

Ww. faktury zostały sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno - rachunkowym, zatwierdzone do wypłaty przez osoby upoważnione oraz prawidłowo ujęte w księgach rachunkowych. Zapłaty zobowiązań wynikających z ww. faktur dokonano w terminach określonych w umowie na rachunek bankowy wskazany na fakturach,

- ogłoszenie o wykonaniu umowy zamieszczono w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2024/BZP 00472416/01 w dniu 27.08.2024 r., tj. w terminie określonym w art. 448 u.p.z.p.,
- zamawiający w dniu 20.12.2024 r. protokołem zdawczo-odbiorczym przekazał Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Strzelcach Opolskich poniesione koszty inwestycyjne w wysokości 13 965 908,19 zł.

### 3.3.3. Zamówienia publiczne udzielone w ramach wydatków bieżących

#### 3.3.3.1. Bieżące remonty dróg gminnych – remonty cząstkowe o nr referencyjnym ZP.271.3.2.2022

Badaniem objęto prawidłowość udzielenia i rozliczenia niniejszego zamówienia o wartości mniejszej niż progi unijne, które udzielono w 2022 r. w trybie podstawowym bez negocjacji (art. 275 pkt 1 u.p.z.p.).

W wyniku zbadania dokumentacji dot. tego zamówienia ustalono co następuje:

- przedmiotem zamówienia było wykonywanie, zleczanych w zależności od potrzeb, bieżących remontów dróg oraz regulacji pionowych studzienek urządzeń podziemnych na terenie miasta i gminy Strzelce Opolskie,
- ustalenia wartości przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. dokonano na podstawie kosztorysu inwestorskiego z dnia 09.12.2021 r. w kwocie 390 491,68 zł netto, co stanowiło równowartość 91 465,04 euro netto. Podstawę przeliczenia wartości zamówienia stanowił średni kurs złotego w stosunku do euro określony w obwieszczeniu Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 1 stycznia 2021 r. w sprawie aktualnych progów unijnych, ich równowartości w złotych, równowartości w złotych kwot wyrażonych w euro oraz średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczania wartości zamówień publicznych lub konkursów (M.P. 2021 poz. 11). Stosownie do wymogów art. 36 ust. 1 u.p.z.p. ustalenia wartości szacunkowej zamówienia dokonano nie wcześniej niż 6 miesięcy przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia,
- były Burmistrz w dniu 04.02.2022 r. działając na podstawie art. 53 ust. 2 u.p.z.p. oraz § 3 ust. 1 Regulaminu pracy komisji przetargowej powołał komisję przetargową do przygotowania i przeprowadzenia przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia - zarządzenie Nr 1/9/2022 z dnia 04.02.2022 r. w sprawie powołania komisji przetargowej. Komisja przetargowa składała się z przewodniczącego, sekretarza oraz 4 członków,

- zamawiający wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia zamieszczając w dniu 07.02.2022 r. o godz. 10:29, ogłoszenie o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2022/BZP 00048280/01 z dnia 07.02.2022 r. (nr ref. ZP.271.3.2.2022), stosownie do przepisu art. 276 ust. 1 u.p.z.p. Stosownie do art. 281 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. zamawiający wskazał <http://bip.strzelceopolskie.pl/Zamowienia/index.html> jako stronę prowadzonego postępowania. Komunikacja odbywała się przy użyciu miniPortalu, dostępnego pod adresem: <https://miniportal.uzp.gov.pl/>, ePUAPu, dostępnego <https://epuap.gov.pl/wps/portal> oraz poczty elektronicznej. Zamawiający dopuścił możliwość przesyłania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ lub innych dokumentów i oświadczeń (poza ofertą i dokumentami złożonymi wraz z ofertą) drogą elektroniczną na adres [przetargi@strzelceopolskie.pl](mailto:przetargi@strzelceopolskie.pl). Ww. ogłoszenie o zamówieniu zamieszczono na stronie prowadzonego postępowania w dniu 07.02.2022 r. o godz. 12:55,
- zamawiający sporządził specyfikację warunków zamówienia (dalej SWZ), do której zapewnił bezpłatny, pełny, bezpośredni i nieograniczony dostęp na stronie internetowej prowadzonego postępowania (<http://bip.strzelceopolskie.pl/Zamowienia/index.html>) od dnia zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych, stosownie do wymogów określonych odpowiednio w art. 277 ust. 1 oraz art. 280 ust. 1 u.p.z.p. Zakres informacji zawartych w SWZ jest zgodny z art. 281 ust. 1 i 2 u.p.z.p.,
- w treści SWZ zamawiający określił m.in.:
  - termin do składania ofert - do dnia 23.02.2022 r. do godz. 10:00, który ustalono zgodnie z art. 283 u.p.z.p.,
  - termin otwarcia ofert wyznaczony na dzień 23.02.2022 r. o godz. 12:00 - zgodnie z art. 222 ust. 1 u.p.z.p.,
  - termin związania ofertą wyznaczony od dnia 23.02.2022 r. do dnia 24.03.2022 r. - zgodnie z art. 307 ust. 1 u.p.z.p.,
  - zamawiający nie żądał wniesienia wadium,
  - zamawiający nie żądał wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania,
  - kryteria oceny ofert zostały ustalone odpowiednio do wymogów określonych w art. 242 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w powiązaniu z art. 247 ust. 1 u.p.z.p. Zamawiający w ogłoszeniu o zamówieniu oraz SWZ określił wagę, jaką przypisano każdemu z kryteriów wybranych do celów ustalenia oferty najkorzystniejszej, tj.:
    - cena oferty - waga 60 %,
    - okres gwarancji - waga 40 %,
  - termin realizacji do 15 grudnia 2022 r. lub do wyczerpania środków, jakimi dysponuje zamawiający na realizację całego zamówienia. Wskazano, również, że zamawiający będzie, zlecał

wykonanie określonego zakresu danego rodzaju robót w ilościach zależnych od potrzeb i możliwości finansowych. Termin realizacji danego zlecenia zostanie każdorazowo uzgadniany przez strony podczas przekazywania placu budowy,

- wykonawcy nie skorzystali z uprawnienia określonego w art. 284 ust. 1 u.p.z.p., tj. nie zwracali się do zamawiającego z wnioskami o wyjaśnienie treści SWZ,
- zgodnie z art. 56 ust. 4 u.p.z.p. Burmistrz, inna osoba wykonująca czynności w postępowaniu oraz członkowie komisji przetargowej złożyli pisemne oświadczenia o braku okoliczności określonych w art. 56 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p. Oświadczenia zostały złożone w terminach, o których mowa w art. 56 ust. 5 i ust. 6 u.p.z.p.,
- zgodnie z art. 222 ust. 4 u.p.z.p. zamawiający, przed otwarciem ofert, tj. w dniu 23.02.2022 r. o godz. 09:11, udostępnił na stronie prowadzonego postępowania informację o kwocie, jaką zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, tj. 480 000,00 zł,
- w wyznaczonym terminie oferty złożyło dwóch wykonawców, tj.:

Wykonawca	Data i godzina przesłania oferty, forma	Cena ofertowa brutto /zł/	Okres gwarancji na wykonane całego zakresu zamówienia
P.H.U. „DOMAX” Arkadiusz Mika ul. Grabińska 8 42-283 Boronów	oferta złożona w dniu 23.02.2022 r., godz. 08:04 w formie elektronicznej*	965 470,00	12 miesięcy
RAFALIN Sp. z o. o. Sp. k. ul. Malicka 42 42-290 Blachownia	oferta złożona w dniu 23.02.2022 r., godz. 08:26 w formie elektronicznej*	537 786,44	12 miesięcy

