wymiary grafik nie przekroczyć 60 cm x 40 cm],
  - b) umieszczenie materiałów [grafik/zdjęć] dostarczonych przez Zamawiającego w ciągach komunikacyjnych obiektu – nie mniej niż 6 grafik na poziomie 1 [w miejscach ustalonych pomiędzy stronami] oraz nie mniej niż 4 grafiki na poziomie 3 [w tzw. „strefach wypoczynku”],
  - c) umieszczenie materiałów [grafik/ zdjęć] dostarczonych przez Zamawiającego w salach konferencyjnych, znajdujących się na terenie obiektu – 2 grafiki w Sali konferencyjnej na poziomie 2 obiektu oraz po jednej grafice w dwóch salach konferencyjnych na poziomie 1 obiektu,
  - d) umieszczenie materiałów [grafik/zdjęć] dostarczonych przez Zamawiającego w nie mniej niż 2 lokalizacjach na terenie holu wejściowego Małej Areny,
  - e) umieszczenie materiałów [grafik/zdjęć] dostarczonych przez Zamawiającego w stałym punkcie informacyjnym przeznaczonym dla Zamawiającego [co najmniej 2 grafiki]
  - f) umieszczenie treści wizerunkowych Miasta Gliwice na ladzie recepcji przy wejściu głównym do Areny Gliwice [wejście A] – dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
  - g) umieszczenie logotypu Miasta Gliwice nad punktami gastronomicznymi w Arenie Gliwice - dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
  - h) oddanie do dyspozycji Zamawiającego sal konferencyjnych, w zakresie możliwości nadania tym salom nazw oraz umieszczenie na ścianie każdej z tych sal grafiki nawiązującej do nazwy Sali - dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
  - i) umieszczenie treści wizerunkowych Miasta Gliwice na ścianie w Holu C nad ekranami [np. napisu „Gliwice Przyszłość Jest TU”] - dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.



Stelmach

- j) umieszczenie treści wizerunkowych Miasta Gliwice na ścianach w klatkach schodowych [szacunkowo 4 klatki schodowe] - dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
  - k) umieszczenie treści wizerunkowych Miasta Gliwice na co najmniej 30% eko-kubków używanych w trakcie danego wydarzenia - dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
  - l) umieszczenie treści wizerunkowych Miasta Gliwice na betonowej ścianie po obu stronach wejścia do Małej Areny - dotyczy tylko umowy Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
- 7) wyświetlaniu treści udostępnianych przez Zamawiającego na ekranach LED [lub podobnych] dostępnych w Arenie Gliwice, zgodnie z poniższymi założeniami:
- a) emisja materiałów na wszystkich ekranach wewnętrznych [62 ekrany na poziomach 1 i 3, 32 ekrany w łóżach na poziomie 2, 24 ekrany [tworzące jeden, duży ekran] w Holu C, 13 ekranów [tworzących jeden, duży ekran] w Holu A) za wyjątkiem ekranów wykorzystywanych na potrzeby komunikacyjne i bezpieczeństwa – co najmniej przez 20% czasu emisji, emisja materiałów jedynie w czasie udostępnienia obiektu odwiedzającym [zwiedzanie, konferencje oraz inne wydarzenia],
  - b) emisja na ekranie zewnętrznym [7m x 4m] – co najmniej przez 10% czasu emisji
- ❖ działania Wykonawcy, prowadzone podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice, zamieszczone w planie promocji, o którym mowa w §2 ust. 5 każdej z ww. umów, tj.:
- 1) umożliwianie dystrybucji lub dystrybucja materiałów promocyjnych Miasta Gliwice na terenie zarządzanym przez Wykonawcę,
  - 2) umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] na biletach i zaproszeniach,
  - 3) umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] na bilbordach [i podobnych nośnikach zewnętrznych], plakatach i innych materiałach drukowanych promujących wydarzenie,
  - 4) umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] na profilach wydarzeń w mediach społecznościowych i w oficjalnych informacjach o wydarzeniu umieszczanych w mediach społecznościowych



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below, with the word 'Sobiniński' written at the bottom.

- 5) umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] w publikacjach prasowych [oraz mediach elektronicznych], spotach radiowych i telewizyjnych.

Przy czym, zgodnie z zastrzeżeniem zawartym odpowiednio w: § 1 ust. 3 pkt 4 umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz § 1 ust. 4 pkt 5 umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.: *„Katalog działań prowadzonych podczas i w związku z wszystkimi wydarzeniami w Arenie Gliwice ma charakter przykładowy i otwarty. Jego konkretyzacja będzie następować w planach promocji o których mowa § 2 ust. 5 w zależności od założeń promocyjnych poszczególnych wydarzeń”*.

Stan rzeczy ustalony w wyniku kontroli jest taki, że Zamawiający w obydwóch postępowaniach o udzielenie zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki, o których mowa powyżej utożsamiał wartość szacunkową każdego z ww. zamówień na usługi promocyjne z kwotami, które zostały zaoferowane przez przyszłego Wykonawcę: ARENA OPERATOR sp. z o.o. przed wszczęciem tychże postępowań w trybie z wolnej ręki.

Otóż zgodnie z wnioskiem o rozpoczęcie procedury udzielenia zamówienia w trybie z wolnej ręki: nr KP.0541.24.2018 z dnia 24.05.2018 r. oraz protokołem postępowania o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki – dla zamówienia, o którym mowa w Ad. 1 oraz wnioskiem o rozpoczęcie procedury udzielenia zamówienia: nr KP.0541.41.2018 z dnia 23.11.2018 oraz protokołem postępowania o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki – dla zamówienia, o którym mowa w Ad. 2, Zamawiający podał, że wartość ww. zamówień wynosi odpowiednio:

- 3.252.032,52 zł netto/4.000.000,00 zł brutto - dla usług realizowanych w 2018 r.
- 15.447.154,47 zł netto/ 19.000.000,00 zł brutto – dla usług realizowanych w latach 2019-2020

Powyższe kwoty, stanowiące ustaloną przez Zamawiającego wartość każdego z dwóch ww. zamówień na usługi promocyjne są tożsame z zaoferowanymi przez przyszłego Wykonawcę, tj. ARENA OPERATOR sp. z o.o. wartościami świadczenia tych usług, co nastąpiło w pismach przyszłego Wykonawcy odpowiednio:

- nr 6/05/18/I z dnia 23 maja 2018 r., w którym Wykonawca wskazał, że: *„szacunkowa wartość wymienionych powyżej usług wyniesie nie więcej, niż 4.000.000,00 PLN brutto”* oraz



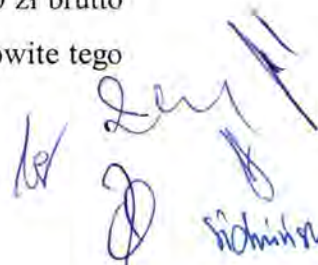
— bez numeru z dnia 23.11.2018 r., w którym Wykonawca wskazał, że: „szacunkowa wartość wymienionych powyżej usług na lata 2019-2020 wyniesie 19.000.000,00 zł brutto”.

Kontrolujący wystąpili do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwice z następującymi zapytaniami:

- i) Proszę wyjaśnić, czy Zamawiający w celu dokonania czynności ustalenia wartości ww. zamówień, traktował przedmiotowe usługi promocyjne, polegające na: działaniach stałych oraz działaniach podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice, jako:
  - Świadczenia jednorazowe,
  - usługi powtarzające się okresowo, czy też
  - usługi o charakterze ciągłym ?
- ii) Proszę wyjaśnić, czy w celu ustalenia wartości szacunkowej świadczenia usług promocyjnych w latach 2018 oraz 2019-2020, Zamawiający opierał się wyłącznie na ofertach przyszłego Wykonawcy ?

W przypadku odpowiedzi przeczącej, proszę wskazać w jaki konkretnie sposób [jaką metodą] Zamawiający wyliczył wartość ww. zamówień na usługi promocyjne odpowiednio w wysokości:

- 3.252.032,52 zł netto/4.000.000,00 zł brutto - dla usług realizowanych w 2018 r.
  - 15.447.154,47 zł netto/ 19.000.000,00 zł brutto – dla usług realizowanych w latach 2019-2020
- iii) W szczególności proszę wyjaśnić, dlaczego wartość świadczenia tożsamyh usług promocyjnych za okres 6 miesięcy, tj. od 29 czerwca do 31 grudnia 2018 r. została ustalona przez Zamawiającego w łącznej wysokości: 4.000.000,00 zł brutto [tj. 666.666,66 zł brutto miesięcznie], podczas gdy wartość szacunkowa tych usług za okres kolejnych 22 miesięcy, tj. od 14 stycznia 2019 r. do 15 listopada 2020 r. została wyliczona przez Zamawiającego na łączną kwotę: 19.000.000,00 zł brutto [tj. 863.636,36 zł brutto miesięcznie] ?
  - iv) Proszę wyjaśnić, jakie konkretnie czynniki cenotwórcze spowodowały, że wynegocjowane z Wykonawcą w trybie z wolnej ręki wynagrodzenie całkowite Wykonawcy z tytułu świadczenia tożsamyh usług promocyjnych za okres 6 miesięcy, tj. od 29 czerwca do 31 grudnia 2018 r. wynosi 2.800.000,00 zł brutto [tj. 466.666,66 zł brutto miesięcznie], podczas gdy wynagrodzenie całkowite tego



Wykonawcy za okres kolejnych 22 miesięcy, tj. od 14 stycznia 2019 r. do 15 listopada 2020 r. wynosi 14.000.000,00 zł brutto [tj. 636.363,63 zł brutto miesięcznie] ?

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez Prezydenta Miasta Gliwice pismem nr BPM.1710.14.2019 z dnia 23.09.2019 r. wynika co następuje:

*„Przy szacowaniu wartości zamówienia zachowano należyta staranność. W celu ustalenia tej wartości oparto się na przedstawionej ofercie ze względu na brak porównywalnych zamówień w przeszłości, brak znanych doświadczeń innych zamawiających oraz na znaczny sposób zindywidualizowania zakresu umowy, związany ze specyfiką i niepowtarzalnością Areny Gliwice. Z uwagi na zastosowany tryb udzielenia zamówienia z wolnej ręki, wynikający z faktu, iż zamówienie może wykonywać tylko jeden wykonawca, Zamawiający nie mógł zastosować innej metody szacowania wartości zamówienia.*

*Zamawiający kwalifikował świadczenia jako ciągle oraz okresowe. Wynika to bezpośrednio z charakteru dwóch grup świadczeń wskazanych w umowie [stałych oraz podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice].*

*Okres objęty umową nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 był czasem rozpoczęcia działalności obiektu. Specyfika tego rodzaju przedsięwzięć oraz doświadczenia wynikające z historii innych hal wskazują wyraźnie, że liczba/skala wydarzeń w początkowym okresie jest mniejsza i wzrasta z upływem czasu. Ma to wpływ na możliwość realizacji świadczeń promocyjnych, których wartość w przypadku udzielonych zamówień jest związana z liczbą/skalą wydarzeń. Należy również zauważyć, że przedmiot obu umów oraz zakres zapisanych w nich świadczeń jest różny”.*

W związku z cytowanymi powyżej wyjaśnieniami, kontrolujący wystąpili do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwice z kolejnymi, następującymi zapytaniami:

Jeżeli zgodnie z uprzednimi wyjaśnieniami, wartość świadczenia usług promocyjnych w latach 2018 oraz 2019 -2020 jest związana „z liczbą/ skalą wydarzeń” w Arenie Gliwice, a ponadto przedmiot oraz zakres świadczeń obu Umów w sprawie zamówienia publicznego: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r. jest różny, proszę wyjaśnić:

- i) Na jakiej podstawie faktycznej, Zamawiający przyjął jako wartości zamówień związanych ze świadczeniem usług promocyjnych w Arenie Gliwice - kwoty



zaoferowane przez przyszłego Wykonawcę: ARENA OPERATOR sp. z o.o., skoro w pismach tego Wykonawcy:

- nr 6/05/18/I z dnia 23 maja 2018 r. [zaoferowana wartość tych usług w 2018 r. wynosiła: „nie więcej, niż 4.000.000,00 PLN brutto”]
- bez numeru z dnia 23.11.2018 r. [zaoferowana przez Wykonawcę wartość tych usług w latach 2019-2020 wynosiła: „19.000.000,00 zł brutto”]

brak jest informacji w zakresie rzeczony liczb/ skali wydarzeń planowanych w tym okresie w Arenie Gliwice ?

W szczególności proszę wyjaśnić, czy w momencie:

- wszczynania postępowań o udzielenie zamówień publicznych w trybie z wolnej ręki, tj. odpowiednio w dniu: 28.05.2018 r. oraz 6.12.2018 r. a także
- prowadzenia negocjacji z przyszłym Wykonawcą oraz
- zawarcia Umów: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.

Zamawiający miał wiedzę o planowanej liczbie/skali wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie:

- od 29 czerwca do 31 grudnia 2018 r. oraz
- od 14 stycznia 2019 r. do 15 listopada 2020 r.

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę wskazać i udokumentować, jaka konkretnie liczba/skala wydarzeń w Arenie Gliwice w ww. okresie, determinowała wartość szacunkową obydwóch tych zamówień oraz wynegocjowaną wartość wynagrodzenia przyszłego Wykonawcy.

- ii)** Proszę wymienić jakie konkretnie zachodzą różnice pomiędzy przedmiotem obu Umów w sprawie zamówienia publicznego Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r. a także zakresem zapisanych w nich świadczeń.

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez Prezydenta Miasta Gliwice pismem nr BPM.1710.14.2019 z dnia 1.10.2018 r. wynika co następuje:

*„Jak wskazano w wyjaśnieniach z 23 września 2019 r., Zamawiający przyjął jako szacowaną wartość zamówienia kwoty zaoferowane przez przyszłego Wykonawcę „ze względu na brak porównywalnych zamówień w przeszłości, brak znanych doświadczeń innych zamawiających oraz na znaczny sposób zindywidualizowania zakresu umowy, związany ze*



specyfiką i niepowtarzalnością Areny Gliwice. Z uwagi na zastosowany tryb udzielenia zamówienia z wolnej ręki, wynikający z faktu, iż zamówienie może wykonywać tylko jeden wykonawca, Zamawiający nie mógł zastosować innej metody szacowania wartości zamówienia.”.

Zamawiający nie dysponował listą wydarzeń zaplanowanych na odpowiednie okresy objęte negocjacjami. Liczba/skala wydarzeń miała i ma wpływ na konstruowane przez Wykonawcę i zatwierdzone przez Zamawiającego plany promocyjne, określone w umowach. Z doświadczeń innych obiektów oraz specyfiki tego rodzaju przedsięwzięć wynika stopniowy wzrost liczby/skali wydarzeń, w miarę upływu czasu od rozpoczęcia funkcjonowania obiektu. Zostało to ujęte w poprzednim piśmie jedynie w tym celu, by wskazać na specyfikę początkowej fazy działalności tego typu obiektów.

Różnice dotyczyły zakresu świadczeń stałych (por. §1 ust. 2 umowy nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 oraz §1 ust. 3 umowy nr KP.0541.41.2018 CRU 141/19) oraz zakresu wydarzeń, podczas i w związku z którymi Wykonawca zobowiązany był świadczyć usługi promocyjne (por. §1 ust. 3 umowy nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 oraz §1 ust. 2 nr KP.0541.41.2018 CRU 141/19)”.

Odnosząc się do cytowanych powyżej wyjaśnień, stwierdzenia wymaga, że przepis art. 32 ust. 1 „uPzp” zobowiązuje Zamawiającego do starannego szacowania wartości zamówienia. Szacunkowa wartość zamówienia odnosi się do "całkowitego szacunkowego wynagrodzenia wykonawcy, bez podatku od towarów i usług". Zamawiający dla dokonania szacunku wynagrodzenia wykonawcy może zastosować różne metody, o ile sposobu tego nie determinują przepisy, jak ma to miejsce w przypadku zamówień na roboty budowlane. W każdym przypadku zamawiający winien natomiast dochować należytej staranności dla szacowania zamówienia.

Zamawiający, który nie jest natomiast w stanie określić nawet w zarysie wartości zamówienia, które zamierza przeprowadzić, nie powinien w ogóle dokonywać jego wszczęcia. Ustalenie wartości zamówienia stanowi bowiem czynność przygotowawczą postępowania i determinuje dalsze działania Zamawiającego zmierzające do udzielenia zamówienia. W przypadku postępowania prowadzonego w trybie z wolnej ręki, w którym zamówienie zostaje udzielone po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą, prawidłowe i rzetelne ustalenie wartości zamówienia stanowi dla Zamawiającego kluczową informację, dotyczącą przyszłego ewentualnego wynagrodzenia wykonawcy planowanego zamówienia.





Ponadto przepis art. 32 „uPzp” wymusza także na Zamawiającym jednoznaczne i wyczerpujące określenie przedmiotu zamówienia, co wynika także wprost z przepisu art. 29 ust. 1 „uPzp”.

Przenosząc powyższe uwagi wprowadzające na grunt opisywanych postępowań o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, stwierdzenia wymaga, że Zamawiający przyjmując bezrefleksyjnie, jako wartość szacunkową każdego z opisywanych zamówień na usługi promocyjne - dokładnie te same wartości, które zostały zaoferowane przez przyszłego Wykonawcę [odpowiednio w kwocie 4.000.000,00 zł brutto – za 2018 r. oraz 19.000.000,00 zł brutto – za lata 2019-2020], nie wywiązał się z obowiązku ustalenia wartości każdego z tych zamówień z należytą starannością.

Po pierwsze, w przypadku określenia wartości zamówienia na podstawie jednej oferty, i to oferty przyszłego Wykonawcy [jedynego w trybie z wolnej ręki] trudno mówić o ustaleniu tej wartości na podstawie średniej ceny rynkowej, gdyż z jednej ceny ofertowej nie można uzyskać średniej ceny.

Tym samym jedna oferta cenowa, jaką Zamawiający uzyskał na etapie szacowania wartości zamówienia, nie może zostać uznana za miarodajną dla ustalenia ceny rynkowej, zwłaszcza gdy oferta taka została złożona przez przyszłego Wykonawcę, a przedmiot zamówienia jest wykonywany indywidualnie, a nie jest gotowym, istniejącym na rynku rozwiązaniem.

Po drugie, jak sam Zamawiający wskazuje w cytowanych powyżej wyjaśnieniach: „[...] wartość udzielonych zamówień na usługi promocyjne jest związana z liczbą/skalą wydarzeń”.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, że żeby można było w ogóle ustalić wartość szacunkową opisywanych zamówień na usługi promocyjne z należytą starannością, a następnie wynegocjować z Wykonawcą w trybie z wolnej ręki - ekwiwalentną cenę z tytułu świadczenia tego rodzaju usług promocyjnych w okresie obowiązywania każdej z ww. umów, to Zamawiający musiałyby mieć wiedzę, m.in. o planowanej liczbie/ skali wydarzeń w Arenie Gliwice w tym czasie, a co z tym się wiąże także o:

- ✓ rodzajach świadczeń promocyjnych;
- ✓ liczbie przewidywanych odbiorców poszczególnych działań;
- ✓ sposobie prezentacji Zamawiającego itp.

Dotyczy to w szczególności działań Wykonawcy, prowadzonych podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice, zamieszczonymi w planie promocji, o których mowa w § 2



ust. 5 każdej z ww. umów: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.

Umowa w sprawie zamówienia publicznego jest bowiem umową wzajemną, którą charakteryzuje to, że według treści umowy każda ze stron jest zobowiązana do świadczenia wobec drugiej uznawanego za odpowiednik [ekwiwalent] tego, co sama otrzymuje [art. 487 § 2 k.c.].

Tymczasem jak wynika z cytowanych powyżej wyjaśnień Prezydenta Miasta Gliwice, w momencie: wszczynania postępowań o udzielenie zamówień publicznych w trybie z wolnej ręki, tj. odpowiednio w dniu: 28.05.2018 r. oraz 6.12.2018 r. a także w okresie prowadzenia negocjacji z przyszłym Wykonawcą oraz w momencie zawarcia Umów w sprawie zamówienia publicznego: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r., *„Zamawiający nie dysponował listą wydarzeń zaplanowanych na odpowiednie okresy objęte negocjacjami. Liczba/skala wydarzeń miała i ma wpływ na konstruowane przez Wykonawcę i zatwierdzane przez Zamawiającego plany promocyjne, określone w umowach”*.

Przyszły Wykonawca, dokonując wyceny przedmiotowych usług promocyjnych przed wszczęciem każdego z postępowań w trybie z wolnej ręki w pismach: nr 6/05/18/I z dnia 23 maja 2018 r. oraz bez numeru z dnia 23.11.2018 r. na kwoty odpowiednio:

- 4.000.000,00 zł brutto w 2018 r. oraz
- 19.000.000,00 zł brutto w latach 2019-2020

nie wykazał w jaki sposób skalkulował koszty świadczenia tychże usług i co w nich zostało uwzględnione. W szczególności Wykonawca dokonując wyceny opisywanych usług promocyjnych, nie wykazał kluczowego czynnika cenotwórczego, jakim jest liczba/ skala planowanych wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie świadczenia tychże usług. Dookreślenie liczby/ skali planowanych wydarzeń w Arenie Gliwice miało natomiast bardzo istotne znaczenie, chociażby w kontekście podejmowanych przez Wykonawcę „działań, podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice”, takich jak m.in.:

- dystrybucja materiałów promocyjnych Miasta Gliwice na terenie zarządzanym przez Wykonawcę;
- umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] na biletach i zaproszeniach;



Handwritten signature and stamp. The signature is in blue ink and appears to be 'Sichinski'. Below it is a blue ink stamp that is partially illegible but seems to contain the name 'Sichinski'.

- umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] na billboardach [i podobnych nośnikach zewnętrznych], plakatach i innych materiałach drukowanych promujących wydarzenie;
- umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwa miasta, logo, hasło promocyjne] na profilach wydarzeń w mediach społecznościowych i w oficjalnych informacjach o wydarzeniu umieszczanych w mediach społecznościowych;
- umieszczanie treści wizerunkowych Zamawiającego [np. nazwy miasta, logo, hasło promocyjne] w publikacjach prasowych [oraz mediach elektronicznych], spotach radiowych i telewizyjnych.

Tym samym, od liczby/ skali planowanych wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie świadczenia usług promocyjnych uzależnione są m.in. rodzaje świadczeń promocyjnych, liczba przewidywanych odbiorców lub inne mierniki poszczególnych działań oraz sposób prezentacji Zamawiającego.

Ponadto przyszły Wykonawca nie przedstawił w tym zakresie żadnych wyliczeń, które pozwoliłyby na zweryfikowanie zaproponowanej przez niego ceny, w kontekście obowiązujących cen rynkowych za tego rodzaju standardowe usługi, związane z funkcjonowaniem obiektu widowiskowo- sportowego oraz organizacją imprez o charakterze rozrywkowo- artystycznym.

Zamawiający nie uzyskał od przyszłego Wykonawcy żadnych informacji na temat liczby/ skali planowanych wydarzeń w Arenie Gliwice oraz sposobu wyceny usług promocyjnych, realizowanych w latach 2018 oraz 2019-2020. Zatem sprawdzenie wyceny opisywanych zamówień na usługi promocyjne przez przyszłego Wykonawcy nie jest możliwe. Dotyczy to zarówno:

- działań stałych Wykonawcy, jak i
- działań Wykonawcy, prowadzonych podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice, zamieszczonych w planie promocji, o którym mowa w § 2 ust. 5 każdej z ww. umów

które zostały wycenione łącznie przez przyszłego Wykonawcę.

Podkreślić tutaj należy, że Zamawiający zamiast dążyć do klarownego wyjaśnienia przez przyszłego Wykonawcę sposobu wyceny tych wątpliwych kosztów świadczenia usług promocyjnych w latach 2018 oraz 2019-2020, w szczególności podania liczby/ skali planowanych wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie świadczenia usług promocyjnych, bezkrytycznie przyjął wartości podane przez przyszłego Wykonawcę, jako wartości

Handwritten signature and stamp in blue ink, likely a signature of the official responsible for the document.

szacunkowe opisywanych zamówień, dla których prowadzone były postępowania w trybie z wolnej ręki.

Odrębną kwestią jest, że zgodnie z przepisem art. 68 ust. 1 „uPzp” Zamawiający wraz z zaproszeniem do negocjacji w trybie z wolnej ręki zobowiązany jest przekazać Wykonawcy informacje niezbędne do przeprowadzenia postępowania, w tym istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy lub wzór umowy [art. 68 ust. 1 zd. 1 „uPzp”]. Dopiero w następstwie powyższego Zamawiający i Wykonawca zaproszony do negocjacji, prowadzą negocjacje w celu wynegocjowania postanowień umowy w sprawie zamówienia publicznego.

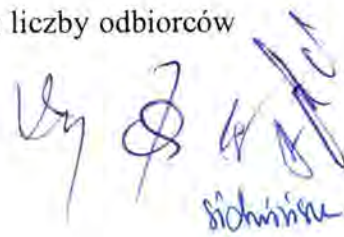
Przy czym, za informacje niezbędne do przeprowadzenia postępowania należy uznać przede wszystkim opis przedmiotu zamówienia, warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków, a także wykaz oświadczeń lub dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Zamawiający realizujący zamówienie publiczne zobowiązany był do postępowania zgodnie z wymaganiami opisanymi w ustawie Prawo zamówień publicznych. Szczególne wymagania nałożone zostały na sposób opisanie przedmiotu zamówienia, a to zwłaszcza dlatego, że opis ten determinuje treść przedkładanych przez oferentów, a trybie z wolnej ręki negocjacje z Wykonawcą i późniejsze prawa i obowiązki Stron, a także zakres świadczenia Wykonawcy.

Należy wziąć pod uwagę fakt, iż Zamawiający jest jako jedyny, odpowiedzialny za przygotowanie dokumentów postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, w tym informacji niezbędnych do przeprowadzenia postępowania w trybie z wolnej ręki. Sam sposób opisanie przedmiotu zamówienia jest kwestią kluczową dla postępowania o udzielenie zamówienia publicznego i jest nie tyle uprawnieniem Zamawiającego, co jego obowiązkiem.

Przepis art. 29 ust. 1 zobowiązuje Zamawiającego do opisanie przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty. Przedmiot zamówienia nie może być opisany w sposób niejasny, czy taki który wprowadziłby w błąd Wykonawcę.

Dlatego też, Zamawiający wszczynając każde z opisywanych postępowań o udzielenie zamówienia publicznego w trybie z wolnej ręki winien był przekazać Wykonawcy informacje niezbędne do przeprowadzenia tych postępowań, m.in. w zakresie opisu przedmiotu zamówienia, np. wymaganej liczby/skali wydarzeń w Arenie Gliwice oraz liczby odbiorców



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Sichmire' at the bottom right of the page.

lub innych mierników poszczególnych działań Wykonawcy, w okresie świadczenia tych usług, tj.:

- od 29 czerwca do 31 grudnia 2018 r. oraz
- od 14 stycznia 2019 r. do 15 listopada 2020 r.

Jeżeli natomiast dokładna liczba/ skala tych wydarzeń w Arenie nie była możliwa do przewidzenia przez Zamawiającego to w ramach opisu przedmiotu każdego z tych zamówień na usługi promocyjne należało wskazać co najmniej tzw. zakres obligatoryjny, tj. ilości minimalne [gwarantowane] wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie obowiązywania ww. umów w sprawie zamówienia publicznego.

Informacje takie były niezbędne do przeprowadzenia postępowania, gdyż jak sam Zamawiający stwierdził w cytowanych powyżej wyjaśnieniach: „*Wartość udzielonych zamówień na usługi promocyjne jest związana z liczbą/skalą wydarzeń*”.

Wskutek braku podania przez Zamawiającego wraz z zaproszeniem wykonawcy do negocjacji tego rodzaju informacji, niezbędnych do przeprowadzenia postępowania w trybie z wolnej ręki, nie można ustalić w oparciu o jakie składniki cenotwórcze zostało wynegocjowane z Wykonawcą przysługujące mu wynagrodzenie z tytułu: „*działań, prowadzonych podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice, zamieszczonymi w planie promocji, o których mowa w § 2 ust. 5 każdej z ww. umów*” w wysokości:

- 1.544.715,45 zł netto/ 1.900.000,00 zł brutto za 2018 r. oraz
- 6.894.177,80 zł netto/ 8.479.838,69 zł brutto za lata 2019-2020

Tym bardziej, że nawet w protokołach z przeprowadzonych negocjacji w ramach każdego z dwóch opisywanych postępowań o udzielenie zamówienia na usługi promocyjne w trybie z wolnej ręki, nie zostały zawarte przez Strony jakiegokolwiek informacje dotyczące: planowanej liczby/ skali wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie świadczenia usług promocyjnych, a co z tym się m.in. wiąże, także liczby przewidywanych odbiorców itp..

Zgodnie ze stanem faktycznym, tego rodzaju informacje - niezbędne do przeprowadzenia każdego z opisywanych postępowań w trybie z wolnej ręki - dotyczące świadczeń promocyjnych w latach 2018 oraz 2019-2020 Wykonawca ma obowiązek przedkładać Zamawiającemu dopiero na etapie realizacji tychże usług, i to wyłącznie w odniesieniu do każdego kolejnego miesiąca.

Zgodnie bowiem z postanowieniami zawartymi w § 2 ust. 5 i nast. każdej z zawartych umów w sprawie zamówienia publicznego: Wykonawca do 20 dnia każdego miesiąca przedłoży



Zamawiającemu szczegółowy plan promocji wraz z wyceną usługi na kolejny miesiąc, zawierający:

- ✓ zgodnie z umową: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r.:
  - zestawienie planowanych tytułów prasowych, telewizyjnych, radiowych i internetowych, w których zamieszczone zostaną reklamy,
  - liczbę przewidywanych odbiorców poszczególnych działań [lub inne mierniki poszczególnych działań,
  - sposób prezentacji Zamawiającego w poszczególnych działaniach określonych w §1 ust. 3
- ✓ zgodnie z umową: Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.
  - rodzaje świadczeń promocyjnych ze wskazaniem kanałów komunikacji,
  - liczbę przewidywanych odbiorców lub inne mierniki poszczególnych działań,
  - sposób prezentacji Zamawiającego.

Przy czym, Strony umowy dopuściły możliwość zmiany szczegółowego planu promocji wraz z wyceną, który został uprzednio zaakceptowany przez Zamawiającego.

Zgodnie z umową Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r.:

- plan promocji mógł być korygowany na wniosek Wykonawcy, poprzez zwiększenie zakresu usług. Wykonawca może złożyć wniosek najpóźniej na 5 dni roboczych przed zrealizowaniem dodatkowego świadczenia, a Zamawiający w ciągu 3 dni roboczych od złożenia wniosku przekaze informację zwrotną o sposobie jego rozpatrzenia [§2 ust. 6 umowy]
- zakres świadczeń w zaakceptowanym planie promocji, o którym mowa w ust. 5 mógł ulec także zmniejszeniu, o czym Wykonawca poinformuje Zamawiającego w ciągu 2 dni od dnia, w którym nastąpiło zmniejszenie zakresu usług [§2 ust. 7 umowy]

Natomiast w umowie Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r., możliwość zmiany zaakceptowanego przez Zamawiającego szczegółowego planu promocji wraz z wyceną została uregulowana w następujący sposób: „Strony dopuszczają zmianę szczegółowego planu promocji poprzez dodanie nieprzewidzianego rodzaju świadczenia promocyjnego. Zamawiający w ciągu 3 dni roboczych od wniesienia przez Wykonawcę propozycji zmiany planu promocji przekaze Wykonawcy informację zwrotną o sposobie jej rozpatrzenia”.



Sobinińska

Plany promocji, o których mowa powyżej mają także istotne znaczenie w kontekście wzajemnego rozliczenia z Wykonawcą z tytułu świadczenia przedmiotowych usług promocyjnych.

Otóż zgodnie z umową Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r.:

- „*Niezależnie od zmian w planie promocji, o których mowa w ust. 6 i 7, Wykonawcy należy się wynagrodzenie za zaakceptowane i zrealizowane usługi wynikające z pierwotnego planu promocji*” [§2 ust. 8 Umowy]
- „*Do 7 dnia każdego miesiąca Wykonawca przedłoży Zamawiającemu fakturę VAT oraz szczegółowe sprawozdanie z realizacji planu promocji, o którym mowa w §2 ust. 5 w poprzednim miesiącu wraz z wyceną ujętych w nim świadczeń. Sprawozdanie powinno zawierać również szczegółowe informacje o liczbie uczestników, potwierdzenie zrealizowania działań promujących Miasto Gliwice zgodnie z zatwierdzonym planem promocji*” [§4 ust. 6 Umowy]

Natomiast w umowie Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r. uregulowano m.in., że:

- „*Do 7 dnia każdego miesiąca Wykonawca przedłoży Zamawiającemu fakturę VAT oraz szczegółowe sprawozdanie z realizacji planu promocji, o którym mowa w §2 ust. 5. Sprawozdanie powinno zawierać również szczegółowe informacje o liczbie uczestników, potwierdzenie zrealizowania działań promujących Miasto Gliwice zgodnie z zatwierdzonym planem promocji*” [§4 ust. 6 Umowy]
- „*Zamawiający zapłaci jedynie za faktycznie zrealizowane i potwierdzone w sprawozdaniu działania promocyjne, zachowując zasadę proporcjonalności*” [§4 ust. 7 Umowy]

Reasumując, Zamawiający prowadząc opisywane postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie z wolnej ręki, dopuścił się naruszenia następujących przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm. oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.): art. 29 ust. 1, art. 32 ust. 1 oraz art. 68 ust. 1, poprzez: zaniechanie podania w opisie przedmiotu zamówienia kluczowych informacji dotyczących liczby/ skali wydarzeń w Arenie Gliwice w okresie świadczenia usług promocyjnych, tj. w latach 2018 oraz 2019-2020, a co z tym się także wiąże ustalenie wartości każdego z tych zamówień bez należytej staranności, tj. w oparciu o niemożliwe do sprawdzenia oraz wątpliwe wartości, podane przez przyszłego Wykonawcę tych zamówień.



Odrębną kwestią tutaj jest ocena, czy w opisywanych przypadkach, zlecenia na rzecz Wykonawcy: ARENA OPERATOR sp. z o.o. usług promocyjnych, zaistniały ustawowe przesłanki, dopuszczające zastosowanie trybu z wolnej ręki, o których mowa w przepisie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit.b) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm., oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.) - zwanej dalej: „ustawą Pzp” lub „uPzp”.

Zgodnie z przepisem art. 67 ust. 1 pkt 1 lit.b) uPzp w brzmieniu obowiązującym w momencie wszczęcia obydwóch niniejszych postępowań o udzielenie zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki, tj. odpowiednio w dniu: 28.05.2018 r. oraz 6.12.2018 r. *„Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę z przyczyn: związanych z ochroną praw wyłącznych wynikających z odrębnych przepisów - jeżeli nie istnieje rozsądne rozwiązanie alternatywne lub rozwiązanie zastępcze, a brak konkurencji nie jest wynikiem celowego zawężenia parametrów zamówienia”*.

Zatem z treści ww. przepisu wynika zatem, iż zastosowanie na jego podstawie trybu zamówienia z wolnej ręki wymaga łącznego spełnienia następujących przesłanek:

1. przedmiot zamówienia może być zrealizowany jedynie przez jednego wykonawcę z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych;
2. ochrona praw wyłącznych musi wynikać z przepisów prawa powszechnie obowiązującego;

Tym samym, Zamawiający winien wykazać, że na rynku nie istnieją rozwiązania równoważne tym, objętym prawem wyłącznym, które odpowiadałyby potrzebom Zamawiającego. Przy czym, dla zaistnienia tej przesłanki nie wystarczy wykazać, że dana dostawa, usługa lub robota budowlane jest chroniona prawami wyłącznymi. Istotne dla skorzystania z trybu z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) „uPzp” jest również wykazanie, że usługa może być wykonana wyłącznie przez określonego Wykonawcę.

Zamawiający powinien udowodnić, iż żaden inny wykonawca - poza podmiotem który ma być zaproszony do negocjacji w trybie zamówienia wolnej ręki - nie jest w stanie zaoferować dostaw, świadczenia usług lub wykonania robót budowlanych, które pod względem funkcjonalnym mogłyby stanowić rozwiązania równoważne oferowanym przez wybranego wykonawcę.

Ponadto taki stan rzeczy musi mieć charakter trwały i nieprzewidywalny, a także obiektywny. Należy podkreślić, iż dokonując tej oceny, należy uwzględniać nie tylko rynek polski, ale również co najmniej rynek wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej.



Druga z przytoczonych przesłanek stanowi, iż ochrona praw wyłącznych musi wynikać z odrębnych przepisów.

Zamawiający po ustaleniu, że w odniesieniu do konkretnego zamówienia istnieje tylko jeden Wykonawca, który potencjalnie mógłby wykonać to zamówienie może udzielić zamówienia z wolnej ręki w oparciu o przesłankę wskazaną w tym przepisie, o ile jednocześnie stwierdzi istnienie praw wyłącznych.

Chodzi tu przede wszystkim o sytuacje, kiedy ochrony wymagają prawa autorskie i prawa pokrewne, do których zastosowanie ma ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1191 z późn. zm. a obecnie Dz.U. z 2019 r. poz. 1231 z późn. zm.) oraz prawa własności przemysłowej [czyli patenty, znaki towarowe, wzory przemysłowe i wzory użytkowe] na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. Prawo własności przemysłowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 776 z późn. zm.).

Ponadto co istotne, w judykaturze wielokrotnie zostało podkreślone, że zakresem tego przepisu zostały objęte wyłącznie takie sytuacje, w których ochrona praw wyłącznych wynika z przepisów prawa, w szczególności zaś ochrona taka nie może wynikać ze stosunku zobowiązaniowego.

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem Krajowej Izby Odwoławczej (np. uchwała KIO z 8 kwietnia 2009 r., sygn. akt KIO/KD 9/09): „ochrona praw wyłącznych, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy Prawo zamówień publicznych nie może wynikać z wcześniej zawartych umów, w których zamieszczona była klauzula o ochronie tych praw”.

Ustawodawca nie dopuszcza więc stosowania trybu zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) w każdej sytuacji, gdy przedmiot zamówienia objęty jest ochroną praw wyłącznych, lecz jedynie w sytuacjach, gdy obowiązek ochrony tych praw wynika z przepisów innych ustaw.

Ponadto w wyniku ustawy z dnia 22 czerwca 2016 r. o zmianie ustawy Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2016 r. poz. 1020) która weszła w życie w dniu 28 lipca 2016 r. do art. 67 ust. 1 zostało dodane zastrzeżenie, iż udzielenie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 „uPzp” możliwe jest jedynie w sytuacji, jeżeli nie istnieje rozsądne rozwiązanie alternatywne lub rozwiązanie zastępcze, a brak konkurencji nie jest wynikiem celowego zawężenia parametrów zamówienia.

Zastrzeżenie to stanowi dodatkową przesłankę warunkującą możliwość udzielenia zamówienia na podstawie ww. artykułu co oznacza, że Zamawiający niezależnie od zajścia okoliczności o których mowa w lit. a) lub b) zobowiązany jest również do wykazania, że na



rynku niedostępne są rozsądne rozwiązania alternatywne lub zastępcze w stosunku do rozwiązania oferowane przez jedyne wykonawcę [odnoszące się bezpośrednio do przedmiotu zamówienia]. Wzmiankowane zastrzeżenie należy interpretować w kontekście motywu 50 dyrektywy klasycznej (Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE), który wskazuje przykładowe powody, mogące uzasadnić brak racjonalnych rozwiązań alternatywnych lub zamiennych, takich jak wykorzystywanie alternatywnych kanałów dystrybucji, również poza państwem członkowskim, w którym znajduje się instytucja zamawiająca lub rozważenie porównywalnych pod względem funkcjonalności robót budowlanych, dostaw i usług.

Stan rzeczy ustalony w wyniku kontroli jest taki, że właścicielem nieruchomości, położonej w Gliwicach, przy ul. Akademickiej 50, obejmującej działki o nr ewidencyjnym: 280, 281/8, 640/7, 635/5, 638/5, 636/5, 645/5, 238/6 i 640/10 obręb Politechnika, dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgi wieczyste oznaczone numerami: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] zabudowane obiektem hali widowiskowo- sportowej Arena Gliwice [zwanym dalej: „Arena” lub „Obiektem”] wraz z wyposażeniem oraz majątkiem ruchomym należącym do Wydierżawiającego lub właściciela obiektu [tj. Miasta Gliwice] oraz towarzyszącą jej infrastrukturą – zespołem parkingów dla samochodów osobowych i autokarów przy ul. Akademickiej 50 w Gliwicach jest Miasto Gliwice.

#### **Umowa dzierżawy**

Na podstawie umowy dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r. zawartej pomiędzy Wydierżawiającym: Miastem Gliwice, reprezentowanym przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, a Dzierżawcą: Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach [w którym Miasto Gliwice wg stanu na dzień zawarcia umowy dzierżawy posiadało 91,4% udziałów] ww. nieruchomość została oddana w dzierżawę na okres 3 lat, z mocą obowiązującą od dnia protokolarnego przekazania Dzierżawcy Przedmiotu Dzierżawy.

Protokół zdawczo- odbiorczy w sprawie przekazania nieruchomości położonej w Gliwicach, przy ul. Akademickiej 50, obejmującej dz. nr 281/8, 640/7, 635/5, 638/5, 636/5, 645/5, 238/6 i 640/10, 280 obręb Politechnika, stanowiącej własność Miasta Gliwice został podpisany przez Wydierżawiającego oraz Dzierżawcę w dniu 20 grudnia 2017 r.