\* tj. w postaci pliku opatrzonego ważnym na dzień złożenia kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Zgodnie z art. 63 ust. 2 u.p.z.p. ww. oferty złożone zostały z zachowaniem formy elektronicznej. Wykonawcy złożyli oferty za pośrednictwem formularza dostępnego na stronie internetowej prowadzonego postępowania <http://bip.strzelceopolskie.pl/Zamowienia/index.html>. Badanie ofert (plików) w zakresie integralności danych wskazuje, że podpisane dane nie zostały zmodyfikowane od czasu ich elektronicznego uwierzytelnienia. Wraz z ofertami wykonawcy złożyli oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu i spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, w zakresie wskazanym przez zamawiającego, stosownie do przepisów określonych w art. 125 ust. 1 i art. 273 ust. 2 u.p.z.p.,

- zamawiający niezwłocznie po otwarciu ofert, tj. w dniu 23.02.2022 r. udostępnił na stronie prowadzonego postępowania informację, o których mowa w art. 222 ust. 5 u.p.z.p.,
- w dniu 24.03.2022 r., tj. po 29 dniach od dnia otwarcia ofert, zamawiający przekazał Prezesowi Urzędu informację o złożonych ofertach. Wyjaśnienia w tej sprawie, stanowiące załącznik nr 3.3/5 do protokołu kontroli, złożyli Kierownik Referatu Rozwoju Gminy i Zamówień Publicznych oraz były Burmistrz.

Kierownik Referatu Rozwoju Gminy i Zamówień Publicznych podaje, że: „Zgodnie z przepisem art. 81 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający był zobowiązany w terminie 7 dni licząc od dnia otwarcia ofert przekazać Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych informację o złożonych w postępowaniu ofertach. W przypadku przedmiotowego postępowania termin na przekazanie informacji upłynął 2 marca 2022 roku, a czynność ta została wykonana 24 marca 2022 roku. Bezpośrednim powodem opóźnieniem było niedopatrzenie. Na przełomie 2021/2022 nastąpiła w Urzędzie zmiana struktury organizacyjnej. W efekcie czego doszło do połączenie dwóch referatów w jeden. Obowiązkiem nowo powstałej jednostki, była realizacja zadań związanych z zamówieniami publicznymi oraz funduszami pomocowymi. Należy podkreślić, że referat w ostatnim kwartale 2021 roku i pierwszym kwartale 2022 roku funkcjonował przy znaczących (50 %) brakach kadrowych. Dodatkowo w tym czasie nastąpiła kumulacja zadań związanych z rozliczeniem kilku projektów dofinansowanych z środków UE oraz kilku postępowań o zamówienia publiczne, w tym jedno realizowane w pełnej procedurze na rzecz bardzo dużej grupy zakupowej. Stąd przytrafiło się niedopatrzenie, którego konsekwencją była realizacja przedmiotowego obowiązku z opóźnieniem.”

Były Burmistrz wyjaśnia, że: "Nie posiadam żadnej wiedzy związanej z tym zdarzeniem. Informuję, że tego typu obowiązek należał do pracowników merytorycznych, którzy zajmowali się w Gminie zamówieniami publicznymi, a nie dotrzymanie tego obowiązku wystąpiło prawdopodobnie przez niedopatrzenie."

Przepis art. 81 ust. 1 u.p.z.p. nakłada na zamawiającego obowiązek przekazywania Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych informacji o złożonych wnioskach o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofertach, nie później niż w terminie 7 dni od dnia otwarcia odpowiednio ofert lub ofert dodatkowych albo ofert wstępnych lub ofert ostatecznych albo unieważnienia postępowania. Sposób liczenia ww. terminu określa rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie informacji o złożonych wnioskach o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofertach przekazywanej Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych (Dz. U. 2020 poz. 2406). Zgodnie z § 4 pkt 1 ww. rozporządzenia w przypadku trybu przetargu nieograniczonego termin 7 dni liczy się od dnia otwarcia ofert, o ile złożona została co najmniej jedna oferta - czyli obowiązek złożenia przedmiotowej informacji będzie aktualizował się dopiero, gdy zostanie złożona co najmniej jedna z wymienionych ofert. W przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego złożono 2 oferty, a ich otwarcie nastąpiło w dniu 23.02.2022 r., zatem informację z otwarcia ofert należało przekazać Prezesowi UZP najpóźniej w dniu 02.03.2022 r. Natomiast tę informację zamawiający przekazał w dniu 24.03.2022 r., tj. po 29 dniach od dnia otwarcia ofert.

Naruszono art. 81 ust. 1 u.p.z.p.

Odpowiedzialność ponosi Kierownik Referatu Rozwoju Gminy i Zamówień Publicznych oraz były Burmistrz.

Kserokopia dowodów źródłowych znajduje się w aktach kontroli pod poz. 3.3/5,

- w dniu 24.02.2022 r. komisja przetargowa przeprowadziła badanie ofert oraz dokonała ich oceny (na tę okoliczność został sporządzony protokół). Najwyższą ocenę otrzymała oferta złożona przez wykonawcę pn. RAFALIN Sp. z o. o. Sp. k., ul. Malicka 42, 42-290 Blachownia. Działając na podstawie art. 274 ust.1 u.p.z.p. zamawiający w dniu 25.02.2022 r. wezwał za pomocą środków komunikacji elektronicznej ww. wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie wymaganych dokumentów. W dniu 03.03.2022 r. wykonawca za pomocą środków komunikacji elektronicznej uzupełnił wymagane dokumenty,
- w dniu 10.03.2022 r. zamawiający udostępnił na stronie, którą wskazał jako strona prowadzonego postępowania, informację o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz przekazał tę informację wykonawcom za pomocą środków komunikacji elektronicznej, którzy złożyli oferty w przedmiotowym postępowaniu, stosownie do zapisów art. 253 ust.1 u.p.z.p. Jako najkorzystniejszą wybrano ofertę złożoną przez wykonawcę pn. RAFALIN Sp. z o. o. Sp. k., ul. Malicka 42, 42-290 Blachownia, który otrzymał najwyższą punktację. W przedmiotowym postępowaniu nie odrzucono żadnej z ofert,
- w dniu 17.03.2022 r. zamawiający zaprosił wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do zawarcia umowy,
- zgodnie z art. 254 pkt 1 u.p.z.p. postępowanie zakończyło się zawarciem w dniu 23.03.2022 r. umowy o Nr 3/2/ZP/2022 z wykonawcą, którego oferta została najwyżej oceniona, tj. RAFALIN Sp. z o. o. Sp. k., ul. Malicka 42, 42-290 Blachownia. Termin podpisania umowy zgodny był z terminem określonym w art. 308 ust. 2 u.p.z.p. Umowa ze strony zamawiającego została podpisana przez Burmistrza przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy,
- ogłoszenie o wyniku postępowania zamieszczono w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2022/BZP 00097005/01 w dniu 24.03.2022 r., tj. stosownie do wymogu określonego w art. 309 ust.1 u.p.z.p. Zakres informacji zawartych w ogłoszeniu jest zgodny z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do r.o.b.z.p.,
- stosownie do wymogu określonego w art. 71 ust. 1 u.p.z.p. zamawiający sporządził pisemny protokół postępowania o udzielenie zamówienia, który został zatwierdzony przez kierownika zamawiającego w dniu 25.03.2022 r. Zakres informacji zawartych w protokole zgodny jest z art. 72 ust. 1 u.p.z.p. Zgodnie z art. 73 u.p.z.p. dokumenty dotyczące przedmiotowego postępowania stanowią załączniki do protokołu,
- umowę zawarto na czas oznaczony, tj. od dnia zawarcia do 15 grudnia 2022 r. z zastrzeżeniem, że umowa może zostać rozwiązana na wniosek zamawiającego w przypadku, gdy całkowite

wynagrodzenie za wykonanie robót zleconych wykonawcy przekroczy 90 % kwoty 480 000,00 zł brutto, tj. maksymalną wartość wszystkich zleconych robót,

- wynagrodzenie należne wykonawcy będzie wypłacane w częściach, na podstawie faktur wystawionych zgodnie z harmonogramem oraz protokołem odbioru częściowego, za zrealizowany zakres robót w ustalonym okresie, odpowiadającym poszczególnym pozycjom kosztorysu ofertowego,
- wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty budowlane na okres 12 miesięcy od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru,
- za realizację przedmiotowego zamówienia wykonawca wystawił 4 faktury, które zostały przedstawiane zamawiającemu w dniach dokonywanych odbiorów robót, tj.

Faktura	Data wpływu	Data odbioru robót	Wartość brutto w /zł/	Data zapłaty wykonawcy
55/2022 z dnia 31.05.2022 r.	01.06.2022 r.	01.06.2022 r.	144 651,99	13.06.2022 r.
95/2022 z dnia 23.08.2022 r.	24.08.2022 r.	19.08.2022 r.	115 937,51	05.09.2022 r.
131/2022 z dnia 18.10.2022 r.	04.11.2022 r.	19.10.2022 r.	121 857,82	16.11.2022 r.
153/2022 z dnia 30.11.2022 r.	12.12.2022 r.	24.11.2022 r.	97 552,68 - 5 400,00* = 92 152,68	21.12.2022 r.
<b>Suma /zł/</b>			<b>474 600,00</b>	

\* z tytułu kary umownej za nieterminowe wykonanie prac - termin zakończenia prac został ustalony na dzień 15.11.2022 r., a roboty zostały zakończone w dniu 24.11.2022 r., tj. 9 dni zwłoki; zgodnie z § 14 ust. 1 umowy z dnia 23.03.2022 r. o Nr 3/2/ZP/2022 wysokość kary umownej za każdy dzień zwłoki wynosiła 600 zł, czyli 9 x 600 zł = 5 400 zł

- Zapłaty zobowiązań wynikających z faktur dokonano terminowo na rachunek bankowy wskazany na fakturze,
- ogłoszenie o wykonaniu umowy zamieszczono w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2023/BZP 00013515/01 w dniu 05.01.2023 r. Biorąc pod uwagę naliczone kary umowne oraz datę dostarczenia ostatniej faktury, tj. 12.12.2022 r., na podstawie której (jako jeden z elementów), zamawiający mógł dokonać oceny prawidłowego zrealizowania zamówionej usługi, to termin na zamieszczenie ogłoszenia o wykonaniu umowy upływał w dniu 11.01.2023 r., w związku z czym ww. termin został dochowany.

### 3.3.3.2. Zimowe utrzymanie dróg gminnych na terenie miasta Strzelce Opolskie o nr referencyjnym ZP.271.3.14.2023

Badaniem objęto prawidłowość udzielenia i rozliczenia niniejszego zamówienia o wartości mniejszej niż progi unijne, które udzielono w 2023 r. w trybie podstawowym bez negocjacji (art. 275 pkt 1 u.p.z.p.).

Udzielenie powyższego zamówienia poprzedzone było postępowaniem o tym samym przedmiocie zamówienia o nr ref. ZP.271.3.13.2023, które zostało wszczęte w dniu 06.10.2023 r. - ogłoszenie

o zamówieniu nr 2023/BZP 00458068/01, oraz zostało unieważnione w dniu 24.10.2023 r. na podstawie art. 255 pkt 1 u.p.z.p.

Analizując treść SWZ z postępowania o nr ref. ZP.271.3.13.2023 oraz ZP.271.3.14.2023 ustalono, że zmniejszono szacowaną ilość poszczególnych usług w przedmiotowym zamówieniu w stosunku do postępowania o nr ref. ZP.271.3.13.2023.

Wyjaśnienia w tej sprawie, stanowiące załącznik nr 3.3/6 do protokołu kontroli, złożył Inspektor ds. infrastruktury technicznej w Referacie Infrastruktury Technicznej i Inwestycji o treści: „W zamówieniu publicznym nr ZP.271.3.13.2023 wskazany został katalog usług, które zamierzano realizować z odpowiednią częstotliwością oraz na określonej długości i powierzchni dróg w najbardziej optymalny sposób uwzględniając możliwość wystąpienia długotrwałych i niekorzystnych warunków atmosferycznych. Wskazane ilości dla poszczególnych usług były konsekwencją założenia Zamawiającego, którego celem było utrzymanie wszystkich dróg i ich poszczególnych elementów w jednakowym standardzie. W przedmiotowym postępowaniu została złożona jedna oferta z ceną (obliczoną na podstawie zaofiarowanych cen jednostkowych), która znacznie przewyższała środki budżetowe, jakimi dysponował Zamawiający, tj. kwotę 810 000,00 zł. Zamawiający nie posiadał możliwości zwiększenia środków przeznaczonych na realizację przedmiotowego zamówienia. Wobec braku możliwości realizacji przedmiotu zamówienia przy określonych środkach finansowych postanowiono unieważnić postępowanie. W przypadku zamówienia publicznego nr ZP.271.3.14.2023 wskazano mniejsze wartości ilościowe dla poszczególnych usług, mając na uwadze wyniki postępowania nr ZP.271.3.13.2023. Tego rodzaju działanie miało na celu uzyskanie korzystnej oferty, która pozwoliłaby zrealizować zadanie w ramach dostępnych środków. Dlatego też, postanowiono dokonać zmiany standardu zimowego utrzymania dróg gminnych i ograniczyć realizację zadania dla poszczególnych usług. Skutkiem tego, świadczenie określonych usług zostało ograniczone do ich realizacji w niezbędnym zakresie, o czym ostatecznie decydować miał Zamawiający. Ponieważ usługi odśnieżania z jednoczesnym posypywaniem są usługami wiodącymi, które posiadają istotny wpływ na prawidłową realizację zadania, postanowiono dla tego rodzaju usług, ograniczyć zakres ilościowy nieznacznie. Natomiast dla pozostałych usług ilości zostały zmniejszone do wartości i częstotliwości zapewniających działania pomocnicze (tzw. alternatywne/rezerwowe) dla usług wiodących, w przypadku potrzeby ich wykonania. Wobec powyższego informuję, że powodem zmniejszenia szacowanej ilości dla poszczególnych usług była konieczność uzyskania w zamówieniu publicznym korzystnej oferty, która pozwoliłaby realizować zadanie w pełnym zakresie i w ramach dostępnych środków finansowych.”.

Kontrolujący nie wnoszą uwag w tym zakresie.