  
Sichwinie

Z dniem podpisania protokołu, wszelkie prawa i obowiązki związane z użytkowaniem ww. nieruchomości, opisane w Umowie dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH przeszły na przejmującą Dzierżawcę.

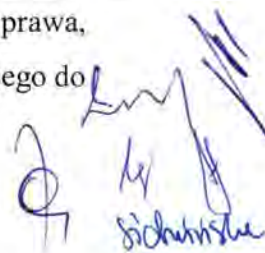
Zgodnie z treścią ww. Umowy: Wyzierzawiający oddał Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków. Począwszy od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wyzierzawiającemu czynsz dzierżawny w całym okresie obowiązywania Umowy, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, rocznie z dołu, w następujących terminach i wysokościach:

- do 20 grudnia 2018 r. czynsz w wysokości 240.000,00 zł za okres od dnia protokolarnego przekazania Przedmiotu Dzierżawy do 31.12.2018 r.
- do 20 grudnia 2019 r. czynsz w wysokości 360.000,00 zł za okres od dnia 1.01.2019 do 31.12.2019 r.
- do 20 grudnia 2020 r. czynsz w wysokości 360.000,00 zł za okres od dnia 1.01.2020 r. do ostatniego dnia obowiązywania niniejszej umowy, powiększony o podatek VAT.

Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem Stron [§ 3 ust.4 Umowy].

Ponadto Wyzierzawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę:

- a) w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie, gdy pomimo wezwania do usunięcia naruszeń Umowy i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego niż 14 dni Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad 60 dni od dnia ostatniego wezwania do zapłaty;
- b) z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia w razie, gdy pomimo dwukrotnego wezwania do usunięcia naruszeń umowy i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego każdorazowo niż 21 dni, Dzierżawca nie dotrzyma warunków korzystania i pobierania pożytków z Przedmiotu Dzierżawy
- c) Wyzierzawiający ma prawo odstąpić od Umowy za pisemnym zawiadomieniem Dzierżawcy w przypadku nieprzystąpienia przez Dzierżawcę, pomimo pisemnego wezwania, do odbioru lub podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy bez usprawiedliwionego powodu. Prawo do dostąpienia może być wykonane przez Wyzierzawiającego do dnia 28 lutego 2018 r.
- d) Wyzierzawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy Dzierżawca istotnie narusza inne warunki Umowy lub przepisy obowiązującego prawa, pomimo co najmniej dwukrotnego pisemnego wezwania przez Wyzierzawiającego do



zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń i wyznaczenia w tym celu każdorazowo terminu przy pierwszym wezwaniu, nie krótszego niż 30 dni, zaś przy drugim wezwaniu, nie krótszego niż 14 dni


Natomiast Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć Umowę z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy Wydzierżawiający istotnie narusza warunki Umowy lub przepisy obowiązującego prawa, pomimo co najmniej dwukrotnego pisemnego wezwania przez Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń i wyznaczenia w tym celu każdorazowo terminu przy pierwszym wezwaniu, nie krótszego niż 30 dni, zaś przy drugim wezwaniu nie krótszego niż 14 dni.

Zgodnie z § 5 ww. Umowy:

- ust. 1: *„Z dniem podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z § 3 ust.2 oraz z § 7 pkt 1) Umowy, na Dzierżawcę przejdą zobowiązania do pokrywania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy, obowiązki oraz ryzyko związane z utrzymaniem, administrowaniem i zarządzaniem Halą, z zastrzeżeniem obowiązków obciążających Wydzierżawiającego na warunkach określonych w nin. Umowie.*
- ust. 6: *„W związku z tym że podstawowym zakresem działalności Dzierżawcy, związanym z Halą i głównym źródłem pożytków będzie najem lub poddzierżawa powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca jest uprawniony do dysponowania tymi powierzchniami, w tym do podnajmu lub poddzierżawy całego Przedmiotu Dzierżawy, jak i wybranych części Przedmiotu Dzierżawy do celów takich jak m.in.: organizacja imprez, stanowiska targowe, klub fitness, powierzchnia gastronomiczna, jednorazowo albo na dłuższe okresy pod warunkiem zapewnienia, że użytkowanie tych części będzie odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w nin. Umowie i z zastrzeżeniem, że wraz z zakończeniem Umowy zakończeniu ulegną wszystkie Umowy najmu lub poddzierżawy, których stroną będzie Dzierżawca.*

*O zawarciu umowy podnajmu lub poddzierżawy całego Obiektu na czas krótszy, niż 6 miesięcy Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego. Oddanie przez Dzierżawcę w poddzierżawę lub najem całego Obiektu na okres dłuższy niż 6 miesięcy wymaga zgody Wydzierżawiającego”.*

Ponadto z postanowienia z § 5 ust.3B pkt 16) ww. Umowy wynika, że: *„Na każdy wniosek Wydzierżawiającego Dzierżawca udostępni nieodpłatnie licencję niewylączną obejmującą*



*prawo do korzystania z utworów [co do których posiada prawa] w postaci materiałów zdjęciowych, audiowizualnych, drukowanych oraz prezentacji dotyczących działalności Hali na potrzeby informacji i promocji Wydierżawiającego”.*

### **Umowa poddzierżawy**

Na podstawie umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. zawartej pomiędzy Wydierżawiającym: Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, a ARENA OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach ww. nieruchomość została poddzierżawiona na czas określony od dnia 25 kwietnia 2018 r. do dnia 15 listopada 2020 r.

Mając na uwadze postanowienie § 5 ust. 1 ww. Umowy, z dniem podpisania przez Wydierżawiającego oraz Dzierżawcę protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu dzierżawy, co nastąpiło w dniu 29 maja 2018 r. na Dzierżawcę przeszły zobowiązania do pokrywania wszelkich kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Dzierżawy, obowiązki oraz ryzyko związane z utrzymaniem, administrowaniem i zarządzaniem „Areną”.

Natomiast wymagana zgoda Miasta Gliwice na poddzierżawienie przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach całego obiektu „Areny” na okres dłuższy niż 6 miesięcy została wyrażona już po zawarciu ww. umowy poddzierżawy, tj. pismem nr GN.6845.1.481.2017 z dnia 18 czerwca 2018 r., które zostało podpisane przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z upoważnienia Prezydenta Miasta Gliwice.

Z ww. pisma wynika co następuje: *„W odpowiedzi na pismo w sprawie wyrażenia zgody na poddzierżawę nieruchomości stanowiącej własność miast Gliwice, objętej w ewidencji nr 280,281/8, 640/7, 635/5 638/5, 636/5, 645/5, 238/6, 640/10, obręb Politechnika, realizując zapisy umowy dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r., niniejszym jako Wydierżawiający [tj. Miasto Gliwice] wyrażam zgodę na zawarcie umowy poddzierżawy całego przedmiotu dzierżawy, z przeznaczeniem określonym w ww. umowie dzierżawy.*

*Zaznaczam, że umowa poddzierżawy powinna uwzględniać terminy wypowiedzenia jak umowa nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r. oraz zawierać zapis, że wygasa w momencie wygaśnięcia obecnej umowy dzierżawy”.*

Przy czym, stwierdzenia tutaj wymaga, że pismo nr RIS/785a/18 z dnia 23.04.2018 r. w którym Dzierżawca, tj. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach zwrócił się do Miasta Gliwice o zgodę na oddanie Areny Gliwice w poddzierżawę wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Gliwicach dopiero w dniu: 4.06.2018 r.




a więc w 40 dniu, po faktycznym zawarciu przez PWiK umowy poddzierżawy w tym przedmiocie.

Zgodnie z treścią ww. Umowy, która w znacznym zakresie została objęta klauzulą poufności: Wyzierzawiający oddał Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków.

Rozwiązanie Umowy może nastąpić w każdym czasie za porozumieniem Stron [§ 3 ust.4 Umowy]. Wyzierzawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę zgodnie z § 3 ust. 6 Umowy:

- w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie, gdy pomimo wezwania do usunięcia naruszeń Umowy i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego niż 14 dni:
  - Dzierżawca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad 60 dni od dnia ostatniego wezwania do zapłaty;
  - Dzierżawca nie przedłoży Wyzierzawiającemu umowy ubezpieczenia, którą jest zobligowany zawrzeć zgodnie z warunkami Umowy;
  - Dzierżawca nie ustanowi zabezpieczenia, o którym mowa w z § 9 w terminie i na warunkach określonych w Umowie
- z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia w razie, gdy pomimo dwukrotnego wezwania do usunięcia naruszeń Umowy i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego każdorazowo niż 21 dni:
  - Dzierżawca nie dotrzyma warunków korzystania i pobierania pożytków z Przedmiotu Dzierżawy określonych w z § 2, z § 5 ust. 2 oraz z § 5 ust. 3 pkt A3)
  - Dzierżawca korzysta z Areny lub oddaje Arenę do dalszego korzystania osobom trzecim, które na terenie Areny dopuszczają do organizacji imprez służących przekazywaniu lub propagowaniu jakichkolwiek treści naruszających powszechnie przyjęte zasady społeczne i kulturalne, obrażające uczucie religijne [w rozumieniu przepisów kodeksu karnego], godzące w dobre imię Wyzierzawiającego lub mieszkańców Miasta Gliwice albo promujące wartości powszechnie uznawane za nieakceptowane lub zakazane przez prawo.
- Wyzierzawiający ma prawo odstąpić od Umowy za pisemnym zawiadomieniem Dzierżawcy w przypadku nieprzystąpienia przez Dzierżawcę, pomimo pisemnego wezwania do odbioru lub podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu



Dzierżawy bez usprawiedliwionego powodu. Prawo do odstąpienia może być wykonane przez Wydierżawiającego do dnia 28 maja 2018 r.;

- Wydierżawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy Dzierżawca istotnie narusza inne niż wymienione w ust. 6 powyżej warunki umowy lub przepisy obowiązującego prawa, pomimo co najmniej dwukrotnego pisemnego wezwania przez Wydierżawiającego do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń i wyznaczenia w tym celu każdorazowo terminu przy pierwszym wezwaniu nie krótszego niż 30 dni, zaś przy drugim wezwaniu nie krótszego niż 14 dni
- Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć Umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie, gdy pomimo wezwania do usunięcia naruszeń Umowy i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego terminu, nie krótszego niż 60 dni Wydierżawiający uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z Przedmiotu Umowy, uniemożliwia lub utrudnia dostęp do Przedmiotu Dzierżawy, mediów lub prowadzenia w nim działalności przez Dzierżawcę przez okres dłuższy niż 14 dni i nie zaprzestął takich działań pomimo wyznaczenia mu 14 dniowego terminu
- Dzierżawca ma prawo wypowiedzieć Umowę z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w sytuacji gdy Wydierżawiający istotnie narusza warunki Umowy lub przepisy obowiązującego prawa, pomimo co najmniej dwukrotnego pisemnego wezwania przez Dzierżawcę do zaprzestania naruszeń i usunięcia skutków wskazanych naruszeń i wyznaczeniu w tym celu każdorazowo terminu przy pierwszym wezwaniu nie krótszego niż 30 dni, zaś przy drugim wezwaniu nie krótszego niż 14 dni.

Ponadto zgodnie z § 5 ww. Umowy:

- ust. 1: *„Z dniem podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego Przedmiotu Dzierżawy obowiązki oraz ryzyko związane z utrzymaniem, administrowaniem i zarządzaniem Areną, z zastrzeżeniem obowiązków obciążających Wydierżawiającego”.*

Ponadto zgodnie z postanowieniem § 5 ww. Umowy:

- ust.4B pkt 15): *„Na każdy wniosek Wydierżawiającego Dzierżawca udostępni nieodpłatnie licencję niewyłączną obejmującą prawo do korzystania z utworów [co do których posiada przenoszalne prawa] w postaci materiałów zdjęciowych, audiowizualnych, drukowanych oraz prezentacji dotyczących działalności Hali na*



*potrzeby informacji i promocji Wydzierżawiającego, za wyjątkiem materiałów zawierających informacje i dane handlowe”.*

- *ust. 7: „W związku z tym, że podstawowym zakresem działalności Dzierżawcy związanym z Areną i głównym źródłem pożytków będzie najem lub poddzierżawa powierzchni Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca jest uprawniony do dysponowania tymi powierzchniami, w tym do podnajmu lub poddzierżawy wybranych części Przedmiotu Dzierżawy do celów takich jak m.in.: organizacja imprez, stanowiska targowe, klub fitness, powierzchnia gastronomiczna, jednorazowo albo na dłuższe okresy pod warunkiem zapewnienia, że użytkowanie tych części będzie odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w Umowie i z zastrzeżeniem, że wraz z zakończeniem tej Umowy zakończeniu ulegną wszystkie umowy najmu lub poddzierżawy, których stroną będzie Dzierżawca. O zawarciu Umowy podnajmu lub poddzierżawy na czas dłuższy niż 6 miesięcy, Dzierżawca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego”.*
- *ust. 8 pkt 2): „Dzierżawca nie ma prawa do: poddzierżawienia, podnajmu lub oddawania osobom trzecim w bezpłatne użytkowanie całości Przedmiotu Dzierżawy na okres dłuższy niż 14 dni bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie z zastrzeżeniem us. 7 powyżej”.*

Natomiast zgodnie z postanowieniem § 7 ust. 3 ww. Umowy: *„Dzierżawca zobowiązuje się, że z dniem zakończenia Umowy dzierżawy zaprzestanie korzystania z Przedmiotu Dzierżawy, opuści i przekaże Wydzierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji oraz uporządkowany i opróżniony ze wszystkich rzeczy i przedmiotów należących do Dzierżawcy”.*

Z kolei jak wynika z postanowienia § 8 ust. 1 ww. Umowy: *„W okresie od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia wydania Areny [dalej jako: „Okres przejściowy”] zgodnie z § 7 ust. 1 powyżej Arena będzie we wspólnym posiadaniu Dzierżawcy i Wydzierżawiającego. W Okresie Przejściowym Dzierżawca jest zobowiązany i uprawniony do podejmowania czynności przygotowawczych do prowadzenia działalności przy wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy, a w szczególności uprawniony jest do:*

- a) zawierania umów dotyczących organizacji imprez w Arenie, które będą realizowane po zakończeniu Okresu Przejściowego,*
- b) organizacji w Arenie w Okresie Przejściowym imprez o charakterze non-for-profit. [w szczególności takich jak: Igrzy 2018, Bieg Kobiet i Śląsk Maturzystom];*



Handwritten signature and a blue ink stamp. The stamp contains the word "Stokholm" written in a stylized font.



- c) *przeprowadzenia na własny koszt promocji i reklamy Areny,*
- d) *przygotowania kalendarza różnego typu imprez [sportowych, kulturalnych, rozrywkowych oraz imprez targowo- wystawienniczych, itp.] z uwzględnieniem wcześniejszych wstępnych ustaleń poczynionych przez Wyzierżawiającego i przedstawienia go do wiadomości Wyzierżawiającemu i przedstawienia go do wiadomości Wyzierżawiającemu w terminie nie później, niż do dnia 31 grudnia 2018 r.*
- e) *prowadzenia działań zmierzających do zawarcia umów lub zawierania umów poddzierżawy poszczególnych części Areny, które mogą być przeznaczone do tego celu, takich jak m.in. klub fitness, powierzchnia gastronomiczna etc. [o ile uzna, że korzystanie z tych części Obiektu zostanie powierzone osobom trzecim] z zastrzeżeniem, że suma przychodów Dzierżawcy z tytułu powyższych umów nie przekroczy kwoty 40.000 zł [netto] w Okresie Przejściowym.*
- f) *uczestniczenia w szkoleniach z zakresu obsługi zainstalowanych w Arenie systemów i urządzeń”.*

Kontrolujący wystąpili do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwice z następującymi zapytaniami:

- i) Proszę wyjaśnić, czy zdaniem Zamawiającego, Umowa dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r., zawarta pomiędzy Miastem Gliwice, a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, rzeczywiście nie dopuszcza możliwości świadczenia w Obiekcie Areny Gliwice usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice przez inny podmiot rynkowy, niebędący Dzierżawcą lub Poddzierżawcą całego Obiektu ?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę wyjaśnić dlaczego Miasto Gliwice nie zapewniło sobie w ww. Umowie dzierżawy, możliwości świadczenia tego rodzaju usług promocyjnych, przez inny podmiot - niebędący Dzierżawcą lub Poddzierżawcą całego Obiektu - będący profesjonalistą na rynku w tej dziedzinie?

- ii) Proszę wyjaśnić, czy ewentualny monopol ww. Wykonawcy w zakresie świadczenia przedmiotowych usług promocyjnych wynika jedynie z ww. Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r., czy też zdaniem Zamawiającego, usługi promocyjne będące przedmiotem ww. zamówień publicznych, udzielonych w trybie z wolnej ręki są chronione prawami wyłącznymi, wynikającymi z odrębnych przepisów ?

W przypadku twierdzenia, że przedmiot niniejszych zamówień publicznych jest objęty ochroną prawa wyłącznego, proszę wskazać o jakie dokładnie typy praw wyłącznych [prawa autorskie, patenty, znaki towarowe] tutaj chodzi oraz wskazać konkretne przepisy z których miałyby wynikać prawa wyłączne, przysługujące w opisywanym przypadku Wykonawcy, tj.: ARENA OPERATOR sp. z o.o.

**iii)** Proszę wyjaśnić, dlaczego zdaniem Zamawiającego, usługi promocyjne na rzecz Miasta Gliwice mógł świadczyć wyłącznie zarządca obiektu Hali Widowiskowo-Sportowej ARENA GLIWICE, tj. Wykonawca: ARENA OPERATOR sp. z o.o. skoro:

- są to standardowe usługi promocyjne związane z funkcjonowaniem tego Obiektu oraz organizacją imprez o charakterze rozrywkowo- artystycznym, nie jest to natomiast działalność Wykonawcy o charakterze oryginalnym, osobliwym;
- działania promocyjne podejmowane przez Wykonawcę podczas i w związku z imprezami o charakterze rozrywkowo- artystycznym w Arenie Gliwice, o ile wiążą się z tego rodzaju wydarzeniami, to jednak same w sobie nie stanowią usług artystycznych, czy twórczych;
- zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 3B pkt. 16 Umowy dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r., zawartej przez Miasto Gliwice z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, Dzierżawca został zobowiązany m.in. do nieodpłatnego udostępnienia licencji, obejmującej: *„prawo do korzystania z utworów w postaci materiałów zdjęciowych, audiowizualnych, drukowanych oraz prezentacji dotyczących działalności Hali na potrzeby informacji i promocji Wydierżawiającego”*.  
Powyższe znalazło odzwierciedlenie także w postanowieniu § 5 ust. 4B pkt 15 ww. Umowy poddzierżawy, zawartej za zgodą Miasta Gliwice, pomiędzy: Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, a ARENA OPERATOR sp. z o.o.
- Zamawiający w celu należytego świadczenia usług promocyjnych, każdorazowo udzielił Wykonawcy w zawartych Umowach w sprawie zamówienia publicznego - licencji do logotypu Zamawiającego. Licencja to



Handwritten signature and stamp in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'Sichniński'.

mogła zostać zatem udzielona każdemu podmiotowi, profesjonalnie zajmującemu się usługami promocyjnymi, nie tylko zarządcy obiektu

- iv) Proszę wyjaśnić na jakiej podstawie faktycznej Zamawiający uznał, że w dniu wszczęcia niniejszego postępowania w trybie z wolnej ręki, tj. w dniu 28 maja 2018 r., Firma Arena Operator sp. z o.o. jest jedynym zarządcą Hali Widowiskowo Sportowej Arena Gliwice, realizując na podstawie umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r. skoro:

— w dniu wszczęcia trybu z wolnej ręki, tj. 28.05.2018 r. Wyzierzawiający, tj. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. nie uzyskał jeszcze zgody Miasta Gliwice na zawarcie ww. umowy poddzierżawy.

Zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 6 Umowy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r.: oddanie w poddzierżawę lub najem całego Obiektu na okres dłuższy niż 6 miesięcy wymagało zgody Wyzierzawiającego, czyli Miasta Gliwice. Tymczasem, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. zwróciło się do Miasta Gliwice o zgodę na poddzierżawienie całego Obiektu Areny dopiero w dniu 4 czerwca 2018 r. Miasto Gliwice wyraziło zgodę na poddzierżawę całego Obiektu pismem nr GN.6845.1.481.2017 z dnia 18 czerwca 2018 r.

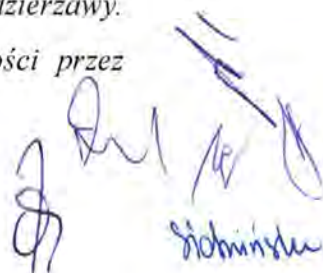
— wydanie obiektu Areny Gliwice - Firmie ARENA OPERATOR sp. z o.o. nastąpiło w dniu 29 maja 2018 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu dzierżawy, a więc nazajutrz po wszczęciu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki.

Tym samym, zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 1 Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. w dniu wszczęcia trybu z wolnej ręki, tj. 28 maja 2018 r. zachodził tzw. „Okres przejściowy” określony przez Strony tejże Umowy poddzierżawy: „od dnia zawarcia umowy do dnia wydania Areny”.

Natomiast w Okresie Przejściowym, obiekt Areny był we wspólnym posiadaniu zarówno Dzierżawcy, tj. ARENA OPERATOR sp. z o.o., jak i Wyzierzawiającego: Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez Prezydenta Miasta Gliwice pismem nr BPM.1710.14.2019 z dnia 23.09.2019 r. wynika co następuje:

*„Na mocy zawartej umowy dzierżawy nr GN6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r. wyłącznie dzierżawcy zostało przekazane władztwo nad całym przedmiotem umowy dzierżawy. Zapisy tej umowy dopuszczają możliwość przeniesienia posiadania nieruchomości przez*

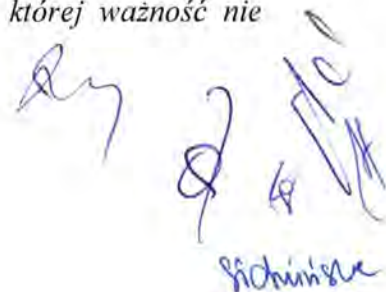


dzierżawcę na inny podmiot. Natomiast zapisy umowy poddzierżawy kształtują relacje pomiędzy dzierżawcą nieruchomości gminnej i poddzierżawcą. Z treści umowy poddzierżawy wynika czy poddzierżawca włada całą nieruchomością gminną i jako jej jedyny dzierżyciel kształtuje samodzielnie i we własnym interesie charakter działalności w niej prowadzonej, co jest dopuszczalne i zgodne z przepisami Kodeksu Cywilnego określającymi relacje w umowach dzierżawy oraz społeczno- gospodarczym charakterem relacji stron umowy.

W świetle przepisów kodeksu cywilnego miasto Gliwice nie mogło zapewnić sobie w umowie dzierżawy możliwości świadczenia jakichkolwiek usług w wydzierżawionym obiekcie przez inny podmiot. Co więcej: jakkolwiek zapis umowy ograniczający dzierżawcy prawo do spokojnego korzystania z całego przedmiotu dzierżawy i pozbawiająca dzierżawcę prawa do pobierania pożytków z całego przedmiotu dzierżawy, powoduje nieważność umowy z powodu jej sprzeczności z prawem tj. z art. 693 §1 k.c. Powyższe stanowisko potwierdza np. wyrok z 17.03.2017 r. Sygn. akt X Ga422/16, który w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej wydał Sąd Okręgowy w Gliwicach w analogicznej sprawie.

Usługi promocyjne związane z organizacją wydarzeń rozrywkowych, artystycznych lub sportowych (nazwane świadczeniami podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice) w zakresach określonych przedmiotem umów nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 oraz KP.0541.41.2018 CRU 141/19 mogły być realizowane wyłącznie przez poddzierżawcę. W przypadku pierwszej umowy w zakres świadczeń wchodziły jedynie imprezy organizowane lub współorganizowane przez operatora, w związku z czym w przypadku wydarzeń organizowanych przez inne podmioty istniała możliwość świadczenia przez nie usług i nie wchodziło to w zakres umowy z poddzierżawcą. W przypadku drugiej umowy jedynie operator (poddzierżawca) Areny Gliwice może, korzystając z wyłącznego prawa do dysponowania obiektem, zapewnić promocję miasta podczas wszystkich wydarzeń organizowanych w obiekcie, nakładając odpowiednie wymogi na wszystkich swoich kontrahentów, którym umożliwia korzystanie z Areny. Nie istnieje inny podmiot, który zgodnie z zawartymi umowami dzierżawy i poddzierżawy mógł zapewnić taką kompleksową usługę. Udzielenie licencji do logotypu Zamawiającego ma na celu jedynie umożliwienie realizacji działań promocyjnych przez Wykonawcę.

Zamawiający uznał, że w dniu wszczęcia postępowania w trybie z wolnej ręki firma Arena Operator sp. z o.o. jest jedynym zarządcą Hali Widowiskowo Sportowej Arena Gliwice na podstawie przedstawionej umowy poddzierżawy z dnia 25.04.2019 r., której ważność nie budziła wątpliwości".



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.

W związku z cytowanymi powyżej wyjaśnieniami, kontrolujący wystąpili do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwice z kolejnymi, następującymi zapytaniami:

- i) Proszę wyjaśnić, czy ewentualny monopol ww. Wykonawcy w zakresie świadczenia przedmiotowych usług promocyjnych wynika jedynie z ww. Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r., czy też zdaniem Zamawiającego, usługi promocyjne będące przedmiotem ww. zamówień publicznych, udzielonych w trybie z wolnej ręki są chronione prawami wyłącznymi, wynikającymi z odrębnych przepisów ?

W przypadku twierdzenia, że przedmiot niniejszych zamówień publicznych jest objęty ochroną prawa wyłącznego, proszę wskazać o jakie dokładnie typy praw wyłącznych [prawa autorskie, patenty, znaki towarowe] tutaj chodzi oraz wskazać konkretne przepisy z których miałyby wynikać prawa wyłączne, przysługujące w opisywanym przypadku Wykonawcy, tj.: ARENA OPERATOR sp. z o.o.

- ii) Proszę wyjaśnić na jakiej podstawie prawnej i faktycznej w dniu wszczęcia pierwszego postępowania w trybie z wolnej ręki, tj. w dniu 28 maja 2018 r. Zamawiający uznał, że:

- ważność Umowa poddzierżawy z dnia 25.04.2019 r. „nie budzi wątpliwości”, skoro zgodnie z Umową dzierżawy nr GN. 6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r. brak uzyskania zgody Miasta Gliwice na poddzierżawę całego Obiektu - jako istotne naruszenie warunków Umowy dzierżawy - mogło skutkować wypowiedzeniem tejże Umowy dzierżawy;
- Firma ARENA OPERATOR sp. z o.o. na podstawie umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r. jest jedynym zarządcą Hali Widowiskowo Sportowej Arena Gliwice, skoro w tzw. „Okresie Przejściowym”, obiekt Areny Gliwice był we wspólnym posiadaniu zarówno Dzierżawcy, tj. ARENA OPERATOR sp. z o.o., jak i Wydierżawiającego: Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. ?

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez Prezydenta Miasta Gliwice pismem nr BPM.1710.14.2019 z dnia 1.10.2019 r. wynika co następuje:



*„Świadczenie usług promocyjnych określonych odpowiednimi zakresami umów mogło być realizowane wyłącznie przez poddzierżawcę obiektu, na podstawie z umowy nr 118/2018 z 25 kwietnia 2018 roku.*

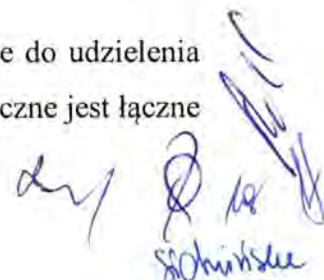
*Ważność umowy poddzierżawy z 25 kwietnia 2018 r. wynika z faktu jej zawarcia zgodnie z reprezentacją przewidzianą dla obu podmiotów oraz brakiem wystąpienia jakichkolwiek zdarzeń faktycznych, które skutkowałyby jej nieważnością zarówno w dniu wszczęcia postępowania o zamówienie publiczne, jak i w jego trakcie, a w szczególności w momencie jego zakończenia, a następnie podpisania umowy nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego umowa poddzierżawy miała moc obowiązującą także w okresie od dnia jej zawarcia do dnia wydania dzierżawcy zgody przez wydzierżawiającego. Naruszenie przez dzierżawcę przepisu art. 698 §1 k.c. nie ma wpływu na ważność stosunku obligacyjnego pomiędzy dzierżawcą a osobą trzecią. Zgodnie z art. 698 k.c., który stanowi przepis szczególny wobec art. 668 k.c., brak zgody mógł jedynie stanowić podstawę dla wydzierżawiającego do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia, co jednak nie nastąpiło.*

*Zgoda, którą dzierżawca uzyskał od wydzierżawiającego 18 czerwca 2018 r. definitywnie wyeliminowała możliwość wystąpienia okoliczności, mogących w dalszej kolejności podważyć umowę poddzierżawy z tego powodu, a zgodnie z art. 63 k.c. taka zgoda ma moc wsteczną od jej udzielenia.*

*Tryb zamówienia z wolnej ręki jest negocjacyjnym trybem udzielania zamówień publicznych, w którym zamawiający udziela zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą. Zamawiający zawsze jest uprawniony do zakończenia postępowania poprzez odstąpienie od negocjacji. Decyzja taka może być podjęta aż do zatwierdzenia wyników postępowania przez kierownika zamawiającego, a nawet później, bowiem, jak wynika z art. 68 ust. 2 p.z.p. najpóźniej wraz z zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego wykonawca składa oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, a jeżeli wartość zamówienia jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 p.z.p., również dokumenty potwierdzające spełnianie tych warunków.*

*Mając powyższe na uwadze, należy podkreślić, że Zamawiający uprawniony był do odstąpienia od negocjacji w każdym momencie np. w przypadku niewyrażenia zgody Miasta Gliwice na zawarcie przez dzierżawcę umowy poddzierżawy. Podkreślić jednak należy, że w dniu udzielenia zamówienia tj. 29.06.2018 r. taka zgoda była już wydana”.*

*Odnosząc się do cytowanych powyżej wyjaśnień stwierdzenia wymaga, że do udzielenia zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit.b) „uPzp” konieczne jest łączne*



spełnienie dwóch przesłanek ustanowionych w tym przepisie - istnienie praw wyłącznych oraz jednego podmiotu zdolnego do realizacji zamówienia, pomiędzy którymi musi zachodzić związek przyczynowo- skutkowy.

Innymi słowy Zamawiający powinien wykazać, że na rynku istnieje tylko jeden wykonawca, który może świadczyć dostawy, usługi lub roboty budowlane z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych oraz że nie istnieją rozwiązania równoważne tym, które odpowiadałyby rzeczywistym potrzebom Zamawiającego. Taka sytuacja musi mieć charakter obiektywnie trwałą i nieprzezwycięzalny.

W ocenie kontrolujących, w opisywanych przypadkach udzielenia przez Miasto Gliwice zamówień publicznych na usługi promocyjne w latach: 2018 oraz 2019-2020 nie zaistniały przesłanki ustawowe, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) „uPzp” do zastosowania tego najbardziej niekonkurencyjnego trybu udzielenia zamówienia publicznego.

Po pierwsze, usługi będące przedmiotem opisywanych postępowań o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki mają charakter standardowych usług promocyjnych, które są związane z funkcjonowaniem Areny Gliwice oraz organizacją w tym obiekcie imprez o charakterze rozrywkowo- artystycznym. Usługi te nie stanowią natomiast działalności Wykonawcy: ARENA OPERATOR sp. z o.o. o charakterze oryginalnym, czy też osobliwym. Usługi promocyjne świadczone przez Wykonawcę w ramach obydwóch ww. umów w sprawie zamówienia publicznego: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 [tzw. działania stałe oraz działania podejmowane podczas i w związku z wydarzeniami w Arenie Gliwice] o ile wiążą się z imprezami o charakterze rozrywkowo- artystycznym to jednak, same w sobie nie stanowią usług artystycznych, czy twórczych.

Branża zajmująca się świadczeniem usług promocyjnych oferuje szeroki wybór sposobu realizacji takich przedsięwzięć, co przy odpowiednim spreycowaniu oczekiwań Zamawiającego, związanych z opisem przedmiotu zamówienia powinno skutkować wyborem wykonawcy w trybie przetargowym, będącym podstawowym trybem udzielania zamówienia publicznego.

Po drugie, jak wynika z wyjaśnień samego Zamawiającego, rzekomy monopol Wykonawcy: ARENA OPERATOR sp. z o.o. w zakresie świadczenia przedmiotowych usług promocyjnych w ramach ww. obydwóch umów w sprawie zamówienia publicznego, wynika jedynie z Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r., zawartej pomiędzy Wyzierzawiającym: Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, a ARENA



OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach. Natomiast dopuszczalność oddania w poddzierżawę całego obiektu Areny Gliwice przewidziano w uprzednio zawartej Umowie dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r., zawartej pomiędzy Zamawiającym - Miastem Gliwice, [będącym Wydierżawiającym], a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. z siedzibą w Gliwicach [w którym Miasto Gliwice [Dzierżawcą].

Zamawiający w toku kontroli nie wykazał, że usługi promocyjne będące przedmiotem opisywanych zamówień w trybie z wolnej ręki, objęte są ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów. W szczególności, Zamawiający nie potrafił wskazać z których konkretnie przepisów miałyby wynikać prawa wyłączne, przysługujące w opisywanym przypadku Wykonawcy, tj.: ARENA OPERATOR sp. z o.o.

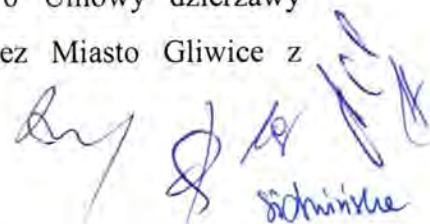
W judykaturze natomiast wielokrotnie zostało podkreślone, że zakresem tego przepisu zostały objęte wyłącznie takie sytuacje, w których ochrona praw wyłącznych wynika z przepisów prawa. Ochrona praw wyłącznych, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy Prawo zamówień publicznych nie może wynikać z wcześniej zawartych umów. Zamawiający nie może bowiem sam, poprzez swoje działania kreować monopolu powołując się na "przyczyny związane z prawami wyłącznymi", które uzasadniają w jego ocenie zastosowanie art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) „uPzp”, i "wymuszać" udzielenie zamówienia publicznego konkretnemu wykonawcy. Niedopuszczalnym jest dokonywanie czynności mających na celu obejście ustawy, do których na gruncie ustawy Prawo zamówień publicznych zaliczyć można wymuszanie istnienia, wykreowanymi uprzednio okolicznościami konkretnego stanu faktycznego, przesłanek zastosowania trybu zamówienia z wolnej ręki.

W opisywanych przypadkach zlecenia usług promocyjnych w trybie z wolnej ręki, to Zamawiający poprzez swoje działania lub zaniechania sam wykreował okoliczności, w których Wykonawca uzyskał uprzywilejowaną pozycję w zakresie usług promocyjnych świadczonych na rzecz Miasta Gliwice w obiekcie Areny Gliwice. Przy czym, w żadnym razie nie można tutaj mówić o prawach wyłącznych, przysługujących Wykonawcy, tj.: ARENA OPERATOR sp. z o.o.

Tego rodzaju klauzula o ochronie prawa wyłącznych, przysługujących rzekomo Wykonawcy: ARENA OPERATOR sp. z o.o. nie wynika nawet z uprzednio zawartych umów:

- dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r. oraz
- poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r.,

Co więcej, zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 3B pkt. 16 Umowy dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r., zawartej przez Miasto Gliwice z



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. One signature is clearly legible as 'Schminke'.



Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach: Dzierżawca został zobowiązany m.in. do nieodpłatnego udostępnienia licencji, obejmującej prawo do korzystania z utworów w postaci materiałów zdjęciowych, audiowizualnych, drukowanych oraz prezentacji dotyczących działalności Hali na potrzeby informacji i promocji Wydzierżawiającego.

Powyższe znalazło odzwierciedlenie także w postanowieniu § 5 ust. 4B pkt 15 ww. Umowy poddzierżawy, zawartej za zgodą Miasta Gliwice, pomiędzy: Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, a ARENA OPERATOR sp. z o.o., zgodnie z którym: *„Na każdy wniosek Wydzierżawiającego Dzierżawca [czyli ARENA OPERATOR sp. z o.o.] udostępni nieodpłatnie licencję niewyłączną obejmującą prawo do korzystania z utworów [co do których posiada przenoszalne prawa] w postaci materiałów zdjęciowych, audiowizualnych, drukowanych oraz prezentacji dotyczących działalności Areny na potrzeby informacji i promocji Wydzierżawiającego, za wyjątkiem materiałów zawierających informacje i dane handlowe”.*

Ponadto w celu należytego świadczenia usług promocyjnych, Zamawiający – Miasto Gliwice dopiero w umowach w sprawie zamówienia publicznego: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 udzielił Wykonawcy: ARENA OPERATOR sp. z o.o. – licencji do logotypu Zamawiającego.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że usługi promocyjne na rzecz Miasta Gliwice mógł świadczyć w Arenie Gliwice właściwie każdy rynkowy podmiot, profesjonalnie zajmujący się usługami promocyjnymi [nie tylko zarządca obiektu Areny Gliwice], jeżeliby tylko Miasto Gliwice za pośrednictwem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. zwróciło się do ARENA OPERATOR sp. z o.o. o nieodpłatne udostępnienie licencji, obejmującej prawo do korzystania materiałów, dotyczących działalności Areny Gliwice na potrzeby informacji i promocji Miasta Gliwice.

Można tutaj mówić o dysponowaniu przez Wykonawcę: OPERATOR sp. z o.o. dogodniejszymi warunkami organizacyjnymi do świadczenia usług promocyjnych w Arenie Gliwice, czego jednak nie można utożsamiać z nieprzewidywalnymi trudnościami, uniemożliwiającymi wykonanie tego rodzaju zamówień przez innych potencjalnych wykonawców.

Tym bardziej, że z treści zarówno: Umowy dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r., zawartej pomiędzy: Miastem Gliwice, a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, jak i Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia



25 kwietnia 2018 r. zawartej pomiędzy: Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., a ARENA OPERATOR sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach wynika ewentualność:

- rozwiązania każdej z tych umów, w każdym czasie za porozumieniem Stron;
- wypowiedzenia każdej z tych umów, zarówno przez Wyzierżawiającego, jak i Dzierżawcę;
- odstąpienia przez Wyzierżawiającego od każdej z tych umów.

Po trzecie, w dniu wszczęcia pierwszego z postępowań o udzielenie zamówienia w trybie wolnej ręki, tj. w dniu: 28.05.2018 r., jak również w dniu przesłania Prezesowi UZP zawiadomienia o wszczęciu postępowania w trybie z wolnej ręki, co nastąpiło w dniu 30.05.2018 r. Wyzierżawiający: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. nie uzyskał jeszcze zgody Miasta Gliwice na zawarcie przedmiotowej Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r.


Zgodnie natomiast z postanowieniem § 5 ust. 6 Umowy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r.: oddanie w poddzierżawę lub najem całego Obiektu Areny Gliwice na okres dłuższy niż 6 miesięcy wymagało zgody Wyzierżawiającego, czyli Miasta Gliwice.

Tymczasem, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. zwróciło się do Miasta Gliwice o zgodę na poddzierżawienie całego Obiektu Areny dopiero w dniu 4 czerwca 2018 r. Z kolei Miasto Gliwice wyraziło zgodę na poddzierżawę całego Obiektu Areny Gliwice pismem nr GN.6845.1.481.2017 z dnia 18 czerwca 2018 r.

Podkreślić tutaj należy, że zgodnie z Umową dzierżawy nr GN. 6845.1.481.2017/MH z dnia 16.11.2017 r. brak uzyskania zgody Miasta Gliwice na poddzierżawę całego Obiektu - jako istotne naruszenie warunków Umowy dzierżawy - mogło natomiast skutkować wypowiedzeniem tejże Umowy dzierżawy.

Ponadto co zasługuje tutaj na uwagę to fakt, że wydanie obiektu Areny Gliwice - Firmie ARENA OPERATOR sp. z o.o. nastąpiło w dniu 29 maja 2018 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu dzierżawy, a więc nazajutrz po wszczęciu pierwszego z postępowań w trybie z wolnej ręki.

Tym samym, zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 1 Umowy poddzierżawy nr 118/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. w momencie wszczęcia pierwszego z postępowań o udzielenie zamówienia w trybie z wolnej ręki, tj. w dniu 28 maja 2018 r. zachodził jeszcze tzw. „Okres przejściowy”, określony przez Strony ww. Umowy poddzierżawy: „*od dnia zawarcia umowy poddzierżawy do dnia wydania Areny*”.



W „Okresie Przejściowym”, obiekt Areny Gliwice znajdował się we wspólnym posiadaniu: Dzierżawcy, tj. ARENA OPERATOR sp. z o.o., jak i Wyzdierżawiającego tj.: Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Przy czym, w myśl § 8 ust. 1 ww. Umowy poddzierżawy: w „Okresie Przejściowym” Dzierżawca jest zobowiązany i uprawniony do: „*podejmowania czynności przygotowawczych do prowadzenia działalności przy wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy*”.

Nie można zatem uznać, jakoby w momencie wszczęcia pierwszego z postępowań o udzielenie zamówienia publicznego, tj. w dniu 28 maja 2018 r. oraz w dniu przesłania Prezesowi UZP zawiadomienia o wszczęciu postępowania w trybie z wolnej ręki, co nastąpiło w dniu 30 maja 2018 r., Wykonawca: ARENA OPERATOR sp. z o.o. był „jedynym zarządcą Hali Widowiskowo- Sportowej Arena Gliwice”.