W wyniku zbadania dokumentacji dot. tego zamówienia ustalono co następuje:

- przedmiotem zamówienia jest zimowe utrzymanie dróg gminnych utwardzonych o długości ok. 39 km zlokalizowanych w granicach miasta Strzelce Opolskie,
- ustalenia wartości przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. dokonano na podstawie "Szacowania wartości zamówienia" z dnia 01.09.2023 r. w kwocie 660 000,00 zł netto, co stanowiło równowartość 148 194,72 euro netto. Podstawę przeliczenia wartości zamówienia stanowił średni kurs złotego w stosunku do euro określony w obwieszczeniu Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 3 grudnia 2021 r. w sprawie aktualnych progów unijnych, ich równowartości w złotych, równowartości w złotych kwot wyrażonych w euro oraz średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczania wartości zamówień publicznych lub konkursów (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177). Stosownie do wymogów art. 36 ust. 1 u.p.z.p. ustalenia wartości szacunkowej zamówienia dokonano nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia. Powyższa wartość zamówienia została określona przez zamawiającego we wniosku o wszczęcie postępowania z dnia 24.10.2023 r. zatwierdzonym przez Zastępcę Burmistrza,
- Burmistrz w dniu 25.10.2023 r. działając na podstawie art. 53 ust. 2 u.p.z.p. oraz § 3 ust. 1 Regulaminu pracy komisji przetargowej powołał komisję przetargową do przygotowania i przeprowadzenia przedmiotowego postępowania o udzielenie zamówienia - zarządzenie Nr I/58/2023 z dnia 25.10.2023 r. w sprawie powołania komisji przetargowej. Komisja przetargowa składała się z przewodniczącego, sekretarza oraz 3 członków,
- zamawiający wszczął postępowanie o udzielenie zamówienia zamieszczając w dniu 25.10.2023 r. o godz. 11:51, ogłoszenie o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2023/BZP 00460977/01 (nr ref. ZP.271.3.14.2023), stosownie do przepisu art. 276 ust. 1 u.p.z.p. Stosownie do art. 281 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. zamawiający wskazał <https://ezamowienia.gov.pl> jako stronę prowadzonego postępowania. Komunikacja odbywała się przy użyciu platformy e-Zamówienia dostępnej pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>. Zamawiający dopuścił możliwość przesyłania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ lub innych dokumentów i oświadczeń (poza ofertą i dokumentami złożonymi wraz z ofertą) drogą elektroniczną na adres przetargi@strzelceopolskie.pl,
- zamawiający sporządził specyfikację warunków zamówienia (dalej SWZ), do której zapewnił bezpłatny, pełny, bezpośredni i nieograniczony dostęp na stronie internetowej prowadzonego postępowania (<https://ezamowienia.gov.pl>) od dnia zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych, stosownie do wymogów określonych odpowiednio w art. 277 ust. 1 oraz art. 280 ust. 1 u.p.z.p. Zakres informacji zawartych w SWZ jest zgodny z art. 281 ust. 1 i 2 u.p.z.p.,

- stosownie do wymogu art. 262 u.p.z.p., zamawiający w dniu 25.10.2023 r. o godz. 12:05 zawiadomił drogą elektroniczną wykonawcę, który ubiegał się o udzielenie zamówienia w poprzednim postępowaniu o nr ref. ZP.271.3.13.2023, o wszczęciu postępowania, które dotyczy tego samego przedmiotu zamówienia,
- w treści SWZ zamawiający określił m.in.:
  - termin do składania ofert - do dnia 06.11.2023 r. do godz. 10:00, który ustalono zgodnie z art. 283 u.p.z.p.,
  - termin otwarcia ofert wyznaczony na dzień 06.11.2023 r. o godz. 12:00 - zgodnie z art. 222 ust. 1 u.p.z.p.,
  - termin związania ofertą wyznaczony od dnia 06.11.2023 r. do dnia 04.12.2023 r. - zgodnie z art. 307 ust. 1 u.p.z.p.,
  - zamawiający nie żądał wniesienia wadium,
  - zamawiający nie żądał wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania,
  - kryteria oceny ofert zostały ustalone odpowiednio do wymogów określonych w art. 242 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w powiązaniu z art. 247 ust. 1 u.p.z.p. Zamawiający w ogłoszeniu o zamówieniu oraz SWZ określił wagę, jaką przypisano każdemu z kryteriów wybranych do celów ustalenia oferty najkorzystniejszej, tj.:
    - cena oferty - waga 60 %,
    - czas przystąpienia wykonawcy do realizacji usługi - waga 40 %,
  - okres realizacji przedmiotu zamówienia ustalono do dnia 31 maja 2025 r.,
- wykonawcy nie skorzystali z uprawnienia określonego w art. 284 ust. 1 u.p.z.p., tj. nie zwracali się do zamawiającego z wnioskami o wyjaśnienie treści SWZ,
- zgodnie z art. 56 ust. 4 u.p.z.p. Burmistrz, inna osoba wykonująca czynności w postępowaniu oraz członkowie komisji przetargowej złożyli pisemne oświadczenia o braku okoliczności określonych w art. 56 ust. 2 i ust. 3 u.p.z.p. Oświadczenia zostały złożone w terminach, o których mowa w art. 56 ust. 5 i ust. 6 u.p.z.p.,
- zgodnie z art. 222 ust. 4 u.p.z.p. zamawiający, przed otwarciem ofert, tj. w dniu 06.11.2023 r. o godz. 10:39, udostępnił na stronie prowadzonego postępowania informację o kwocie, jaką zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, tj. 810 000,00 zł,
- w wyznaczonym terminie ofertę złożył jeden wykonawca, tj.:

Wykonawca	Data i godzina przesłania oferty, forma	Cena ofertowa brutto /zł/	Deklarowany czas przystąpienia wykonawcy do realizacji usługi /h/
Przedsiębiorstwo Transportowo Handlowo Usługowe "DAVID"	oferta złożona w dniu 05.11.2023 r., godz. 20:02 w formie elektronicznej*	777 470,00	do 1 godziny

Dawid Deja ul. Polna 11B, 47-100 Osiek			
---	--	--	--

\* tj. w postaci pliku opatrzonego ważnym na dzień złożenia kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Zgodnie z art. 63 ust. 2 u.p.z.p. ww. oferta złożona została z zachowaniem formy elektronicznej. Wykonawca złożył ofertę za pośrednictwem formularza dostępnego na platformie zakupowej dostępnej na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl>. Badanie ofert (plików) w zakresie integralności danych wskazuje, że podpisane dane nie zostały zmodyfikowane od czasu ich elektronicznego uwierzytelnienia. Wraz z ofertą wykonawca złożył oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu i spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, w zakresie wskazanym przez zamawiającego, stosownie do przepisów określonych w art. 125 ust. 1 i art. 273 ust. 2 u.p.z.p.,