Reasumując, Zamawiający w żadnym z dwóch ww. postępowań o udzielenie zamówienia publicznego w trybie z wolnej ręki – zwińczonych zawarciem umów w sprawie zamówień publicznych: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 - nie wykazał spełnienia ustawowych przesłanek.

Tym samym, w opisywanych przypadkach zlecenia usług promocyjnych doszło do naruszenia przepisu art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) w zw. z art. 10 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm. oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.).

Natomiast to na Zamawiającym, który udziela zamówienia z pominięciem podstawowych, konkurencyjnych trybów udzielania zamówień publicznych ciąży obowiązek wykazania, że przedmiot zamówienia może być świadczony wyłącznie przez określonego Wykonawcę, który jako jedyny jest zdolny do realizacji zamówienia.

Tryb udzielenie zamówienia w każdym z ww. przypadków zlecenia usług promocyjnych w latach 2018 oraz 2019-2020 został zatwierdzony przez. p. Krystiana Tomalę – Zastępcę Prezydenta Miasta Gliwice.

Odpowiedzialność za udzielenie opisywanych zamówień publicznych na usługi promocyjne z naruszeniem przepisu art. 67 ust. 1 pkt 1 lit. b) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm. oraz Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.) ponoszą:

- Naczelnik Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz
- p.o. Zastępcy Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych,



którzy zawarli umowę w sprawie zamówienia publicznego: Nr KP.0541.24.2018 CRU 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. oraz

— Naczelnik Wydziału Kultury i Promocji Miasta oraz

— Naczelnik Wydziału Zamówień Publicznych

którzy zawarli umowę w sprawie zamówienia publicznego: Nr 0541.41.2018 CRU 141/19 z dnia 14.01.2019 r.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.2.1.2.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.2.1.2. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

### **2.1.3. Menadżer Projektu dla inwestycji p.n. „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium”.**

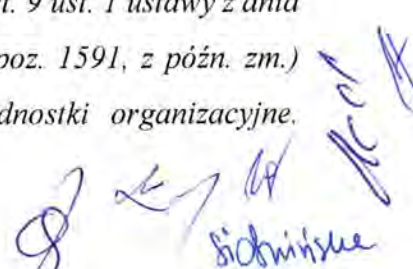
Prezydent Miasta Gliwice podjął w dniu 29 czerwca 2011 r. zarządzenie nr PM-808/11 w sprawie powierzenia Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wykonywania na rzecz Miasta Gliwice funkcji Menadżera Projektu dla inwestycji p.n. „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium”.

Następnie w wykonaniu zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice nr PM/808/11 w dniu 22 lutego 2013 r. pomiędzy Miastem Gliwice, reprezentowanym przez p. Piotra Wieczorka – byłego Zastępcę Prezydenta Miasta Gliwice a Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Gliwicach zawarto porozumienie techniczne IR/13/2222/11/579, w którym ustalono warunki techniczne i organizacyjne prowadzonych działań przez PWiK w ramach pełnienia funkcji Menadżera Projektu dla zadania „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium”. W § 6 niniejszego porozumienia wskazano, że zwrot kosztów Menadżera projektu poniesionych w związku z wykonywaniem czynności określonych w tym porozumieniu będzie następował w okresach miesięcznych.

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów o wskazanie podstawy prawnej, na podstawie której został wybrany Menadżer Projektu tj. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. do realizacji ww. porozumienia technicznego.

W odpowiedzi wyjaśniono: (...)przekazuję Zarządzenie nr PM-808/11 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 29 czerwca 2011r. wraz z uzasadnieniem – stanowiące załącznik do powyższego zarządzenia. Uzasadnienie zawiera podstawę prawną, na podstawie której został wybrany Menadżer Projektu, tj. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. do realizacji ww. porozumienia technicznego”.

W uzasadnieniu zarządzenia nr PM-808/11 czytamy, (...) Z przepisu art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) wynika, iż w celu wykonywania zadań gmina może tworzyć jednostki organizacyjne.



Niewątpliwie zadanie inwestycyjne „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium” mieści się w zakresie zadań, których realizację ustawodawca powierzył gminom. Korzystając z przywołanego wyżej uprawnienia Gmina Gliwice utworzyła wspólnie z gminami Pyskowice, Sośnicowice, Rudziniec spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Spółka ta jest spółką komunalną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. nr 9, poz. 43, z późn. zm.). Tak ukształtowana sytuacja prawna w zakresie celu utworzenia tej spółki (wykonywanie zadań gminnych) i jej statusu organizacyjno-prawnego (spółka komunalna) sprawia, że Gmina Gliwice wykonuje swoje zadania także w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.). Z zakresu przedmiotowego celu utworzenia spółki wynika, iż została ona powołana m.in. do prowadzenia działalności w zakresie doradztwa technicznego. Nie ulega wątpliwości, iż doradztwo to może być realizowane na rzecz gmin, które utworzyły spółkę. Takie doradztwo ma być świadczone przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. przy zadaniu inwestycyjnym „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium”. Powierzenie realizacji doradztwa przy tym zadaniu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. spowoduje obciążenie służb Urzędu Miejskiego w Gliwicach, co pozwoli na zintensyfikowanie działań tych służb na innych kierunkach zadań. Niewątpliwie jest bowiem to, iż inwestorski nadzór nad realizacją zadania inwestycyjnego „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium” byłby znacznym obciążeniem finansowym, rzeczowym oraz organizacyjnym służb Urzędu Miejskiego w Gliwicach (...).”

Aneks nr 2 IR.2222.11-2.2013 z dnia 10 grudnia 2015 r. wprowadzono zmianę m.in. do § 6 porozumienia, o treści: „Zwrot kosztów Menadżera Projektu następować będzie w oparciu o Plan Płatności Menadżera Projektu, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszego Porozumienia Technicznego”.

Z planu płatności Menadżera Projektu wynikało, że wysokość zwrotu kosztów Menadżera Projektu za lata 2013-2020 wynosiła łącznie 7.145.266,92 zł, w tym: w 2013 r. w wysokości 777.187,47 zł, w 2014 r. – 1.165.781,28 zł, w 2015 r. – 1.563.559,03 zł, w 2016 r. – 2.120.447,88 zł, w 2017 r. – 722.826,61 zł, w 2018 r. – 381.823,08 zł, w 2019 r. – 381.823,08 zł, w 2020 r. – 31.818,49 zł,

Następnie aneksem nr 3 IR.2222.11-3.2013 z dnia 6 października 2016 r. zmniejszono ww. koszt do kwoty 7.034.566,92 zł, w tym: w 2013 r. - 777.187,47 zł, w 2014 r. - 1.165.781,28 zł, w 2015 r. - 1.563.559,03 zł, w 2016 r. – 1.860.242,58 zł, w 2017 r. – 681.420,37 zł, w 2018 r. – 381.823,08 zł, w 2019 r. – 381.823,08 zł, w 2020 r. – 222.730,03 zł.



Handwritten signature and stamp. The signature is in blue ink and appears to be 'S. Schmidtke'. Below it is a blue circular stamp with the name 'S. Schmidtke' written inside.

Następnie aneksem nr 4 IR.2222.11-4.2013 z dnia 29 czerwca 2017 r. zmieniono ww. koszt następująco: w 2013 r. - 777.187,47 zł, w 2014 r. - 1.165.781,28 zł, w 2015 r. - 1.563.559,03 zł, w 2016 r. - 1.860.242,58 zł, w 2017 r. - 811.951,59 zł, w 2018 r. - 285.281,64 zł, w 2019 r. - 285.281,64 zł, w 2020 r. - 285.281,69 zł.

Wydatki wynikające z zawartego porozumienia zostały zaplanowane w przedsięwzięciu p.n. „Projekt „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej”:

- w załączniku nr 2 do uchwały nr II/14/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm. tj. wydatki 2015 r. - 108.393.720,00 zł, 2016 r. - 140.696.803,00 zł, 2017 r. - 5.479.422,00 zł.

- załączniku nr 2 do uchwały nr XII/286/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm. tj. wydatki 2016 r. - 200.417.089,00 zł, 2017 r. - 15.812.080,00 zł,

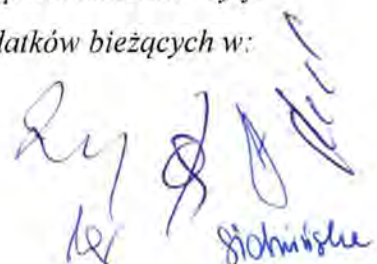
- załączniku nr 2 do uchwały nr XXII/545/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm. tj. wydatki 2017 r. - 106.734.940,00 zł.

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Biura Zarządzania Płynnością Finansową oraz do Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów o wyjaśnienie, dlaczego przed zawarciem ww. aneksów, z których wynikały płatności w latach 2013-2020 nie zaplanowano limitów wydatków w wieloletniej prognozie finansowej Miasta Gliwice na lata 2018-2020.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)W związku z zadaniem pytaniem, wyjaśniam, iż w okresie planowanego trwania inwestycji pn. „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej Podium”, płatności wynikające z porozumienia, zgodnie z ustawą o rachunkowości były zaliczane do wartości początkowej środka trwałego i w konsekwencji klasyfikowane, jako wydatki majątkowe, co znajdowało odzwierciedlenie w odpowiednich limitach wydatków na przedsięwzięcie przyjętych w:

- załączniku nr 2 do uchwały nr II/14/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm.,
- załączniku nr 2 do uchwały nr XII/286/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm.,
- załączniku nr 2 do uchwały nr XXII/545/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm.

Po zakończeniu realizacji ww. inwestycji płatności wynikające z porozumienia były klasyfikowane jako wydatki bieżące i zostały zabezpieczone w ramach wydatków bieżących w:



- załączniku nr 1 do uchwały nr II/14/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm.,
- załączniku nr 1 do uchwały nr XII/286/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm.,
- załączniku nr 1 do uchwały nr XXII/545/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Gliwice wraz z późn. zm.

W związku z powyższym zarówno w momencie podpisywania porozumienia technicznego z dnia 22 lutego 2013 r., jak i wszystkich kolejnych aneksów, płatności, które z nich wynikały były zabezpieczone w planie wydatków na dany rok budżetowy oraz w Wieloletniej Prognozie Finansowej”.

Zgodnie z art. 228 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 226 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.) uchwała w sprawie wieloletniej prognozy finansowej może zawierać upoważnienie dla zarządu jednostki samorządu terytorialnego do zaciągania zobowiązań związanych z realizacją zamieszczonych w niej przedsięwzięć. W załączniku do uchwały w sprawie wieloletniej prognozy finansowej określa się odrębnie dla każdego przedsięwzięcia m.in. limit wydatków w poszczególnych latach.

Z art. 228 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, wynika możliwość upoważnienia zarządu j.s.t. do zaciągania dwóch rodzajów zobowiązań. Pierwszy z nich determinowany jest katalogiem przedsięwzięć wieloletnich, o których mowa w art. 226 ust. 4 ustawy o finansach publicznych. Oznacza to, że w uchwale w przedmiocie wieloletniej prognozy finansowej istnieje możliwość upoważnienia zarządu na podstawie art. 228 ust. 1 pkt 1 ustawy do zaciągania tylko takich zobowiązań, które dotyczą umieszczonych w niej przedsięwzięć wieloletnich, wyłącznie do wysokości nieprzekraczającej limitów wynikających z art. 226 ust. 3 pkt 5 ustawy. Katalog przedsięwzięć wieloletnich determinuje zatem zakres przedmiotowy możliwych do umieszczenia w treści uchwały w przedmiocie w.p.f. upoważnień dla zarządu j.s.t., o których mowa w art. 228 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Drugi rodzaj zobowiązań, do których zaciągania może być upoważniony zarząd w trybie art. 228 ust. 1 ustawy, dotyczy wszelkiego rodzaju zadań realizowanych przez j.s.t. w perspektywie czasowej dłuższej niż rok budżetowy, które nie mieszczą się w katalogu przedsięwzięć wieloletnich, wynikającym z art. 226 ust. 4 ustawy.

Stąd, jeżeli Miasto, jak wynikało z aneksu nr 2 IR.2222.11-2.2013 z dnia 10 grudnia 2015 r. zaciągnęło zobowiązanie na lata 2013-2020 tytułem pełnienia funkcji Menadżera Projektu, które to zadanie w latach 2013-2017 klasyfikowane było jako przedsięwzięcie, również w

latach 2018-2020 powinno być wykazane w wykazie przedsięwzięć z wyszczególnieniem planowanych wydatków z tego tytułu. Zadanie to nie zmieniło swojego statusu przedsięwzięcia. Zadania w zakresie opracowywania projektów rocznych planów finansowych Wydziału Inwestycji i Remontów należały do Naczelnika Wydziału.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.2.1.3.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.2.1.3. stanowi załącznik nr 1 do protokołu kontroli.

**2.1.4. Zamówienie publiczne p.n. „Prace serwisowe polegające na wykonaniu kontroli stanu technicznego obiektu p.n. Arena Gliwice, stanowiącego własność miasta Gliwice, do przeprowadzenia w latach 2018-2019-2020”.**

Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości: przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego wraz z rozliczeniem niniejszego zadania.

Kontrolą objęto następujące dokumenty: dokumenty dotyczące przetargu nieograniczonego na realizację niniejszego zadania, w tym: ogłoszenie o zamówieniu, specyfikację istotnych warunków zamówienia, najkorzystniejszą ofertę, ofertę odrzuconą, protokół postępowania o udzielenie zamówienia, umowę w sprawie zamówienia publicznego nr GN.271.3.2018 z dnia 4 grudnia 2018 r., ogłoszenie o udzieleniu zamówienia publicznego.

Przygotowanie oraz przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego  
Komisja przetargowa została powołana pismem z dnia 25 października 2018 r.

Ogłoszenie o zamówieniu zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych w dniu 25 października 2018 r. pod numerem 641129-N-2018, na stronie internetowej od dnia 25 października 2018 r. do 5 listopada 2018 r. oraz w siedzibie zamawiającego.

Wartość zamówienia ustalono na kwotę 320.000,00 zł, co stanowi równowartość 74.216,67 euro, na podstawie planowanych kosztów.

Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia zatwierdzoną przez p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, przedmiotem niniejszego zamówienia określono prace serwisowe wynikające z umowy dzierżawy nr GN.6845.1.481.2017/MH z dnia 16 listopada 2017 r. § 5 pkt 3, 3b i polegające na wykonaniu kontroli stanu technicznego obiektu Arena Gliwice, ul. Akademicka 50, których wykonanie podyktowane jest przepisami Prawa Budowlanego art. 61, art. 62, a których wykonanie niezbędne jest do zachowania warunków gwarancji.

Termin wykonania niniejszego zamówienia określono do 30 listopada 2020 r.

W toku kontroli ustalono, że:





Z punktu 8.3 specyfikacji istotnych warunków zamówienia, wynikało że o zamówienie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy wykażą że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy-w tym okresie wykonali należycie co najmniej dwie usługi polegające na przeprowadzeniu kontroli okresowej w rozumieniu art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w budynku o powierzchni dachu co najmniej 1.000 m<sup>2</sup>.

W przypadku podmiotów występujących wspólnie, warunek w zakresie doświadczenia musi spełniać każdy podmiot.

Wystosowano zapytanie do Członków Komisji Przetargowej wskazanie jakie obiektywne przesłanki uzasadniały o odmiennym kształtowaniu warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznych i zawodowych w przypadku konsorcjum niż podmiotu występującego samodzielnie, mając na uwadze że działanie takie winno być uzasadnione charakterem zamówienia i będzie proporcjonalne.

W powyższej sytuacji wykonawca składający się z dwóch członków konsorcjum aby spełnić ww. warunek musi łącznie wykazać cztery usługi polegające na przeprowadzeniu kontroli okresowej w rozumieniu art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w budynku o powierzchni dachu co najmniej 1.000 m<sup>2</sup>, tj. po dwie usługi przez każdy podmiot występujący wspólnie, przy czym wykonawca występujący samodzielnie spełni powyższy warunek wykazując jedynie dwie usługi.

W odpowiedzi wyjaśniono: „W rozdziale 8 pkt 3) Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia Zamawiający określił następujący warunek udziału w postępowaniu w zakresie wiedzy i doświadczenia „O zamówienie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy wykażą, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie wykonali należycie co najmniej dwie usługi polegające na przeprowadzeniu kontroli okresowej w rozumieniu art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1202 z późn. zm.) w budynku o powierzchni dachu co najmniej 1000 m<sup>2</sup>. W przypadku podmiotów występujących wspólnie, warunek w zakresie doświadczenia musi spełniać każdy podmiot.”

Zgodnie z art. 23 ust 5 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zmianami), dopuszczalne jest określenie szczególnego, obiektywnie uzasadnionego sposobu spełniania przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia warunków udziału w postępowaniu, jeżeli jest to uzasadnione charakterem zamówienia i proporcjonalne.



*Odnosząc się do przesłanek uzasadniających rozszerzenie warunku o zapis, iż w przypadku podmiotów występujących wspólnie warunek w zakresie doświadczenia musi spełniać każdy podmiot, przyjęć należy, iż przedmiotowy przegląd z uwagi na charakterystykę obiektu, tj.:*

- *powierzchnia zabudowy 23.355,82 m<sup>2</sup>,*
- *powierzchnia wewnętrzna 57.136,70 m<sup>2</sup>,*
- *powierzchnia netto 58.325,55 m<sup>2</sup>,*

*garaż zewnętrzny :*

- *powierzchnia zabudowy 3238,92 m<sup>2</sup>*
- *powierzchnia wewnętrzna 4765,84 m<sup>2</sup>*

*kubatura:*

- *kubatura brutto części podziemnej 128.580 m<sup>3</sup>*
- *kubatura brutto części nadziemnej 425.641 m<sup>3</sup>*
- *kubatura brutto części podziemnej i nadziemnej 554.221 m<sup>3</sup>*

*Garaż zewnętrzny 18.896,55 m<sup>3</sup> należy uznać za wyjątkowo skomplikowany, a jednocześnie wyjątkowo istotny dla zapewnienia utrzymania obiektu we właściwym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczne użytkowanie obiektu.*

*Z tego względu można uznać, że nieuzasadnione byłoby powierzenie przeglądu konsorcjum, w którego skład wchodziłyby podmioty nieposiadające wymaganego doświadczenia. Sformułowany sposób spełnienia warunku udziału przez konsorcjum pozwalał uniknąć sytuacji, w której tylko jeden z członków konsorcjum wykazywałby się wymaganym doświadczeniem, a realizacja zamówienia następowalaby przez jeden z podmiotów składających wspólną ofertę, który nie posiadałby żadnego doświadczenia.*

*Ze względu na wyjątkowość zamówienia, istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wykonywaniem przeglądów "zwykłego" obiektu, a Areny Gliwice, tj. jednego z najnowocześniejszych i największych obiektów widowiskowo-sportowych w Polsce, przeznaczony do imprez różnego formatu, spełniający wymagania wydarzeń o randze międzynarodowej, na którym podczas wydarzeń może przebywać jednocześnie: do 1) 17.178 osób na arenie głównej oraz 2) 3306 osób na małej arenie. Dlatego należy wziąć pod uwagę fakt, iż powierzenie kontroli stanu technicznego tak dużego obiektu wykonawcom niedoświadczonym może powodować poważne konsekwencje nienależytego wykonania zamówienia, co ma bezpośrednie przełożenie na bezpieczeństwo użytkowników i uczestników wydarzeń organizowanych w Arenie Gliwice.*

*Treścią warunku jest dwukrotne (lub więcej) wykonanie określonych kontroli, zaś miarą doświadczenia jest w takim wypadku nie tylko wykonanie określonego zadania, ale także*



*niezakłócone kilkukrotne powtórzenie takich przedsięwzięć, co wpisuje się w trafną logikę, że o ile raz poprawna realizacja określonego zadania może być wynikiem pozytywnego, poniekąd przypadkowego obrotu zdarzeń, to powtórne zadowolające wykonanie takiego zadania świadczy o doświadczeniu podmiotu, które daje podstawę do przyjęcia, że wykonawca za każdym następnym razem wykonując takie zadanie – wykona je dobrze.*

*Sformułowany przez zamawiającego warunek, narzucający wykonawcom występującym wspólnie taki sposób jego wykazania, że każdy z wykonawców występujących wspólnie będzie musiał wykazać się całością doświadczenia (nie podlegającą sumowaniu), miał na celu bezpieczeństwo użytkowników obiektu, jak również charakter zamówienia cechujący się brakiem możliwości rozłączenia wykonania składników kontroli, a co za tym idzie posiadaniem doświadczeniem wykonawcy. Należy dodać, że w zakresie wiedzy i doświadczenia należy uwzględnić przede wszystkim cel, w jakim dany warunek był przez zamawiającego postawiony. Sumowanie braku wiedzy i doświadczenia w celu uzyskania wymaganego przez zamawiającego pułapu stanowi zagrożenie dla prawidłowej realizacji inwestycji i nie gwarantuje wyboru wykonawcy zdolnego do należytego wykonania zamówienia.*

*Ze względu na powtarzalność określonych kontroli, niemożliwe jest, aby ich realizacja mogła być powierzona podmiotowi nieposiadającemu określonego doświadczenia. W tym miejscu warto przytoczyć wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 1 marca 2019 r. (KIO 269/19) stwierdziła (...), że w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie zamówienia co do zasady wystarczające jest wykazanie łącznego spełniania warunków udziału w postępowaniu (a nie przez każdego z członków konsorcjum lub w inny sposób, np. przynajmniej przez jednego z członków konsorcjum). Zastosowanie ww. zasady może jednak okazać się nieuzasadnione w konkretnych okolicznościach danego postępowania. W tych przypadkach, gdy jest to uzasadnione charakterem zamówienia, zamawiający uprawniony jest do zastosowania regulacji art. 23 ust. 5 ustawy Pzp, tj. może określić szczególny, obiektywnie uzasadniony, sposób spełniania warunków udziału w postępowaniu przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia. Korzystając z ww. uprawnienia zamawiający obowiązany jest do przestrzegania zasady proporcjonalności. Uwzględniając dotychczasowe orzecznictwo, takie szczególne określenie spełniania przez konsorcjum warunku udziału w postępowaniu dotyczącego doświadczenia (w ramach warunku zdolności technicznej lub zawodowej) może wystąpić np. w sytuacji, gdy z uwagi na przedmiot zamówienia konieczne jest posiadanie doświadczenia zdobytego*

*w wyniku wielokrotnego wykonania określonych czynności (...).*

*Wyrok KIO z dnia 21 maja 2018 r. (KIO 910/18):*



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is stylized and appears to be 'Sichniński'. Below it is a rectangular stamp with the name 'Sichniński' written inside.

*(...) Zgodnie z art. 23 ust. 5 ustawy Pzp zamawiający może określić szczególny, obiektywnie uzasadniony, sposób spełniania przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 22 ust. 1b, jeżeli jest to uzasadnione charakterem zamówienia i proporcjonalne. Uprawnienie to ma służyć uzyskaniu rękojmi należytego wykonania przedmiotu przyszłej umowy oraz wyeliminowanie wykonawców, co do których zachodzi prawdopodobieństwo, że nie będą zdolni do prawidłowej realizacji zamówienia (...).*

*Mając na uwadze powyższe, w ocenie Zamawiającego, takie sformułowanie warunku udziału w postępowaniu było nie tylko uzasadnione charakterem zamówienia, ale również konieczne dla uzyskania rękojmi należytego wykonania usługi.”.*

Istotą wspólnego ubiegania się o zamówienie jest łączenie potencjału kilku wykonawców, który sumowany łącznie pozwala wykazać fakt dysponowania odpowiednimi w stosunku do przedmiotu zamówienia kwalifikacjami. Jakkolwiek przepisy wynikające z art. 23 ust. 5 ustawy Prawo zamówień publicznych pozwalają w sposób szczególny ustalić sposób spełniania warunków udziału w postępowaniu w przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie, to stanowią one wyjątek od reguły wynikającej z art. 23 ust. 1-3 ww. ustawy ustanawiającej uprawnienie wykonawców do kumulowania zasobów w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu. Dlatego możliwości jakie daje art. 23 ust. 5 ustawy Pzp nie można rozszerzać na przypadki nie mające silnego, obiektywnego uzasadnienia w charakterze zamówienia.

W wyroku KIO z dnia 7 sierpnia 2014 roku (KIO 1495/14), Izba wskazała, że wspólne ubieganie się o zamówienie nie oznacza jednak możliwości bezrefleksyjnego sumowania różnych elementów postawionych w ramach jednego warunku, co by prowadziło do przyjęcia, że dopuszczone zostanie spełnienie pewnej części, wycinka postawionego w treści warunku wymagania przez jeden podmiot [jednego członka konsorcjum] oraz pozostałej przez inny podmiot [kolejnego członka konsorcjum]. Istotna jest bowiem analiza postawionego na gruncie konkretnego postępowania warunku – jeśli wymaganie postawione w treści warunku ma postać autonomicznych wymagań wykonania różnych, niezależnych od siebie zadań, mających służyć zbadaniu różnego rodzaju doświadczenia potrzebnego do realizacji zamówienia, jak przykładowo, przy robotach budowlanych obejmujących zarazem zaprojektowanie, warunek obejmowałby określone doświadczenia w realizacji prac projektowych, a także dodatkowo odrębnie doświadczenie w realizacji innych zadań, stanowiących przykładowo wykonanie określonych robót budowlanych, w konkretnej sytuacji, można dopuścić traktowanie takiego wymagania postawionego w ramach warunku wiedzy i doświadczenia rozłącznie i przyjmując

możliwość wylegitymowania się żądaniem różnego rodzaju przez odrębne podmioty. Inaczej jest jednak, jeśli treścią postawionego warunku udziału w postępowaniu jest wymóg wykonania dwóch lub więcej takich samych zadań. W takim bowiem wypadku, treścią warunku jest dwukrotne [lub więcej] wykonanie określonych przedsięwzięć, zaś miarą doświadczenia jest w takim wypadku nie tylko wykonanie określonego zadania, ale także niezakłócone kilkukrotne powtórzenie takich przedsięwzięć, co wpisuje się w trafna logikę, że o ile raz poprawna realizacja określonego zadania może być wynikiem pozytywnego, poniekąd przypadkowego obrotu zdarzeń, to powtórne zadowalające wykonanie takiego zadania świadczy o doświadczeniu podmiotu, które daje podstawę do przyjęcia, że wykonawca za każdym następnym razem wykonując takie zadanie – wykona je dobrze.

W tym duchu ustawodawca dokonał zmiany przepisów w zakresie udziału konsorcjum w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

Mianowicie, zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 23 ust. 5 ustawy Prawo zamówień publicznych, zamawiający może określić szczególny, obiektywnie uzasadniony, sposób spełniania przez członków konsorcjum warunków udziału w postępowaniu, jeżeli jest to uzasadnione charakterem zamówienia i proporcjonalne. To z kolei oznacza, że zamawiający powinien w dokumentacji przetargowej określić m.in. zasady łączenia poszczególnych potencjałów (np. w zakresie doświadczenia) przez członków konsorcjum lub też taką możliwość może wykluczyć.

Co ważne, na podstawie art. 23 ust. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych, zamawiający może również określić warunki realizacji zamówienia przez wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie w inny sposób niż w przypadku pojedynczych wykonawców, jeżeli jest to uzasadnione charakterem zamówienia i proporcjonalne. Zamawiający zatem uprawniony jest np. do określenia (jeszcze na etapie prowadzenia postępowania), że od każdego z wykonawców wymagać będzie równego udziału w realizacji zamówienia, bądź też zastrzec może, że określone części zamówienia członkowie konsorcjum wykonać mają wspólnie lub wyłącznie ten członek konsorcjum, który posiada wymagane uprawnienia i doświadczenie do wykonania wskazanej części.

Jak wskazuje W. Dzierżanowski oraz K. Kostro (Warunki udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia, Zam.Pub.Dor. 2017/2/6-13) przepis art. 23 ust. 5 p.z.p. stanowi, iż zamawiający może określić szczególny, obiektywnie uzasadniony, sposób spełniania przez wykonawców, o których mowa w ust. 1, warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 22 ust. 1b p.z.p., jeżeli jest to uzasadnione charakterem zamówienia i proporcjonalne.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Sobiniśka' written at the bottom right.

Oznacza to, że w przypadkach, gdy przedmiot zamówienia uzasadnia konieczność wykazania się przez wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie określonym doświadczeniem (np. powtarzalnością należytej realizacji umowy), możliwe będzie sformułowanie warunku, narzucającego wykonawcom występującym wspólnie taki sposób jego wykazania, że jeden z wykonawców występujących wspólnie będzie musiał wykazać się całością lub wskazaną przez zamawiającego (nie podlegającą sumowaniu) częścią doświadczenia.

Aby jednak nie naruszyć zasady proporcjonalności, takie określenie warunku udziału w postępowaniu powinno dotyczyć tych zamówień, przy których nie jest możliwe rozłączne wykonanie ich składników zgodnie z posiadanym doświadczeniem, a więc zamówień których przedmiot jest niepodzielny lub co najmniej trudny do podzielenia w toku wykonawstwa.

Należy w tym miejscu podkreślić, że to zamawiający dokonuje oceny, jaki jest charakter postępowania i w jaki sposób określenie odmiennego sposobu oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu przyczyni się do realizacji celu postępowania. Oczywiście granicą takiej oceny jest szeroko rozumiana zasada proporcjonalności, jak również gwarancja należytej realizacji umowy o udzielenie zamówienia publicznego.

Powyższe rozumienie art. 23 ust. 5 ustawy potwierdza aktualne orzecznictwo KIO. M.in. w wyroku z dnia 7 lutego 2017 roku (KIO 167/17) KIO orzekła, że kwestia ewentualnego łączenia potencjału członków konsorcjum jest uzależniona zarówno od postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jak również rodzaju doświadczenia.

Przywołane w wyjaśnieniach wyroki KIO odnoszą się właśnie do takich sytuacji jak opisano powyższej, tj. do możliwości „sumowania” doświadczenia przez członków konsorcjum, bądź do narzucania wykonawcom występującym wspólnie taki sposób wykazania spełnienia warunku udziału z postępowaniu w zakresie doświadczenia, że jeden z wykonawców występujących wspólnie będzie musiał wykazać się całością lub wskazaną przez zamawiającego (nie podlegającą sumowaniu) częścią doświadczenia.

Zgodnie z protokołem postępowania, bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający podał, że na sfinansowanie opisywanego zadania inwestycyjnego zamierza przeznaczyć kwotę 393.600,00 zł brutto.

W celu wyboru najkorzystniejszej oferty zamawiający przyjął następujące kryteria – przypisując im odpowiednio wagę procentową:

- cena ofertowa – 60 %,
- doświadczenie zawodowe osoby realizującej zamówienie – 40 %.

Zgodnie z siwz, ocena punktowa w kryterium „doświadczenie zawodowe osoby realizującej zamówienie” dokonana zostanie na podstawie posiadanego doświadczenia w zakresie realizacji



usługi polegającej na wykonaniu kontroli okresowej w rozumieniu art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w budynku o powierzchni dachu co najmniej 1.000 m<sup>2</sup>:

- za realizację 3 usług 20 pkt,
- za realizację 4 usług 30 pkt,
- za realizację 5 usług 40 pkt.

Maksymalna liczba punktów jaka może uzyskać Wykonawca wynosi 40 pkt (za 5 usług).

Zamawiający nie wymagał wniesienia wadium, termin związania oferta – 30 dni, zabezpieczenie należytego wykonania umowy 5,00 % ceny całkowitej podanej w ofercie.

Termin składania ofert wyznaczono na dzień 5 listopada 2018 r.

Do upływu terminu składania ofert złożone zostały następujące oferty:

1. APIS Agencja Promocji Inwestycji Strukturalnych z Katowic – cena brutto 156.517,50 zł,
2. POLSKA GRUPA BUDOWLANO-INŻYNIERYJNA sp. z o.o. z Kołobrzegu - cena brutto 92.127,00 zł,
3. P.P.H.U. „J.STARAK” Jacek Starak z Pilchowiec – 11.685,00 zł,
4. Firma Usługowa „GAWŁOWSKI” Gawłowski Piotr z Częstochowy – cena brutto 321.645,00 zł,
5. SWECO CONSULTING sp. z o.o. z Poznania – cena brutto 153.750,00 zł,
6. BNI SILESIA Adam Codogni – cena brutto 48.154,50 zł.

Na podstawie art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, Zamawiający pismem z dnia 7 listopada 2018 r. wezwał m.in. Wykonawcę P.P.H.U. „J.STARAK” Jacek Starak, do złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów, dotyczących wyliczenia ceny oferty, która jest niższa o co najmniej 30 % od wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania, zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy pzp i średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert. Do upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego tj. 13 listopada 2018 r. Wykonawca nie złożył wyjaśnień dotyczących ceny oferty (rażąco niskiej ceny).

Stąd też na podstawie art. 92 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo zamówień publicznych odrzucono ofertę nr 3 złożoną przez P.P.H.U. „J.Starak” Jacek Starak z Pilchowiec.

Jako najkorzystniejsza została uznana oferta nr 6 tj. BNI SILESIA Adam Codogni. Szczegółowym sprawdzeniem objęto ofertę uznaną za najkorzystniejszą.

Zamawiający wezwał oferenta nr 2 do złożenia dokumentów w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych do dnia 21 listopada 2018 r.

W wyznaczonym dniu, oferent złożył oświadczenia i dokumenty, tj.:



- aktualny odpis z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej (jako odpowiedź na wezwanie do złożenia dokumentów i oświadczeń potwierdzających brak podstaw do wykluczenia, o których mowa w rozdziale 10 siwz pkt 2),
- referencje tj. Wykaz usług wraz z załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane (jako odpowiedź na wezwanie do złożenia dokumentów i oświadczeń potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu, o którym mowa w rozdziale 10 siwz pkt 3),
- uprawnienia oraz aktualne zaświadczenie o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa osoby wykonującej przegląd.

Ponadto, wykonawca oświadczył, że pozostałe informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach załączonych do oferty były nadal aktualne.

Jednakże w przedłożonych dokumentach nie ujęto wykazu usług wykonywanych....

Wystosowano zapytanie do Członków Komisji Przetargowej o wskazanie, jaki dokument złożony przez wykonawcę BNI SILESIA Adam Codogni, stanowił podstawę oceny spełnienia warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznych lub zawodowych.

Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, wykonawca składa w postępowaniu na wezwanie zamawiającego na potwierdzenie okoliczności o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy pzp, wykaz usług wykonywanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane o treści ZAŁĄCZNIKA NR 6 DO SIWZ.

W przedłożonej przez wykonawcę, na wezwanie zamawiającego zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy pzp, dokumentacji brak było powyższego wykazu usług, który potwierdzałaby spełnienie warunków udziału w postępowaniu.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Na potwierdzenie spełnienia warunku udziału w postępowaniu w zakresie zdolności technicznych lub zawodowych wykonawca, tj. BNI SILESIA Adam Codogni pismem z dnia 20.11.2019 r., (nr kor. UM.897756.2019) złożył „Wykaz usług” wraz z dowodami potwierdzającymi, że usługi zostały wykonane należycie.

Wykaz, o którym mowa powyżej został przypadkowo rozpięty i przelożony do segregatora z dokumentami przetargowymi, dotyczącymi innego postępowania, związanego z Areną Gliwice.”.





W wyniku przeprowadzonego postępowania, w dniu 4 grudnia 2018 r. zawarto umowę nr GN.271.3.2018 z Wykonawcą tj. BNI SILESIA Adam Codogni z siedzibą Zabrze za wynagrodzeniem 48.154,50 zł brutto.

Termin wykonania przedmiotu umowy przez wykonawcę ustalono:

- dla pierwszej kontroli – do 30 listopada 2018 r.,
- dla drugiej kontroli – do 31 maja 2018 r.,
- dla trzeciej kontroli – do 30 listopada 2018 r.,
- dla czwartej kontroli – do 31 maja 2018 r.,
- dla piątej kontroli – do 30 listopada 2018 r.

Do dnia zakończenia kontroli, wykonawca przeprowadził dwie kontrole, w wyniku czego wystawił faktury VAT na łączną kwotę 19.261,80 zł.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.2.1.4.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.2.1.4. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

## **2.2. Wydatki majątkowe.**

### **2.2.1. Przetarg nieograniczony na roboty budowlane w zadaniu inwestycyjnym p.n. „Zagospodarowanie terenu między ul. Kujawską a ul. Akademicką przy hali OSiR” w 2017 r.**

Celem kontroli było sprawdzenie prawidłowości:

- przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego z zastosowaniem procedury odwrotnej;
- wprowadzenia istotnych zmian postanowień zawartej umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. w stosunku do treści wybranej oferty, polegających na: przedłużeniu umownego terminu wykonania Przedmiotu Umowy, stanowiącego jedno z kryteriów oceny ofert, łącznie o 43 dni;
- wzajemnego rozliczenia niniejszego zadania inwestycyjnego.

Kontrolą objęto następujące dokumenty: kosztorysy inwestorskie, dokumenty dotyczące przetargu nieograniczonego na realizację niniejszego zadania, w tym: ogłoszenie o zamówieniu, specyfikację istotnych warunków zamówienia, dokumentację projektową, najkorzystniejszą ofertę, protokół postępowania o udzielenie zamówienia, umowę w sprawie zamówienia publicznego wraz z aneksami nr 1, 2 i 3, ogłoszenie o udzieleniu zamówienia publicznego itd.

#### Przygotowanie oraz przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego

Za przygotowanie i przeprowadzenie niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia



odpowiadają nw. pracownicy Zamawiającego, którym Kierownik Zamawiającego pisemnie powierzył niektóre czynności zastrzeżone dla niego na podstawie art. 18 ust. 2 „uPzp”:

- były Naczelnik Wydziału Zamówień Publicznych w zakresie czynności: zatwierdzenia treści wezwania do złożenia wyjaśnień dotyczących ceny, zatwierdzenie treści wezwania do złożenia dokumentów, pozytywna weryfikacja wniosku o wynikach postępowania, zatwierdzenie treści zawiadomienia o wynikach postępowania, podpisanie umowy, zatwierdzenie treści ogłoszenia o udzieleniu zamówienia;
- Główny Specjalista ds. zamówień publicznych w zakresie czynności: weryfikacja wniosku o rozpoczęcie procedury udzielenia zamówienia, powołanie komisji przetargowej, zatwierdzenie treści ogłoszenia o zamówieniu, zatwierdzenie treści SIWZ;
- Zastępca Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów w zakresie czynności podpisania umowy.

Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia - zatwierdzoną przez Głównego Specjalistę ds. Zamówień Publicznych, przedmiotem niniejszego zamówienia określono: *„realizację robót budowlanych dla zadania pn. Zagospodarowanie terenu między ul. Kujawską, a ul. Akademicką przy hali OSiR” wraz z poprawą estetyki budynku hali OSiR. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie następujących robót budowlanych:*

**a) w ramach remontu elewacji:**

- *remont elewacji budynku [prócz elewacji frontowej] wraz z pracami towarzyszącymi;*
- *zakrycie przeszklenia stałego w hali sportowej płytami włókowo – cementowymi;*
- *remont tarasu,*
- *remont przybudówki,*
- *remont miejsca składowania odpadów i segregacji śmieci,*
- *przemurowanie głównych warstw komina,*
- *wymiana istniejących oraz montaż dodatkowych opraw oświetleniowych,*
- *wymiana zwodów pionowych,*

**a) w ramach zagospodarowania terenu wokół budynku hali OSiR**

- *wymiana istniejących oraz wykonanie nowych nawierzchni utwardzonych,*
- *remont istniejącego parkingu,*
- *wykonanie nowych miejsc postojowych,*
- *wykonanie placu gospodarczego wraz z ogrodzeniem,*
- *montaż elementów małej architektury [ławki, kosze, stojaki na rowery],*



- wykonanie oświetlenia terenu,
- wykonanie odcinka kanalizacji deszczowej,
- odwodnienia terenu,
- zieleń, prace rozbiórkowe

oraz wykonanie wszelkich robót towarzyszących niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotowego zadania”.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty jest w dokumentacji projektowej, tj. w projektach budowlanych, projektach wykonawczych, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz w przedmiarach robót stanowiących Załącznik nr 6 do SIWZ.

Termin wykonania niniejszego zamówienia określono: „nie dłużej niż 84 dni, od daty podpisania umowy”.

Zgodnie z protokołem postępowania, bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający podał, że na sfinansowanie opisywanego zadania inwestycyjnego zamierza przeznaczyć kwotę 1.184.576,07 zł brutto.

Zamawiający w SIWZ oraz w ogłoszeniu o zamówieniu nie przewidział możliwości udzielenia dotychczasowemu wykonawcy zamówienia, polegającego na powtórzeniu podobnych robót budowlanych, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 i 7, „uPzp”.

Całkowita wartość opisywanego zamówienia udzielanego w częściach, z których każda stanowiła przedmiot odrębnego postępowania, została ustalona przez Zamawiającego na podstawie kosztorysów inwestorskich, opracowanych z datą 15.11. 2017 r. na kwotę 2.325.814,25 zł netto [co stanowi równowartość kwoty 557.094,60 euro, gdyż średni kurs złotego w stosunku do euro - stanowiący podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2015 r. (Dz.U.2015.2254 – wynosi 4,1749 zł)]. W tym, wartość niniejszej części zamówienia została ustalona na kwotę 1.375.814,25 zł netto, co stanowi 329.544,24 zł euro.