- zamawiający niezwłocznie po otwarciu ofert, tj. w dniu 06.11.2023 r. udostępnił na stronie prowadzonego postępowania informacje, o których mowa w art. 222 ust. 5 u.p.z.p.,
- w dniu 06.11.2023 r. zamawiający terminowo przekazał Prezesowi Urzędu informację o złożonej ofercie, stosownie do art. 81 ust. 1 u.p.z.p.,
- działając na podstawie art. 274 ust.1 u.p.z.p. zamawiający w dniu 08.11.2023 r. wezwał za pomocą środków komunikacji elektronicznej wykonawcę pn. Przedsiębiorstwo Transportowo Handlowo Usługowe "DAVID" Dawid Deja, ul. Polna 11B, 47-100 Osiek, którego oferta została najwyższej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie wymaganych dokumentów. W dniu 09.11.2023 r. wykonawca za pomocą środków komunikacji elektronicznej uzupełnił wymagane dokumenty, przy czym w dokumencie pn. „Wykaz narzędzi, wyposażenia zakładu lub urządzeń technicznych dostępnych wykonawcy usług” wykonawca nie wskazał, czy dysponuje wymaganym placem magazynowym, jakie są jego rozmiary oraz nie określił jego lokalizacji. W związku z tym, zamawiający działając na podstawie art. 128 ust. 1 u.p.z.p. w dniu 14.11.2023 r. wezwał wykonawcę do uzupełnienia ww. informacji, co zostało uczynione w dniu 15.11.2023 r. wskazując w oświadczeniu, że dysponuje jako właściciel placem magazynowym o wymiarach 30 x 30 m przy ul. Polnej 11B, 47-100 Osiek. Kontrolujący na podstawie strony <https://www.geoportal.gov.pl/> oraz przedłożonej dokumentacji ustalili, że na działce przy ul. Polnej 11B w miejscowości Osiek nie znajduje się plac magazynowy o ww. wymiarach, natomiast posadowiony jest dom jednorodzinny wraz z budynkiem gospodarczym będący własnością osób trzecich (rodziców). Ponadto ustalono, że wykonawca pod wskazanym adresem prowadzi działalność gospodarczą. Na potrzeby podatku od nieruchomości za przedmiot opodatkowania związany z prowadzoną działalnością gospodarczą złożone zostały w dniach 20.12.2024 r. oraz 13.01.2025 r. przez wskazaną osobę oświadczenia o treści: „Oświadczam, iż pod adresem Osiek ul. Polna 11B nie jest prowadzona działalność gospodarcza tylko adres firmy P.T.H.U. DAVID Dawid Deja. Cała dokumentacja jest w biurze rachunkowym. Sprzęt firmowy stacjonuje na budowach. Pod wyżej wymienionym adresem zamieszkuje i nie jest użytkowana powierzchnia pod działalność gospodarczą

ani budynku ani gruntu. Działka zakupiona w 2024 jest przeznaczona pod budowę domu. Zezwolenie zostało wydane w roku bieżącym." oraz „Oświadczam, iż sól drogowa i piasek (mieszanka piasku z solą drogową) jest nabywana na bieżąco u dystrybutora materiału do zimowego utrzymania dróg.". Wyjaśnienia w tej sprawie, stanowiące załącznik nr 3.3/7 do protokołu kontroli, złożył Kierownik Referatu Rozwoju Gminy i Zamówień Publicznych o treści: „W przedmiotowym postępowaniu została złożona jedna oferta przedsiębiorcy Dawid Deja, prowadzącym działalność pod firmą Przedsiębiorstwo Transportowo Handlowo Usługowe „David”, Dawid Deja. Komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Nr 1/58/2023 Burmistrza Strzelce Opolskich (dalej Komisja) dokonała analizy zgodności oferty z wymaganiami SWZ oraz analizy czy wykonawca nie podlega wykluczeniu i spełnia warunki udziału w postępowaniu, stwierdzając - że oferta nie podlega odrzuceniu, wykonawca spełnia warunki udziału, jak również nie było podstaw do wykluczenia wykonawcy. Wobec powyższego, na tym etapie postępowania, Komisja wskazała ofertę Wykonawcy jako najwyżej ocenioną i zgodnie z zapisami art. 274 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (dalej ustawa PZP) oraz pkt. 28.2 SWZ wystąpiła o przedłożenie wymaganych podmiotowych środków dowodowych. Ponieważ jeden ze złożonych dokumentów był niekompletny Komisja w trybie art. 128 ust. 1 ustawy PZP wezwała do jego poprawienia (uzupełnienia). Ostatecznie Przedsiębiorca złożył wymagane środki dowodowe, to jest następujące dokumenty: Oświadczenie wykonawcy potwierdzające aktualność informacji zawartych w oświadczeniu wstępnym, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy PZP; Wykaz wykonanych dostaw lub usług; Wykaz narzędzi, wyposażenia zakładu lub urządzeń technicznych dostępnych wykonawcy usług. Zgodnie z zapisami SWZ, wymienione powyżej dokumenty były między innymi podstawą do oceny spełnienia przez wykonawcę warunków udziału. Należy zaznaczyć, że zgodnie z zapisami p. 26.3 SWZ wykonawca spełnia warunek „zdolności technicznej lub zawodowej”, w szczególności o ile wykaże, że dysponuje placem (magazynem) do składowania piasku i soli drogowej. W złożonym dokumencie Wykaz narzędzi, wyposażenia zakładu lub urządzeń technicznych dostępnych wykonawcy usług Wykonawca potwierdził dysponowanie placem zlokalizowanym pod adresem, pod którym prowadził działalność gospodarczą, tj. w miejscowość Osiek, ul. Polna 11B, gmina Strzelce Opolskie. Informacje zawarte w oświadczeniu Wykonawcy, w szczególności dotyczące wskazanego placu, nie wzbudziły w Komisji jakichkolwiek wątpliwości – wskazany plac był zlokalizowany pod adresem prowadzenia przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej a warunek nie odnosił się do powierzchni placu. Wobec powyższego, Komisja przetargowa uznała, że przedłożone przez Wykonawcę przedmiotowe środki dowodowe potwierdzają spełnienie warunków udziału. Ponadto Komisji nie były znane żadne informacje czy okoliczności mogące wzbudzić wątpliwość w tym zakresie.”.

Kontrolujący nie wnoszą uwag w tym zakresie.

- Kserokopia dowodów źródłowych znajduje się w aktach kontroli pod poz. 3.3/6,
- w dniu 16.11.2023 r. zamawiający udostępnił na stronie, którą wskazał jako strona prowadzonego postępowania, informację o wyborze najkorzystniejszej oferty oraz przekazał tę informację wykonawcy za pomocą środków komunikacji elektronicznej, który złożył ofertę w przedmiotowym postępowaniu, stosownie do zapisów art. 253 ust.1 u.p.z.p. Jako najkorzystniejszą wybrano ofertę złożoną przez wykonawcę pn. Przedsiębiorstwo Transportowo Handlowo Usługowe "DAVID" Dawid Deja, ul. Polna 11B, 47-100 Osiek, który otrzymał najwyższą punktację,
  - zgodnie z art. 254 pkt 1 u.p.z.p. postępowanie zakończyło się zawarciem w dniu 20.11.2023 r. umowy o nr 14/3/ZP/2023 z wykonawcą, którego oferta została najwyżej oceniona, tj. Przedsiębiorstwo Transportowo Handlowo Usługowe "DAVID" Dawid Deja, ul. Polna 11B, 47-100 Osiek. Termin podpisania umowy zgodny był z art. 308 ust. 3 pkt 1 lit. a) u.p.z.p. Umowa ze strony zamawiającego została podpisana przez Burmistrza przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy,
  - umowa została zawarta na czas określony od 20.11.2023 r. do 31.05.2025 r.,
  - ogłoszenie o wyniku postępowania zamieszczono w Biuletynie Zamówień Publicznych pod nr 2023/BZP 00511989/01 w dniu 24.11.2023r., tj. stosownie do wymogu określonego w art. 309 ust. 1 u.p.z.p. Zakres informacji zawartych w ogłoszeniu jest zgodny z wymogami określonymi w załączniku nr 3 do r.o.b.z.p.,
  - stosownie do wymogu określonego w art. 71 ust. 1 u.p.z.p. zamawiający sporządził pisemny protokół postępowania o udzielenie zamówienia, który został zatwierdzony przez kierownika zamawiającego w dniu 13.12.2023 r. Zakres informacji zawartych w protokole zgodny jest z art. 72 ust. 1 u.p.z.p. Zgodnie z art. 73 u.p.z.p. dokumenty dotyczące przedmiotowego postępowania stanowią załączniki do protokołu,
  - w umowie ustalono, że podstawą obliczenia wynagrodzenia są ceny jednostkowe brutto, mające charakter ryczałtowy. Wysokości tych stawek są zgodne ze stawkami ujętymi w złożonej przez wykonawcę ofercie. Ustalono, że wynagrodzenie rozliczane będzie w okresach miesięcznych po odebraniu przez zamawiającego poprawnie wykonanej usługi. Ogólna wartość zadania została określona na kwotę 777 470,00 zł brutto,
  - w związku z tym, że umowa nadal jest w trakcie realizacji, sprawdzeniu poddano faktury wystawione przez wykonawcę do dnia 31.12.2024 r., tj:

Faktura	Data wpływu	Kwota brutto /zł/	Data zapłaty
FV 2023/43 z dnia 13.12.2023 r.	13.12.2023 r.	42 879,73	21.12.2023 r.
FS 3/01/2024 z dnia 08.01.2024 r.	08.01.2024 r..	105 583,03	18.01.2024 r.
FS 2/02/2024 z dnia 06.02.2024 r.	07.02.2024 r.	221 076,14	16.02.2024 r.