Zgodnie ze stanem faktycznym, wszczęcie niniejszego zamówienia nastąpiło w dniu 9.06.2017 r. w wyniku zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej Zamawiającego. Ponadto ogłoszenie o niniejszym zamówieniu – roboty budowlane zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 527265-N-2017 z dnia 9.06.2017 r.

Termin składania ofert wyznaczono na dzień 26.06.2017 r. do godz. 11:00, natomiast otwarcie ofert w tym samym dniu, o godz. 11:00.

W treści SIWZ [Rozdział XVIII] Zamawiający zawarł opis następujących kryteriów oceny ofert w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego:

- cenę oferty – 60%;
- gwarancja i rękojmia – 20%;
- termin realizacji – 20%

Z treści protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wynika, że do upływu terminu składania ofert złożono 2 oferty. Przy czym, oferta złożona przez Wykonawcę: REST Adam MARQUARDT z Knurowa z najniższą ceną: 658.322,05 zł brutto została przez Zamawiającego odrzucona na podstawie przepisu art. 89 ust.1 pkt 4 „uPzp [rażąco niska cena].

Z uwagi na fakt, że zaoferowana przez ww. Wykonawcę cena jest niższa o 30% od wartości zamówienia, powiększonej o należny podatek od towarów i usług i średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert, Zamawiający wezwał tego Wykonawcę na podstawie art. 90 ust. 1 „uPzp” do złożenia wyjaśnień, w tym złożenia dowodów dotyczących kalkulacji ceny ofertowej.

Wykonawca potwierdził otrzymanie wezwania oraz w treści korespondencji z dnia 28.06.2017 r. poinformował Zamawiającego, że: „[...] *nie ma możliwości wykonania zadania w tej cenie*”. Ostatecznie Wykonawca w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 30.06.2017 r. do godz. 12:00 nie złożył wyjaśnień dotyczących konkretnych elementów oferty, mających - jego zdaniem - wpływ na wysokość zaoferowanej ceny.

Stwierdzenia tutaj wymaga, że odrzucenie oferty ze względu na wystąpienie ceny potencjalnie rażąco niskiej zostało ujęte w dwóch przepisach o zamówieniach, tj.: art. 89 ust. 1 pkt 4 oraz art. 90 ust. 3 „uPzp”. Pierwszy z tych przepisów odnosi się do sytuacji, gdy Zamawiający istnienie takiej ceny stwierdzi: "oferta zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia". Drugi z nich, o treści: "Zamawiający odrzuca ofertę wykonawcy, który nie złożył wyjaśnień lub jeżeli dokonana ocena wyjaśnień wraz ze złożonymi dowodami potwierdza, że oferta zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia", mówi o sytuacji, w której taką rażąco niską cenę lub koszt niekoniecznie stwierdzono, czy też Zamawiający niekoniecznie jest w stanie wykazać [udowodnić], że jest ona rażąco niska, ale zaistniały inne okoliczności w postaci tego, że Wykonawca nie złożył wyjaśnień w zakresie ceny lub kosztu [potencjalnie rażąco niskiego] lub też Zamawiający dokonał oceny złożonych wyjaśnień i przedstawionych dowodów i w wyniku tej oceny uznał cenę lub koszt za rażąco niski. W przepisie tym mamy więc do czynienia z dwoma narzędziami: po pierwsze mobilizacją wykonawców do składania wyjaśnień i sankcją za ich nieudzielenie. Przesłanka ta obejmuje również sytuację, w których



Wykonawca co prawda prześle do Zamawiającego stosowne pismo, lecz nie będzie ono w swojej treści zawierało rzeczywistych wyjaśnień – chodzi tu bowiem o realność działania Wykonawcy [złożenie wyjaśnień], a nie jedynie dopełnienie formalności poprzez przedstawienie w odpowiedzi pisma „wyjaśnienia” nie zawierającego konkretnych treści.

Reasumując w opisywanym stanie faktycznym, zachodziła przesłanka odrzucenia oferty z najniższą ceną [złożonej przez Wykonawcę: REST Adam MARQUARDT z Knuruwa] na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 90 ust. 3 „uPzp”.

Zamawiający w wyniku badania i oceny ofert, wybrał jako najkorzystniejszą ofertę nr 2, złożoną przez: Wykonawcę: Przedsiębiorstwo Remontów Ulic i Mostów S.A z Gliwic o następującej treści:

- cena ofertowa: 1.861.601,63 zł brutto,
- okres gwarancji i rękojmi: 60 miesięcy,
- termin realizacji - 84 dni, od daty podpisania umowy.

Zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty nr kor. UM.449336.2017 z dnia 14.07.2017 r. zostało przesłane wszystkim Wykonawcom, którzy złożyli oferty w niniejszym przetargu nieograniczonym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w dniu 14.07.2017 r.

Próbą dla kontroli objęto prawidłowość wyboru, jako najkorzystniejszej oferty nr 2 złożonej przez: Przedsiębiorstwo Remontów Ulic i Mostów S.A z Gliwic.

Stwierdzono, że cena najkorzystniejszej oferty [861.601,63 zł brutto] mieści się w kwocie, którą Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie opisywanego zamówienia [1.184.576,07 zł brutto].

W powyższym zakresie uwag nie wniesiono.

#### **Udzielenie zamówienia publicznego**

Zgodnie z umową o zamówienie podstawowe Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. zawartą pomiędzy Zamawiającym, reprezentowanym przez Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, a wybranym Wykonawcą: Przedsiębiorstwem Remontów Ulic i Mostów S.A z siedzibą w Gliwicach.

Strony umówiły się o wynagrodzenie Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy w kwocie: 1.861.601,63 z brutto.

Umowny termin zakończenia przedmiotu umowy został wyznaczony jako 84 dni, od daty podpisania umowy, tj. do dnia 25 października 2017 r.

Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia zostało zamieszczone w BZP pod nr 500014011-N-2017 z dnia 17.08.2017.

### **Zmiany Umowy o realizację zamówienia publicznego**

Na wstępie stwierdzić należy, że generalną zasadą jest zakaz dokonywania istotnych zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy [art. 144 ust. 1 w zw. z art. 140 ust. 1 i 3 „uPzp”]. Dlatego też, aneksowanie umów w zamówieniach publicznych jest ściśle reglamentowane art. 144 ust. 1 „uPzp”, którego Zamawiający nie może interpretować rozszerzająco.

Stan rzeczy ustalony w wyniku kontroli jest taki, że Zamawiający toku wykonywania niniejszego zamówienia wprowadził następujące zmiany do Umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r.:

- na mocy aneksu nr 1 IR.272.47-1.2017 CRU: 2618/17 z dnia 11.09.2017 r. zawartego przez: Zastępcę Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, Strony postanowiły zmienić brzmienie:
  - §4 ust. 2 umowy, poprzez rozszerzenie zakresu prac powierzonych podwykonawcy w następujący sposób: oświetlenie budynku, oświetlenie terenu, remont elewacji budynku [oprócz elewacji frontowej] wraz z pracami towarzyszącymi, zakrycie przeszklenia stałego w hali sportowej płytami włótkowo- cementowymi, remont tarasu, remont przybudówki, remont miejsca składowania odpadów i segregacji śmieci, przemurowanie górnych warstw komina, wymiana zwodów pionowych, odwodnienie kotłowni, roboty kanalizacyjne, prace związane z zagospodarowaniem terenu i zielenią”
  - §5 ust. 1 i 2 umowy, poprzez zmianę kierownika robót branża drogowa; inspektora nadzoru branża budowlana oraz inspektora nadzoru branża drogowa.

Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

- Na mocy aneksu nr 2 IR.272.47-2.2017 CRU: 3328/17 z dnia 6.11.2017 r. zawartego przez: Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz p.o. Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, Strony postanowiły przedłużyć pierwotny termin zakończenia przedmiotu umowy [tj. 25 października 2017 r.] o 30 dni, tj.: do dnia 24 listopada 2017 r. Zgodnie z §4 aneksu nr 2 wynika, że: „*Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 25.10.2017 r.*”.
- Na mocy aneksu nr 3 IR.272.47-3.2017 CRU: 3855/17 z dnia 15.12.2017 r. zawartego przez: Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz p.o. Naczelnika



Wydziału Zamówień Publicznych, Strony postanowiły przedłużyć pierwotny termin zakończenia przedmiotu umowy o kolejne 13 dni, tj.: do dnia 7 grudnia 2017 r.

W pierwszej kolejności stwierdzenia wymaga, że zmiany umowy w sprawie zamówienia publicznego - wprowadzone na mocy aneksu nr 2 i 3 – polegające, na przedłużeniu terminu zakończenia przedmiotu umowy łącznie o 43 dni, uznaje się za istotne.

Tym bardziej, że „termin realizacji” stanowił jedno z pozacenowych kryteriów oceny ofert w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.

Zgodnie z treścią SIWZ, w ramach kryterium oceny ofert: „termin realizacji” - o wadze 20%, Wykonawcy ubiegający się o niniejsze zamówienie zobowiązani zostali do zaoferowania terminu w pełnych dniach, w następującym przedziale: min. 56 dni od daty podpisania umowy oraz max. 84 dni od daty podpisania umowy.

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Remontów Ulic i Mostów S.A z siedzibą w Gliwicach zaoferował w złożonej ofercie: „*termin zakończenia przedmiotu umowy, tj. termin zakończenia robót - 84 dni, od daty podpisania umowy*”, uzyskując w ramach kryterium oceny ofert „termin realizacji” – 13,33 pkt.

Zamawiający przyjął ofertę Wykonawcy uznając ją za najkorzystniejszą w prowadzonym postępowaniu przetargowym. Natomiast oświadczenie Wykonawcy dotyczące 84 dniowego terminu zakończenia przedmiotu zamówienia [robót] znalazło odzwierciedlenie w postanowieniu § 2 ust. 2 umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r.

Przy czym, zgodnie z § 2 ust. 3 ww. umowy: „*Terminem zakończenia przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 2 jest dzień zgłoszenia przez Wykonawcę do Zamawiającego gotowości odbioru końcowego całego przedmiotu umowy*”.

Zmiana terminu mogła mieć zatem wpływ na krąg potencjalnych wykonawców, jak również na wynik niniejszego postępowania.

Ponadto, podkreślić należy, że ewentualne niedotrzymanie przez Wykonawcę - zaoferowanego w ramach kryterium oceny ofert – „terminu zakończenia przedmiotu umowy”, zostało usankcjonowane przez Zamawiającego karami umownymi, we wzorze umowy [stanowiącej załącznik nr 5 do SIWZ].

Wskazać tutaj należy, że w toku prowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, wzór umowy o zamówienie publiczne reguluje prawa i obowiązki stron przyszłego stosunku obligacyjnego, tj. Zamawiającego i Wykonawcy, którego oferta zostanie



wybrana w danym postępowaniu i z którym, następnie, zawarta będzie umowa w sprawie zamówienia publicznego na warunkach określonych przez Zamawiającego we wzorze umowy.

Zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 wzoru umowy: „Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne: za opóźnienie w przekazaniu określonego w umowie przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia, licząc od następnego dnia po upływie terminu umownego”.

Ponadto w § 13 ust. 7 wzoru umowy uregulowano, że: „Kary umowne, które Wykonawca zapłaci Zamawiającemu, odnoszące się do wykonania przedmiotu umowy od momentu zawarcia niniejszej umowy do chwili odebrania za protokołem przedmiotu umowy: będą naliczane do wysokości 50% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 1 umowy”.

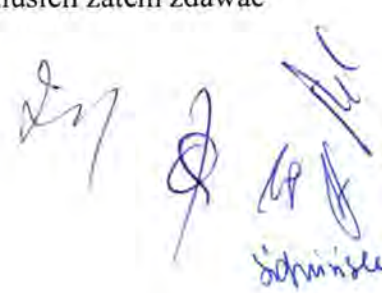
W konsekwencji także umowa w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r., zawiera w postanowieniu § 13 ust. 1 pkt 1 zastrzeżenie kar umownych na zasadzie **opóźnienia**, co w praktyce oznacza, że Zamawiającemu przysługują kary umowne bez względu na przyczyny nieterminowego zakończenia przez Wykonawcę przedmiotu umowy [robót].

Zgodnie bowiem z poglądami przyjętymi w doktrynie oraz orzecznictwie Sądów powszechnych należy dokonać tutaj rozróżnienia odmiennych pojęć: „opóźnienia” od „zwłoki”. Generalnie bowiem **opóźnienie** jest to uchybienie przez Wykonawcę terminowi bez względu na przyczyny, natomiast **zwłoka** jest to opóźnienie kwalifikowane, a zatem takie, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.

Jeżeli zatem Zamawiający wyraźnie przewidział we wzorze umowy [stanowiącej załącznik nr 5 do SIWZ] kary umowne na zasadzie „**opóźnienia**” w wykonaniu przedmiotu umowy, a kodeks cywilny wyraźnie odróżnia "zwłokę" od zwykłego "opóźnienia", to przyjęć należy, iż Zamawiający zapewnił sobie prawo do naliczania Wykonawcy kar umownych za każde opóźnienie w wykonaniu zobowiązania, niezależnie od tego, czy takie opóźnienie jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.

W niniejszym przypadku, bez znaczenia dla obowiązku zapłaty kary umownej są zatem przyczyny, które spowodowały niedotrzymanie przez dłużnika [Wykonawcę] terminu wykonania zobowiązania.

Wykonawcy zainteresowani ubieganiem się o niniejsze zamówienie musieli zatem zdawać sobie sprawę z tego, że:





- z *jednej strony* w perspektywie wykonywania przedmiotu umowy w okresie jesiennym [przekazanie placu budowy nastąpiło 8.08.2017 r. natomiast umowny termin zakończenia przedmiotu umowy – 25.10.2017 r.], do głównych ryzyk kontraktowych przyszłego Wykonawcy będzie należało wysokie prawdopodobieństwo występowania niesprzyjających warunków atmosferycznych, w szczególności opadów deszczu, które mogą spowodować spowolnienie robót budowlanych, lub nawet czasowe ich wstrzymanie,
- z *drugiej zaś strony*, wobec zastrzeżenia przez Zamawiającego we wzorze umowy kar umownych za opóźnienie, bez znaczenia dla obowiązku zapłaty kar umownych [do wysokości nawet 50% wynagrodzenia umownego brutto] są przyczyny, które spowodują niedotrzymanie terminu wykonania przedmiotu umowy.

Mając powyższe na uwadze, kontrolujący wystąpili do: Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów, Zastępcy Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych w Urzędzie Miejskim w Gliwicach - którzy podpisali odpowiednio aneksy: nr 2 i nr 3 do umowy - z następującym zapytaniem:

- i) Proszę wyjaśnić w jakim celu Zamawiający przewidział w § 13 ust. 1 pkt 1 wzoru Umowy [stanowiącej załącznik do SIWZ] kary umowne za opóźnienie [czyli każde uchybienie przez Wykonawcę terminowi bez względu na przyczyny], skoro w toku realizacji Umowy, przewidziane kary umowne nie mogły zostać naliczone i wyegzekwowane od Wykonawcy, gdyż Zamawiający swobodnie przesunął termin zakończenia przedmiotu umowy ze względu na różnorakie okoliczności, jak: niekorzystne warunki atmosferyczne, zwiększony zakres robót, awarię ocynkowni czy też konieczności zasypania komory zidentyfikowanej w bezpośrednim sąsiedztwie komina kotłowni OSiR ?

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez: Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów, Zastępcę Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych pismem nr kor. UM.814563.2019/MK z dnia 7.10.2019 r. wynika co następuje:

*„Kary umowne stanowią formę odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, a zatem przy ich stosowaniu należy mieć na względzie przepisy regulujące odpowiedzialność kontraktową. Nie każde opóźnienie w spełnieniu świadczenia powoduje powstanie roszczenia o odszkodowanie. Spełnienie świadczenia po terminie może być wynikiem okoliczności niezależnych od wykonawcy. W tej sytuacji w ogóle brak jest podstaw*

do naliczania kar umownych, a jednocześnie istnieją podstawy do przedłużenia terminu realizacji umowy.

Według K. Zagrobelnego [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019 [komentarz do art. 483 k.c., str. 904 teza 9]: W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, omawiany przepis (tj. art. 483 k.c.) zastępuje art. 471 k.c. Wynika stąd oczywista konstatacja, że nie chodzi tu o każdy przypadek naruszenia przez dłużnika istniejącej więzi zobowiązaniowej, ale tylko taki, za który odpowiada.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2019 r. IV CSK 574/17, publ. 1878762: Kara umowna należy się wierzycielowi chociażby nie poniósł on żadnej szkody, jest ona związana z odpowiedzialnością o charakterze odszkodowawczym i stanowi surogat odszkodowania należnego z tytułu odpowiedzialności kontraktowej.

Przesłanką odpowiedzialności dłużnika (wykonawcy) jest wina. Oznacza to, że okoliczności związane z opóźnieniem muszą być przez dłużnika zawinione. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 października 2018 r. I AGa 138/18: Skoro wierzytelność z art. 483 KC wywodzi się z reżimu odpowiedzialności kontraktowej, to dłużnik może się z niej uwolnić, kiedy wykaze brak winy w nienależyтым wykonaniu zobowiązania. Podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 grudnia 2017 r. I ACa 165/17: 2. Nie można żądać zapłaty kary umownej, jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest efektem zdarzeń, za które dłużnik nie ponosi winy. Ciężar wykazania braku winy spoczywa na dłużniku.

Sądy rozpoznające sprawy z udziałem Miasta Gliwice o zapłatę kar umownych wielokrotnie podkreślały, że instytucja kar umownych nie służy uzyskiwaniu przez Miasto dodatkowych dochodów, ale ma na celu naprawienie ewentualnie wyrządzonej przez dłużnika szkody.

Naliczanie kar umownych w każdym przypadku nawet w sytuacji, gdy Zamawiający posiada wiedzę, że opóźnienie jest wynikiem okoliczności niezależnych od wykonawcy naraża zamawiającego na konieczność ponoszenia kosztów związanych z prowadzeniem procesów o zapłatę wytoczonych przez wykonawców (o miarkowanie kar umownych lub o zapłatę w związku z brakiem okoliczności uzasadniających jej naliczenie) oraz zapłatę odsetek za opóźnienie w zapłacie części wynagrodzenia potrąconego z wynagrodzenia.

Zwrot „opóźnienie” w przypadku kar umownych należy interpretować tak jak wskazują na to powyższe regulacje i przywołane orzecznictwo sądów powszechnych. W przypadku kar umownych pojęcie opóźnienia należy inaczej interpretować niż w przypadku odsetek, chociażby z uwagi na treść art. 484 k.c.

Dodatkowo wskazujemy, iż:



- *Zamawiający nie przesuwal terminu realizacji przedmiotu umowy „swobodnie”, lecz w oparciu o zaistnienie przesłanek zawartych w umowie dotyczących możliwości istotnych zmian umowy,*
- *ustawa Prawo zamówień publicznych nie zakazuje i nie reguluje stosowania kar za opóźnienie przy jednoczesnym określeniu w siwz i umowie przesłanek zmiany terminu zakończenia przedmiotu umowy. Natomiast w odniesieniu do przepisów kodeksu cywilnego stanowisko przedstawiliśmy powyżej,*
- *powyższe zapisy wzoru umowy nie ograniczają konkurencji – w prowadzonych przez Zamawiającego postępowaniach o udzielenie zamówienia składane są oferty cenowe i nie występują przypadki odwołań w tym zakresie. Również dotychczasowe kontrole Zamawiającego, w tym kontrole UZP i RIO nie wykazywały nieprawidłowości w tym zakresie”.*

Odnośząc się do cytowanych powyżej wyjaśnień powtórzyć należy że, kodeks cywilny wyraźnie odróżnia "zwłokę" od zwykłego "opóźnienia". Otóż kwestie opóźnienia i zwłoki reguluje w sposób szczególny do art. 471 k.c. norma art. 476 k.c. Norma ta definiuje prawne pojęcie zwłoki i opóźnienia.

Ponadto podkreślić należy, że na gruncie Prawa zamówień publicznych zasada swobody umów doznaje pewnych ograniczeń. O ile bowiem zasada ta wymaga konsensusu obu stron, o tyle na gruncie zamówień publicznych doznaje ona ograniczenia przejawiającego się w tym, że Zamawiający nie może swobodnie wybrać kontrahenta, sam określa zasady, na których umowę chce zawrzeć, a po zawarciu umowy o zamówienie publiczne strony nie mogą jej swobodnie zmienić.

Uprawnienie Zamawiającego do ukształtowania postanowień umownych zgodnie z jego potrzebami i wymaganiami związanymi z celem zamówienia, którego zamierza udzielić, wynika z przepisu art. 36 ust. 1 pkt 16 „uPzp”, zgodnie z którym Zamawiający zobowiązany jest zawrzeć w treści SIWZ istotne dla stron postanowienia, albo wzór umowy.

Dlatego też w obrocie gospodarczym, w umowach w sprawie zamówienia publicznego zakres odpowiedzialności Wykonawcy często zostaje przez Zamawiającego rozszerzony, poprzez przyjęcie zasady zapłaty kary umownej na skutek „opóźnienia zwykłego” w realizacji określonych obowiązków, pomimo, że regułą jest zastrzeżenie w umowach zapłaty kary umownej w następstwie zwłoki wykonawcy.

Zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu

świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zwłoka dłużnika polega na tym, iż niedotrzymanie terminu spełnienia świadczenia następuje na skutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, w szczególności np. za winę własną.

Z uwagi na powyższe, w sytuacji gdy w umowie zostałaby wprowadzona instytucja zwłoki, przyjmuje się domniemanie prawne, iż niewykonanie zobowiązania w terminie nastąpiło z przyczyn, za które dłużnik odpowiada. Zwłoka jest zatem kwalifikowanym opóźnieniem w wykonaniu zobowiązania. Dochodzi więc do niej wówczas, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w następstwie okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

Czym innym jest jednak opóźnienie, o którym mowa w art. 481 k.c. Służby Zamawiającego powinny wiedzieć, że kary umowne za opóźnienie należy utożsamiać z sytuacją, w której dłużnik [Wykonawca] nie spełnia świadczenia w ustalonym terminie bez względu na przyczyny jakie za tym stoją, tj. czy były one zawinione przez dłużnika, czy nie [zob. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt I ACa 1163/17].

Nie ulega zatem wątpliwości, że „opóźnienie” jest szerszą kategorią i obejmuje także przypadek zwłoki, będącej jej kwalifikowaną postacią.

Możliwość zastrzeżenia w umowie kar umownych „za opóźnienie” została potwierdzona w orzecznictwie [zob. np. Wyrok z dnia 28 września 2010 r. Sądu Apelacyjnego w Katowicach, sygn. V ACa 267/2010, LEX 785490], którego teza brzmi: *„W sytuacji gdy strony umowy zastrzegły w sposób wyraźny i jednoznaczny, że na rzecz Zamawiającego zastrzeżona została kara umowna za opóźnienie w przekazaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru, a nie tylko w przypadku opóźnienia zawinionego [zwłoki] powód nie może podnosić zarzutu, że opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy powstało na skutek okoliczności, za które wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, skoro roszczenie o zapłatę kary umownej powstaje w tym przypadku na sam fakt opóźnienia bez względu na przyczynę”*.

Również Sąd Najwyższy dopuścił taką możliwość przyjmując, że: *„Jeżeli strony w umowie zastrzegły kary umowne w każdym wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są przyczyny, które spowodowały niedotrzymanie przez dłużnika terminu wykonania zobowiązania”* [zob. Wyrok z dnia 27 czerwca 2000 r. Sądu Najwyższego, sygn. I CKN 791/98].

W opisywanym przypadku, poza wszelkim sporem pozostaje, że Zamawiający we wzorze umowy, a co z tym się wiąże także w samej umowie w sprawie zamówienia publicznego



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Sichniński' at the bottom.

Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r., zastrzegł kary umowne za "opóźnienie w przekazaniu określonego w umowie przedmiotu umowy" - § 13 ust. 1 pkt 1 umowy.

Wobec powyższego niezrozumiałym jest cytowane powyżej tłumaczenie Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów, Zastępcę Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych, że opóźnienie w wykonaniu przedmiotu ww. umowy powstało na skutek okoliczności, za które Wykonawcy nie ponosi odpowiedzialności, skoro w świetle zawartej umowy w sprawie zamówienia publicznego, roszczenie o zapłatę kary umownej powstaje w tym przypadku za sam fakt opóźnienia bez względu na przyczynę.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że Zamawiający, co do zasady nie tyle miał prawo – co obowiązek, domagać się od Wykonawcy kary umownej za sam fakt opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy bez względu na przyczynę. Natomiast dochodzona kara umowna na wniosek Wykonawcy mogła być ewentualnie miarkowana.

Tymczasem Strony, w toku realizacji niniejszego zamówienia wprowadziły zmiany do umowy o zamówienie publiczne Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r., polegające na przedłużeniu terminu zakończenia przedmiotu umowy łącznie o 43 dni ze względu na trzy zasadnicze rodzaje przeszkód, uniemożliwiających terminowe zrealizowanie przedmiotu umowy:

1. niesprzyjające warunki atmosferyczne, tj. opady deszczu lub deszczu ze śniegiem oraz występowaniu nieodpowiednich temperatur [poniżej 5 st. C], co spowodowało spowolnienie robót budowlanych, lub nawet czasowe ich wstrzymanie;
2. awaria urządzenia ocynkowni i związane z tym: opóźnienie w dostawie drzwi do przybudówki oraz wykonania ocynku na ławach, koszach i stojakach;
3. konieczność wykonania dokumentacji zamiennej i uzyskanie decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego oraz uzgodnienie projektu ruchu ze względu na inną, niż w dokumentacji projektowej, lokalizację szafy przyłączeniowej do której należało włączyć oświetlenie.

W takich okolicznościach trafne wydaje się więc przyjęcie, że zastrzeżenie przez Zamawiającego we wzorze umowy [stanowiącej załącznik nr do SIWZ] kary umownej na zasadzie opóźnienia, a nie zwłoki może być uznane za nieuzasadnione, niezgodne z przepisem art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny ( Dz. U. z 2017 r. poz. 459 z późn. zm.).



Siobinski

Zgodnie z przywołanym przepisem, Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości [naturze] stosunku, ustawie lub zasadom współżycia społecznego.

W przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, Zamawiający zastrzegając kary umowne na zasadzie opóźnienia [czyli bez względu na przyczyny nieterminowego zakończenia przez Wykonawcę przedmiotu umowy], faktycznie przerzucił rozszerzoną odpowiedzialność na Wykonawcę, co mogło ograniczyć krąg Wykonawców ubiegających się o to zamówienie. Natomiast w wyniku późniejszego przedłużenia z rozmaitych powodów, pierwotnego terminu realizacji umowy łącznie o 43 dni, Zamawiający zaprzeczył istnieniu w tym przypadku podstaw do rozszerzenia odpowiedzialności Wykonawcy tego zadania.

Reasumując, Zamawiający w wyniku wprowadzonych aneksami nr 2 i 3 zmian do umowy w sprawie zamówienia publicznego, polegających na przedłużeniu terminu realizacji umowy ze względu:

- na niesprzyjające warunki atmosferyczne oraz
- awarię urządzenia ocynkowni,

uczynił martwym postanowienie § 13 ust. 1 pkt 1 umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r.

Można tutaj zatem mówić o dorozumianej, niedozwolonej zmianie umowy w sprawie zamówienia publicznego, z naruszeniem przepisu art. 144 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.) w zw. z postanowieniem § 13 ust. 1 pkt 1 umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r.

Należy bowiem przyjąć, że gdyby Wykonawcy wiedzieli o utożsamianiu przez Zamawiającego w toku realizacji przedmiotu umowy zastrzeżonych w umowie kar umownych na zasadzie opóźnienia - ze zwłoką Wykonawcy, to mogłoby to mieć wpływ na zwiększenie potencjalnego kręgu podmiotów [wykonawców] w tymże postępowaniu.

W zakresie natomiast istotnych zmian, wprowadzonych do umowy na podstawie aneksu nr 2 IR.272.47-2.2017 CRU 3328/17 z dnia 6.11.2017 r. stwierdzono co następuje:

Zmiana ww. umowy, polegająca na przesunięciu terminu zakończenia robót o 30 dni została wprowadzona w oparciu o przesłankę zmiany umowy, o której mowa w art. 144 ust. 1 pkt 1 „uPzp” w zw. z przesłanką przewidzianą przez Zamawiającego w postanowieniu § 10 ust. 2 pkt



l) lit. b) wzoru umowy, stanowiącej załącznik nr 5 do SIWZ oraz w sekcji IV.5) ogłoszenia o zamówieniu.

Zgodnie z postanowieniem § 10 ust. 2 pkt 1) lit. b) umowy: „Zamawiający określa następujące warunki, w jakich przewiduje możliwość dokonania zmian zawartej umowy:

— „*Wyjątkowo niesprzyjających warunków fizycznych bądź atmosferycznych: Zamawiający ma na uwadze warunki atmosferyczne odbiegające od typowych mających wpływ na niemożność prowadzenia robót budowlanych jak: długotrwałe intensywne opady trwające powyżej 3 dni, powódź [czas niezbędny na ustąpienie wody z zalanego terenu i możliwość kontynuacji lub rozpoczęcia robót], wczesny okres zimy, opady śniegu, niskie temperatury, które zgodnie z szczegółową specyfikacją techniczną uniemożliwiająca prowadzenie robót*”.

Wykonawca wnioskuje do Zamawiającego o przedłużenie pierwotnego terminu w pismach: nr PRUiM/RM/032/X/2017 z 2.10.2017 r.; nr PRUiM/RM/444/X/2017 z 2.10.2017 r. oraz UM.657027.2017 z 16.10.2017 r. wskazuje, że:

— „[...] w dniach od 13.09.2017 r. do 21.09.2017 r. nastąpiły ciągle obfite opady deszczu. Spowodowały one brak możliwości wykonywania robót: drogowych, kanalizacyjnych, ogólnobudowlanych i spowodowały nawodnienie wykonanych warstw konstrukcyjnych. W związku z powyższym termin zakończenia przedmiotu umowy jest niemożliwy do dotrzymania i zgodnie z par. 10 pkt 2.1.b umowy IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. **zwraca się o jego zmianę na dzień 15.11.2017 r.**”

— „[...] Informujemy także o wystąpieniu od dnia 3.10.2017 do 10.10.2017 r. kolejnych opadów deszczu uniemożliwiających wykonywanie robót drogowych i ogólnobudowlanych zgodnie z SSTWiORB” [...] **dlatego podtrzymujemy wniosek o zmianę terminu umownego zakończenia robót całego przedmiotu umowy do dnia 15.11.2017 r.**”

— „[...] Zgodnie z naszym wnioskiem informujemy, iż dni deszczowych uniemożliwiających wykonanie robót budowlanych do czasu ustania skutków opadów było 22 dni robocze [...] **podtrzymujemy wniosek o zmianę terminu umownego zakończenia robót całego przedmiotu umowy do dnia 24.11.2017 r.**”

Kontrolujący wystąpili do Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych - którzy podpisali aneks nr 2 IR..272.47-2.2017 CRU: 3328/17 z dnia 6.11.2017 r. do umowy w sprawie zamówienia publicznego nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. - z następującymi zapytaniami:



- i) Mając na uwadze przesłankę zmiany umowy, o której mowa w postanowieniu § 10 ust. 2 pkt 1) lit. b) umowy proszę wyjaśnić w jaki sposób należy interpretować użyte tam następujące pojęcia:

— „**intensywne opady**”

W szczególności proszę wskazać, jakie zdaniem Zamawiającego musiałyby wystąpić dobowe sumy opadu [mm], żeby można byłoby mówić, że mamy do czynienia z „intensywnymi opadami” ?

— „**czas niezbędny na ustąpienie wody z zalanego terenu i możliwość kontynuacji lub rozpoczęcia robót**”

W szczególności proszę wyjaśnić:

- Czy w wyniku takiego sformułowania można w ogóle mówić o określeniu charakteru oraz warunków wprowadzenia zmian [rozumianych jako okoliczności umożliwiające skorzystanie z klauzuli], a także dopuszczalny zakres takiej modyfikacji, skoro interpretacja tych okoliczności zależała wyłącznie od Zamawiającego ?
- Czy sformułowanie: „ustąpienie wody z zalanego terenu” jest równoznaczne z momentem kiedy woda opadowa zostanie wchłonięta w grunt oraz jak należy liczyć „czas niezbędny”, w sytuacji, kiedy naturalne wchłanianie deszczówki jest niemożliwe, np. kiedy grunt jest mało chłonny [iły, glina] i jedynym *sposobem* na odprowadzenie wody opadowej z działki jest jej odpompowanie ?

- ii) Na jakiej podstawie faktycznej Zamawiający wyliczył, że Wykonawcy przysługuje przesunięcie pierwotnego terminu zakończenia przedmiotu umowy o 30 dni, skoro:

- Wykonawca w piśmie nr PRUiM/RM/746/X/2017 UM.657027.2017 z dnia 16.10.2017 r. wskazuje, że „*dni deszczowych uniemożliwiających wykonanie robót budowlanych do czasu ustania skutków opadów było 22 dni robocze*” ?
- Zgodnie z dziennikiem robót z dnia 28.03.2017 r. wstrzymanie robót przez Wykonawcę zachodziło wyłącznie w dniach: od 19 do 22.09.2017 r. [wpis z dnia 22.09.2017 r.]

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez: Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych pismem nr kor. UM.814563.2019/MK z dnia 7.10.2019 r. wynika co następuje:





„We wrześniu i październiku 2017 r. występowały opady atmosferyczne, przez które nie można było realizować robót wg wskazań określonych w dokumentacji przetargowej. Wg zapisów dokumentacji projektowej i STWiORB zarówno w okresie występowania opadów jak i w okresie następującym bezpośrednio po zakończeniu opadów Wykonawca nie mógł realizować robót w zakresie malowania (zgodnie ze ST9 p.5.2.1. „Prace malarskie na podłożach stalowych prowadzić należy przy wilgotności względnej powietrza nie większej niż 80%.”) i robót drogowych (nawodnienie dna koryta pogorszyło parametry zagęszczenia podłoża w związku z czym nie osiągnięto dla koryta wskaźnika  $I_s=0,97$ , nie można także było prowadzić robót w zakresie wymiany gruntu i układania podbudów).

Powyższe wymagania wyraźnie wskazał Wykonawca zarówno w piśmie z dnia 02.10.2017r. (nr PRUiM/RM/444/X/2017) jak i w piśmie z dnia 16.10.2017r. (nr PRUiM/RM/746/X/2017).

W celu realizacji robót zgodnie ze sztuką budowlaną i wymogami jak wyżej Wykonawca mógł bezpiecznie wznowić roboty w zakresie drogowym po okresie co najmniej 4 dni od ustania opadów. Wykonawca dokonywał na budowie odpompowywania wód z wykopów, a wskazany powyżej **okres 4-dniowy był niezbędny do uzyskania przez grunt rodzimy parametrów umożliwiających układanie podbudowy.**

W przypadku nakazu przez Zamawiającego szybszego rozpoczęcia robót grunt rodzimy mógłby się uplastycznic co w konsekwencji doprowadziłoby do sytuacji konieczności dokonania wymiany lub wzmocnienia gruntu i roszczeń Wykonawcy o dodatkowe wynagrodzenia z tego tytułu, oraz do znacznie dłuższego wydłużenia terminu realizacji robót.

Na wniosek Zamawiającego Wykonawca przedstawił dane Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej za okres 11.09.2017r. do 09.10.2017r. - opady występowały nieprzerwanie z wyłączeniem okresu od 26.09.2017 do 01.10.2017 [biorąc pod uwagę 4 dniowy okres wysychania podłoża roboty drogowe bezpiecznie można byłoby wznowić w sobotę 30.09.2017r. i niedzielę 01.10.2017r. oraz w sobotę 14.10.2017r.] oraz 04.10.2017r. Z danych jak wyżej jednoznacznie wynika, że Wykonawca robot nie mógł zgodnie z technologią wskazaną w dokumentach przetargowych realizować robót w okresie co najmniej 34 dni.

Jako dodatkowy dowód potwierdzający fakt zaistnienia w miesiącu wrześniu 2017r. warunków pogodowych odbiegających od warunków przeciętnych przedstawiamy:

- wydruk artykułu ze strony internetowej [www.twojapogoda.pl](http://www.twojapogoda.pl) z dnia 09.10.2017 r.
- wydruk mapy IMGW obrazujący sumy opadów we wrześniu 2017r. na terenie Polski.

W związku z powyższym należy wskazać, że Zamawiający po to określa w opisie przedmiotu zamówienia jakim jest dokumentacja projektowa warunki realizacji robót budowlanych, w tym



również graniczne warunki atmosferyczne, aby uzyskać prawidłowo wykonany - zgodnie z technologiami i ogólnie pojętą sztuką budowlaną – przedmiot zamówienia. Wykonywanie prac niezgodnie z powyższymi uwarunkowaniami technicznymi wyrządziłoby szkodę wszystkim uczestnikom procesu budowlanego, w tym groziłoby poniesieniem odpowiedzialności zawodowej:

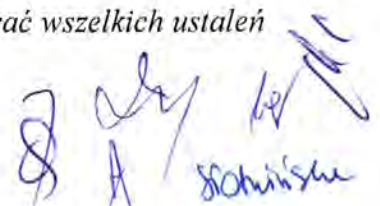
- kierownikowi robót za wykonywania prac niezgodnie z dokumentacją projektową
- inspektorowi nadzoru za nakazywanie, akceptację lub tolerowanie wykonywania robót niezgodnie z dokumentacją projektową.

jak również naraziłoby Zamawiającego na straty związane z brakiem odpowiedzialności gwarancyjnej wykonawcy i kosztami wykonawstwa zastępczego w przypadku ujawnienia się wad w przedmiocie umowy oraz kosztami procesów sądowych i odszkodowań dla wykonawcy z tego tytułu.

Każde bowiem wykonywanie robót niezgodne z dokumentacją projektową, a nakazane przez Zamawiającego Wykonawcy byłoby traktowane przez sądy powszechne jako złamanie przez Zamawiającego podstawowych zasad wykonawstwa robót budowlanych. Niezależnie od powyższego Wykonawca mógłby od umowy odstąpić lub wstrzymać samodzielnie wykonywanie robót, co również przełożyłoby się na ponoszenie strat przez Zamawiającego. Należy również wspomnieć, iż Zamawiający jest zobowiązany do współpracy z Wykonawcą w realizacji przedmiotu umowy zarówno na podstawie zawartej umowy jak i na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Dodatkowo informujemy również, że zgodnie z wpisem kierownika budowy z dnia 15.09.2017r. ze względu na opady deszczu przerwano roboty w zakresie drogowym i kanalizacyjnym. Wg wcześniejszych wpisów 11.09.2017r. rozpoczęto prace w zakresie układania kanalizacji i zgłoszono do odbioru podbudowę chodnika. W okresie trwania opadów atmosferycznych nie były realizowane roboty w zakresie dróg dojazdowych i parkingu, dla których zakończenie robót rozbiórkowych zgłoszono 07.09.2017r. W momencie zmniejszenia opadów w dniu 25.09.2017r. wznowił roboty drogowe, ale już w dniu 26.09.2017r. wskazał, że roboty drogowe polegają na wykonywaniu wykopów wraz z wymianą gruntu. Także wpis z dnia 02.10.2017r. wskazuje, że Wykonawca przystępował do realizacji robót bezpośrednio po ustaniu opadów deszczu, mimo iż wiązało się to z częściowym uplastycznieniem podłoża i koniecznością wzmacniania podłoża.

Niemniej należy również wskazać, że prowadzony w trakcie realizacji "Dziennik prowadzenia robót" (z uwagi na brak konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ustawowo określony dziennik budowy nie był wymagany) nie musi zawierać wszelkich ustaleń



poczynionych w toku prowadzenia prac, gdyż nie obowiązują go przepisy ustawy Prawo Budowlane – nie stanowi bowiem zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane dokumentu urzędowego.

W trakcie realizacji robót okazało się, że szafa przyłączeniowa do której należało włączyć oświetlenie terenu znajduje się w innej lokalizacji niż wykazano w dokumentacji – jest przesunięta o ok. 3 m, przy czym znajduje się na innej działce, której nie obejmuje opracowanie projektowe i jest to działka drogowa w zarządzie ZDM. Na etapie projektowania przedmiotowa szafa znajdowała się w innej lokalizacji (tj. w miejscu wskazanym w dokumentacji projektowej) po czym szafa przyłączeniowa została przesunięta w trakcie realizacji robót dotyczących przebudowy drogi publicznej. W związku z powyższym koniecznym było wykonanie dokumentacji zamiennej i dokonanie stosownych uzgodnień z zarządcą drogi. Uzgodniona dokumentacja została przekazana Wykonawcy w dniu 19.10.2017r. (tj. 78 dni po zawarciu umowy i na 6 dni przed upływem pierwotnego terminu zakończenia realizacji przedmiotu umowy, a Wykonawca przed przystąpieniem do robot budowlanych w ramach umowy był jeszcze zobowiązany wykonać projekt tymczasowej organizacji ruchu i uzgodnić go z zarządcą drogi publicznej).

„Zgodnie z art. 144 ust 1 pkt 1) ustawy Prawo zamówień publicznych zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, **chyba że zmiany zostały przewidziane** w specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian.

Zamawiający w §10 ust. 2 pkt 1 lit. b) umowy przewidział zmiany umowy w zakresie terminu realizacji zamówienia wskazując jednocześnie na okoliczności uprawniające do dokonania tych zmian. Należy zatem uznać, że nawet jeśli zmiana terminu realizacji zamówienia ma charakter istotny, to gdy jego zmiana została przewidziana przez zamawiającego, nie tylko sama zmiana ale i temat jej dopuszczalności przestaje być istotny.

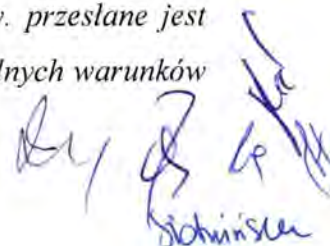
Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 24 stycznia 2018 r. o sygnaturze WSA III SA/Wr 680/17 orzekł: „Niezasadne jest założenie, że każda zmiana terminu realizacji umowy jest zmianą na tyle istotną/znaczącą/doniosłą, że inny wykonawca, mógłby złożyć ofertę (por. wyrok NSA z dnia 4 marca 2015 r., sygn. II GSK 2143/13). (...) zasadom Pzp nie sprzeciwiają się takie zmiany umowy, których przyczyny w takim samym stopniu są uzasadnione w stosunku do każdego wykonawcy, który zostałby wybrany i z tego względu nie oznaczają preferencji żadnego z nich. (...)”.



Wyjaśniamy, że powyższa przesłanka winna być rozpatrywana łącznie tj. długotrwałe intensywne opady trwające powyżej 3 dni. Zamawiający nie wskazał w przesłance paramentów intensywności opadów w rozumieniu ilości opadów w jednostce czasu. Samo występowanie długotrwałych opadów uniemożliwia wykonywanie części robót budowlanych, dla których są określone warunki techniczne wilgotności, zagęszczenia czy też inne związane z destrukcyjnym wpływem wody na prowadzone roboty budowlane. Stąd zapis o intensywnych opadach ma na celu wyróżnienie opadów mających wpływ na prace budowlane, a nie drobnych przelotnych opadów – taka jest również interpretacja w środowisku budowlanym – kierownicy robót i inspektorzy nadzoru mają świadomość jakie opady wpływają na realizację robót i kiedy występują opady uniemożliwiające ich prowadzenie – wynika to jasno ze sztuki budowlanej. Zawężanie warunku do wykazywania intensywności opadów w jednostce czasu np. doby nie współgrałoby z technicznymi warunkami realizacji robót, gdyż każda z przerw w opadach czy zmniejszenie ich intensywności nie umożliwia od razu podjęcia prac budowlanych – nie może więc być li tylko arytmetycznym dowodem zaistnienia lub nie przedmiotowej przesłanki.

Ponadto wyjaśniamy, że powyższe pojęcie [tj. „**czas niezbędny na ustąpienie wody z zalanego tereny i możliwość kontynuacji lub rozpoczęcia robót**”] odnosi się do przesłanki związanej z powodzią, która przy rozpatrywanej sprawie nie ma zastosowania w związku z zawartym Anekssem nr 2. Jednakże wskazujemy, że powódź jednoznacznie określa okoliczności dokonania zmiany, bowiem według art. 16 pkt 43 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. –Prawo wodne – powódź to czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych. Powyższe identyfikuje także czasookres trwania powodzi. Natomiast istotny jest zapis łączny przesłanki: ustąpienie wody z zalanego tereny i możliwość kontynuacji lub rozpoczęcia robót – interpretacja nie zależy tylko od Zamawiającego, lecz jest wymogiem także ustaleń technicznych, co do możliwości kontynuacji robót (nawodnienia gruntu, zawilgocenia substancji budowlanej). Również kolejne sformułowanie „ustąpienie wody z zalanego terenu” należy rozpatrywać łącznie z warunkami umożliwiającymi kontynuację robót. Natomiast zgodnie z ogólnodostępną wiedzą woda z terenów objętych powodzią ustępuje zarówno poprzez samoczynny spływ do cieków i kanalizacji, jak również poprzez wsiąkanie w grunt oraz wypompowywanie prowadzone w celu szybszego usunięcia wody z zalanych terenów.

Warunek łączny przesłanki wskazuje, iż czasokresem wskazanym w ww. przesłance jest zarówno ustąpienie wody powodziowej jak i powstanie odpowiednich mierzalnych warunków



Handwritten signature and initials, possibly reading "Sobinis" or similar, with a date "16/11/17" written above it.

technicznych umożliwiających prowadzenie prac budowlanych zgodnie z obowiązującymi technologiami i sztuką budowlaną, w ramach której zawierają się również normy budowlane.

Przy rozpatrywaniu wniosku Wykonawcy z dnia 02.10.2017r. (PRUiM/RM/032/X/2017) wraz z pismem z dnia 02.10.2017r. ((PRUiM/RM/444/X/2017) i pismem z dnia 16.10.2017r. (PRUiM/RM/746/X/2017) wziął pod uwagę zarówno wykazanie przez Wykonawcę zaistnienia przesłanki ciągłości opadów w określonym okresie, jak i ich wpływu na możliwość prowadzenia robót. Wykonawca przekazał przygotowany przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej dokument z dnia 16.10.2017r. obrazujący występowanie opadów na terenie Gliwic w zadanym okresie czasowym. Podczas jego analizy Zamawiający zwrócił uwagę na okresy bezdeszczowe, jednakże mając na uwadze możliwości wznowienia i kontynuacji prac po co najmniej 4 dniach od dnia ustania opadów, a także uwzględniając dni ustawowo wolne od pracy, stwierdzono, że:

- o po zakończeniu opadów w dniu 25.09.2017r. możliwość przystąpienia do robót zaistniała w dniu 30.09.2017r. jednakże był to dzień wolny od pracy,
- o kolejne opady w dniach 02-03.10.2017r. uniemożliwiły rozpoczęcie robót jw., a po ich ustaniu nastąpił kolejny ponad 3-dniowy okres opadów, który zakończył się w dniu 09.10.2017r., a technologicznie wznowienie pełnego zakresu prac było możliwe ok. 14.10.2017r. tj. po 34 dniach od dnia 11.09.2017r.

Należy przy tym zaznaczyć, że powyższe ograniczenia dotyczyły zakresów prac uzależnionych od warunków pogodowych, a nie pełnego zakresu rzeczowego zadania. Niemniej wpływ tych warunków odnosił się do możliwości zachowania terminu dla całości robót – skoro wykonanie części robót na skutek przedstawionych okoliczności ulega przesunięciu, to przesuwa się również termin możliwego zakończenia prac.

**Dodatkowo wskazujemy, że zarówno przedmiotowa przesłanka umowna, jak i regulacje ustawowe nie wskazują i nie nakazują arytmetyczne podejście do określania nowego terminu w formie: 1 dzień opadów = 1 dzień przesunięcia terminu, wskazując natomiast, że rozpatrywany czasookres zmiany kończy się w momencie możliwości podjęcia prowadzenia robót budowlanych”.**

Odnosząc się do cytowanych powyżej wyjaśnień stwierdzenia wymaga, że w przewidzianej przez Zamawiającego przesłance zmiany umowy, o której mowa w postanowieniu § 10 ust. 2 pkt 1) lit. b) umowy brak jest określenia jakiegokolwiek mechanizmu, który pozwoliłby ustalić sposób obliczenia dodatkowego czasu, przysługującego Wykonawcy, ze względu na niesprzyjające warunki atmosferyczne.



Sam Zamawiający podnosi bowiem, że nie zachodzi tutaj arytmetyczne podejście do określania nowego terminu w formie: 1 dzień opadów = 1 dzień przesunięcia terminu oraz, jak dalej Zamawiający wskazuje „[...] *rozpatrywany czasookres zmiany kończy się w momencie możliwości podjęcia prowadzenia robót budowlanych*”, nie zaś z chwilą ustania opadów deszczu.

W takim stanie rzeczy, nie sposób z góry ustalić momentu, w którym: „*możliwość podjęcia robót budowlanych*” rzeczywiście zaistnieje oraz kto: Zamawiający, czy Wykonawca miałby o tym decydować.

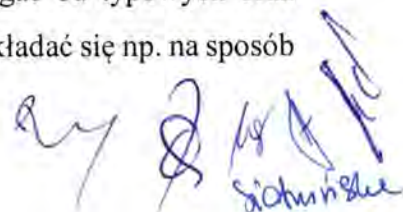
W konsekwencji braku określenia przez Zamawiającego w tejże klauzuli zmiany umowy, jakiegokolwiek mechanizmu, który pozwoliłby zrozumieć sposób obliczenia dodatkowego czasu, należnego Wykonawcy, ze względu na wyjątkowo niesprzyjające warunki atmosferyczne, nie można ustalić dlaczego na mocy aneksu nr 2 do umowy, przedłużenie pierwotnego terminu zakończenia przedmiotu umowy, wynosi dokładnie 30 dni, skoro:

- ✓ Wykonawca w piśmie nr PRUiM/RM/746/X/2017 z dnia 16.10.2017 r. wnioskując o zmianę umowy w tym zakresie wskazywał, że: „[...] *dni deszczowych, uniemożliwiających wykonanie robót budowlanych do czasu ustania skutków opadów było 22 dni robocze*”, podczas gdy
- ✓ Zamawiający stwierdził w wyjaśnieniach złożonych w toku kontroli, że: „[...] *Wykonawca robot nie mógł zgodnie z technologią wskazaną w dokumentach przetargowych realizować robót w okresie co najmniej 34 dni*”.

Ponadto klauzula zmiany umowy, przewidziana przez Zamawiającego w postanowieniu § 10 ust. 2 pkt 1) lit. b) umowy IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. nie określa także, jak należy rozumieć sformułowanie: „*warunki atmosferyczne obiegające od typowych mających wpływ na niemożność prowadzenia robót budowlanych, jak długotrwałe opady trwające powyżej 3 dni*”.

Zamawiający w cytowanych powyżej wyjaśnieniach, złożonych w toku kontroli, wskazuje, że: „[...] *Wykonawca mógł bezpiecznie wznowić roboty w zakresie drogowym po okresie co najmniej **4 dni** od ustania opadów. Wykonawca dokonywał na budowie odpompowywania wód z wykopów, a wskazany powyżej **okres 4-dniowy był niezbędny do uzyskania przez grunt rodzimy parametrów umożliwiających układanie podbudowy***”.

W oparciu o tak ogólnikową klauzulę zmiany umowy, nie można ustalić, jak dalece owe „wyjątkowo niesprzyjające warunki atmosferyczne” musiałyby odbiegać od typowych oraz w jaki sposób owe „niesprzyjające warunki atmosferyczne” winny przekładać się np. na sposób



i technologię oraz terminowość wykonywania robót, żeby uzasadnionym było przesunięcie umownego terminu realizacji niniejszego zamówienia. Nie zawsze bowiem „warunki atmosferyczne” [nawet te niekorzystne] mają wpływ na spowolnienie procesu realizacji robót budowlanych.

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli wynika, że „[...] Zamawiający nie wskazał w przesłance paramentów intensywności opadów w rozumieniu ilości opadów w jednostce czasu. Samo występowanie długotrwałych opadów uniemożliwia wykonywanie części robót budowlanych, dla których są określone warunki techniczne wilgotności, zagęszczenia czy też inne związane z destrukcyjnym wpływem wody na prowadzone roboty budowlane. Stąd zapis o intensywnych opadach ma na celu wyróżnienie opadów mających wpływ na prace budowlane, a nie drobnych przelotnych opadów – taka jest również interpretacja w środowisku budowlanym – kierownicy robót i inspektorzy nadzoru mają świadomość jakie opady wpływają na realizację robót i kiedy występują opady uniemożliwiające ich prowadzenie – wynika to jasno ze sztuki budowlanej”.

W związku z powyższym, nawet w oparciu o przedstawione przez Wykonawcę dane Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej za okres od 11.09.2017 r. do 9.10.2017 r. nie można ustalić, w których dniach występowały twz. „intensywne opady”, a kiedy występowały tylko „drobne przelotne opady”. Natomiast w powyżej wskazanym okresie, dobowe sumy opadów atmosferycznych [mm] były bardzo zróżnicowane:

- ✓ największe w dniach: 17.IX – 30,7; 21.IX.-18,0; 3.X.-19,3
- ✓ najmniejsze w dniach: 13.IX – 0,3; 25.IX – 0,4; 9.X- 0,2

W powyższej wskazanym okresie, było także łącznie 7 dni, w których opadów deszczu w ogóle nie zanotowano. Dotyczy to następujących dni: 26.IX; 27.IX; 28.IX; 29.IX; 30.IX; 1.X; 4.X.

Ponadto nie można ustalić, czy przywoływany przez Zamawiającego 4 dniowy okres rzeczywiście był niezbędny do uzyskania przez grunt rodzimy parametrów umożliwiających układanie podbudowy.

Otóż szybkość ucieczki wody deszczowo-opadowej do podłoża zależy od przepuszczalności warstw ziemi oraz ich zdolności do magazynowania wody. Jeśli w klauzuli zmiany umowy, nie określono jaki jest rodzaj gruntu to tym samym nie można także było przewidzieć, w jakim okresie woda opadowa zostanie wchłonięta w grunt.

Stwierdzenia wymaga, że przepis art. 144 ust. 1 pkt 1, „uPzp” nie formułuje obowiązków Zamawiającego na etapie treści SIWZ, a jedynie jego uprawnienie do ustalenia w SIWZ



[jej załączniku] warunków zmiany postanowień umowy. Nieprawidłowe skorzystanie z tego uprawnienia nie skutkuje bezpośrednio naruszeniem tego przepisu przez Zamawiającego, lecz ewentualnym brakiem możliwości wprowadzenia zakładanych zmian do zawartej umowy.

Ponadto przepis art. 144 ust. 1 pkt 1 „uPzp” uzależnia możliwość dokonania istotnej zmiany umowy w sprawie zamówienia publicznego - za jaką uznaje się przedłużenie terminu wykonania zamówienia, który był oceniany w ramach kryterium oceny ofert - od przewidzenia możliwości dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub w SIWZ w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian.

Wskazania tutaj wymaga za wyrokiem ETS (C-496/99, *Succhi di Frutta*), iż zmiana niektórych warunków, na których zamówienie zostało udzielone, jest dopuszczalna "ze szczególnych powodów" jedynie wówczas, gdy Zamawiający wprost przewidział taką możliwość w ogłoszeniu o zamówieniu oraz określił warunki takiej modyfikacji. Przy czym, jako warunek konieczny modyfikacji ETS uznał przy tym nie tylko określenie okoliczności, z których zmiana wynika, ale też opis przewidywanej zmiany i jej dopuszczalny zakres.

Tym samym, zmiana Umowy na podstawie art. 144 ust. 1 pkt 1 „uPzp”, jest dopuszczalna "ze szczególnych powodów" jedynie wówczas, gdy Zamawiający wprost przewidział taką możliwość w ogłoszeniu o zamówieniu lub SIWZ oraz określił charakter oraz warunki takiej modyfikacji [rozumiane jako okoliczności umożliwiające skorzystanie z klauzuli] a także dopuszczalny zakres takiej modyfikacji.

Tylko takie sformułowanie przesłanki zmiany umowy pozwala bowiem na zachowanie zasady **równego traktowania** wykonawców i uczciwej konkurencji, gdyż wszyscy wykonawcy będą mieli wówczas **równy dostęp** do informacji o możliwości wprowadzania zmian, a interpretacja tych okoliczności nie będzie zależeć wyłącznie od Zamawiającego.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać że istotna zmiana umowy w sprawie zamówienia publicznego na mocy aneksu nr 2 została wprowadzona z naruszeniem przepisu art. 144 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 140 ust. 1 ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.).

W zakresie natomiast istotnych zmian, wprowadzonych do umowy na podstawie aneksu nr 3 IR.272.47-3.2017 CRU:3855/17 z dnia 15.12.2017 r. stwierdzono co następuje:

Zmiana ww. umowy, polegająca na przesunięciu terminu zakończenia robót o kolejne 13 dni [łącznie o 43 dni] została wprowadzona w oparciu o następujące przesłanki zmiany



umowy, przewidziane przez Zamawiającego w postanowieniach: § 10 ust. 2 pkt 1) lit. a), b) i h) oraz § 10 ust. 2 pkt 9) wzoru umowy, stanowiącej załącznik nr 5 do SIWZ oraz w sekcji IV.5) ogłoszenia o zamówieniu.

Przy czym, zgodnie z §4 aneksu nr 3 wynika, że: „*Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 24.11.2017 r.*”.

Kontrolujący wystąpili do Zastępcy Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych - którzy podpisali aneks nr 3 IR.272.47-3.2017 CRU: 3855/17 z dnia 15.12.2017 r. do umowy w sprawie zamówienia publicznego nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. - z następującymi zapytaniami:

Zgodnie ze stanem faktycznym, Strony na mocy ww. Aneksu nr 3 powołując się na postanowienia § 10 ust. 2 pkt 1) lit. a), b) i h) oraz § 10 ust. 2 pkt 9) wprowadziły zmianę do umowy, poprzez przesunięcie pierwotnego zakończenia przedmiotu umowy wyznaczonego do 25.10.2017 r. o kolejne 13 dni [łącznie o 43 dni], tj. do 7 grudnia 2017 r.

- i) Mając na uwadze przesunięcie terminu zakończenia przedmiotu umowy na podstawie Aneksu nr 3 proszę wyjaśnić:
- o ile dokładnie dni został przesunięty ww. termin, mając na uwadze wyłącznie okoliczność niekorzystnych warunków atmosferycznych – proszę udokumentować owe niekorzystne warunki atmosferyczne oraz wskazać, w których dokładnie dniach występowała rzeczywista niemożność prowadzenia robót przez Wykonawcę oraz dlaczego w dzienniku robót nie zostało to udokumentowane ?
  - o ile dokładnie dni został przesunięty ww. termin, mając na uwadze wyłącznie okoliczność zwiększonego zakresu robót rozbiórkowych na tarasie budynku hali OSiR ?
  - o ile dokładnie dni został przesunięty ww. termin, mając na uwadze wyłącznie okoliczność awarii urządzenia ocynkowni – proszę wskazać w jaki sposób Zamawiający zweryfikował informację podaną przez Wykonawcę o awarii ocynkowni ?
  - o ile dokładnie dni został przesunięty ww. termin, mając na uwadze wyłącznie okoliczność konieczności zasypania komory zidentyfikowanej w bezpośrednim sąsiedztwie komina kotłowni OSiR

Z wyjaśnień złożonych w toku kontroli przez: Zastępcę Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Naczelnika Wydziału Zamówień Publicznych pismem nr kor. UM.814563.2019/MK z dnia 7.10.2019 r. wynika co następuje:

*„W okresie od 06.11.2017 do 20.11.2017r. (15 dni) panowały niekorzystne warunki atmosferyczne, które uniemożliwiały realizację robót elewacyjnych zgodnie z warunkami wskazanymi w dokumentacji (sytuacja analogiczna jak przy wcześniejszym przesunięciu terminu realizacji zadania).*

***Dla tego okresu Zamawiający nie dysponuje danymi z INGW, potwierdzenie, że we wskazanym okresie panowały niekorzystne warunki atmosferyczne dokonano na podstawie bieżącej obserwacji pogody przez inspektorów nadzorujących realizację zadania. W załączeniu przekazujemy potwierdzenie niekorzystnych warunków atmosferycznych przez inspektora nadzoru inwestorskiego złożone w dniu 21.11.2017 r.***

*W dzienniku prowadzenia robót określono zakresy robót realizowanych w w/w okresie. Wpisy dotyczące elewacji:*

- 03.11.2017 (wpis kierownika budowy) *„Demontaż rusztowania na budynku administracyjnym OSiR – przestawienie go na komin i elewację koło śmietnika. Rozpoczęto montaż konstrukcji przeszklenia stałego.*
- 06.11.2017 (wpis kierownika budowy) *„Rozpoczęto naprawę elewacji budynku przy śmietniku”*
- 13.11.2017 (wpis kierownika budowy) – *„(...) Kontynuacja robót ogólnobudowlanych związanych z remontem hali”*
- 17.11.2017 (wpis kierownika budowy) *„(...) Gruntowanie konstrukcji płyt cementowych na przeszklenie hali”*
- 22.11.2017 (wpis kierownika budowy) – *„Malowanie płyt cementowych przeszklenia stałego hali. Roboty związane z remontem przybudówki”*
- 27.11.2017 (wpis kierownika budowy) – *„Wymiana cegły na kominie zgodnie z projektem. Roboty wykończeniowe związane ze śmietnikiem oraz ścianami – elewacją budynku (...).*

*Z wpisów jak wyżej wynika, że w Wykonawca w dniu 06.11.2017r. miał przygotowany front robót. Kolejne wpisy kierownika budowy wskazują, że wykonywany był ograniczony zakres prac, tj. realizowane były wyłącznie roboty dot. suchego montażu, kolejnym wpisem z dnia 22.11.2017r. kierownik budowy dopiero wskazał rozpoczęcie montażu (wcześniej zagruntowanych płyt) w konstrukcji stalowej.*



Z w/w wpisów wynika, że dopiero od 22.11.2017r. na budowie zostały wykonane prace w zakresie malowania płyt cementowych przeszklenia stałego hali i robót związanych z remontem przybudówki.

Powyższe było skutkiem niekorzystnych warunków atmosferycznych – opadów i obniżonych temperatur średniodobowych uniemożliwiających prowadzenie pełnego wachlarza prac budowlanych.

W związku z powyższym należy wskazać, że Zamawiający po to określa w opisie przedmiotu zamówienia jakim jest dokumentacja projektowa warunki realizacji robót budowlanych, w tym również graniczne warunki atmosferyczne, aby uzyskać prawidłowo wykonany - zgodnie z technologiami i ogólnie pojętą sztuką budowlaną – przedmiot zamówienia. Wykonywanie prac niezgodnie z powyższymi uwarunkowaniami technicznymi wyrządziłoby szkodę wszystkim uczestnikom procesu budowlanego, w tym groziłoby poniesieniem odpowiedzialności zawodowej:

- kierownikowi robót za wykonywania prac niezgodnie z dokumentacją projektową
- inspektorowi nadzoru za nakazywanie, akceptację lub tolerowanie wykonywania robót niezgodnie z dokumentacją projektową,

jak również naraziłoby Zamawiającego na straty związane z brakiem odpowiedzialności gwarancyjnej wykonawcy i kosztami wykonawstwa zastępczego w przypadku ujawnienia się wad w przedmiocie umowy oraz kosztami procesów sądowych i odszkodowań dla wykonawcy z tego tytułu.

Każde bowiem wykonywanie robót niezgodne z dokumentacją projektową, a nakazane przez Zamawiającego Wykonawcy byłoby traktowane przez sądy powszechne jako złamanie przez Zamawiającego podstawowych zasad wykonawstwa robót budowlanych. Niezależnie od powyższego Wykonawca mógłby od umowy odstąpić lub wstrzymać samodzielnie wykonywanie robót, co również przelożyłoby się na ponoszenie strat przez Zamawiającego. Należy również wspomnieć, iż Zamawiający jest zobowiązany do współpracy z wykonawcą w realizacji przedmiotu umowy zarówno na podstawie zawartej umowy jak i na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Po zdjęciu płytek tarasowych stwierdzono, że pod płytkami jest ułożone ok. 15 cm podkładu betonowego zbrojonego siatką, podczas gdy w dokumentacji projektowej wskazano ok. 3-4 cm warstwę do skucia pod płytkami. W trakcie uzgodnień technicznych ustalono, by nie skuwać całości podkładu tylko wykonać skucia w strefach przed drzwiami wejściowymi.



*W związku ze zmianą sposobu realizacji robót w zakresie tarasu zaszła konieczność nawiązania się do nowobudowanej nawierzchni i konieczność rozbiórki schodów i obrzeży w celu zapewnienia odpowiednich spadków odprowadzających wodę.*

*Wykonawca nie mógł realizować w założonym przez siebie terminie robót rozbiórkowych – do robót mógł przystąpić dopiero po dokonaniu stosownych uzgodnień z Nadzorem autorskim i Zamawiającym, a także sam zakres robót rozbiórkowych został zmodyfikowany. Powyższe miało wpływ na termin zakończenia robót.*

*Informacja o faktycznej grubości podkładu pod płytkami została powzięta przez Wykonawcę 18.10.2017r., ustalenia dotyczące sposobu realizacji robót zostały poczynione 13.11.2017r., co w sumie daje 26 dni.*

*Wykonawca wskazał, że awarii uległo urządzenie cynkowni, w związku z czym nie zostaną dochowane terminy dostawy drzwi, ławek, koszy i stojaków na rowery. Prawidłowe zabezpieczenie elementów metalowych jest niezbędne dla długotrwałego użytkowania tych elementów. Ich montaż bez wykonania ocynkowania może skutkować znaczącym skróceniem okresu użytkowalności tych elementów i tym samym szybszą koniecznością ich wymiany. Powyższe było niezależne od Wykonawcy i nie miał on wpływu za zaistnienie i termin usunięcia awarii.*

*Zgodnie z wpisem do dziennika prowadzenia robót przedmiotowe drzwi do przybudówki zostały zamontowane w dniu 27.11.2017r. i w tym okresie nastąpiła również dostawa ławek, koszy i stojaków na rowery.*

*W końcowej fazie prowadzenia prac brukarskich w dniu 01.12.2017r ok. godz. 16.00 w okolicy komina przy budynku OSiR napotkano na niezainwentaryzowany, nieczynny, częściowo zapadnięty zbiornik bezodpływowy. Wykonawca po przeprowadzeniu niezwłocznych ustaleń z Użytkownikiem obiektu w pierwszym możliwym terminie (w dniu 04.12.2017r.), rozpoczął w dniu 04.12.2017r. prace w zakresie zasypania zbiornika i w piśmie wskazał, że nie będzie wnosił z tego tytułu roszczeń finansowych. Wykonanie prac w zakresie likwidacji zbiornika spowodowało opóźnienie w zakończeniu prac brukarskich i wykończeniowych w okolicy komina, które zakończono w dniu 06.12.2017r.*

*Mając na uwadze odpowiedzialność Użytkownika obiektu za zarządzanie mienie Zamawiający nie posiadał kompetencji do samodzielnej decyzji dotyczącej ww. elementu, a wszelkie uzgodnienia w tym, zakresie zostały poczynione na niezwłocznym spotkaniu z Użytkownikiem w dniu 04.12.2017 r.*

Wyjaśnienia do zapytań inspektorów kontroli RIO:



- (i) O ile dokładnie dni został przesunięty termin zakończenia przedmiotu umowy, mając na uwadze wyłącznie okoliczność niekorzystnych warunków atmosferycznych z udokumentowaniem ww. niekorzystnych warunków atmosferycznych oraz wskazaniem, w których dniach występowała faktyczna niemożność prowadzenia robót przez Wykonawcę i wyjaśnieniem, dlaczego w dzienniku prowadzenia robót nie zostało to udokumentowane?

Z uwagi na warunki atmosferyczne i opisany w piśmie wykonawcy z dnia 20.11.2017r. asortyment prac (malowania zewnętrzne elewacji hali) oraz związane z tym uwarunkowania technologiczne wziął pod uwagę tylko okres 09-13.11.2017r. oraz 19-20.11.2017r. (w następnych dniach również występowały opady) z uwzględnieniem co najmniej 2-dniowego okresu na wysychanie elewacji po opadach – **łącznie więc 9 dni kalendarzowych**.

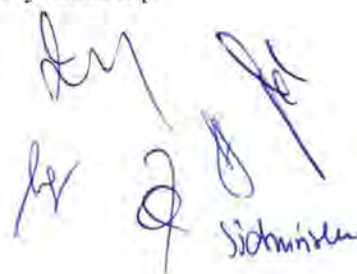
W załączeniu przekazujemy zrzuty ekranu ze strony internetowej: <https://www.accuweather.com/pl/pl/gliwice/275786/novemberweather/275786?year=2017&view=list>, potwierdzające występowanie opadów atmosferycznych w dniach 09-13.11.2017r., 17.11.2017r. i 19-20.11.2017r. a także niskie temperatury (poniżej 5<sup>0</sup> C) w dniach 14-14.11.2017r. oraz w dniu 20.11.2017r. jednocześnie zwracając uwagę na minimalne temperatury, w tym ujemne w dniach 14-16.11.2017r.

Prowadzony w trakcie realizacji "Dziennik prowadzenia robót" (z uwagi na brak konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ustawowo określony dziennik budowy nie był wymagany) nie musi zawierać wszelkich ustaleń poczynionych w toku prowadzenia prac, gdyż nie obowiązują go przepisy ustawy Prawo Budowlane – nie stanowi bowiem zgodnie z art. 45 ust. 1 ustawy Prawo Budowlane dokumentu urzędowego.

- (ii) O ile dokładnie dni został przesunięty termin zakończenia przedmiotu umowy, mając na uwadze wyłącznie okoliczność zwiększonego zakresu robót rozbiórkowych na tarasie budynku hali OSIR?

Rozpatrując wniosek wykonawcy z dnia 20.11.2017r. Zamawiający z uwagi na brak powiązania robót rozbiórkowych z warunkami atmosferycznymi (technologiczność robót) uznał na podstawie oświadczenia inspektora nadzoru z dnia 21.11.2017r. (w załączeniu) wnioskowany przez Wykonawcę **okres 4 dni** wykonywania przedmiotowych robót.

- (iii) O ile dokładnie dni został przesunięty termin zakończenia przedmiotu umowy, mając na uwadze wyłącznie okoliczność awarii urządzenia cynkowni wraz ze wskazaniem sposobu weryfikacji przez Zamawiającego informacji podanej przez Wykonawcę w tym zakresie?



**Z uwagi na powyższą okoliczność Zamawiający uwzględnił w całości wniosek wykonawcy z dnia 20.11.2017r. (5 dni: 16.11.2017r. do 20.11.2017) – drzwi i inne elementy montowano od dnia 27.11.2017r.**

Ze względu na występowanie innych okoliczności stanowiących podstawę do zmiany terminu zakończenia przedmiotu umowy Zamawiający nie żądał dodatkowych dowodów potwierdzających awarię urządzeń ocynkowni uznając za wiarygodne oświadczenie Wykonawcy, które było złożone dla przedmiotowego zadania. Fakt wystąpienia awarii urządzenia cynkowni był zgłoszony Zamawiającemu także przy okazji realizacji innego zadania inwestycyjnego, gdzie ten sam Wykonawca wskazał, że w dniu 16.11.2017r został poinformowany przez firmę zewnętrzną o wydłużeniu terminu dostawy elementów z ocynkowni do 04.12.2017r. (pismo w załączeniu).

Jednocześnie w odniesieniu do powyższych punktów (i) do (iii) wyjaśniamy, że przy ustalaniu okresu wydłużenia terminu zakończenia przedmiotu umowy należnego Wykonawcy Zamawiający brał pod uwagę możliwą równoczesność realizacji prac, w szczególności w zakresie prac wskazanych w pkt (ii) i stąd dla ww. asortymentu wniosek Wydziału IR z dnia 21.11.2017r. o zgodę na przesunięcie terminu zakończenia prac na dzień 03.12.2017r. dotyczył okresu 9 – dniowego, a nie jak wynika z obliczeń arytmetycznych okresu 18 – dniowego. Brak jest bowiem uzasadnienia faktycznego i technicznego dla li tylko podejścia arytmetycznego dla przedmiotowej sprawy.

(iv) O ile dokładnie dni został przesunięty termin zakończenia przedmiotu umowy, mając na uwadze wyłącznie okoliczność zasypania komory zidentyfikowanej w bezpośrednim sąsiedztwie komina kotłowni OSiR?

Okres trwania przeszkody w robotach wynosił 3 dni (od 02.12.2017 (wstrzymanie prac do podjęcia decyzji) do 04.12.2017r. i o tyle dni zgodnie z wnioskiem z dnia 04.12.2017 r. został przesunięty termin zakończenia zadania (z 04.12.2017 na 07.12.2017r.).

Odnosząc się do cytowanych powyżej wyjaśnień, stwierdzenia wymaga, że Wykonawca w piśmie nr PRUiM/RM/793/XI/2017 z dnia 20.11.2017 r. wskazuje, co następuje: „Przedsiębiorstwo Remontów Ulic i Mostów S.A. z Gliwic składa wniosek o zmianę terminu zakończenia robót na dzień 3.12.2017 r. z następujących powodów:

1. Występujących nieodpowiednich temperatur [poniżej 5 st. C], opadów deszczu i deszczu ze śniegiem w okresie od 6.11.2017 r. do 20.11.2017 r. Nie można było wykonywać zgodnie z STWiORB robót związanych z malowaniem elewacji hali OSiR – 5 dni roboczych – paragraf 10 pkt 2.1b) umowy;



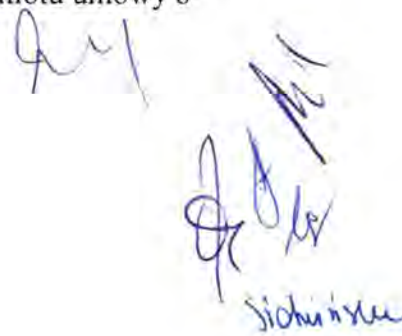
2. *Konieczność wykonania robót dodatkowych nie ujętych w przedmiarze robót, a zgłaszanych pismami związanymi z rozbiórką 15 cm betonu zbrojnego na wejściach do hali OSiR od ul. Akademickiej. Ponadto w związku z koniecznością uzyskania odpowiednich spadków odprowadzających wodę z tarasu wykonał rozbiórkę schodów i montaż obrzeży – roboty te nie były ujęte w projekcie do wykonania. Wydłużyło to czas realizacji zadania o 4 dni robocze – paragraf 10 pkt 2.1.h) umowy,*
3. *Opóźnienie w dostawie trzech drzwi do przybudówki oraz wykonania ocynku na lawkach, koszach i stojakach – opóźnienie spowodowane awarią ocynkowni – wydłużyło to czas realizacji zadania o 5 dni roboczych – paragraf 10.pkt 2.1 c) umowy*

Zamawiający w odpowiedzi pismem nr kor. UM.734992.2017/MS z dnia 21 listopada 2017 r. wskazał m.in. że: „[...] wnioskowany przez Wykonawcę dzień 3.12.2017 r. jest dniem wolnym od pracy [niedziela], Wydział IR wnosi o wyrażenie zgody na zmianę terminu zakończenia przedmiotu ww. umowy na dzień 4.12.2017 r.”

Ostatecznie na podstawie pisma nr kor. UM.766288.2017/MZG z dnia 4.12.2017 r. Zamawiający uznał za zasadne przedłużenie terminu realizacji przedmiotu umowy do dnia 7.12.2017 r. uzasadniając to tym, że w końcowej fazie prowadzenia prac brukarskich w okolicy komina przy budynku OSiR napotkano na niezainwentaryzowany, nieczynny, częściowo zapadnięty zbiornik bezodpływowy. Wykonanie prac w zakresie likwidacji zbiornika spowodowało opóźnienie w zakończeniu prac brukarskich i wykończeniowych w okolicy komina.

W pierwszej kolejności kontrolujący podnoszą, że twierdzenie Zamawiającego, zawarte w cytowanych powyżej wyjaśnieniach, złożonych w toku kontroli, że: „*W okresie od 06.11.2017 do 20.11.2017r. [15 dni] panowały niekorzystne warunki atmosferyczne, które uniemożliwiały realizację robót elewacyjnych zgodnie z warunkami wskazanymi w dokumentacji*” pozostaje w sprzeczności z twierdzeniem samego Wykonawcy, który w piśmie nr PRUiM/RM/793/XI/2017 z dnia 20.11.2017 r. wskazał, że w okresie od 6.11.2017 r. do 20.11.2017 r. niemożność wykonywania robót związanych z malowaniem elewacji hali OSiR wyniosła jedynie **5 dni roboczych**.

Niezrozumiałym jest natomiast na jakiej podstawie faktycznej, Zamawiający z tytułu niekorzystnych warunków atmosferycznych i konieczności wstrzymania robót w zakresie malowania elewacji hali OSiR, przedłużył Wykonawcy termin realizacji przedmiotu umowy o **9 dni kalendarzowych**.



Ponadto z cytowanych powyżej wyjaśnień, złożonych w toku kontroli przez Zamawiającego wynika, że aneksem nr 3, termin realizacji przedmiotu umowy został przedłużony łącznie o 21 dni, w tym:

- ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne, uniemożliwiające wykonywanie robót związanych z malowaniem zewnętrznym elewacji hali – 9 dni ;
- ze względu na okoliczność zwiększonego zakresu robót rozbiórkowych na tarasie budynku hali OSiR - 4 dni
- ze względu na okoliczność awarii urządzenia ocynkowni – 5 dni
- ze względu na konieczność zasypania komory zidentyfikowanej w bezpośrednim sąsiedztwie komina kotłowni OSiR – 3 dni

Tymczasem zgodnie ze stanem faktycznym, Zamawiający na mocy aneksu nr 3 do umowy, przedłużył termin realizacji przedmiotu umowy jedynie kolejne 13 dni.

Niezależnie od powyższego, wobec braku określenia przez Zamawiającego w klauzulach zmiany umowy, jakiegokolwiek mechanizmu, który pozwoliłby zrozumieć sposób obliczenia dodatkowego czasu, przysługującego Wykonawcy, należy uznać że także istotna zmiana umowy w sprawie zamówienia publicznego na mocy aneksu nr 3 została wprowadzona z naruszeniem przepisu art. 144 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 140 ust. 1 ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.).

#### **Wzajemne rozliczenie zadania**

Zgodnie z protokołem odbioru końcowego i przekazania do użytkowania: przedmiot odbioru został wykonany w czasie od 8.08.2017 r. do 7.12.2017 r. Zgłoszenie zakończenia robót zostało złożone przez Wykonawcę do Zamawiającego w dniu 7.12.2017 r. pismem nr PRUIM/RM/263/XII/2017 [UM.776655.2017].

W ramach umowy w sprawie zamówienia publicznego Nr IR.272.47.2017 CRU: 2267/17 z dnia 2.08.2017 r. Zamawiający zapłacił na rzecz Wykonawcy wynagrodzenie z tytułu robót budowlanych w łącznej wysokości: 1.861.601,630 zł brutto.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.2.2.1.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.2.2.1 stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.



Sichwinie



## **2.3. Rozliczenie otrzymanych i udzielonych dotacji.**

### **2.3.1. Wydatki z tytułu dotacji udzielonych dla podmiotów spoza sektora finansów publicznych.**

Kontrolą objęto prawidłowość przeprowadzenia postępowań konkursowych, udzielenia oraz rozliczenia dotacji na realizację zadań publicznych w ramach gminnego funduszu alkoholowego i przeciwdziałaniu narkomanii.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie dokumentów: zarządzeń Prezydenta Miasta Gliwice w sprawie ogłoszenia otwartego konkursu ofert, zarządzeń w sprawie powołania komisji konkursowej, zarządzeń w sprawie rozstrzygnięcia konkursów, ofert, umów o udzielenie dotacji wraz z załącznikami, arkuszy ocen, oświadczeń członków komisji o niezwiązaniu z podmiotami biorącymi udział w konkursie, sprawozdań z wykonania zadań publicznych, ewidencji księgowej do rozrachunków z podmiotami z tytułu dotacji.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1) Dotacja dla Fundacji „Zacisze Grażyny” na podstawie umowy Nr ZD.8124.9-1.2016 CRU: 335/16 z dnia 1 lutego 2016 r.

Zarządzeniem nr PM-2112/15 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 28 grudnia 2015 w sprawie ogłoszenia otwartego konkursu ofert na realizację zadania publicznego miasta Gliwice w dziedzinie pomocy społecznej – zapewnienie schronienia bezdomnym mężczyznom, został ogłoszony otwarty konkurs ofert na zadanie publiczne. Zarządzeniem nr PM-2224/16 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie powołania komisji do opiniowania ofert w otwartym konkursie na realizację zadania publicznego miasta Gliwice w dziedzinie pomocy społecznej – zapewnienie schronienia bezdomnym mężczyznom – została powołana komisja konkursowa. Sporządzono protokół z posiedzenia komisji konkursowej z dniem 22 stycznia 2016 r., natomiast zarządzeniem nr PM-2254/16 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie rozstrzygnięcia otwartego konkursu – rozstrzygnięto konkurs.

Na realizację zadania w dziedzinie pomocy społecznej – zapewnienie schronienia bezdomnym mężczyznom wpłynęły dwie oferty złożone przez:

1. Fundację „Zacisze Grażyny”,
2. Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta Koło Gliwickie.

Po dokonanej analizie ustalono, że oferta przedstawiona przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta nie spełnia wymogów formalnych określonych w ogłoszeniu o konkursie.



Fundacja „Zacisze Grażyny” złożyła w Urzędzie Miejskim w Gliwicach ofertę realizacji zadania publicznego w dniu 21 stycznia 2016 r. W ofercie wskazano całkowity koszt realizacji zadania w wys. 1.408.320,00 zł, z tego z wnioskowanej dotacji 1.327.555,00 zł.

W dniu 1 lutego 2016 r zawarto umowę nr ZD.8124.9-1.2016 CRU: 335/16 na okres od 01.02.2016 – 30.06.2018 z ww. Fundacją, przyznając jej z budżetu Miasta dotację w kwocie 1.300.605,00 zł. W dniu 31.07.2016 r. podpisano aneks nr 1 ZD.8124.9-15.2016 CRU: 2314/16 dotyczący terminu zwrotu niewykorzystanej dotacji lub dotacji wykorzystanej niezgodnie z przeznaczeniem. W dniu 31.10.2016 r. podpisano Aneks nr 2 ZD.8124.9-25..2016 CRU: 3226/16 dotyczący ilości miejsc w ośrodku. W dniu 14.06.2018 r. podpisano aneks nr 3 ZD.8124.9-184.2016 CRU: 2065/18 dotyczący przekazywanych transz dotacji.

Do kontroli przedłożono sprawozdania częściowe z realizacji zadania złożone w Urzędzie Miasta odpowiednio w dniach: 30.01.2017, 30.01.2018, 30.07.2018 oraz sprawozdanie końcowe złożone w dniu 02.08.2018 r.