Ww. faktury zostały sprawdzone pod względem merytorycznym i formalno - rachunkowym, zatwierdzone do wypłaty przez osoby upoważnione oraz prawidłowo ujęte w księgach rachunkowych. Wszystkie ww. faktury zawierają rodzaj i ilość wykonanych prac. Zastosowane w wyliczeniach kwoty jednostkowe są zgodne z określonymi w zawartej umowie. Zapłata nastąpiła w terminie określonym w umowie na rachunek wykonawcy. W oparciu o zapisy dokonane w ewidencji księgowej (konta 130 i 201) ustalono, że łączne koszty do dnia 31.12.2024 r. wyniosły 369 538,90 zł.

### 3.4. Rozliczenie udzielonych dotacji

#### 3.4.1. Dotacje z budżetu Gminy Strzelce Opolskie udzielone na dofinansowanie zmiany systemu ogrzewania na ekologiczne

Badaniem objęto dotacje udzielone w 2022 r. w ramach V edycji Programu "Oddychaj bez smogu". Zasady udzielania i rozliczania dotacji celowych w ramach programu "Oddychaj bez smogu" na terenie Gminy Strzelce Opolskie zostały określone w Regulaminie stanowiącym załącznik do uchwały Nr V/56/2019 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 stycznia 2019 r. (ze zm.)

Do korzystania z dofinansowania, na zasadach ww. Regulaminu, uprawnione są osoby fizyczne będące właścicielami/współwłaścicielami lokalu lub budynku, albo posiadające inny tytuł prawny do władania budynkiem lub lokalem, położonym na terenie Gminy Strzelce Opolskie (§ 1 pkt 3 Regulaminu).

Zgodnie z § 1 ust. 7 regulaminu dotacja obejmuje:

1. trwałą likwidację nieefektywnego źródła ciepła i jego zastąpienie ogrzewaniem:
  - a) gazowym,
  - b) olejowym,
  - c) elektrycznym,
  - d) na paliwo stałe lub biomasę spełniającym co najmniej wymagania określone w rozporządzeniu Komisji (UE) 2015/1189 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwa stałe (Dz. Urz. UE L 193 z 21.07.2015, s.100),
  - e) z miejskiej sieci ciepłowniczej;
2. trwałą zmianę systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym poprzez montaż instalacji Odnawialnych Źródeł Energii (m.in.: kolektorów słonecznych, fotowoltaiki, pomp ciepła i in.).

W § 4 ust. 1 Regulaminu określono, że dotacja na wymianę źródła ciepła udzielana jest w wysokości 3 000 zł, lecz nie większej niż całkowity koszt zakupu nowego źródła ciepła.

Jednocześnie w § 1 ust. 6 Regulaminu wskazano, iż warunkiem przyznania dotacji będzie likwidacja starych i nieefektywnych źródeł ciepła, z wyjątkami określonymi w § 5 ust. 2 Regulaminu.

Burmistrz Strzelce Opolskich zarządzeniem Nr I/24/2022 z dnia 6 kwietnia 2022 r. (ze zm.) powołał komisję oceniającą do przyznania dotacji oraz ustalił terminy naboru wniosków, tj. od dnia 20.04.2022 r. do dnia 01.08.2022 r.

Na podstawie ewidencji księgowej konta 224-01 ustalono, że w 2022 r. Gmina udzieliła 59 dotacji celowych w łącznej wysokości 177 000,00 zł, z czego 6 dotacji podlegało zwrotowi. Badaniem objęto prawidłowość udzielenia i rozliczenia 15 dotacji. Wyniki kontroli w tym zakresie przedstawiają się następująco:

Lp.	Umowa o udzielenie dotacji		Data złożenia wniosku o dofinansowanie/data zakwalifikowania do dotacji	Faktura za zakup oraz montaż urządzeń			Data sporządzenia protokołu odbioru inwestycji
	nr, data	kwota dotacji /zł/		nr	data	Kwota /zł/	
1.	5/OBS/2022 16.11.2022	3 000,00	21.04.2022/ 24.05.2022	29/09/2022	06.09.2022	45 500,00	16.11.2022
2.	7/OBS/2022 10.10.2022	3 000,00	21.04.2022/ 24.05.2022	02/06/2022	06.06.2022	31 968,00	10.10.2022
3.	11/OBS/2022 05.08.2022	3 000,00	21.04.2022/ 16.05.2022	36/2022	31.05.2022	31 000,00	05.08.2022
4.	17/OBS/2022 18.08.2022	3 000,00	26.04.2022/ 20.05.2022	1/07/2022	01.07.2022	51 250,00	18.08.2022
5.	18/OBS/2022 05.08.2022	3 000,00	27.04.2022/ 20.05.2022	0061/2022	09.06.2022	25 500,00	05.08.2022
6.	27/OBS/2022 08.12.2022	3 000,00	09.05.2022/ 25.05.2022	ZK97	12.09.2022	46 300,00	08.12.2022
7.	32/OBS/2022 21.11.2022	3 000,00	23.05.2022/ 23.06.2022	S22/000653	03.08.2022	28 801,98	21.11.2022
8.	41/OBS/2022 13.12.2022	3 000,00	26.05.2022/ 31.08.2022	34/2022	09.11.2022	51 000,00	12.12.2022
9.	48/OBS/2022 16.09.2022	3 000,00	02.06.2022/ 23.06.2022	1295/2022/VAT	07.07.2022	52 163,81	16.09.2022
10.	54/OBS/2022 13.12.2022	3 000,00	23.06.2022/ 20.09.2022	99/EP/10/2022	21.10.2022	42 438,00	13.12.2022
11.	57/OBS/2022 16.11.2022	3 000,00	23.06.2022/ 14.09.2022	12/10/2022	03.10.2022	15 400,00	16.11.2022
12.	59/OBS/202 08.12.2022	3 000,00	23.06.2022/ 20.09.2022	ZK127	28.10.2022	50 000,00	06.12.2022
13.	60/OBS/2022 09.12.2022	3 000,00	28.06.2022/ 01.08.2022	S22/000745	31.08.2022	52 314,95	08.12.2022
14.	63/OBS/2022 07.12.2022	3 000,00	30.06.2022/ 05.09.2022	Fa 2022/09/05	26.09.2022	30 237,09	07.12.2022

15.	69/OBS/2022 09.12.2022	3 000,00	27.07.2022/ 28.07.2022	33/2022	29.07.2022	27 201,21	09.12.2022
-----	---------------------------	----------	---------------------------	---------	------------	-----------	------------