Kontrolą objęto prawidłowość rozliczenia dotacji na realizację zadania w zakresie pomocy społecznej, na podstawie złożonych sprawozdań. Do rozliczenia dotacji przyjęto wydatki poniesione w okresie od dnia 01.02.2016 r. do dnia 30.06.2018 r.

Kwota dotacji przekazana w 2016 roku wynosiła 493 125,00 zł, kwota kosztów pokrytych z dotacji 462 672,94 zł, kwota do zwrotu 32 517,60 zł ( w tym odsetki 2 065,54) Kwotę zwrócono w ratach wraz z odsetkami.

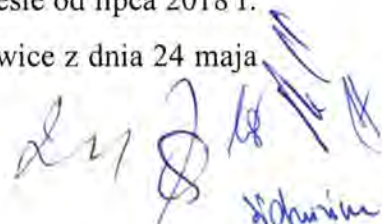
Kwota dotacji przekazana w 2017 roku wynosiła 538 280,00 zł, kwota kosztów pokrytych z dotacji 537 506,00 zł, kwota do zwrotu 777,00 zł (w tym odsetki 3,00 zł). Kwotę zwrócono w wraz z odsetkami.

Kwota dotacji przekazana w 2018 roku wynosiła 269 200,00 zł, kwota kosztów pokrytych z dotacji 245 765,56 zł, kwota do zwrotu 23 791,61 zł (w tym odsetki 357,17 zł) Kwotę zwrócono w ratach wraz z odsetkami.

W umowie nr ZD.8124.9-1.2016 CRU: 335/16 z dnia 1 lutego 2016 r. przewidziano dokonanie przesunięć w zakresie ponoszonych wydatków do 15% danej kategorii kosztów.

2) Dotacja dla Fundacji „Zacisze Grażyny” na podstawie umowy Nr ZD.8124.15-1.2018 CRU: 2249/18 z dnia 2 lipca 2018 r.

Zarządzeniem nr PM-62 13/18 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 27 kwietnia 2018 roku w sprawie ogłoszenia otwartego konkursu ofert na realizację zadania publicznego miasta Gliwice w dziedzinie pomocy społecznej – zapewnienie schronienia bezdomnym mężczyznom, ogłoszono otwarty konkurs ofert na realizację zadania publicznego w okresie od lipca 2018 r. do czerwca 2019 r. Zarządzeniem nr PM-6298/18 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 24 maja



2018 r. – powołano komisję do opiniowania ofert złożonych w otwartym konkursie na realizację zadania publicznego Miasta Gliwice. W dniu 29 maja 2018 r. sporządzono protokół z posiedzenia komisji gdzie dokonano oceny złożonych ofert. Zarządzeniem nr PM-6341/18 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 7 czerwca 2018 r. rozstrzygnięto konkurs, przyznając dotację w łącznej kwocie 716.580,00 zł. Fundacji „Zacisze Grażyny” na zadanie publiczne w dziedzinie pomocy społecznej – zapewnienie schronienia bezdomnym mężczyznom, przyznano dotację w wysokości 254.970,00 zł. W dniu 2 lipca 2018 r. zawarto umowę nr ZD.8124.15-1.2018 CRU: 2249/18 na okres od 01.07.2018 do 30.06.2019 r., na kwotę 254 970,00 zł.

Do kontroli przedłożono sprawozdanie częściowe z dnia 16.01.2019 r. oraz sprawozdanie końcowe z dnia 29.07.2019 r. które w trakcie kontroli podlegało weryfikacji. (termin akceptacji sprawozdania do 30 września 2019 r.)

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Zdrowia i Spraw Społecznych o wyjaśnienie czy Miasto podejmowało działania kontrolne w celu weryfikacji prawidłowości wykonania zadania publicznego przez Zleceniobiorcę.

W odpowiedzi czytamy: „(...) Po zasięgnięciu opinii Ośrodka Pomocy Społecznej w Gliwicach, Komisariatu Policji w Pyskowicach oraz po przeprowadzonej kontroli w dniu 06.06.2018 r. (protokół w załączeniu), udzielono stronie skarżącej odpowiedzi na przedstawione zarzuty (kopia pisma z dnia 11.06.2018 r. w załączeniu). W dniu 12.06.2019 r. wpłynęła do tut. Urzędu kolejna skarga (od tych samych osób co poprzednia skarga). Przeprowadzono postępowanie wyjaśniające, zweryfikowano przedłożone dokumenty i w dniu 28.07.2017 r. udzielono odpowiedzi.

Jednocześnie zgodnie z zapisami zawartej umowy, wydział merytoryczny, jak i wydział odpowiedzialny za obsługę finansową miasta kontrolował pod względem merytorycznym i finansowym składane przez Fundację sprawozdania z realizacji zadania.”

3) Dotacja dla Górnośląskiego Stowarzyszenia „Familia” na podstawie umowy Nr ZD.8141.7.3-1.2017 CRU: 139/17 z dnia 17 stycznia 2017 r.

Zarządzeniem nr PM-3711/16 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 15.11.2016 r. ogłoszono otwarty konkurs ofert na realizację zadania publicznego miasta Gliwice w dziedzinie przeciwdziałania uzależnieniom i patologiom społecznym – profilaktyka i rozwiązywanie problemów alkoholowych. Zarządzeniem nr PM-3865/16 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 14 grudnia 2016 r. powołano komisję konkursową do opiniowania ofert, następnie zarządzeniem nr PM-3936/17 Prezydenta Miasta Gliwice rozstrzygnięto konkurs.

Dnia 17 stycznia 2017 r. zawarto umowę nr ZD.8141.7.3-1.2017 CRU: 139/17 na okres od 01.02.2017 r. do 31.12.2017 r. na kwotę 100.000,00 zł.



W dniu 30 stycznia 2018 r. wpłynęło do Urzędu Miasta Gliwice sprawozdanie końcowe. Dotacja została wykorzystana i rozliczona w całości.

4) Dotacja dla Górnośląskiego Stowarzyszenia „Familia” na podstawie umowy Nr ZD.8141.12-1.2018 CRU: 87/18 z dnia 08 stycznia 2018 r.

Zarządzeniem nr PM-5369/17 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 16.11.2017 r. ogłoszono otwarty konkurs ofert na realizację zadania publicznego miasta Gliwice w dziedzinie przeciwdziałania uzależnieniom i patologiom społecznym realizowanego w 2018 roku, dotyczącego profilaktyki i rozwiązywania problemów alkoholowych. Zarządzeniem nr PM-5424/17 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 29 listopada 2017 r. powołano komisję konkursową do opiniowania ofert, następnie zarządzeniem nr PM-5524/17 z dnia 15 grudnia 2017 r. Prezydenta Miasta Gliwice rozstrzygnięto konkurs.

Dnia 08 stycznia 2018 r. zawarto umowę nr ZD.8141.12-1.2018 CRU: 87/18 na okres od 15.01.2018 r. do 31.12.2018 r. na kwotę 103 000,00 zł.

W dniu 25 stycznia 2019 r. wpłynęło do Urzędu Miasta Gliwice sprawozdanie końcowe. Dotacja została wykorzystana i rozliczona w całości.

Uwag w zakresie udzielenia oraz rozliczenia dotacji nie wniesiono.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.2.3.1.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.2.3.1. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

### **3. Dług publiczny.**

#### **3.1. Przychody i rozchody budżetu.**

W toku kontroli długu publicznego sprawdzeniem objęta została sytuacja finansowa Miasta Gliwice w oparciu o wskaźniki zadłużenia, ocenę rzetelności planowania i prognozowania wartości finansowych w latach 2018-2019, jak również rzetelności prezentowania danych w sprawozdaniach zarówno budżetowych jak i finansowych.

#### **Prawidłowość zaciągania zobowiązań przez jednostki samorządu terytorialnego.**

Saldo zobowiązań z tytułu pożyczek, kredytów zaciągniętych przez Miasto Gliwice:

- na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiło 290.634.409,00 zł,
- na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiło 285.044.570,37 zł,
- na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiło 268.543.199,85 zł,
- na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 323.925.069,22 zł,
- na dzień 30 czerwca 2019 r. wynosiło 317.146.006,59 zł (w tym kredyt na finansowanie przejściowego deficytu – 5.265.165,60 zł).

Dane te wynikają z ewidencji księgowej do konta 134 „Kredyty bankowe” oraz konta 260 „Zobowiązania finansowe” oraz 133 „Rachunek budżetu”.



Handwritten signature and stamp in blue ink, including the name 'Sichmiera' at the bottom.

### **Zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek.**

Kontrolą objęto prawidłowość zaciągnięcia w okresie od 1 stycznia 2017 r. do dnia kontroli kredytów, pożyczek, terminowość ich spłaty, prawidłowość ewidencji księgowej oraz prawidłowość wykazania danych o stanie zadłużenia oraz przychodach i rozchodach w sprawozdaniach Rb – Z, Rb – NDS za lata 2017- 2019 (II kwartał) oraz w bilansie z wykonania budżetu za lata 2017 -2018.

W toku kontroli ustalono, że w latach 2017-2019 Miasto Gliwice zaciągnęło następujące umowy kredytu oraz pożyczki:

- umowa finansowa pomiędzy Europejskim Bankiem Inwestycyjnym a Miastem Gliwice z dnia 19 stycznia 2017 r., na podstawie której zaciągnięto kredyt w wysokości 100.000.000,00 zł. Kredyt zostanie spłacony w okresie od 4 do 25 lat, przy zachowaniu 4 letniej karencji w spłacie. Zgodnie z zarządzeniem nr PM.3511/16 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 3 października 2016 r., przyznany Kredyt zostanie przeznaczony na finansowanie planowanego deficytu.

Prezydent Miasta posiadał upoważnienie Rady Miasta Gliwice do zaciągnięcia ww. kredytu, oraz działał w granicach limitu zobowiązań określonego przez Radę.

Przed zawarciem umowy kredytu uzyskano opinię RIO o możliwości spłaty kredytu długoterminowego.

- umowa pożyczki nr 6/2017/21/OA/oe/P z dnia 23 lutego 2017 r. zawarta została pomiędzy Miastem Gliwice a Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, na podstawie której Miasto Gliwice zaciągnęło zobowiązanie z tytułu pożyczki w kwocie 362.037,00 zł z przeznaczeniem na dofinansowanie zadania p.n. „Termomodernizacja budynku Szkoły Podstawowej nr 11 przy ul. Pocztovej 31 w Gliwicach”

Pożyczka została zaciągnięta do 2021 r.

Prezydent Miasta zaciągając ww. pożyczkę działał w granicach upoważnienia oraz limitu określonego przez Radę Miasta Gliwice. Przed zawarciem umowy pożyczki, Miasto uzyskało pozytywną opinię RIO o możliwości spłaty tej pożyczki długoterminowej.

- umowa pożyczki nr 36/2017/21/OA/poe-kw/P z dnia 9 maja 2017 r. zawarta została pomiędzy Miastem Gliwice a Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, na podstawie której Miasto Gliwice zaciągnęło zobowiązanie z tytułu pożyczki w kwocie 630.806,00 zł z przeznaczeniem na dofinansowanie zadania p.n. „Program ograniczenia niskiej emisji dla miasta Gliwice-zmiana systemów grzewczych w lokalach w budynkach wielorodzinnych”

Pożyczka została zaciągnięta do 2023 r.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the word "Gliwice" at the bottom right.

Aneks nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018 r. obniżył kwotę pożyczki do kwoty 600.000,00 zł, następnie aneksem nr 2 z dnia 15 marca 2019 r. obniżył kwotę pożyczki do kwoty 596.425,44 zł.

Prezydent Miasta zaciągając ww. pożyczkę działał w granicach upoważnienia oraz limitu określonego przez Radę Miasta Gliwice. Przed zawarciem umowy pożyczki, Miasto uzyskało pozytywną opinię RIO o możliwości spłaty tej pożyczki długoterminowej.

- umowa pożyczki nr 38/2017/21/OA/poe/P z dnia 9 maja 2017 r. zawarta została pomiędzy Miastem Gliwice a Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, na podstawie której Miasto Gliwice zaciągnęło zobowiązanie z tytułu pożyczki w kwocie 295.966,00 zł z przeznaczeniem na dofinansowanie zadania p.n. „Program ograniczenia niskiej emisji dla miasta Gliwice-docieplenie wybranych budynków jednorodzinnych”.

Pożyczka została zaciągnięta do 2023 r.

Aneks nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 22 czerwca 2018 r. zmieniono termin przekazania transz pożyczki, następnie aneksem nr 3 z dnia 15 marca 2019 r. obniżył kwotę pożyczki do 287.840,05 zł.

Prezydent Miasta zaciągając ww. pożyczkę działał w granicach upoważnienia oraz limitu określonego przez Radę Miasta Gliwice. Przed zawarciem umowy pożyczki, Miasto uzyskało pozytywną opinię RIO o możliwości spłaty tej pożyczki długoterminowej.

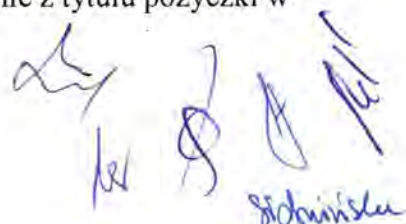
- umowa pożyczki nr 100/2017/21/OA/poe-kw/P z dnia 31 maja 2017 r. zawarta została pomiędzy Miastem Gliwice a Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, na podstawie której Miasto Gliwice zaciągnęło zobowiązanie z tytułu pożyczki w kwocie 1.397.680,00 zł z przeznaczeniem na dofinansowanie zadania p.n. „Program ograniczenia niskiej emisji dla miasta Gliwice-zmiana systemów grzewczych w budynkach jednorodzinnych”.

Pożyczka została zaciągnięta do 2023 r.

Aneks nr 1 z dnia 12 kwietnia 2018 r. obniżył kwotę pożyczki do 1.344.000,00 zł, aneksem nr 3 z dnia 10 kwietnia 2019 r. obniżył kwotę pożyczki do 1.320.000,00 zł.

Prezydent Miasta zaciągając ww. pożyczkę działał w granicach upoważnienia oraz limitu określonego przez Radę Miasta Gliwice. Przed zawarciem umowy pożyczki, Miasto uzyskało pozytywną opinię RIO o możliwości spłaty tej pożyczki długoterminowej.

- umowa pożyczki nr 90/2018/21/OA/oe/P z dnia 13 czerwca 2018 r. zawarta została pomiędzy Miastem Gliwice a Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, na podstawie której Miasto Gliwice zaciągnęło zobowiązanie z tytułu pożyczki w



kwocie 175.426,00 zł z przeznaczeniem na dofinansowanie zadania p.n. „Modernizacja budynku Ratusza – wymiana stolarki okiennej”.

Pożyczka została zaciągnięta do 2022 r.

Prezydent Miasta zaciągając ww. pożyczkę działał w granicach upoważnienia oraz limitu określonego przez Radę Miasta Gliwice. Przed zawarciem umowy pożyczki, Miasto uzyskało pozytywną opinię RIO o możliwości spłaty tej pożyczki długoterminowej.


Ponadto ustalono, że Miasto Gliwice, reprezentowane przez Naczelnika Biura Zarządzania Płynnością Finansową, przy kontrasygnacie p. Ryszarda Reszka – Skarbnika Miasta zawarło w dniu 21 grudnia 2016 r. umowę 882/2016/00001162/00 o kredyt odnawialny złotowy w rachunku skonsolidowanym, na podstawie której ING Bank Śląski S.A. udzielił Miastu kredytu do wysokości maksymalnego pułapu zadłużenia 60.000.000,00 zł na okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r.

Naczelnik Biura Zarządzania Płynnością Finansową posiadał pełnomocnictwo nr 216/4863/C/PM Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 14 grudnia 2016 r. do złożenia w imieniu miasta Gliwice oświadczeń woli o zawarcie wszelkich umów mających na celu wykonanie umowy nr BZP.271.2.2016, CRU: 2791/16 z dnia 23 września 2016 r. z ING Bank Śląski S.A. Pełnomocnictwo zostało wydane na podstawie art. 95, art. 96 i art. 98 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz art., 31, art. 33 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Zgodnie natomiast z art. 262 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.), czynności prawnych polegających na zaciąganiu kredytów i pożyczek oraz udzielaniu pożyczek, poręczeń i gwarancji, a także emisji papierów wartościowych dokonuje, prezydent miasta. Dla ważności tych czynności konieczna jest kontrasygnata skarbnika jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z powyższym przepisem wymienione wyżej czynności prawne w przypadku jednoosobowego organu wykonawczego (wójt, burmistrz, prezydent miasta) muszą być dokonywane przez osobę piastującą tę funkcję.

Powyższy przepis stanowi regulację szczególną wobec ustaw ustrojowych, które określają ogólne zasady reprezentacji jednostek samorządu terytorialnego poszczególnych szczebli. W odróżnieniu od przywołanych wyżej przepisów ustaw ustrojowych art. 262 ustawy o finansach publicznych odnosi się tylko do zamkniętego katalogu czynności prawnych, dla których określono szczególne zasady reprezentacji. Przepis art. 262 u.f.p. stanowi zatem regulację szczególną wobec wymienionych wyżej przepisów ogólnych, ponieważ ma ten sam przedmiot



regulacji (zasady reprezentacji jednostki samorządu terytorialnego), ale węższy zakres zastosowania (tylko wymienione czynności).

W umowie wskazano, że Klient będzie wykorzystywał Kredyt w Okresie Dostępności tj. od Dnia Udostępnienia do ostatniego Dnia Uruchomienia tj. dnia poprzedzającego dzień zakończenia okresu kredytowania oznaczonego na 31 grudnia 2021 r.

Klient może dokonywać spłat kredytu poprzez uznanie rachunku w dowolnie wybranych dniach roboczych i dowolnych kwotach. Każda spłata kredytu w okresie dostępności powoduje odnowienie maksymalnego pułapu zadłużenia, o kwotę dokonanej spłaty. Klient zobowiązany jest dokonać spłaty całości zadłużenia z kredytu najpóźniej w dniu zakończenia okresu kredytowania. Klient zobowiązuje się dokonać ostatecznej spłaty kredytu wykorzystanego w danym roku budżetowym w terminie do 31 grudnia każdego roku trwania umowy na obsługę bankową poprzez zasilenie rachunku bankowego.

Rada Miasta Gliwice upoważniła Prezydenta Miasta do zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie przejściowego deficytu:

- w uchwale nr XII/287/2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2016 r.

W ww. uchwale, Rada określiła limit zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych, w wysokości 600.000.000,00 zł na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu miasta, finansowanie planowanego deficytu budżetu miasta, spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów, wyprzedzające finansowanie działań finansowych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

- w uchwale nr XXII/546/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2017 r.,

- w uchwale nr XXXIII/744/2017 z dnia 14 grudnia 2017 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2018 r.,

W ww. uchwałach Rada określiła limit zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych, w wysokości 800.000.000,00 zł na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu miasta, finansowanie planowanego deficytu budżetu miasta, spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów, wyprzedzające finansowanie działań finansowych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

- w uchwale nr II/12/2018 z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2019 r.





W ww. uchwale Rada określiła limit zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych, w wysokości 850.000.000,00 zł na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu miasta, finansowanie planowanego deficytu budżetu miasta, spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów, wyprzedzające finansowanie działań finansowych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 89 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), jednostki samorządu terytorialnego mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu jednostki samorządu terytorialnego. Zaciągnięte kredyty i pożyczki oraz wyemitowane papiery wartościowe, z przeznaczeniem na cel, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, podlegają spłacie lub wykupowi w tym samym roku, w którym zostały zaciągnięte lub wyemitowane.

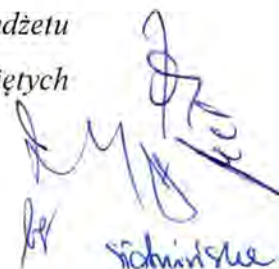
Zgodnie z art. 212 ust. 2. pkt 1 ww. ustawy, w uchwale budżetowej organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może upoważnić zarząd do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emitowania papierów wartościowych, o których mowa w art. 89 ust. 1 i art. 90.

W myśl natomiast art. 211 ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy, budżet jednostki samorządu terytorialnego jest rocznym planem dochodów i wydatków oraz przychodów i rozchodów tej jednostki. Budżet jednostki samorządu terytorialnego jest uchwalany na rok budżetowy.

Wobec powyższego wystosowano zapytanie do Naczelnika Biura Zarządzania Płynnością Finansową o wskazanie z jakiego dokumentu wynikało upoważnienie dla Prezydenta Miasta do zaciągnięcia zobowiązania z tytułu ww. kredytu na okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r. oraz gdzie został ustalony limit zobowiązań z tego tytułu.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Zgodnie z art. 212 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 – dalej: u.f.p.) w uchwale budżetowej organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może upoważnić zarząd do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emitowania papierów wartościowych, o których mowa w art. 89 ust. 1 i art. 90 u.f.p.

Korzystając z powołanego powyżej przepisu Rada Miasta uchwałą Nr XII/287/2015 z 17 grudnia 2015 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2016 rok, upoważniła Prezydenta Miasta do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emisji papierów wartościowych m.in. na pokrycie przejściowego deficytu budżetu miasta, ustalając równocześnie łączny limit w wysokości 600.000.000,00 zł (na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu miasta, finansowanie planowanego deficytu budżetu miasta, spłatę wcześniej zaciągniętych



Handwritten signature and stamp, possibly indicating approval or verification.

zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów, wyprzedzające finansowanie działań finansowanych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej). Istota zobowiązań dłużnych przesądza o fakcie, iż w większości sytuacji są to zobowiązania wieloletnie. Z drugiej natomiast strony z brzmienia przepisu art. 212 ust. 2 pkt 1 u.f.p. w żaden sposób nie wynika, iż delegacja upoważnienia mogłaby dotyczyć li tylko zobowiązań jednorocznych. Taka konstrukcja w praktyce powodowałaby, że jednostki samorządu terytorialnego nie byłyby w stanie podpisać żadnej umowy o kredyt wieloletni. Wykładnię art. 212 ust. 2 pkt 1 u.f.p. jako podstawę prawną udzielenia umocowania do zawierania umów wieloletnich dopuszcza praktyka oraz dotychczasowa działalność opiniodawcza Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach.

Niezależnie od powyższego pragnę zwrócić uwagę na charakter prawny instrumentu w postaci kredytu na pokrycie przejściowego deficytu. Istotą kredytu odnawialnego w rachunku bankowym jest to, że jest on „zaciągany” z chwilą faktycznego skorzystania z przyznanego limitu zadłużenia. Udzielając tego rodzaju kredytu, bank dał nam możliwość zadłużania się w okresach rocznych do wysokości ustalonego limitu w okresie określonym umową. W przypadku kredytu odnawialnego nie ma też miejsca uruchamianie kolejnych transz środków pieniężnych i ich przekazywanie do dyspozycji kredytobiorcy. Zatem nie występuje tu czynność polegająca na przekazaniu kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych.

Umowa nr 882/2016/00001162/00 z 21 grudnia 2016 r. podpisana z ING Bankiem Śląskim S.A. została zawarta w celu pokrywania występującego w trakcie każdego roku budżetowego w okresie jej trwania przejściowego deficytu część B pkt II). Kredyt jest udzielany w rachunku skonsolidowanym, ale tylko rachunek podstawowy może posiadać ujemne saldo, aż do wysokości Maksymalnego Pułapu Zadłużenia tj. 60 mln zł. Podkreślenia wymaga fakt, iż wykorzystanie przedmiotowego kredytu następuje dopiero w momencie realizacji dyspozycji miasta w debet, przekraczającej saldo rachunku skonsolidowanego. Każdorazowo sytuacja taka była poprzedzona przyznaniem przez Radę Miasta w kolejnych uchwałach budżetowych odpowiedniego limitu, obejmującego również kredyt w rachunku bieżącym na pokrycie przejściowego deficytu budżetu miasta. Brak przyznanego limitu oznaczałby brak możliwości skorzystania z zawartej umowy. Sytuacja taka w żadnym z lat nie miała miejsca. Należy również podkreślić, że w umowie kredytu z dnia 21 grudnia 2016 r. zamieszczono postanowienie zgodne z art. 89 ust. 2 u.f.p. i w postanowieniu punktu B.VI zapisano, że klient zobowiązuje się dokonywać ostatecznej spłaty kredytu wykorzystanego w danym roku budżetowym w terminie do 31 grudnia każdego roku trwania Umowy na obsługę bankową poprzez zasilenie rachunku bankowego. Zatem spłata zaciągniętego kredytu następuje przed końcem roku budżetowego, a to oznacza że Prezydent nie przekracza udzielanego mu corocznie limitu.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name 'Sobiniński'.

Powyższa umowa została zawarta w pakiecie z innymi umowami obejmującymi swoim zakresem kompleksową obsługę bankową budżetu Miasta Gliwice. Zgodnie z art. 264 ust. 1 u.f.p. oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1986), umowy te zostały zawarte na czas określony 5 lat. Na taki sam czas została zawarta umowa o kredyt odnawialny. Należy podkreślić, że przepis art. 264 ust. 1 u.f.p. posługuje się pojęciem „bankowej obsługi budżetu jednostki samorządu terytorialnego”. Jest to pojęcie szersze, niż tylko prowadzenie rachunków bankowych jednostki. Według J. Leńczuka [w:] R. Smoleń (red.), Ustawa o finansach publicznych. Komentarz, Warszawa 2014r.: Ustawodawca nie definiuje pojęcia bankowej obsługi budżetu. Stosowanej definicji nie można także odnaleźć w przepisach Prawa bankowego. W literaturze przedmiotu uważa się, że przez bankową obsługę budżetu należy rozumieć zespół świadczonych przez bank czynności bankowych związanych z budżetem jako aktem zarządzania gospodarką finansową jednostki samorządu terytorialnego; W. Wójtowicz (red.), Prawo finansowe, s. 121 i n.). Jest to pojęcie szersze niż występujące w przeszłości pojęcie kasowej obsługi budżetu, przez które rozumie się samo prowadzenie rachunku bankowego budżetu oraz związanych z nim rozliczeń. Uzyskiwanie kredytu w rachunku bieżącym jest aktem zarządzania gospodarką finansową gminy, ponieważ jest jedynym z narzędzi zapewniających utrzymanie płynności finansowej jednostki samorządu terytorialnego.

Reasumując, w momencie podpisywania umowy kredytowej Prezydent dysponował upoważnieniem Rady Miejskiej do zaciągania zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz emitowanych papierów wartościowych. Wykorzystanie kredytu w kolejnych latach obowiązywania umowy kredytowej następowało w granicach limitów określanych przez Radę w kolejnych uchwałach budżetowych. Umowa z 21 grudnia 2016 r. pozwala jedynie na uruchamianie kredytu w roku budżetowym z jego całkowitą splatą na koniec roku.

Pragnę zwrócić również uwagę, iż art. 211 u.f.p. odnosi się do budżetu. Zasada roczności nie odnosi się do zakresu upoważnień, o których mowa w art. 212 ust. 2 pkt 1 u.f.p.”

Z uwagi na wskazanie w wyjaśnieniach iż „(...)Istotą kredytu odnawialnego w rachunku bankowym jest to, że jest on „zaciągany” z chwilą faktycznego skorzystania z przyznanego limitu zadłużenia”, wystosowano zapytanie do Naczelnika Biura Zarządzania Płynnością o wskazanie, kiedy i na podstawie jakiego dokumentu zaciągnięto zobowiązanie z tytułu kredytu na finansowanie przejściowego deficytu Miasta Gliwice w poszczególnych latach 2017-2021 oraz o wskazanie osoby, która w imieniu Miasta Gliwice zaciągnęła ww. zobowiązanie. Proszę na powyższą okoliczność przedłożyć uwierzytelnioną kserokopię dokumentacji



W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)Zobowiązanie z tytułu kredytu na finansowanie przejściowego deficytu Miasta Gliwice w poszczególnych latach 2017-2021 zostało zaciągnięte na podstawie Umowy nr 882/2016/00001162/00 o kredyt odnawialny złotowy w rachunku skonsolidowanym (uwierzytelniona kopia w załączeniu).

Umowę podpisałam osobiście na podstawie pełnomocnictwa nr 2016/4863/C/PM udzielonego mi przez Prezydenta Miasta Gliwice (uwierzytelniona kopia w załączeniu).

Prezydent Miasta został natomiast upoważniony do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emisji papierów wartościowych m.in. na pokrycie przejściowego deficytu budżetu miasta uchwałą Nr XII/287/2015 z 17 grudnia 2015 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2016 rok.

Ponownie pragnę zwrócić uwagę na charakter instrumentu w postaci kredytu na pokrycie przejściowego deficytu. Kredyt jest udzielany w rachunku skonsolidowanym, ale tylko rachunek podstawowy może posiadać ujemne saldo, aż do wysokości Maksymalnego Pułapu Zadłużenia tj. 60 mln zł. Podkreślenia wymaga fakt, iż wykorzystanie przedmiotowego kredytu następuje dopiero w momencie realizacji dyspozycji miasta w debet, a dodatkowo odsetki są naliczane tylko gdy saldo rachunku skonsolidowanego jest mniejsze od zera. Nie ma miejsca uruchamianie kolejnych transz środków pieniężnych i ich przekazywanie do dyspozycji kredytobiorcy. Zatem nie występuje tu czynność polegająca na przekazaniu kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych. Również spłata następuje automatycznie z wpływów na rachunek.

Corocznie wykorzystanie kredytu na pokrycie przejściowego deficytu było poprzedzone przyznaniem przez Radę Miasta w kolejnych uchwałach budżetowych odpowiedniego limitu, obejmującego również kredyt w rachunku bieżącym na pokrycie przejściowego deficytu budżetu miasta. Brak przyznanego limitu oznaczałby brak możliwości skorzystania z zawartej umowy. Sytuacja taka w żadnym z lat nie miała miejsca. Należy również podkreślić, że w umowie kredytu z dnia 21 grudnia 2016 r. zamieszczono postanowienie zgodne z art. 89 ust. 2 u.f.p. i w postanowieniu punktu B.VI zapisano, że klient zobowiązuje się dokonywać ostatecznej spłaty kredytu wykorzystanego w danym roku budżetowym w terminie do 31 grudnia każdego roku trwania Umowy na obsługę bankową poprzez zasilenie rachunku bankowego. Zatem spłata zaciągniętego kredytu następuje przed końcem roku budżetowego, a to oznacza że Prezydent nie przekracza udzielanego mu corocznie limitu.”.

Odnosząc się do wyjaśnień, stwierdzić należy, że w uchwale budżetowej organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może upoważnić zarząd do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emitowania papierów wartościowych na sfinansowanie przejściowego deficytu. Budżet jednostki samorządu terytorialnego jest uchwalany na rok budżetowy. Zawarte w uchwałach



budżetowych upoważnienia do zaciągnięcia zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz emitowania papierów wartościowych dla Prezydenta Miasta wygasają z upływem roku na który została podjęta uchwała. Ze specyfiki kredytu, którego celem jest pokrycie przejściowego deficytu wynika, że jest to kredyt, którego nie można zaciągnąć na okres dłuższy niż rok budżetowy, a jego zaciągnięcie i spłata następuje w danym roku budżetowym (art. 89 ust. 2 ustawy o finansach publicznych). Istotna jest również kwestia rozróżnienia pojęcia zaciągnięcia zobowiązania (czyli zawarcia umowy kredytu) od momentu uruchomienia kredytu, które w niniejszym przypadku następuje w każdym kolejnym roku budżetowym. W momencie podpisywania umowy w dniu 21 grudnia 2016 r. Prezydent Miasta działał na podstawie uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia budżetu Miasta na 2016 r. jednakże upoważnienia w niej zawarte wygasają z upływem roku na który uchwała została podjęta, tym bardziej że umowa o kredyt odnawialny została zawarta na okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r.

Podsumowując, zgodnie z art. 89 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870 z późn. zm.), zaciągnięte kredyty i pożyczki oraz wyemitowane papiery wartościowe, z przeznaczeniem na pokrycie występującego w ciągu roku przejściowego deficytu budżetu jednostki samorządu terytorialnego, podlegają spłacie lub wykupowi w tym samym roku, w którym zostały zaciągnięte lub wyemitowane.

Ustawa o finansach publicznych w art. 262 ust. 1, reguluje kwestię reprezentacji j.s.t. przy zaciąganiu kredytów i pożyczek oraz emisji papierów wartościowych, zgodnie z którym czynności prawnych polegających na zaciąganiu kredytów i pożyczek, w gminie dokonuje prezydent miasta. Dla ważności tych czynności konieczna jest kontrasygnata skarbnika jednostki samorządu terytorialnego.

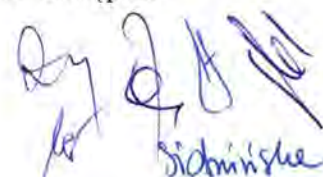
#### **Ewidencja księgową i sprawozdawczość w zakresie długu.**

Sprawdzeniem objęto prawidłowość ujęcia operacji gospodarczych związanych z przychodami i rozchodami zaciągniętych tytułów dłużnych oraz prawidłowość wykazania tych danych w sprawozdaniach: Rb – NDS za lata 2017-2019 (II kwartał), RB-Z za lata 2017-2019 (II kwartał), bilans z wykonania budżetu Miasta Gliwice za 2017 r. i 2018 r.

W powyższym zakresie uwag nie wniesiono.

Ponadto ustalono, że:

- w budżecie na 2016 r. Miasto Gliwice zaplanowało jako przychody nadwyżkę z lat ubiegłych w wysokości 40.000.000,00 zł, z czego 32.417.576,37 zł na pokrycie deficytu budżetu i 7.582.423,63 zł na pokrycie rozchodów, na podstawie uchwały nr XII/287/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie budżetu miasta Gliwice na 2016 r. Następnie



uchwałą nr XIV/350/2016 z 17 marca 2016 r. zmniejszono o kwotę 53.018 zł rozchody w związku z umorzeniami pożyczek i o tą kwotę zwiększono część nadwyżki przeznaczoną na pokrycie deficytu (po zmianach 32.470.594,37 zł),

W sprawozdaniu Rb – NDS o nadwyżce/deficycie jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 31 grudnia 2016 r. w poz. D.13 nadwyżka z lat ubiegłych w kolumnie „plan” wykazano kwotę 40.000.000,00 zł w tym na pokrycie deficytu w wysokości 32.470.594,37 zł, w kolumnie „wykonanie” wykazano kwotę 53.322.155,52 zł, w tym za pokrycie deficytu 45.792.749,89 zł.

- w budżecie na 2018 r. Miasto Gliwice zaplanowało jako przychody nadwyżkę z lat ubiegłych w wysokości 6.252.562,92 zł i przeznaczono ją na pokrycie rozchodów, na podstawie uchwały nr II/9/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 13 grudnia 2018 r.

W sprawozdaniu Rb – NDS o nadwyżce/deficycie jednostki samorządu terytorialnego za okres od początku roku do 31 grudnia 2018 r. w poz. D.13 nadwyżka z lat ubiegłych w kolumnie „plan” wykazano kwotę 6 252 562,92 zł, w kolumnie „wykonanie” wykazano kwotę 6.252.562,92 zł

Wystosowano zapytanie do Naczelnika Wydziału Budżetu i Analiz o wyjaśnienie przyczyn ujęcia w budżetach Miasta na lata 2016 oraz 2018 nadwyżki z lat ubiegłych, w tym 2016 r. jako źródło pokrycia deficytu.

W odpowiedzi wyjaśniono „(...) informuję, iż powyższe zagadnienie zostało wyjaśnione w adresowanym do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach piśmie nr BZP.301.11.2015 z dnia 14.12.2015 r., w którym wskazaliśmy, że nadwyżka budżetowa zgodnie z ufp jest różnicą pomiędzy dochodami i wydatkami i stanowi kategorię budżetową kasową (pieniężną). Powyższa kwota pozostaje na rachunku budżetu z tytułu zrealizowania dochodów przewyższających dokonane wydatki, zaś skumulowany wynik budżetu Miasta wykazywany w bilansie jest kategorią księgową i obejmuje okres od początku prowadzenia działalności przez jst.

Faktem jest, że w bilansie skumulowany ujemny wynik budżetu był pomniejszany o uzyskany na koniec roku dodatni wynik budżetu. W sprawozdaniach Rb-NDS za IV kwartał 2015 i 2017 roku wykazywany był dodatni wynik finansowy, a w I kwartale 2016 i 2018 r. w wykonaniu wykazywana była faktycznie osiągnięta nadwyżka z lat ubiegłych.

Niedopuszczalne jest traktowanie nadwyżki za dany rok, jako wolnych środków, co było sugerowane w uchwale V Składu Orzekającego Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach nr 4200/V/2016 z dnia 18 stycznia 2016 r. Zgodnie z art. 217 ust.2 pkt 6) wolne środki pochodzą z rozliczenia wyemitowanych papierów wartościowych, kredytów i pożyczek z lat ubiegłych, co było wielokrotnie podkreślane na spotkaniach w Ministerstwie Finansów.



Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the word "Techniczne" written vertically.

*Przedstawiciele Departamentu Finansów Samorządu Terytorialnego oraz radca Ministra Finansów negatywnie odnieśli się do prezentowanego przez RIO w Katowicach stanowiska, wskazując, że kategoria „wolne środki” jest zdefiniowana w ustawie o finansach publicznych bardzo ściśle i nie mieści się w niej nadwyżka budżetowa. Miasto prowadzi wyodrębnioną ewidencję księgową wolnych środków, zgodnie z którą dane wykazywane są w sprawozdaniach budżetowych.*

*W dniu 30.05.2016 roku została przesłana Regionalnej Izbie Obrachunkowej w Katowicach opinia prof. nadzw. dr hab. Marka Dylewskiego, w której jednoznacznie potwierdzał on prawidłowość przyjętych przez nas rozwiązań. Poniżej prezentuję najważniejsze sentencje tej opinii: "W uzasadnieniu do uchwały Nr 9/I/2016 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach z dnia 13 stycznia 2016 roku w sprawie uchwały Nr XII/287/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie budżetu Miasta Gliwice na 2016 rok Kolegium Izby wskazało, iż Miasto Gliwice nie posiada nadwyżki z lat ubiegłych, a skumulowany deficyt. Uzyskana w 2015 roku kwota nadwyżki za ten rok pomniejszy skumulowany deficyt z lat poprzednich, który na koniec 2014 roku wynosił -161 135 647,20 zł. Należy podkreślić, że jest to stan bilansowy (pasywa) i nie ma nic wspólnego z rzeczywistym stanem środków pieniężnych na rachunku budżetu (aktywa). Dlatego też nie może być podstawą oceny, czy Miasto Gliwice posiadało nadwyżkę środków pieniężnych na rachunku budżetu z tytułu nadwyżek z lat ubiegłych, czy też nie. Występowanie salda ujemnego na koncie „960” skumulowane wyniki budżetu nie oznacza bowiem, że istnieją niepokryte deficyty lat ubiegłych, ani nie istnieją nie pokryte zobowiązania wymagalne. Deficyty lat ubiegłych musiały bowiem zostać pokryte w roku, w którym wystąpiły. Źródła te określono w art. 217 ust. 2 ustawy o finansach publicznych."*

*"Przytoczone wyżej przepisy i ich interpretacja wskazują na całkowicie błędne podejście, zarówno Kolegium Izby jak i Składu Orzekającego w rozumieniu i interpretowaniu kategorii nadwyżek z lat ubiegłych, jako nadwyżek środków niez zaangażowanych w finansowanie deficytu i rozchodów budżetu. Jest to o tyle niebezpieczne stanowisko, ponieważ w zasadzie uniemożliwia wykorzystanie realnych nadwyżek środków pieniężnych będących na rachunku budżetu w finansowaniu deficytu lub rozchodów budżetu.*

*Dodatkowo w tej samej opinii V Skład Orzekający wskazał, iż nie kwestionuje możliwości uzyskania za 2015 r. nadwyżki budżetu, jednakże wobec występowania skumulowanego deficytu z lat ubiegłych, jak również okoliczności, że Miasto posiada zaciągnięte kredyty i pożyczki, Skład ocenia, że należy nadwyżkę za 2015 r. potraktować, jako wolne środki i jako takie ewentualnie wprowadzić do budżetu 2016 r.*



*(...) Pytanie i jednocześnie wątpliwość nasuwa się, o jakie wolne środki Składowi Orzekającemu chodzi. Ustawa w sposób precyzyjny wskazuje w art. 217 ust. 2 pkt 5, jak należy traktować nadwyżkę z lat ubiegłych i na pewno nie należy ona do kategorii wolnych środków, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 6. Istotę i kategorię wolnych środków, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 6 szczegółowo omówiła L. Lipiec-Warzecha w tym samym komentarzu, na który powołano się w uchwale Nr 9/I/2016 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach z dnia 13 stycznia 2016 roku w sprawie uchwały Nr XII/287/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie budżetu Miasta Gliwice na 2016 rok. Na pewno do kategorii wolnych środków, o których mowa w art. 217 ust. 2 pkt 6 ustawy o finansach publicznych nie należą nadwyżki z lat ubiegłych. "*

*"Jest też oczywiste, że nie istnieją żadne niepokryte deficyty budżetowe z lat poprzednich (2014 roku i wcześniejszych), co potwierdzają sprawozdania Rb-NDS Miasta Gliwice. Skumulowany deficyt budżetowy za lata poprzednie został pokryty w tych latach, w których występowały poszczególne deficyty, które złożyły się na globalną (suma narastająca) kwotę skumulowanego wyniku budżetu. Zatem nie ma innej możliwości zagospodarowania nadwyżki z roku 2015 r. (pozostała po jej pomniejszeniu o kwotę przeznaczoną w roku 2015 na rozchody) jak tylko przeznaczenie jej na planowany deficyt w roku 2016 r. lub ewentualnie na spłatę zobowiązań z lat ubiegłych.*

*Nie ma żadnych podstaw, aby kwotę nadwyżki budżetu z lat ubiegłych (taką też jest nadwyżka z roku 2015) traktować jako wolne środki w rozumieniu art. 217 ust. 2 pkt 6 ustawy. Zgodnie z tym przepisem są to bowiem wolne środki na rachunku bieżącym budżetu jednostki samorządu terytorialnego, wynikające z rozliczeń wyemitowanych papierów wartościowych, kredytów i pożyczek z lat ubiegłych.*

*Kwota nadwyżki budżetu w Mieście Gliwice z roku 2015 nie wynika z rozliczeń wyemitowanych papierów wartościowych, kredytów i pożyczek z lat ubiegłych, ale z różnicy między dochodami i wydatkami. Tak więc próba kwalifikacji tej kwoty, jako wolnych środków w rozumieniu art. 217 ust. 2 pkt 6 jest całkowicie błędna, niezrozumiała i sprzeczna z obowiązującymi przepisami. Wniosek taki wynika z gramatycznej literalnej wykładni art. 217 ust. 2 pkt 5 i 6 ustawy, a wszelkie próby zamazywania wyraźnej granicy między tymi dwoma źródłami pokrycia deficytu i łączenia tych dwu źródeł nie mają żadnego uzasadnienia. Również względ na zasadę przejrzystości finansów publicznych i wynikającą z niej celowościową wykładnię przepisów prowadzi do tych samych wniosków, że dwa różne źródła pokrycia deficytu nie mogą być mieszane.*





*Wskazane wyżej jednoznaczne wnioski wynikające z przepisów ustawy i ich interpretacji znajdują potwierdzenie w przywołanych wyżej zasadach sprawozdawczości budżetowej, określających elementy sprawozdania Rb-NDS, które winno być sporządzane w oparciu o zapisy ksiąg rachunkowych."*

*W związku z powyższym w przypadku nie wprowadzenia uzyskanej nadwyżki do planu przychodów, miasto posiadałoby fizycznie środki na rachunku bankowym, bez możliwości ich wykorzystania (brak ujęcia w planie). Oznaczałoby to, że na pokrycie planowanego deficytu konieczne byłoby pozyskanie dodatkowego finansowania zwrotnego, powodującego dla miasta koszty odsetkowe, pomimo dysponowania środkami własnymi. Co więcej sytuacja ta powielalaby się w kolejnych latach bez możliwości jej rozwiązania.*

*W mojej ocenie byłoby to działanie niezgodne z ustawą o finansach publicznych i zasadą dokonywania wydatków w sposób celowy i oszczędny, nieuzasadnione w świetle obowiązujących przepisów prawa."*

#### **Udzielone pożyczki.**

Miasto Gliwice zawarło następujące umowy o pożyczkę:

- umowę o pożyczkę z dnia 18 września 2017 r., na podstawie której Miasto udzieliło Szpitalowi Miejskiemu nr 4 w Gliwicach pożyczkę w wysokości 5.000.000,00 zł na pokrycie bieżących wymagalnych zobowiązań. Spłata pożyczki następować będzie po upływie 6 letniego okresu karencji w 120 miesięcznych ratach płatnych zgodnie z harmonogramem spłaty,

- umowę o pożyczkę z dnia 15 czerwca 2018 r., na podstawie której Miasto udzieliło Szpitalowi Miejskiemu nr 4 w Gliwicach pożyczkę w wysokości 19.800.000,00 zł na pokrycie bieżących wymagalnych zobowiązań. Spłata pożyczki następować będzie po upływie 10 letniego okresu karencji w 200 miesięcznych ratach płatnych zgodnie z harmonogramem spłaty.

Prezydent Miasta działał w granicach upoważnień Rady Miasta zawierając ww. umowy pożyczki.

W ewidencji księgowej operacje gospodarcze związane z udzieleniem pożyczki zostały prawidłowo wykazane, ponadto rozchody z tego tytułu zostały prawidłowo wykazane w sprawozdaniu RN – NDS, a należności w sprawozdaniu Rb-N.

#### **Udzielone poręczenia**

Miasto Gliwice w okresie objętym kontrolą nie udzielało poręczeń.

#### **Przestrzeganie wskaźnika zadłużenia obowiązującego w latach 2017 i następnych.**

Dokonano analizy danych przedstawionych w wieloletniej prognozie finansowej Miasta Gliwice na lata 2018-2023 zawartej w uchwale nr XXXIII/743/2017 Rady Miasta Gliwice z



dnia 14 grudnia 2017 r. wraz z ostatnią zmianą wprowadzoną zarządzeniem nr PM-135/18 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 17 grudnia 2018 r. oraz w wieloletniej prognozie finansowej Miasta Gliwice na lata 2018-2034 zawartej w uchwale nr II/11/2018 Rady Miasta Gliwice z dnia 13 grudnia 2018 r. wraz z ostatnią zmianą wprowadzoną zarządzeniem nr PM-907/19 Rady Miasta Gliwice z dnia 12 lipca 2019 r.

W szczególności zweryfikowano dane mające wpływ na spełnienie relacji, o której mowa w art. 242 i w art. 243 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U z 2017 r., poz. 2077) w latach 2018-2034 oraz 2019-2034.

W toku kontroli ustalono, że dane w zakresie planowanych rozchodów z tytułu zaciągniętych pożyczek oraz kredytów, planowanych wydatków na obsługę długu, wykazano w ww. wieloletnich prognozach finansowych zgodnie z zawartymi umowami.

W powyższym zakresie uwag nie wniesiono.

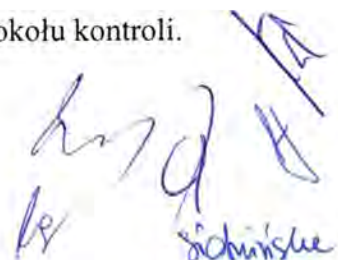
Ponadto wystosowano zapytanie do Naczelnika Biura Zarządzania Płynnością Finansową o wskazanie czy w latach 2014-2019 Miasto Gliwice stosowało następujące operacje finansowe:

- finansowania w pozabankowych instytucjach finansowych (parabankach, firmach pożyczkowych),
- leasingu zwrotnego nieruchomości,
- finansowania z wykorzystaniem podmiotów trzecich przejmujących wierzytelności niewymagalne,
- sprzedaży przez gminę papierów wartościowych lub innych praw własności (np. akcji/udziałów w spółkach komunalnych) z przyrzeczeniem ich odkupu (buy-sell-back),
- zakupu przez gminę własnych dłużnych papierów wartościowych z przyrzeczeniem ich odsprzedaży (sell-buy-back),
- operacji krzyżowych wymiany papierów wartościowych, polegających na jednoczesnym przeprowadzeniu operacji buy-sell-back i sell-buy-back,
- transferu długu do spółek komunalnych, obejmowania udziałów w spółkach komunalnych i dopłat zwrotnych do spółek,
- finansowania z wykorzystaniem funduszy inwestycyjnych,
- ewentualnych innych, niewymienionych niestandardowych operacji finansowych.

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...) *uprzejmie informuję, że w okresie 2014-2019 Miasto Gliwice nie stosowało żadnych spośród wymienionych operacji finansowych*”.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/III.3.1.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/III.3.1. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.



Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is illegible. To the right of the signature is a rectangular stamp with the word "Schnitzke" written in a stylized font. There is also a small mark resembling a checkmark or a stylized 'A' above the stamp.

## IV. GOSPODARKA MIENIEM

### 1. Gospodarka mieniem komunalnym.

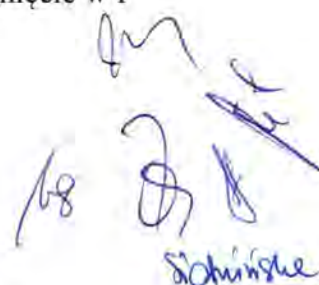
#### 1.1. Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto prawidłowość: przeprowadzenia w latach 2014 – 2019 (do dnia zakończenia kontroli) procedur sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiących mienie Miasta Gliwice oraz ujęcia operacji w ewidencji księgowej. Ponadto sprawdzeniem objęto sposób gospodarowania przez Miasto nieruchomościami przy ul. Kościuszki 44-46.

Zasady gospodarowania nieruchomościami Miasta Gliwice w zakresie nabycia, zbycia, obciążania oraz ich wydzierżawienia na okres dłuższy niż trzy lata ustalone i wprowadzone zostały na podstawie uchwały Nr XXV/674/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 r. z późn. zm. Zgodnie z postanowieniami ww. uchwały, do wyłącznej kompetencji Rady Miejskiej należy wyrażanie, w stosunku do nieruchomości, których wartość przekracza 1.000.000,00 zł, zgody na sprzedaż nieruchomości, sprzedaż prawa użytkowania wieczystego, sprzedaż nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego, oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, wnoszenie nieruchomości jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, dokonywanie darowizny nieruchomości, zamiany nieruchomości.

Sprawdzeniem objęto następujące transakcje:

- 1) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności do nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, obejmującej działkę nr 712 o pow. 0,0237 ha, obręb Stare Miasto na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 5433/2018 z dnia 4 października 2018 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu). Uwag nie wniesiono.
- 2) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, obejmującej działkę nr 1069 o pow. 0,2500 ha, obręb Szobiszowice na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 3828/2018 z dnia 12 grudnia 2018 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu). Uwag nie wniesiono.
- 3) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności nieruchomości obejmującej niezabudowaną działkę nr 441 o pow. 0,0106 ha oraz zabudowaną działkę nr 442 o pow. 0,0483 ha, obręb Stare Gliwice na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 2749/2019 z dnia 1 marca 2019 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu). Uwag nie wniesiono.
- 4) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności nieruchomości niezabudowanej, obejmującej działkę nr 805/2 o pow. 0,1608 ha, obręb Stare Gliwice na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 842/2017 z dnia 14 lutego 2017 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu). Uwag nie wniesiono.



Schmidt

5) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności niezabudowanej nieruchomości, obejmującej działkę nr 70, o pow. 0,1798 ha, obręb Nowe Gliwice na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 216/2016 z dnia 23 lutego 2016 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu). Uwag nie wniesiono.

6) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności niezabudowanej nieruchomości, obejmującej działkę nr 152 i nr 153 o łącznej pow. 0,3106 ha, obręb Trynek na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 2813/2016 z dnia 5 lipca 2016 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu). Uwag nie wniesiono.

7) sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości o numerach geodezyjnych działek: 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1.

Uchwałą Nr XI/263/2015 z dnia 19 listopada 2015 r. Rada Miasta Gliwice wyraziła zgodę na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiących własność miasta Gliwice, położonych w Gliwicach, obejmujących działki nr:

- 487 o pow. 79 m<sup>2</sup>, obręb Kolej,
- 488 o pow. 127 m<sup>2</sup>, obręb Kolej,
- 489 o pow. 126 m<sup>2</sup>, obręb Kolej,
- 496/2 o pow. 1.209 m<sup>2</sup>, obręb Kolej,
- 500/1 o pow. 429 m<sup>2</sup>, obręb Kolej,
- 502/1 o pow. 1.260 m<sup>2</sup>, obręb Kolej,

Zarządzeniem Nr PM-2178/2016 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 12 stycznia 2016 r., przeznaczono do sprzedaży w trybie bezprzetargowym, nieruchomości stanowiące własność miasta Gliwice, położonych w Gliwicach, obejmujące działki: 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1 na rzecz wieloletniego dzierżawcy, który dokonał zabudowy na podstawie pozwolenia na budowę. Wykonanie powierzono Kierownikowi Referatu Zbywania Nieruchomości. Nadzór powierzono Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nr 9/2016 stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia, zawierający opis i warunki sprzedaży ww. nieruchomości położonych w Gliwicach, który wywieszono na okres 21 dni, tj. od 12 stycznia do 2 lutego 2016 r.

W toku czynności kontrolnych ustalono, że:

- w dniu 17 listopada 2011 r. zawarto umowę dzierżawy Nr 2417/GN-ID/72243/2011 na okres od 1 grudnia 2011 r. do 31 lipca 2014 r. Przedmiotem dzierżawy był grunt stanowiący własność miasta Gliwice, położony w Gliwicach przy ulicy Królewskiej Tamy, obejmujący część działki nr 502/1 o pow. 771 m<sup>2</sup>, KW nr GL1G/00035384/6, użytek „Ba”, część działki nr 496/2 o pow.

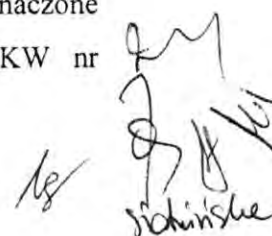
*Handwritten signatures and initials:*  
A signature on the left, a circular stamp in the middle, and the name "Sichinista" written on the right.

388 m<sup>2</sup>, KW nr GL1G/00047006/0 użytek „Ba” do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem terenu na plac rozładunkowy/ magazynowo – składowy, tymczasową drogę dojazdową o powierzchni 638 m<sup>2</sup> oraz teren na miejsca parkingowe do obsługi prowadzonej firmy o pow. 521 m<sup>2</sup>. W dniu 14 kwietnia 2014 r. do ww. umowy zawarto Aneks Nr 1, zmiana dotyczyła okresu umowy w § 1 pkt 1, gdzie zastąpiono słowami: „oddaję w dzierżawę na okres od 01.12.2011 r. do 30.11.2021 r. oraz w § 1 pkt 3 zastąpiono słowami: „z dniem 30 listopada 2021 r. umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na lata następne”.

Następnie w dniu 27 kwietnia 2012 r. została zawarta umowa dzierżawy Nr 008/GN-TW/72243/2011 na okres od 1 maja 2012 r. do 1 maja 2017 r. przedmiotem dzierżawy był grunt stanowiący własność miasta Gliwice, położony w Gliwicach przy ulicy Królewskiej Tamy, obejmujący działki nr 487 o pow. całkowitej 0,0079 ha, [redacted] użytek „B”, nr 488 o pow. całkowitej 0,0127 ha, [redacted] użytek „Ba”, nr 489 o pow. całkowitej 0,0126 ha, [redacted] użytek „Ba”, część działki nr 496/2 o pow. 0,0821 ha, /pow. całkowita 0,1209 ha/, [redacted] użytek „Ba”, nr 500/1 o pow. całkowitej 0,0429 ha, [redacted] użytek „Ba”, o łącznej powierzchni do wydzierżawienia 1.582,00 m<sup>2</sup> wraz z zabudowaniami, tj. halą produkcyjną (nr ewid. 1047) o pow. zabudowy 440 m<sup>2</sup> (dz. nr 488,489,496/2), magazyn (nr ewid. 1045) o pow. zabudowy 108 m<sup>2</sup> (dz. nr 496/2 i 500/1), wiata stalowa nowa o pow. zabudowy 306 m<sup>2</sup> (dz. nr 496/2 i 500/1), wiata mała o pow. zabudowy 10 m<sup>2</sup> (dz. nr 487). Cel dzierżawy: ww. nieruchomości zabudowane budynkami gospodarczo – produkcyjnymi oraz wiatą stalową, oddaje się w dzierżawę do używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem gruntu pod halę produkcyjną, wiatę magazynową oraz plac składowy na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

W dniu 14 kwietnia 2014 r. do ww. umowy zawarto Aneks Nr 1, zmiana dotyczyła okresu umowy w § 3 pkt 1 gdzie zastąpiono słowami: „umowa zawarta na okres od dnia 1.05.2012 r. do dnia 30.04.2022 r.” oraz w pkt 2 „z dniem 30.04.2022 r. umowa wygasa i milcząco nie może być przedłużona na lata następne. Ewentualna kontynuacja umowy może nastąpić jedynie na pisemny wniosek Dzierżawcy a nowe postępowanie zostanie przeprowadzone w oparciu o obowiązujące w danym czasie przepisy”.

Rada Miejska wyraziła zgodę na podstawie uchwały Nr XXVIII/541/2012 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 grudnia 2012 r.. na odstąpienie od obowiązku przetargowego i przedłużenie umów dzierżawy nieruchomości położonych w Gliwicach przy ul. Królewskiej Tamy i na południe od ul. Przewozowej, z dotychczasowym dzierżawcą tj. sp. o.o. o kolejne lata na łączny okres obowiązywania wynoszący 10 lat, obejmujących nieruchomości, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki: nr 487 o pow. całkowitej 0,0079 ha, KW nr



Handwritten signature and stamp, possibly indicating a date or official mark.

[redacted] nr 488 o pow. całkowitej 0,0127 ha, [redacted] użytek „Ba”, nr 489 o pow. całkowitej 0,0126 ha, [redacted], część działki nr 496/2 o pow. całkowitej 0,1209 ha, [redacted] nr 500/1 o pow. całkowitej 0,0429 ha, [redacted] nr 502/1 o pow. dzierżawy 771 m<sup>2</sup>.

Następnie zawarto kolejną umowę dzierżawy Nr 296/GN-AN/6845/2015 z dnia 23 października 2015 r., której przedmiotem była dzierżawa działki nr 502/1 w części powierzchni 0,0483 ha. Aneks nr 1 do ww. umowy zawarto w dniu 4 marca 2016 r., zmiana dotyczyła pow. dzierżawionej nieruchomości, która ostatecznie wynosiła 0,0489 ha.

W toku kontroli przedłożono jeszcze umowę dzierżawy Nr GN-II-EK/7224/50/96 z dnia 12 sierpnia 1996 r., która została zawarta na okres 1 sierpnia 1996 r. do dnia 31 lipca 2011 r.

W dniu 9 marca 2016 r. został sporządzony protokół nr 8/2016 ustalający istotne postanowienia do zawarcia umowy sprzedaży. W § 2 ww. protokołu, zapisano:

„1. Na działkach nr 488, 489, 496/2, zlokalizowane są: część budynku produkcyjnego o powierzchni użytkowej ok. 380 m<sup>2</sup> i część budynku magazynowego o powierzchni użytkowej ok. 27 m<sup>2</sup>.

2. Działka nr 500/1, zabudowana jest pozostałą częścią budynku magazynowego o powierzchni użytkowej ok. 70 m<sup>2</sup>, i wiatą obudowaną o powierzchni użytkowej ok 300 m<sup>2</sup>, działkę nr 502/1 jest niezabudowana.

3. Działka nr 487 zabudowaną jest wiatą o powierzchni użytkowej 10 m<sup>2</sup>.

4. Łączna cena wyżej opisanych nieruchomości wynosi 448.016.37 zł, (...) w tym zawiera 23% podatek VAT w kwocie 21.056,86 zł (od sprzedaży niezabudowanej działki nr 502/1 i koszty operatów szacunkowych. (...)).”

W § 3 zapisano: „Działki zabudowane są zwolnione z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. pkt. 10 ustawy z dnia 11.03.2004 o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 177 z 2011 r., poz. 1054 z późniejszymi zmianami), natomiast działka niezabudowana została opodatkowana 23% podatkiem VAT –podstawa ustawa jw.”.

Fakturę VAT Nr GN/8/2016/GN44 wystawiono w dniu 16 marca 2016 r. /data otrzymania zapłaty 11 marca 2016 r./ dotyczącą sprzedaży nieruchomości niezabudowanej działki nr 502/1, obręb kolej wartość brutto 112.608,47 zł, VAT 21.056,87 zł, netto 91.551,60 zł oraz sprzedaży zabudowanych działek nr 487, 488, 489, 496/2, 500/1, obręb Kolej o łącznej wartości 335.407,90 zł VAT zw. – wpływ do Urzędu nastąpił w dniu 11 marca 2016 r. w łącznej kwocie 448.016,37 zł – wyciąg bankowy nr 59 z dnia 11 marca 2016 r.

Sprzedaż nastąpiła na podstawie umowy sprzedaży - aktu notarialny Repertorium A nr 597/2016 podpisanego w dniu 17 marca 2016 r.

Handwritten signatures and initials, including the name 'Sobiniński'.

Dowody LT nr LT/GN/197/2016, LT/GN/198/2016, LT/GN/199/2016, LT/GN/200/2016 LT/GN/201/2016, LT/GN/202/2016 wystawiono w dniu 22 marca 2016 r. i w tym samym dniu ujęto w ewidencji księgowej.

Ponadto z przedłożonej Inspektorom dokumentacji wynika, że:

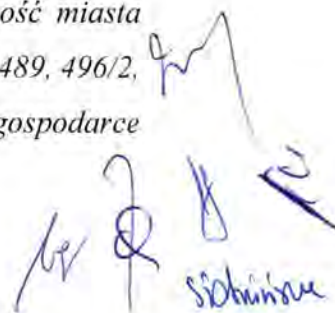
- „na działkach nr 488, 489, 496/2 zlokalizowana jest hala stalowa, która powstała na podstawie pozwolenia na budowę nr AU-7351/386/99 z dnia 10 czerwca 1999 r., na okres tymczasowy zgodnie z terminem ustalonym w umowie dzierżawy,
- na działce 500/1 zlokalizowana jest wiata o konstrukcji stalowej nad istniejącym placem manewrowym, wybudowana na podstawie pozwolenia na budowę nr AB-7353/95/2009 z dnia 29 stycznia 2009 r., z zastrzeżeniem usunięcia wiaty po wygaśnięciu umów dzierżawy,
- na części działek nr 496/2 i 500/1 zlokalizowany jest budynek gospodarczy (magazyn). Wydział AB poinformował, że po przeanalizowaniu posiadanych rejestrów nie odnaleziono wpisów świadczących o prowadzonym postępowaniu w sprawie budowy tegoż obiektu budowlanego. Wnioskodawca nie przedstawił dokumentów zezwalających na budowę obiektu,
- na działce nr 487 zlokalizowana jest wiata mała, na lokalizację której również nie ma dokumentacji budowlanej,
- pozostała część działki nr 496/2 oraz działka nr 502/1 położona za ciepłociągami użytkowana jest z przeznaczeniem jako plac rozładunkowy, magazynowo- składowy, miejsca postojowe oraz droga dojazdowa.

Z opinii PP wynika, że działki nr 488, 489, 496/2, 500/1 oraz części działek 487, i 502/1 położone są na terenie oznaczonym symbolem MN2, co oznacza tereny zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, wschodnie części działek nr 487 i 502/1 symbolem 4 Un, co oznacza tereny usług różnych – nowe, natomiast części działki nr 487 symbolem 9 MN, co oznacza tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy.

Z uwagi na to, że przeważająca część ww. nieruchomości położona jest na terenach przeznaczonych pod mieszkaniówkę z ogrodami przydomowymi i zielenią towarzyszącą, Wydział Planowania Przestrzennego negatywnie zaopiniował możliwość zbycia ww. nieruchomości z przeznaczeniem na cele produkcyjne, magazynowe i składowe jako niezgodne z ustaleniami planów miejscowych”.

Wobec powyższego wystosowano zapytanie do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwic w następującym zakresie:

1. Dlaczego podjęto działania celem zbycia nieruchomości stanowiących własność miasta Gliwice, położonych w Gliwicach, obręb Kolej, obejmujących działki nr: 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1, w trybie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce



nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 782 z późn.zm.), skoro nie wszystkie nieruchomości objęte sprzedażą zostały zabudowane na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, przez dzierżawcę który dzierżawił nieruchomość na podstawie umów zawartych na co najmniej 10 lat.

2. Dlaczego nieruchomości, które nie zostały zabudowane na podstawie pozwolenia na budowę były przedmiotem sprzedaży na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.) zgodnie z którym, rada w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały, może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki?

Wyjaśnienia stanowią: „(...) niniejszym informuję co następuje:

Ad 1. Dnia 30.09.2014 r. Firma (...) złożyła wniosek o sprzedaż nieruchomości stanowiących własność miasta Gliwice, położonych w Gliwicach pomiędzy ul. Przewozową i Kujawską, obejmujących działki nr 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1, obręb Kolej, w trybie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po wpływie wniosku zostało rozpoczęte postępowanie sprawdzające możliwość przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości do sprzedaży. W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, że na działkach nr 488, 489, 496/2 zlokalizowana jest hala stalowa, która wybudowana była na podstawie pozwolenia na budowę nr AU-7351/386/99 z dnia 10.06.1999 r., na działce nr 500/1 zlokalizowana jest wiatka o konstrukcji stalowej nad istniejącym placem manewrowym, wybudowana na podstawie pozwolenia na budowę nr AB-7353/95/2009 z dnia 29.01.2009 r. Natomiast dla budynku gospodarczego zlokalizowanego na części działek nr 496/2 i 500/1 i malej wiatki zlokalizowanej na działce nr 487 nie zostały wydane pozwolenia na budowę. Pozostała część działki nr 496/2 oraz działka nr 502/1 położona za ciepłociągiem użytkowane były z przeznaczeniem jako plac rozładunkowy, magazynowo -składowy, miejsca postojowe oraz droga dojazdowa.





Z uzyskanych w toku postępowania informacji i opinii wynikało, że przedmiotowe nieruchomości objęte były umowami dzierżawy zawartymi na co najmniej 10 lat. Zebrana dokumentacja w sprawie i dokonane ustalenia, a mianowicie zawarte wieloletnie umowy dzierżawy i istniejące pozwolenia na budowę, potwierdziły możliwość przeznaczenia wnioskowanych nieruchomości do sprzedaży trybie art. 37 ust. 3 ustawy gospodarce nieruchomościami. Powyższy przepis stosuje się wówczas, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Stan prawny i faktyczny przedmiotowych nieruchomości spełnia przesłanki do zastosowania ww. przepisu. Biorąc pod uwagę literalną wykładnię ww. przepisu wymagane jest, by nieruchomość była zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę, brak jest w tym przepisie wymagania, aby bezwzględnie wszystkie wybudowane obiekty mieściły się w tym zakresie. Powyższe zostało potwierdzone w opinii prawnej z 6 lutego 2015 r., znajdującej się w teście sprawy, przedłożonej Państwu do kontroli.

Ad 2. W kwestii przeznaczenia do sprzedaży w trybie art. 37 ust. 3 wyżej cytowanej ustawy, działki niezabudowanej o 502/1 łącznie z działkami nr 487, 488, 489, 496/2, 500/1, informuję, iż działka 502/1 zabudowana była miejscami postojowymi oraz drogą dojazdową, spełniała więc przesłanki do zastosowania powyższego trybu.

Podkreślić należy, iż uchwałą nr XI/263/2015 dnia 19 listopada 2015 r. Rada Miasta Gliwice wyraziła zgodę na zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, obejmujących działki nr 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1, obręb Kolej. Uchwała ta nie została zakwestionowana przez Wojewodę Śląskiego w ramach nadzoru prawnego, co również potwierdza prawidłowość przyjętej podstawy zbycia".

Wyjaśnienia zostały podpisane przez p. Adama Neumanna – Zastępcę Prezydenta Miasta. Zaznaczyć należy, iż w projekcie ww. uchwały nr XI/263/2015 dnia 19 listopada 2015 r. w uzasadnieniu wskazano: „nieruchomości opisane w paragrafie 1 niniejszej uchwały stanowią własność miasta Gliwice i na podstawie umów nr 008/GN-TW/72243/2011 z dnia 27 kwietnia 2012 r. (działki nr 487, 488, 489, 500/1, część dz. nr 496/2), nr 2417/GN-ID/72243/2011 z dnia 17 listopada 2011 r. (działka nr 502/1, część dz. 496/2), nr 296/GN-AN/6845/2015 z dnia 23 października 2015 r. (dot. cz. dz. nr 502/1), zawartych na okres 10 lat są wydzierżawione na rzecz podmiotu pn.: (...).

Przedmiotowe nieruchomości zabudowane zostały przez dzierżawcę na podstawie pozwoleń na budowę i są wykorzystywane w związku z prowadzoną na tym terenie od 1 sierpnia 1996 roku działalnością gospodarczą.



*Ww. nieruchomości przygotowywane są do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stosuje się wówczas, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę”.*

Podkreślenia wymaga fakt, iż :

- na części działek nr 496/2 i 500/1 zlokalizowany jest budynek gospodarczy (magazyn). Wydział AB poinformował, że po przeanalizowaniu posiadanych rejestrów nie odnaleziono wpisów świadczących o prowadzonym postępowaniu w sprawie budowy tegoż obiektu budowlanego. Wnioskodawca nie przedstawił dokumentów zezwalających na budowę obiektu,
- na działce nr 487 znajdowała się mała wiata, na lokalizację której również nie ma dokumentacji budowlanej,
- pozostała część działki nr 496/2 oraz działka nr 502/1 położona za ciepłociągiem użytkowana jest z przeznaczeniem jako plac rozładunkowy, magazynowo- składowy, miejsca postojowe oraz droga dojazdowa.

Z powyższego wynika, że nieruchomości te nie zostały zabudowane przez dzierżawcę na podstawie pozwolenia na budowę.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2015 r., poz. 1774 z późn.zm.), rada w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały, może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczają się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

8) sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności części nieruchomości zabudowaną budynkami, położonej w obrębie Stare Miasto o pow. gruntu 0,1822 ha na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 10712/2019 z dnia 9 lipca 2019 r. (rozstrzygnięcie w I przetargu) – postępowanie zostało opisane w punkcie III.1.3.1.

Ponadto w toku kontroli ustalono:



Z przedłożonego kontrolującym wykazu w zakresie sprzedaży lokali użytkowych w 2014 r., sporządzonego przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej wynikało, że w dniu 13 czerwca 2014 r. sprzedano lokal użytkowy w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 37A, działki nr 559, 561/2 o łącznej pow. gruntu 844 m<sup>2</sup>, obręb Stare Miasto, cena sprzedaży lokalu bez gruntu 101.919,84 zł, I opłata za użytkowanie gruntu 29.790,16 zł, wartość z operatu szacunkowego 196.784,00 zł. sprzedaż nastąpiła na podstawie aktu notarialnego PEPERTORIUM 'A' NUMER 5388/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r.

Wobec powyższego wystosowano zapytanie do p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwic w zakresie:

1. Czy p. (...) nabył w centrum Gliwic całą kamienicę przy ul. Górnych Wałów 37 i 37A? Proszę o przedłożenie mapy dotyczącej gruntu i budynku.
2. Jaką ustalono cenę wywoławczą przy sprzedaży ww. lokali w postępowaniu przetargowym, czy ustalono postąpienie, jeśli tak, to w jakiej kwocie, czy ustalono wadium, jeśli tak, to w jakiej kwocie? Proszę o przedłożenie dokumentacji potwierdzającej ten fakt.
3. Czy wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego, jeśli tak, proszę o przedłożenie kserokopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem.
4. Czy przed sprzedażą ww. działek zmieniono właściwość wskazanej nieruchomości z mieszkalnej na usługową?

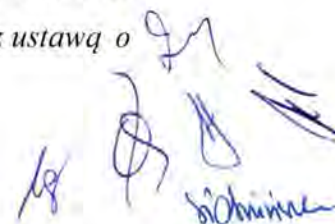
W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o wyjaśnienie, czy po wykupieniu przez p. (...) ww. działek zmieniono przeznaczenie wskazanej nieruchomości ponownie na mieszkalną?

Proszą o przedłożenie dokumentacji, w sytuacji jeżeli doszło do takich zmian.

5. Czy, a jeśli tak, to kto i kiedy dokonał remontu budynku na ww. działkach /np. Miasto, czy jakiś inny podmiot/? Jeśli nie, to dlaczego Miasto nie zdecydowało się wyremontować ww. lokalu by podnieść wartość ww. nieruchomości do sprzedaży?

W odpowiedzi wyjaśniono: „(...)składam pisemne wyjaśnienia w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego nr I przy ul. Górnych Wałów 37A oraz oddania w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej położonej w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 37, 37A, obejmującej działki nr 559 i 561/2 w obrębie Stare Miasto.

Ad. 1 Nieruchomość gruntowa obejmująca działki nr 559 i 561/2 w obrębie Stare Miasto, położona przy ul. Górnych Wałów w Gliwicach, jest zabudowana dwoma wolnostojącymi budynkami: 37 (budynek frontowy) i 37A (budynek oficyny). W nieruchomości funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa. Pan (...)nabył lokal użytkowy nr I o powierzchni użytkowej 282,12 m<sup>2</sup>, znajdujący się w budynku nr 37A, wraz z udziałem w wysokości 415/1000 w nieruchomości wspólnej. Lokal nr I jest jedynym lokalem w budynku nr 37A, jednak zgodnie z ustawą o



własności lokali grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią części wspólne nieruchomości. Wobec powyższego w sensie formalno-prawnym Pan (...) nie nabył całej kamienicy. W załączeniu przekazuję kopię wyrys z mapy ewidencyjnej.

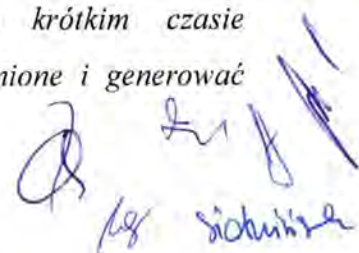
Ad. 2 Cena wywoławcza w przetargu na sprzedaż ww. lokalu użytkowego wynosiła 130.400,00 zł (w tym cena I opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu brutto: 29.493,86 zł), minimalne postąpienie ustalono na kwotę 1.310,00 zł, a wadium na kwotę 6.600,00 zł. W załączeniu przekazuję kopię ogłoszenia o przetargach zaplanowanych na dzień 05.06.2014 r.

Ad. 3 Wartość nieruchomości lokalowej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego (uwierzytelniona kopia w załączeniu).

Ad. 4 Przed ogłoszeniem przetargu zmieniono funkcję budynku nr 37A (nr ewidencyjny 655) z „mieszkalne” na „inne niemieszkalne”. W załączeniu przekazuję kopię wniosku Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej oraz zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków. Funkcja budynku do dnia dzisiejszego nie uległa zmianie na mieszkalną, aktualnie opis w kartotece budynku brzmi: „pozostałe budynki niemieszkalne”.

Ad. 5 Remont budynku nr 37A został wykonany za zgodą wspólnoty mieszkaniowej przez właściciela lokalu nr I, a remont budynku nr 37 i podwórka został wykonany staraniem i na koszt wspólnoty mieszkaniowej. Miasto nie zdecydowało się na remont budynku nr 37A z uwagi na treść wniosków zawartych w opinii architektoniczno-budowlanej z kwietnia 1996 roku, dotyczącej opłacalności remontu kapitalnego budynku:

„Zużycie budynku określa się na 69% co lokuje go na granicy opłacalności przeprowadzenia remontu kapitalnego. Uwzględniając okoliczność, że budynek został wybudowany w 1880 roku należy się liczyć z możliwością wystąpienia dodatkowych usterek w momencie dokonania odkrywek i rozbiórek budowlanych, co może przekreślić opłacalność generalnego remontu. Dlatego też sugeruje się przeprowadzenie tylko niezbędnych napraw bieżących poprawiających stan bezpieczeństwa mieszkańców. (...) Budynek w ciągu 3 – 4 lat przeznaczyć do rozbiórki lub sprzedaży.” Ostatecznie po wykwaterowaniu lokatorów (ostatnie wykwaterowanie miało miejsce w 2012 r.) zdecydowano o podjęciu próby sprzedaży lokalu, co pozwoliło uniknąć kosztów rozbiórki i uzyskać środki ze sprzedaży. Znajdujące się w budynku lokale nie spełniały wymogów technicznych, jakim powinny odpowiadać lokale mieszkalne, stąd wystąpiła konieczność ich dyskwalifikacji i zmiany funkcji budynku. Scalenie lokali w jedną całość dawało większą szansę na znalezienie potencjalnego nabywcy, który musiał się liczyć z koniecznością wykonania remontu generalnego w stosunkowo krótkim czasie (co w przypadku rozdrobienia inwestorów mogłoby być znacznie utrudnione i generować



nieakceptowalne dla nich ryzyko niewykonania remontu). Wyjaśniam również, że w przypadku nieopłacalności wykonania remontu przez miasto, wynikającej z konieczności zlecenia prac budowlanych profesjonalnemu podmiotowi, inwestycja może być opłacalna dla indywidualnego inwestora, wykonującego remont tzw. „systemem gospodarczym” lub prowadzącego własną działalność gospodarczą w tym zakresie. W tej sytuacji zawarcie transakcji było korzystne dla wszystkich zainteresowanych: dla miasta (uniknięcie kosztów rozbiórki, uzyskanie środków ze sprzedaży, poprawa estetyki centrum miasta), dla inwestora (pozyskanie lokalu w atrakcyjnej lokalizacji) i dla wspólnoty mieszkaniowej (rozwiązanie problemu remontu lub rozbiórki budynku oficyny, współdziałanie nowego członka wspólnoty mieszkaniowej w wykonaniu remontu budynku frontowego i podwórka, poprawa estetyki otoczenia”).

Powyższe wyjaśnienia zostały podpisane przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. Mając powyższe na uwadze, zwrócono się o wyjaśnienie: czy do dnia sprzedaży, Miasto Gliwice oddało ww. działki w dzierżawę, najem czy w użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi na podstawie pisemnej umowy /czy też było może, ww. działki były w bezumownym korzystaniu przez jakiś inny podmiot/?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o przedłożenie umowy oraz protokół zdawczo-odbiorczy, potwierdzony za zgodność z oryginałem.

Z wyjaśnień czytamy: „(...) uprzejmie informuję, że działki nr 559 i 561/2 (obręb Stare Miasto) przy ul. Górnych Wałów 37, 37A przed rozpoczęciem zbywania lokali, to jest do dnia 25.01.2012 r., nie były przedmiotem dzierżawy, najmu lub bezumownego korzystania. W dniu 25.01.2012 r. wraz ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr 1 oddano w użytkowanie wieczyste związany z nim udział w nieruchomości gruntowej, obejmującej ww. działki. W załączeniu przekazuję notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży Rep. A nr 276/2012 z dnia 25.01.2012 r. Nabywca jako najemca lokalu był już w jego posiadaniu, w związku z czym nie sporządzono protokołu zdawczo-odbiorczego. Z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu powstała wspólnota mieszkaniowa, więc od tego czasu miasto nie może samodzielnie dysponować przedmiotowymi działkami”.

Powyższe wyjaśnienia również zostały podpisane przez Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej.

Do wyjaśnień dołączono: wniosek z dnia 6 grudnia 2013 r. w sprawie wprowadzenia zmiany do operatu ewidencji gruntów i budynków z powodu zmiany zagospodarowania nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Górnych Wałów 37A zapisanej w księdze wieczystej nr [REDAKCYJNE] oznaczonej jako działka nr 559, 561/2 w obrębie ewidencyjnym Stare



Miasto z „mieszkalne” na „niemieszkalne”. Budynek w całości stanowi lokal użytkowy. Zawiadomienie o zmianie w danych ewidencji gruntów i budynków z dnia 11 grudnia 2013 r., w którym zawiadomiono o wprowadzonych zmianach w ewidencji gruntów i budynków w opisie zmian danych: modyfikacja atrybutów budynku nr 655 (Stare Miasto) – Górnych Wałów 37A – KW98146- zmiana funkcji budynku z „mieszkalne” na „inne niemieszkalne”, ogłoszenie Prezydenta Miasta Gliwic, że w dniu 5 czerwca 2014 r. w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej odbędą się przetargi na sprzedaż m.in. ww. nieruchomości; operat szacunkowy z dnia 13 lutego 2014 r., akt notarialny Rep. „A” nr 5388/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/IV.1.1.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/IV.1.1. stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

## **1.2. Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa**

Kontrolą objęto sprzedaż w latach 2015 – 2018 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w dyspozycji Miasta Gliwice oraz prawidłowość ewidencjonowania operacji gospodarczych związanych ze zbyciem nieruchomości w ewidencji księgowej oraz terminowość i prawidłowość przekazywania uzyskanych dochodów do Wojewody.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie: dokumentacji dotyczącej procedury sprzedaży tj.: operatów szacunkowych, wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, ogłoszeń o przetargach, protokołów z przetargów, powiadomień o miejscu i terminie zawarcia aktu notarialnego, informacji o wyniku przetargu, dowodów wpłaty wadium, przelewów ceny nieruchomości, aktów notarialnych, zarządzenia Wojewody Śląskiego w sprawie udzielenia zgody Prezydentowi Miasta Gliwice na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa, ewidencji księgowej.

Szczegółową kontrolą objęto poniżej opisane sprzedaże nieruchomości:

- I ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż prawa własności części nieruchomości obejmującej niezabudowaną działkę nr 143 o pow. 6.067 m<sup>2</sup> obr. Kuźnica – akt notarialny nr 2565/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r.,
- I ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 1358 o pow. 1.816 m<sup>2</sup> obr. Nowe Miasto – akt notarialny nr 431/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r.,
- I rokowań po II ustnym przetargu nieograniczonym na sprzedaż prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 461 o pow. 2.447 m<sup>2</sup> obr. Przyszówka – akt notarialny nr 5981/2017 z dnia 19 czerwca 2017 r.,



Schmidt

- II ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 51 o pow. 1,0982 ha, nr 59 o pow. 5,5487 ha i nr 60 o pow. 0,1693 ha obr. Nowe Gliwice – akt notarialny nr 6207/2018 z dnia 5 grudnia 2018 r.,

- I ustnego przetargu na sprzedaż prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 1212 o pow. 0,0401 ha obr. Sośnica, zabudowanej fragmentem budynku mieszkalnego przy ul. Młodopolskiej 7-15 – akt notarialny nr 308/2017 z dnia 19 stycznia 2017 r.

W wyniku kontroli uwag nie wniesiono.

Ponadto ustalono, że w dniu 21 lipca 2016 r. zostało zawarte porozumienie w oparciu o uchwałę nr XVI/394/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 19 maja 2016 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentujący p. Adam Neumann – Zastępca Prezydenta Miasta i Dyrektorem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach.