Na podstawie udostępnionej do badania dokumentacji ustalono co następuje:

- we wszystkich przypadkach wnioskodawcy złożyli wnioski o udzielenie dotacji wraz z niezbędnymi załącznikami,
- sprawdzenia, oceny i kwalifikacji wniosków dokonywała Komisja oceniająca powołana przez Burmistrza Strzelce Opolskich zarządzeniem nr I/24/2022 z dnia 6 kwietnia 2022 r.
- każdorazowo dofinansowanie następowało na podstawie umów o udzielenie dotacji, w których gminę reprezentował I Zastępca Burmistrza przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy,
- we wszystkich przypadkach dofinansowanie obejmowało koszty zakupu nowego źródła ciepła, które zostały poniesione przez beneficjentów dotacji po zakwalifikowaniu do uzyskania dotacji w danej edycji Programu, stosownie do postanowień § 3 ust. 3 regulaminu,
- we wszystkich przypadkach poniesione koszty w związku z zakupem nowego źródła c.o. udokumentowano kserokopią faktury VAT lub rachunku wystawionego na beneficjenta dotacji,
- we wszystkich przypadkach beneficjenci dotacji przedłożyli dokumenty potwierdzające likwidację starego źródła ogrzewania,
- pracownicy tut. urzędu każdorazowo dokonywali oględzin zrealizowanej inwestycji, co potwierdzone zostało protokołem komisyjnego odbioru,
- dotacje wypłacono na rachunki bankowe wnioskodawców wskazane w oświadczeniach wnioskodawców.

## 4. MIENIE KOMUNALNE

Zgodnie z art. 267 ust. 1 pkt 3 u.f.p. Burmistrz opracował informację o stanie mienia komunalnego Gminy Strzelce Opolskie za 2023 r., w której zawarto wszystkie wymagane dane.

Uchwałą Nr XXXIV/285/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 14 kwietnia 2021 r. przyjęty został wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Opolskie na lata 2021-2025, w związku z czym spełniono wymóg określony w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 725).

Zarządzeniem Nr 64/2024 Burmistrza Strzelce Opolskich z dnia 11 marca 2024 r. przyjęty został plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości Gminy Strzelce Opolskie na lata 2024-2026, w związku z czym spełniony został wymóg określony w art. 25 ust. 2 i ust. 2a u.g.n.

### 4.1. Gospodarka składnikami majątku

#### 4.1.1. Środki trwałe

Sprawdzono prawidłowość prowadzenia ewidencji środków trwałych. Ustalono, że ewidencja syntetyczna i analityczna środków trwałych prowadzona jest za pomocą programu komputerowego. W wyniku analizy ewidencji księgowej konta 011 - „Środki trwałe” stwierdzono, że przedmiotowa ewidencja prowadzona jest prawidłowo. W wyniku analizy ewidencji analitycznej tego konta stwierdzono, że umożliwia ona ustalenie osób lub komórek organizacyjnych, którym powierzono środki trwałe oraz ustalenie wartości początkowej środków trwałych i należyte obliczenie umorzenia.

Sprawdzono prawidłowość przyjmowania i zdejmowania ze stanu środków trwałych. Kontrolę w tym zakresie przeprowadzono za 2023 r. Ustalono, że w 2023 r. przyjęto na stan środki trwałe o wartości 13 418 414,02 zł oraz zdjęto ze stanu środki trwałe o wartości 6 052 703,04 zł. Badaniem objęto następujące operacje:

L.p.	Nazwa środka trwałego	Data operacji gosp., tj. zakupu, odbioru, sprzedaży itd.	Wartość zmiany stanu śr. trwałych /zł/	Data ujęcia zmiany na koncie 011	Nr dowodu księgowego na podstawie którego ujęto zmianę na 011
1.	Działka nr 1727/5 i 1727/4, k.m. 8, obręb Strzelce Opolskie	18.12.2023	5 287,68	18.12.2023	DOW/JWUM-- 2023,12/DŚT/1544 OT 24116
2.	Lokal mieszkalny nr 5 przy Pl. Żeromskiego 8 w Strzelcach Opolskich	18.12.2023	23 306,05	18.12.2023	DOW/JWUM-- 2023,12/DŚT/1545 OT 24117

3.	Działka nr 1727/5 i 1727/4, k.m. 8, obręb Strzelce Opolskie	18.12.2023	5 287,68	18.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1547 LT 13288
4.	Lokal mieszkalny nr 5 przy Pl. Żeromskiego 8 w Strzelcach Opolskich	18.12.2023	23 306,05	18.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1546 LT 13287
5.	Działka nr 230/69, k.m. 2, obręb Strzelce Opolskie	27.02.2023	4 989,53	27.02.2023	DOW/JWUM--2023,2/DŚT/48 OT 23023
6.	Działka nr 230/69, k.m. 2, obręb Strzelce Opolskie	27.02.2023	4 989,53	27.02.2023	DOW/JWUM--2023,2/DŚT/50 LT 13045
7.	Budynek byłego przedszkola w Rozmierce	28.09.2023	64 492,07	28.09.2023	DOW/JWUM--2023,9/DŚT/450 OT 23232
8.	Piec C.O.	28.09.2023	7 051,50	28.09.2023	DOW/JWUM--2023,9/DŚT/453 OT 23235
9.	Budynek mieszkalny przy ul. Habryki 15 w Strzelcach Opolskich	01.12.2023	400 826,00	01.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1285 PT1030
10.	Wiata przystankowa przy ul. Strzeleckiej w Kalinowicach	20.12.2023	18 150,00	27.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1292 OT 23982
11.	Lokal mieszkalny nr 4 przy ul. Sosnowej 34 w Strzelcach Opolskich	28.12.2023	120 782,00	28.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1448 OT 24056
12.	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych ul. Ogrodowa w Strzelcach Opolskich	05.12.2023	29 500,00	13.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1289 OT 23980
13.	Odbudowa alejki pieszej na placu rekreacyjnym w Rożniątowie	07.06.2023	29 844,50	20.06.2023	DOW/JWUM--2023,6/DŚT/259 OT 23167
14.	Przebudowa drogi gminnej ul. Sosnowa w miejscowości Sucha	18.12.2023	380 789,60	22.12.2023	DOW/JWUM--2023,12/DŚT/1280 OT 23976
15.	Serwer DELL R640 SFF	10.02.2023	22 928,04	10.02.2023	DOW/JWUM--2023,2/DŚT/88 OT 23049
16.	Serwer DELL R640 SFF	10.02.2023	22 928,04	10.02.2023	DOW/JWUM--2023,2/DŚT/89 OT 23050
17.	Serwer PowerEdge	23.10.2023	30 078,07	23.10.2023	DOW/JWUM--2023,10/DŚT/1061 OT 23835

18.	Serwer PowerEdge	23.10.2023	30 078,07	23.10.2023	DOW/JWUM-- 2023,10/DŚT/1062 OT 23834
19.	Macierz DELL EMC	23.10.2023	49 661,30	23.10.2023	DOW/JWUM-- 2023,10/DŚT/1063 OT 23836
20.	Citroen Berlingo SHINE elektryczny	26.10.2023	214 512,00	26.10.2023	DOW/JWUM-- 2023,10/DŚT/1060 OT 23833

Ustalono, co następuje:

- w zbadanych przypadkach operacje gospodarcze dotyczące zakupu lub wytworzenia środków trwałych znalazły odzwierciedlenie zarówno w ewidencji syntetycznej jak i analitycznej konta 011,
- operacje w tym zakresie zostały ujęte we właściwych okresach sprawozdawczych.