W niniejszym porozumieniu strony ustaliły, że przedmiotem uprawnionym do zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi Skarbu Państwa, znajdującymi się na terenie Miasta Gliwice – w szczególności do przyjmowania i rozliczania czynszów oraz opłat za bezumowne korzystanie, przygotowywanie sprawozdań i preliminarza wydatków, rozliczania otrzymanych dotacji, nadzoru nad realizacją umów najmu, nadzoru nad prowadzoną windykacją, reprezentowania Skarbu Państwa we wspólnotach mieszkaniowych – jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach. Czynności zmierzające do rozporządzania nieruchomościami (np. zorganizowanie przetargu na ich sprzedaż) podejmuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Gliwicach. Czynności w zakresie uzyskania zgody Wojewody Śląskiego na zawarcie umowy najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony lub zawarcia kolejnej umowy najmu tej samej nieruchomości z tą samą stroną, podejmuje Wydział GN (po uzyskaniu stosownej informacji w tym zakresie od ZGM w Gliwicach).

Dochody z czynszu/bezumownego korzystania z nieruchomości mieszkaniowych Skarbu Państwa – wraz z odsetkami – gromadzone będą w pełnej wysokości, bez potrąceń, na rachunku ZGM w Gliwicach, który będzie je przekazywał na rachunek dochodów Skarbu Państwa i sporządzał sprawozdanie Rb-27ZZ. Przekazywanie dochodów będzie odbywać się w terminach umożliwiających Wydziałowi Budżetu i Analiz Urzędu Miejskiego w Gliwicach zachowania terminów wynikających z art. 255 ustawy o finansach publicznych, na bieżąco, niezależnie od rozliczeń za lata ubiegłe.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/IV.1.2.

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/IV.1.2. stanowi załącznik nr 1 do protokołu kontroli.

## V. ROZLICZENIA JEDNOSTKI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z JEJ JEDNOSTKAMI ORGANIZACYJNYMI.

### 1. Rozliczenia z jednostkami budżetowymi.

Sprawdzeniem objęto prawidłowość zaplanowania i przekazywania jednostkom budżetowym środków na wydatki w latach 2015 – 2018 oraz prowadzenie ewidencji analitycznej do kont 222 - „Rozliczenie dochodów budżetowych” i do konta 223 - „Rozliczenie wydatków budżetowych” dla trzech wybranych jednostek budżetowych tj.: Szkoła Podstawowa Nr 23 (przekształcona w Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 5); Zespół Szkół Ogólnokształcących Specjalnych nr 7; Miejski Zarząd Usług Komunalnych;

Kontrolę przeprowadzono w oparciu o dokumenty:

- jednostkowe sprawozdania budżetowe Rb-27S, RB-28S, za okresy od początku roku do dnia: 31 grudnia 2015 r., 31 grudnia 2016 r., 31 grudnia 2017 r., 31 grudnia 2018 r.;
- jednostkowe sprawozdania w zakresie operacji finansowych Rb-Z i Rb-N za IV kwartał 2015 r., za IV kwartał 2016 r., IV kwartał 2017 r., IV kwartał 2018 r.;
- ewidencję księgową do konta 222 – „Rozliczenie dochodów budżetowych” i do konta 223 – „Rozliczenie wydatków budżetowych” za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2018 r.

Kontrolowane jednostki budżetowe sporządzały i przedkładały do Urzędu Miasta jednostkowe sprawozdania Rb-27S, Rb-28S, Rb-34S, Rb-Z i Rb-N. Sprawozdania były podpisane przez upoważnione osoby oraz przekazywane terminowo.

Zasady planowania i realizacji harmonogramu dochodów i wydatków, w tym jednostek organizacyjnych Miasta Gliwice zostały ustalone w zarządzeniach Prezydenta Miasta Gliwice:

- obowiązujące od dnia 3 września 2015 r. do 12 lipca 2019 r.: Nr 92/15 z dnia 3 września 2015 r. ze zmianami (zarządzenie organizacyjne nr 67/16 z 24 maja 2016 r., zarządzenie organizacyjne nr 103/16 z 14 września 2016 r., zarządzenie organizacyjne nr 83/17 z 5 października 2017 r., zarządzenie organizacyjne nr 10/19 z 10 stycznia 2019 r.)
- obowiązujące od 12 lipca 2019 do nadal: zarządzenie organizacyjne nr 73/19 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 12 lipca 2019 r.

Zgodnie z przyjętymi zasadami przepływu środków pieniężnych na rachunkach budżetu miasta dokonuje się według zapotrzebowania ujętego przez jednostki w sporządzanym harmonogramie. Wydatki zaplanowane w harmonogramie na dany dzień stanowią podstawę dla Wydziału Budżetu i Analiz do dokonania przelewu środków finansowych z rachunku budżetu miasta na rachunki jednostek organizacyjnych lub w przypadku projektów współfinansowanych ze środków pochodzących z Unii Europejskiej, na wyodrębnione





rachunki projektów lub rachunki wskazane w przekazanych do Wydziału Budżetu i Analiz pisemnych dyspozycjach.

Zgodnie z przedłożonymi dokumentami związanymi z jednostkami objętymi kontrolą środki były przekazywane odpowiednio z przyjętymi zasadami. Jednostki posiadały wyodrębniony rachunek bankowy, prowadzona była ewidencja analityczna do konta 222 i 223 dla każdej z jednostek budżetowych.

W kontrolowanym zakresie uwag nie wniesiono.

Zasady opracowywania planów finansowych jednostek organizacyjnych, dokonywania w nim zmian oraz wzory właściwych zestawień w tym zakresie ustalono w zarządzeniu organizacyjnym nr 94/15 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 3 września 2015 r. (zmiany: zarządzenie organizacyjne nr 59/16 z 16 maja 2016 r., zarządzenie organizacyjne nr 120/16 z 24 listopada 2016 r., zarządzenie organizacyjne nr 142/16 z 30 grudnia 2016 r., zarządzenie organizacyjne nr 37/17 z 13 kwietnia 2017 r.), oraz zarządzenie organizacyjne nr 74/19 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 15 lipca 2019 r. (Zmiany: zarządzenie organizacyjne nr 93/19 z 5 września 2019 r.)

Kontrolującym przedłożono dokumenty z jednostek organizacyjnych objętych kontrolą zgodnie z wprowadzonymi zasadami.

Z ustnych wyjaśnień uzyskanych w trakcie kontroli od Naczelnika Biura Zarządzania Płynnością Finansową wynikało że Główni Księgowi jednostek budżetowych Miasta Gliwice posiadali imienne upoważnienia Skarbnika Miasta do kontrasygnaty.

## **2. Wypłata dodatków uzupełniających dla nauczycieli – art. 30a ust. 1 ustawy Karta Nauczyciela.**

Kontrolą objęto: terminowość sporządzenia i przekazania sprawozdań za lata 2016 – 2018 z wysokości średnich wynagrodzeń nauczycieli na poszczególnych stopniach awansu zawodowego w szkołach prowadzonych przez Miasto Gliwice odbiorcom wymienionym w art. 30a ust. 5 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r. Karta Nauczyciela (Dz. U. z 2014 r., poz. 191 z późn. zm.). Sprawdzono również terminowość przekazania środków finansowych na wypłaty jednorazowego dodatku uzupełniającego.

Sprawozdanie z wysokości średnich wynagrodzeń nauczycieli na poszczególnych stopniach awansu zawodowego sporządzono na podstawie danych Wydziału Edukacji Urzędu Miejskiego w Gliwicach. Kontrolującym przedłożono wydruki z aplikacji „Monitorowanie wynagrodzeń nauczycieli”, do której poszczególne jednostki przesyłają dane dotyczące średnich wynagrodzeń nauczycieli oraz zestawienia zbiorcze na podstawie których sporządzane są sprawozdania. Sprawozdania były sporządzane terminowo.



Handwritten signature in blue ink, followed by a blue stamp that reads "niebini'sue".

	2016	2017	2018
W terminie <b>do dnia 20 stycznia</b> każdego roku organ prowadzący szkołę będący jednostką samorządu terytorialnego przeprowadza <b>analizę</b> poniesionych w poprzednim roku kalendarzowym wydatków na wynagrodzenia nauczycieli w odniesieniu do wysokości średnich wynagrodzeń, o których mowa w art. 30 ust. 3, oraz średniorocznej struktury zatrudnienia nauczycieli na poszczególnych stopniach awansu zawodowego.	16.01.2017	16.01.2018	15.01.2019
Kwota różnicy jest <b>wypłacana w terminie do dnia 31 stycznia</b> roku kalendarzowego następującego po roku, dla którego wyliczono kwotę różnicy	Nie dotyczy	Nie dotyczy	Nie dotyczy
<b>do dnia 10 lutego</b> roku kalendarzowego następującego po roku sporządza <b>sprawozdanie</b> z wysokości średnich wynagrodzeń nauczycieli	02.02.2017	05.02.2018	08.02.2019
Organ prowadzący szkołę będący jednostką samorządu terytorialnego przedkłada sprawozdanie <b>w terminie 7 dni od jego sporządzenia:</b>			
- RIO (papier)	07.02.2017	08.02.2018	12.02.2019
- RIO (elektronicznie)	06.02.2017	09.02.2018	11.02.2019
- organ stanowiący	06.02.2017	05.02.2018	08.02.2019
- dyrektorzy szkół	06.02.2017	07.02.2018	11.02.2019
- związki zawodowe ZNP	07.02.2017	13.02.2018	12.02.2019
- związki zawodowe OM NSZZ "Solidarność"	10.02.2017	09.02.2018	15.02.2019

W zakresie terminowości przekazywania sprawozdań odbiorcom, wymienionym w art. 30a ust. 5 ustawy Karta Nauczyciela uwag nie wniesiono, sprawozdania były przekazywane terminowo.

Ustalono, że w latach objętych kontrolą w Mieście Gliwice nie wystąpiły przesłanki do wypłaty jednorazowego dodatku uzupełniającego dla nauczycieli na wszystkich stopniach awansu zawodowego.

Sprawozdania za lata 2016 - 2018 r. zatwierdził p. Krystian Tomala – Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice.

Zgodnie z przedłożonymi wyjaśnieniami, za czas strajku nauczycielom nie zostało wypłacone wynagrodzenie i Miasto nie planuje wyrównania wynagrodzeń z tego powodu.

Schmitt

## VI. INNE USTALENIA

### 1. Wykonanie wniosków pokontrolnych.

Poprzednia kontrola kompleksowa gospodarki finansowej Miasta Gliwice została przeprowadzona przez inspektorów Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach w dniach od 30 listopada 2015 r. do 12 lutego 2016 r. za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia zakończenia kontroli, tj. do dnia 12 lutego 2016 r. Na podstawie wyników kontroli, o której mowa powyżej, Regionalna Izba Obrachunkowa w Katowicach - pismem znak: WK-610/45/4/15/16 z dnia 26 kwietnia 2016 r. skierowała do jednostki kontrolowanej wystąpienie pokontrolne, wskazując źródła i przyczyny nieprawidłowości zawierające 14 wniosków zmierzających do ich usunięcia i usprawnienia badanej działalności.

Pismem nr DYR.1710.12.2015 z dnia 11 maja 2016 r. p. Zygmunt Frankiewicz – Prezydent Miasta Gliwic, zgłosił zastrzeżenia do wniosków nr: 1, 6, 9, 14 ujętych w ww. wystąpieniu pokontrolnym. Uchwałą Nr 186/XIII/2016 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach z dnia 1 czerwca 2016 r., oddaliło zastrzeżenia wniesione przez Prezydenta Miasta Gliwic do wniosku nr: 1, 6, 9, 14 ww. wystąpienia pokontrolnego.

W odpowiedzi, /pismo nr DYR.1710.12.2015 z dnia 25 maja 2016 r./, Prezydent Miasta zawiadomił Izbę o sposobie wykonania poszczególnych wniosków pokontrolnych, /za wyjątkiem wniosków, co do których wniesiono zastrzeżenia/. Następnie w odpowiedzi, pismo nr DYR.1710.12.2015 z dnia 23 czerwca 2016 r. Prezydent Miasta zawiadomił Izbę o sposobie wykonania wniosków, co do których wniesiono zastrzeżenia.

Kontrolą objęto realizację przez jednostkę kontrolowaną wniosków zawartych przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Katowicach w przedmiotowym wystąpieniu pokontrolnym. W trakcie bieżącej kontroli kompleksowej szczegółową kontrolą objęto wykonanie wszystkich wniosków, w zakresie realizacji których uwag nie wniesiono.

### 2. Pozostałe ustalenia.

Sprawdzeniem objęto prawidłowość działań prowadzonych przez Miasto Gliwice przy zagospodarowaniu nieruchomości obejmującej działkę 921, która była w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej.

Z informacji o umowach zawartych w latach 2015 – 2019 dotyczącej przebudowy nawierzchni ulic na terenie Starego Miasta przekazanej przez Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Głównego Specjalistę Wydziału, wynikało, że „w latach 2015 – 2018 nie została zawarta żadna umowa dotycząca robót budowlanych na ul. Średniej ani na działce nr 921/2, obręb Stare Miasto. Prace na ulicy średniej (na odcinku od ul. Raciborskiej do ul.



*Plebańskiej) były realizowane i zakończone 2012 r. w ramach umowy IR/11/3420/3/678 zawartej dnia 24.03. 2011 r.” Z dalszych informacji wynika, że „w latach 2015 – 2018 nie została zawarta – przez Wydział IR, żadna umowa dotycząca robót budowlanych na ul. Średniej, ani na działce nr 921, obręb Stare Miasto, sąsiadującej z ul. Średnią (obecnie po podziale działki nr 921/1 i 921/2). Prace na ulicy średniej (na odcinku od ul. Raciborskiej do ul. Plebańskiej – przylegającym do działki 921) były realizowane i zakończone 2012 r. w ramach umowy IR/11/3420/3/678 zawartej dnia 24.03.2011 r. Termin realizacji umowy: 5 lat (60 miesięcy). Przekazujemy w załączeniu przedmiotową umowę. Przedmiotem umowy była przebudowa nawierzchni ulic zlokalizowanych na terenie pomiędzy ulicami Dolnych Wałów i Górnych Wałów. W ramach umowy przebudowano nawierzchnię 23 ulic i 2 placów. Każda ulica była podzielona na odcinki realizacyjne – podyktowane zatwierdzoną organizacją ruchu, w kolejnych latach realizacji. Ulica Średnia również była realizowana w etapach realizacyjnych. Odcinek ulicy Średniej sąsiadujący z działką nr 921 został zrealizowany w 2012 r. Realizację całej ulicy Średniej zakończono w 2013 r. Po tym terminie miasto Gliwice (Wydział IR) nie prowadziło żadnych robót budowlanych na ul. Średniej”.*

W toku czynności kontrolnych przedłożono ww. umowę nr IR/11/3420/3/678 z dnia 24 marca 2011 r., której przedmiotem była „Przebudowa nawierzchni ulic Starego Miasta w Gliwicach” wraz załącznikiem nr 2, który stanowił integralną część umowy, tj. harmonogram terminowo - rzeczowo – finansowy robót, w którym wyszczególniono części stanowiące podstawę odrębnych odbiorników i ich wartość.

Mając powyższe na uwadze, zwrócono się do Naczelnika Wydziału Inwestycji i Remontów w poniższym zakresie:

1. Czy Miasto podjęło działania zmierzające do uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej znajdującej się w użytkowaniu wieczystym, na której w wyniku realizacji inwestycji zgodnie z umową nr IR/11/3420/3/678 z dnia 24 marca 2011 r. przebudowano nawierzchnię ulic i chodników?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej, proszę o przedłożenie dokumentacji potwierdzającej nabycie przez Miasto części ww. działki.

W przypadku odpowiedzi przeczącej, proszę o wyjaśnienie:

- a) Czy został zgłoszony wniosek do zarządcy drogi o podjęcie rozmów z właścicielem działki o jej pozyskanie na rzecz Miasta /dotyczy chodnika- pasa drogowego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste/?
- b) Dlaczego Miasto nie pozyskało ww. części działki, jeśli poniosło koszty.



2. Jaki był całkowity koszt inwestycji prowadzonej na części ww. działki dotyczący chodnika – pasa drogowego?

3. Kto poniósł koszty za wybudowanie ww. chodnika – pasa drogowego, np. Miasto czy podmiot prywatny?

Z wyjaśnień Naczelnika ww. Wydziału, czytamy: „(...), niniejszym wyjaśniam: Miasto Gliwice w latach 2011 – 2016 realizowało zadanie pn. „Przebudowa nawierzchni ulic Starego Miasta”. Przedmiotem umowy była przebudowa nawierzchni ulic zlokalizowanych na terenie pomiędzy ulicami Górnych Wałów i Dolnych Wałów, w tym ulicy Średniej. W roku 2012 zakończona została przebudowa nawierzchni ulicy Średniej, w ramach której – w związku z nietypową lokalizacją części działki nr 921 zaistniała konieczność wykonania prac na tej części działki. Działka nr 921 podzielona jest murem (stanowiącym ogrodzenie posesji od strony ul. Średniej), na części, z których jedna de facto stanowi (i stanowiła - przed przebudową ulicy w ramach ww. zadania) część użytkowaną przez użytkowników ulicy i tym samym nie była i nie jest wykorzystywana przez jej właściciela (...) S.A. z siedzibą w Gliwicach. Część działki nr 921 wchodząca w światło ulicy Średniej stanowi pas o długości 8,08 m i szerokości 0,55 m (co daje powierzchnię 4,44 m<sup>2</sup>).

W związku z koniecznością wykonania prac na ul. Średniej, zgodnie ze sztuką budowlaną, przy uwzględnieniu dochowania nw. warunków:

1) „w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi” – zgodnie z art. 29, ust. 2 ustawy o drogach publicznych

Uwaga: zjazd do nieruchomości ma szerokość 3,8 m i głębokość 0,55 m (pow. 2,09 m<sup>2</sup>)

2) wykonania (zgodnie z dokumentacją projektową) ciągu pieszo jezdni zamiast jak dotychczas ulicy z chodnikami, co wiązało się z koniecznością niwelacji dotychczasowego chodnika do wysokości jezdni drogi, co wymusiło potrzebę wykonania przebudowy całej powierzchni - użytkowanej wcześniej i obecnie jako jednolity ciąg komunikacyjny, gdyż pozostawienie pasa o długości 8,08 m i szerokości 0,55 m, na innej wysokości i o innej strukturze niż reszta ulicy, stwarzałoby zagrożenie dla użytkowników drogi. Dodatkowo wyjaśniamy, iż ze względów technologicznych nie było możliwe pozostawienie przedmiotowego pasa działki nr 921 bez ingerencji w jego nawierzchnię – już samo prowadzenie prac rozbiórkowych na działce, na której zlokalizowana jest ul. Średnia, spowodowałoby degradację istniejącej nawierzchni na działce 921, gdyż były one ze sobą powiązane technicznie i funkcjonalnie – nie byłoby technicznie możliwe wykonanie np. korytowania jezdni i chodnika ul. Średniej. Jak wskazano wyżej pozostawienie istniejącej nawierzchni na pasie działki nr 921 (po jej ewentualnych naprawach z uwagi na prace rozbiórkowe) mogłoby narazić pieszych



korzystających z ul. Średniej na niebezpieczeństwo – zmianie uległa bowiem niweleta drogi i powstały próg narażały by użytkowników na potknięcia się oraz upadki, i w dalszej kolejności powstanie roszczeń odszkodowawczych kierowanych do Miasta jako inwestora zadania. Na inwestorze spoczywa - obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1) lit. d) ustawy prawo budowlane

3) zasada odtworzenia stanu pierwotnego (zastanego) nieruchomości sąsiadującej z robotami budowlanymi (działka nr 921)

Material z jakiego wykonana była ulica Średnia (przed przebudową) to kostka granitowa, z której wykonane były zarówno jezdnia jak i chodniki; w części zaasfaltowana (zarówno jezdnia jak i chodniki), a częściowo przykryta płytami chodnikowymi (chodnik) – istniejący stan odtworzono w zakresie ułożenia kostki granitowej, która była wcześniej zdemontowana. Ponieważ kostka staroużyteczna (odzyskana) była częściowo zniszczona – zastąpiono ją nową, wykonane zostały prace na części działki nr 921, obręb Stare Miasto, wchodzącej w światło ulicy.

Zaistniała sytuacja została zgłoszona zarządcy drogi (Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach, dalej ZDM), który podjął działania mające na celu uporządkowanie zastanego stanu. Zgodnie z informacją uzyskaną od zarządcy drogi uregulowanie dotychczasowego stanu – nastąpi poprzez nabycie do zasobu miasta części działki 921 (obecnie 921/2). Dla tych potrzeb niezbędne jest sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach którego położona jest działka nr 921/2, obręb Stare Miasto.

ZDM wystąpił do Wydziału Planowania Przestrzennego z wnioskiem o zmianę planu z uwzględnieniem zajęcia nieruchomości pod pas drogi publicznej ulicy Średniej w Gliwicach. Wydział Planowania Przestrzennego potwierdził, że w przypadku podjęcia przez Radę Miasta uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. Centralne tereny miasta, w granicach którego położona jest działka nr 921/2, obręb Stare Miasto, wniosek o zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu, dotyczący zajęcia części działki nr 921 pod pas drogowy drogi publicznej, zostanie włączony do procedury planistycznej. Koszty inwestycyjne poniesione na części działki nr 921, wchodzącej w światło pasa drogowego : ok. 2 100 zł brutto. Poniesienie ww. kosztów przez miasto Gliwice było uzasadnione z przytoczonych wyżej powodów”.

Do wyjaśnień dołączono zdjęcie ulicy Średniej na wysokości działki nr 921.



Schmidt

Zgodnie z art. 44 ust. 2 ww. ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), jednostki sektora finansów publicznych dokonują wydatków zgodnie z przepisami dotyczącymi poszczególnych rodzajów wydatków. Zgodnie z treścią art. 235 § 1 ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U z 2014 r., poz. 121 z późn. zm.), budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy.

Ponadto, w toku kontroli ustalono, że projekt p.n. „Rozbudowa sieci ścieżek rowerowych na terenie Miasta Gliwice” został zrealizowany na podstawie umowy o dofinansowanie nr UDA-RPSL.09.03.00-00\_108/09-00 z dnia 7 grudnia 2009 r. i dotyczył prac zrealizowanych w latach 2007-2009.

Projekt został dofinansowany kwotą 1.999.887,59 zł, rozliczoną płatnością w dn. 4.10.2010 r. Kontrola prawidłowości projektu została przeprowadzona przez Instytucję Zarządzającą dwukrotnie:

- w dniach od 7 do 11 maja 2010 r., w wyniku której ustalono że na podstawie przedstawionych dokumentów oraz przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że zakres rzeczowy projektu został zrealizowany prawidłowo.

- w dniu 25 kwietnia 2013 r. potwierdzającą obowiązek utrzymania trwałości projektu w rozumieniu art. 57 Rozporządzenia Rady WE nr 1083/2006. W wyniku kontroli ustalono, że na podstawie przeprowadzonych oględzin powstałego w wyniku realizacji projektu efektu rzeczowego tj. wizji w terenie ścieżek rowerowych, zespół kontrolujący potwierdził zachowanie trwałości projektu. Cały zakres skontrolowanych ścieżek rowerowych w ramach projektu, był utrzymany w należyтым stopniu i nie budził zastrzeżeń. Wszystkie skontrolowane trasy na dzień przeprowadzenia kontroli były w pełni przejezdne i pozwalały na swobodną jazdę rowerem.

W powyższym zakresie uwag nie wniesiono.

Akta kontroli nr AK 610/22/19/VI.2

Wykaz akt kontroli nr AK 610/22/19/VI.2 stanowi **załącznik nr 1** do protokołu kontroli.

Na powyższych ustaleniach kontrolę zakończono.

Kontrolę odnotowano w książce kontroli.

W toku kontroli wyjaśnień udzielali:

- p. Zygmunt Frankiewicz – Prezydent Miasta Gliwice,
  - p. Adam Neumann – Zastępca Prezydenta Miasta,
- oraz inni pracownicy Urzędu Miasta Gliwice w miarę potrzeb.

Integralną część protokołu stanowi załącznik nr 1 - Wykaz akt kontroli.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden egzemplarz protokołu pozostawiono w jednostce kontrolowanej.

Powiadomiono kierownictwo jednostki o prawie wynikającym z przepisów art. 9 ust. 1a ustawy z dnia 7 października 1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 561 z późn. zm.) dotyczącym możliwości odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu trzech dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyny tej odmowy.

.....  
data i podpis  
Prezydent Miasta

GŁÓWNY INSPEKTOR KONTROLI  
*Katarzyna Sasińska*  
mgr Katarzyna Sasińska

st. INSPEKTOR  
d/s kontroli gospodarki finansowej  
*Anna Hammerlik*  
mgr Anna Hammerlik

INSPEKTOR  
d/s kontroli gospodarki finansowej  
*Jolanta Opatka-Gansiniec*  
mgr Jolanta Opatka - Gansiniec

st. INSPEKTOR  
d/s kontroli gospodarki finansowej  
*Prusowski*  
mgr Prusowski

*Katarzyna Sasińska*  
INSPEKTOR  
d/s kontroli gospodarki finansowej  
podpisy  
mgr Katarzyna Sasińska  
Kontrolujących

.....  
data i podpis  
Skarbnika Miasta



## **AKTA KONTROLI – kontrola kompleksowa Miasta Gliwice**

### **AK/610/22/19/I.3. – Dane ogólne o jednostce samorządu terytorialnego**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa dokumentu</b>	<b>Strony akt</b>
1.	Kserokopie zakresów czynności	193
2	Księgi rachunkowe, regulamin organizacyjny, polityka rachunkowości, zestawienia – wersja elektroniczna	Pendrive

### **AK/610/22/19/II.2 – Księgi rachunkowe budżetu i urzędu.**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa dokumentu</b>	<b>Strony akt</b>
1.	Kserokopia dokumentacji dotycząca inwentaryzacji	10
2.	Kserokopia bilansów za lata 2015 – 2018	7
3.	Zestawienia wzajemnych wyłączeń	27
4.	Zestawienia obrotów i sald Urzędu Miasta	121
5.	Wyjaśnienia	3

### **Akta kontroli nr AK/610/22/19/III.1.2.1 Podatek od nieruchomości**

<b>Lp.</b>	<b>wyszczególnienie</b>	<b>strony</b>
1.	Kserokopia nieruchomości Saint-Globan	4
2.	Kserokopia deklaracji PKP Polskie Linie Kolejowe	22
3.	Kserokopia deklaracji Szpital Miejski Nr 4	19
4.	Kserokopia deklaracji Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A	8
5.	Kserokopia pisma w sprawie korekty deklaracji Spółki Restrukturyzacji Kopalń	1
6.	Kserokopia załącznika DOZ-N Spółki Restrukturyzacji Kopalń	3
7.	Kserokopia deklaracji CEHAMOG	7
8.	Kserokopia danych o nieruchomościach i obiektach budowlanych Zakład Naprawy i Budowy Wagonów	3
9.	Kserokopia aktu notarialnego RADIATYN nr Repetytorium A nr 597/2016	7
10.	Kserokopia deklaracji na podatek od nieruchomości RADIATYM	6
11.	Kserokopia deklaracji ZEM Łabędy	17
12.	Kserokopia deklaracji IZO-ERG	8
13.	Kserokopia danych o nieruchomościach NEWAG S.A	4
14.	Kserokopia danych o nieruchomościach Śląskie Centrum Logistyki S.A	9
15.	Ortofotomapa Centrum Logistyki – działka 9/2	1

16.	Kserokopia korekty deklaracji Śląskiego Centrum Logistyki z 6.04.2018 r.	17
17.	Kserokopia danych o zwolnieniach w podatku od nieruchomości Polska Grupa Górnicza S.A	51
18.	Kserokopia deklaracji wraz z załącznikami Polska Grupa Górnicza S.A.	57
19.	Wypis z rejestru gruntów dla nieruchomości przy ul. Kosmonautów 50	7
20.	Kserokopia aktu notarialnego nieruchomości przy ul. Kościuszki 44-46 /nieruchomość od Szpitala nr 4/	7
21.	Wpis z rejestru gruntów dla działki 932/2	1
22.	Dokumentacja przekazanych do kontroli deklaracji podatkowych	13
23.	Kserokopia uchwały nr XXXV/698/2013 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 13 czerwca 2013 r.	6
24.	Kserokopia uchwały nr XI/250/2015 Rady Miasta Gliwice z dnia 19 listopada 2015 r.	1
25.	Kserokopia obwieszczeni Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017r.	6
26.	Kserokopia uchwały nr XXIII/569/2017	15
27.	Kserokopia obwieszczenia Rady Miasta Gliwice z dnia 14 czerwca 2018 r.	13
28.	Zestawienie podatników podatku od nieruchomości	7
29.	Zapytanie i wyjaśnienie z dnia 18.09.2019 r.	6
30.	Zapytanie i wyjaśnienia z dnia 20.09.2019 r.	27
31.	Zapytanie i wyjaśnienia z dnia 01.10.2019 r.	40
32.	Zapytanie i wyjaśnienia z dnia 02.10.2019 r.	4
33.	Zapytanie i wyjaśnienia z dnia 26.09.2019 r.	3

**Nr AK/610/22/19 III.1.3.1. Dochody z najmu, dzierżawy, użytkowania wieczystego**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie: umowa dzierżawy z dnia 23 października 2015, aneks nr 1 z dnia 4 marca 2016 r. zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice: Nr PM-1715/15 z 13 października 2015 r., Nr PM-2427/16 z 1 marca 2016 r.,	14
2.	Pytanie z odpowiedzią w zakresie wydzierżawiania nieruchomości, obejmującej działki nr 502/1, obręb Kolej	3
3.	Kserokopie: umowa dzierżawy z dnia 29 stycznia 2016 r., protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 29 stycznia 2019 r., zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice Nr PM-1878/15 z dnia 10 listopada 2015 r.	9
4.	Pytanie z odpowiedzią w zakresie wydzierżawiania nieruchomości, obejmującej działki nr 1089, obręb Sośnica	6
5.	Kserokopie: umowa dzierżawy z dnia 25 kwietnia 2019 r., zarządzenia Prezydenta Miasta Gliwice Nr PM-526/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 r.	6
6.	Pytanie z odpowiedzią w zakresie wydzierżawiania nieruchomości, obejmującej działki nr 895 i 896, obręb Sośnica	4
7.	Kserokopie wykazów zawierających opis i warunki wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność miasta Gliwice	8
8.	Kserokopia umowy dzierżawy z dnia 13 października 2010 r. z siedmioma aneksami,	14
9.	Pytania z odpowiedziami w zakresie umowy dzierżawy z dnia 13 października 2010 r. dotyczące budynku przy ul. Kościuszki nr 44 i 46	12

10.	Kserokopie protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 28 września 2018 r., 1 lipca 2008 r.	6
11.	Kserokopia umowy dzierżawy z dnia 13 czerwca 2017 r. z dwoma aneksami	9
12.	Kserokopia umowy dzierżawy z dnia 16 listopada 2017 r. z załącznikami oraz pisma w sprawie wyrażenia zgody.	54
13.	Pytania z odpowiedziami w zakresie umowy dzierżawy z dnia 16 listopada 2017 r.	8
14.	Kserokopie zakresów czynności Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Kierownika Referatu Zarządzania Nieruchomościami	41
15.	Wydruk uchwały Nr XXV/674/2004 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 grudnia 2004 r. ze zmianami oraz zarządzenia nr PM-6127/14 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 20 maja 2014 r.	28
16.	Pytanie z odpowiedzią w zakresie nieruchomości, oznaczonej jako działka 324 oraz dokumentacja źródłowa	74
17.	Kserokopia zlecenia z dnia 30 lipca 2018 r. oraz kserokopia dokumentacji z inwentaryzacji sierpień 2018 r	24

**AK/610/22/19/III.1.3.2. – Dochody z majątku Skarbu Państwa: najem/dzierżawa.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie zarządzenia w sprawie ustalenia stawki czynszu za dzierżawę stanowiących własność Skarbu Państwa	18
2.	Kserokopia dokumentacji dotycząca działki nr 75 obręb Łabędy	42
3.	Kserokopia dokumentacji dotycząca działki nr 582 obręb Stare Miasto	103
4.	Kserokopia sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2015 – 2018.	23
5.	Wyjaśnienia	50

**AK/610/22/19/III.1.3.3. – Dochody z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie zlecenia na wykonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego	11
2.	Wyjaśnienia w sprawie zwolnienia z opłaty za użytkowanie wieczyste	17

**AK/610/22/19/III.1.4.2 – Dochody z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Pytanie i odpowiedź dotycząca gospodarowania odpadami komunalnymi	3

**AK/610/22/19/III.2.1.2. Świadczenie usług promocyjnych na rzecz Miasta Gliwice w związku z funkcjonowaniem obiektu oraz wydarzeniami organizowanymi w Arenie Gliwice w latach: 2018 oraz 2019-2020.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopia oferty cenowej Wykonawcy Operator sp. z o.o. – pismo nr 6/05/18/I z dnia 23.05.2018 r.	2
2.	Kserokopia powołania komisji przetargowej z dnia 28.05.2018 r. wraz ze zmianami	3
3.	Kserokopia wniosku o rozpoczęcie procedury trybu z wolnej ręki wraz z kalkulacją ceny brutto	7
4.	Kserokopia zawiadomienia Prezesa UZP o wszczęciu postępowania w trybie z wolnej ręki – pismo nr kor. UM.495439.2018	3
5.	Kserokopia ogłoszenia o dobrowolnej przejrzystości	9
6.	Kserokopia zaproszenia do negocjacji – pismo nr kor.UM.490057.2018	34
7.	Kserokopia protokołów negocjacji z dnia: 29.05.2018 r.; 5.06.2018 r.; 8.06.2018 r.; 28.06.2018 r.	15
8.	Kserokopia wniosku komisji przetargowej – pismo z dnia 28.06.2018 r. wraz z metryką zamówienia	2
9.	Kserokopia ogłoszenia o udzieleniu zamówieniu	4
10.	Kserokopia protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego	7
11.	Kserokopia umowy nr KP.0541.24.2018 CRU: 2241/18 z dnia 29.06.2018 r. wraz z aneksami nr 1 i 2;	13
12.	Kserokopia umowy dzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r.	16

**AK/610/22/19/III.2.1.3 – Menadżer projektu dla inwestycji pod nazwą „Budowa nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej PODIUM”**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie zarządzenia Prezydenta Miasta nr PM-808/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	3
2.	Kserokopie porozumienia technicznego w sprawie prowadzonych działań przez PWiK w ramach pełnienia funkcji Menadżera Projektu	27

3.	Kserokopie uchwał Rady Miasta Gliwice	5
4.	Wyjaśnienia	10

**AK/610/22/19/III.2.1.4 – Zamówienie publiczne pod nazwą „ Prace serwisowe polegające na wykonaniu kontroli stanu technicznego obiektu pod nazw a Arena Gliwice, stanowiącego własność Miasta Gliwice, do przeprowadzenia w latach 2018 – 2020.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie protokołu postępowania o udzielenie zamówienia w trybie przetargu nieograniczonego.	13
2.	Kserokopie postępowania prowadzoneog w trybie przetargu nieograniczonego	7
3.	Kserokopie zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty	13
4.	Kserokopie wezwania do złożenia dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu	6
5.	Kserokopie dokumentacji wykonawcy BNI SILESIA	6
6.	Kserokopie wyjaśnienia dotyczącego ceny oferty złożonej w przetargu prowadzonym pn. „Prace serwisowe polegające na wykonaniu kontroli stanu technicznego obiektu Arena Gliwice”	8
7.	Kserokopie wezwania do złożenia wyjaśnień dotyczących ceny oferty	3
8.	Kserokopie wyjaśnienia dotyczącego ceny oferty	3
9.	Kserokopie protokołu nr 1 posiedzenia komisji przetargowej	2
10.	Kserokopie protokołu nr 2 posiedzenia komisji przetargowej	3
11.	Kserokopie umowy nr GN.271.3.2018 z dnia 04.12.2018 r.	32
12.	Kserokopie specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SWIZ) w postępowaniu o wartości szacunkowej poniżej 221 000 euro.	10
13.	Kserokopie wniosku o udzielenie zamówienia publicznego	2
14.	Kserokopie oferty na wykonanie zamówienia dotyczącego prac serwisowych	17
15.	Wyjaśnienia	12

**AK/610/22/19/III.2.2.1. - Przetarg nieograniczony na roboty budowlane w zadaniu inwestycyjnym p.n. „Zagospodarowanie terenu między ul. Kujawską a ul. Akademicką przy hali OSiR” w 2017 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa dokumentu</b>	<b>Strony akt</b>
1.	Kserokopia wniosku o wszczęcie procedury przetargowej wraz z ustaleniem wartości zamówienia oraz metryką zamówienia	18
2.	Kserokopia powołania komisji przetargowej z dnia 7.12.2018 r. wraz ze zmianami	3
3.	Kserokopia wniosku o rozpoczęcie procedury trybu z wolnej ręki wraz z kalkulacją ceny brutto	7
4.	Kserokopia zawiadomienia Prezesa UZP o wszczęciu postępowania w trybie z wolnej ręki – pismo nr kor. UM.951647.2018 z dnia 8.12.2018 r.	5
5.	Kserokopia ogłoszenia o dobrowolnej przejrzystości	11
6.	Kserokopia zaproszenia do negocjacji w postępowaniu z wolnej ręki	48
7.	Kserokopia protokołów negocjacji nr 1 z dnia: 7.12.2018 r.; nr 2 z dnia 10.12.2018 r.; nr 3 z dnia 17.12.2018 r.; nr 4 z dnia 11.01.2019 r.	43
8.	Kserokopia wniosku komisji przetargowej – pismo z dnia 11.01.2019 r.	1
9.	Kserokopia ogłoszenia o udzieleniu zamówieniu	10
10.	Kserokopia protokołu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego	13
11.	Kserokopia umowy nr KP.0541.41.2018 CRU: 141/19 z dnia 14.01.2019 r. wraz z aneksem nr 1	16
12.	Kserokopia umowy dzierżawy nr 118/2018 z dnia 25.04.2018 r.	16
13.	Wyjaśnienia p. Zygmunta Frankiewicza – Prezydenta Miasta Gliwice – pismo nr kor. UM.778395.2019 z dnia 23.09.2019 r. oraz pismo nr UM.785181.2019 z dnia 1.10.2019 r. wraz z zapytaniem inspektorów WKGF	12

**AK/610/22/19/III.2.3.1 – Wydatki z tytułu dotacji dla podmiotów spoza sektora finansów publicznych.**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa dokumentu</b>	<b>Strony akt</b>
1.	Pytanie i odpowiedź dotycząca realizacji zadań JST wynikających z ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz ustawy o przeciwdziałaniu narkomanii.	2
2.	Pytanie i odpowiedź dotycząca dotacji udzielanych z budżetu państwa na wsparcie realizacji zadania publicznego dla Fundacji „Zacisze Grażyny”.	14

**AK/610/22/19/III.3.1 – Dług publiczny, przychody i rozchody budżetu.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie umowy o kredyt odnawialny	32
2.	Kserokopie uchwały Rady Miasta w sprawie budżetu Miasta Gliwice	16
3.	Sprawozdania Rb-NDS	10
4.	Wyjaśnienia	37

**Nr AK/610/22/19 IV.1.1 Sprzedaż nieruchomości**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Pytanie z odpowiedzią w zakresie sprzedaży nieruchomości, obejmującej działki nr 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1	4
2.	Kserokopia dokumentacji w zakresie sprzedaży działek nr 487, 488, 489, 496/2, 500/1, 502/1	283
3.	Kserokopie operatów szacunkowych z dnia 10 lipca 2015 r., 20 sierpnia 2015 r.	76
4.	Pytanie z odpowiedzią w zakresie sprzedaży oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmujące działkę nr 559 o pow. 745 m <sup>2</sup> oraz nr 561/2 o pow. 99 m <sup>2</sup>	53
5.	<i>Opis nieruchomości</i>	<i>30</i>
6.	<i>Kserokopia dokumentacji</i>	<i>5</i>

**AK/610/22/19/IV.1.2. – Sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Kserokopie porozumienia z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie zarządzania mieniem Skarbu Państwa	7
2.	Wyjaśnienia dotyczące zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	29
3.	Ewidencja księgową Skarbu Państwa	24
4.	Wynagrodzenia pracowników za gospodarowanie mieniem komunalnym i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa	1

**AK/610/22/19/V.2 – Wypłata dodatków uzupełniających dla nauczycieli – art. 30a ust. 1 ustawy Karta Nauczyciela.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Strony akt
1.	Pytanie i odpowiedź dotycząca wynagrodzeń nauczycieli za czas strajku.	2

Nr AK/610/22/19 VI. 2 Inne ustalenia

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa dokumentu</b>	<b>Strony akt</b>
1.	Informacja o umowach zawartych w latach 2014 – 2019 dotycząca przebudowy nawierzchni ulic na terenie Starego Miasta	15
2.	Pytanie z wyjaśnieniem w zakresie nieruchomości gruntowej, obejmującej część działki nr 921, obręb Stare Miasto	5
3.	Pytanie z wyjaśnieniem w zakresie realizacji projektu p.n. „Rozbudowa sieci ścieżek rowerowych na terenie Miasta Gliwice w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2007-2013	99
4.	Pytanie z wyjaśnieniem w zakresie postępowania przetargowego p.n. Realizacja zadań wiodącego ośrodka koordynacyjno-rehabilitacyjno-opiekuńczego w Zespole Szkół Ogólnokształcących	2
5.	Pytanie z wyjaśnieniem w zakresie postępowania przetargowego p.n. Oczyszczanie pasów drogowych na terenie miasta Gliwice w latach 2018-2020	2