#### 4.2. Nieodpłatne nabycie przez j.s.t. nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa

Na podstawie pisma nr OPO.WKUZ.GZ.604.12.2022.MS.4 z dnia 16.11.2022 r. Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Opolu ustalono, że Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa) zawarł z Gminą Strzelce Opolskie czternaście umów w sprawie nieodpłatnego przekazania od 2009 r. nieruchomości na rzecz Gminy Strzelce Opolskie. Ustalono, iż w stosunku do nieruchomości przekazanych na podstawie dwóch nw. umów, KOWR wszczął postępowanie w sprawie zwrotu aktualnej wartości nieodpłatnie przekazanych nieruchomości z uwagi na przeznaczenie ich na inne cele niż określone w umowie.

##### Umowa nr 14/Op/2009 z dnia 07.07.2009 r.

W dniu 07.07.2009 r. zawarta została umowa nr 14/Op/2009 pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych a Gminą Strzelce Opolskie w sprawie nieodpłatnego przekazania Gminie na własność nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na cele inwestycji infrastrukturalnych. Przedmiotem przekazania były nieruchomości o łącznej wartości 200 000,00 zł i powierzchni 4,3368 ha, oznaczone w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki:

- nr 4994/101, k.m. 25, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na budownictwo socjalne,
- nr 4994/70 i nr 4994/72, k.m. 25, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na zieleń gminną,
- nr 4994/71, nr 4994/78, nr 4994/79, nr 4994/82, nr 4994/85, nr 4994/88, nr 4994/89, nr 4994/91, nr 4994/94, nr 4994/96, nr 4994/98, nr 4994/102, nr 4994/104, nr 4994/107, nr 4994/109, nr 4994/111, nr 4994/116, nr 4994/118, nr 4994/123, nr 4994/125, nr 4994/127 oraz nr 4994/128, k.m. 25, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na drogi.

Umowa zawarta została na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.), dalej u.g.n.s.p. Gmina reprezentowana była przez Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Strzelce Opolskich. Aktem notarialnym Rep. A nr 6800/2009 z dnia 08.07.2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych przekazała nieodpłatnie na rzecz Gminy Strzelce Opolskie ww. nieruchomości na cele inwestycji infrastrukturalnych. W dniu 26.02.2019 r. pracownicy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu, w obecności Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich, przeprowadzili kontrolę realizacji warunków umowy nieodpłatnego przekazania przez Agencję Nieruchomości Rolnych ww. nieruchomości. Z protokołu nr OPO.WKUR.604.6.2019.LS.4 sporządzonego na okoliczność przeprowadzenia tej kontroli wynika, że działki:

- nr 4994/70, nr 4994/72 - fragment drogi ul. Euzebiusza Ferta - pas zieleni i chodnik, przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- nr 4994/71, nr 4994/79 - fragment drogi ul. Euzebiusza Ferta - chodnik i jezdnia, przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- nr 4994/98 - fragment drogi gruntowej przy ogródkach działkowych,
- nr 4994/125 - droga gruntowa do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ul. Makowa, utwardzona tłuczniem, w niewielkiej części fragment ul. Euzebiusza Ferta,
- nr 4994/109 - w części droga asfaltowa z parkingami i chodnikami - od skrzyżowania z ul. Bursztynową i K. Wielkiego do granicy działki nr 4994/169, w pozostałej części działka niezagospodarowana zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania - porośnięta drzewami, zakrzaczona lub użytkowana jako grunt rolny,
- nr 4994/101 - działka niezagospodarowana zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania, tj. budownictwo socjalne - teren zielony porośnięty trawą, zakrzaczony i zadrzewiony,
- nr 4994/111, nr 4994/116, nr 4994/118, nr 4994/123 - działki niezagospodarowane zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania - grunt użytkowany rolniczo,
- nr 4994/128 - działka w przeważającej części niezagospodarowana zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania - teren porośnięty trawą i chwastami, zakrzaczony i zadrzewiony, w niewielkiej części fragment ul. Euzebiusza Ferta,
- nr 4994/78, nr 4994/82, nr 4994/85, nr 4994/88, nr 4994/89, nr 4994/91, nr 4994/94, nr 4994/96, nr 4994/102, nr 4994/104, nr 4994/107, nr 4994/127 - działki niezagospodarowane zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania - teren porośnięty trawą i chwastami, zakrzaczony i zadrzewiony.

Jednocześnie w powyższym dokumencie odnotowano uwagi zgłoszone przez Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich, o treści: „w przypadku działki nr 4994/101 Gmina czyniła

starania o pozyskanie środków na budowę, ostatnio zgłosiła działkę do BGK w celu włączenia do programu Mieszkanie +. Działki na których nie są urządzone drogi zostaną zagospodarowane zgodnie z celem w momencie wyłonienia inwestora na gruntach sąsiednich stanowiących własność KOWR. W celu uaktywnienia tego obszaru Gmina zgłosiła działki w tym rejonie do programu Mieszkanie +."

Zastępca Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL z dnia 26.03.2019 r. poinformował Gminę, iż działki: nr 4994/78, nr 4994/82, nr 4994/85, nr 4994/88, nr 4994/89, nr 4994/91, nr 4994/94, nr 4994/96, nr 4994/101, nr 4994/102, nr 4994/104, nr 4994/107, nr 4994/111, nr 4994/116, nr 4994/118, nr 4994/123, nr 4994/127 oraz części działek: nr 4994/109, nr 4994/128 wszystkie z k.m. 25 nie zostały zagospodarowane przez Gminę zgodnie z celem nieodpłatnego przekazania, a zatem zachodzi przesłanka określona w art. 24 ust. 5a u.g.n.s.p. W powyższym piśmie poinformowano również, iż KOWR zleci określenie aktualnej wartości ww. nieruchomości, a następnie zażąda zapłaty aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, powiększonej o koszt sporządzenia operatu szacunkowego.

W odpowiedzi na powyższe Burmistrz pismem nr GN.V.0704-25/19 z dnia 24.04.2019 r. kierowanym do ANR OT w Opolu wyjaśnił, „co następuje:

Na wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa Gmina przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich, który przyjęty został Uchwałą Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005r., a obowiązywał od 13 lutego 2006 r.

Zgodnie z wolą Agencji, teren ograniczony ulicami Mickiewicza i Kazimierza Wielkiego, należący do jej zasobu, przeznaczony został w planie miejscowym w przeważającej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną.

Gmina Strzelce Opolskie w porozumieniu z Agencją Nieruchomości Rolnych w 2007r. wszczęła postępowanie w sprawie geodezyjnego podziału gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa z zasobu ANR. Podział przeprowadzony został z urzędu na koszt Gminy Strzelce Opolskie.

Wydzielenie z nieruchomości dróg zapewniających dostęp do działek budowlanych, miało zaktywizować ten teren, spowodować zwiększenie zainteresowania potencjalnych inwestorów oraz zapewnić prawidłowe ulokowanie infrastruktury w pasie dróg.

Środki finansowe na urządzenie dróg, Gmina miała pozyskać z tytułu renty planistycznej. Jednak z tego tytułu Gmina nie uzyskała ani złotówki gdyż w okresie, w którym Gmina mogła naliczać tę opłatę (5 lat od wejścia w życie planu), Agencja nie zbyła ani jednej działki budowlanej.

W związku z powyższym na działkach o ogólnej powierzchni ok. 3,5 ha przejętych przez Gminę, urządzono jedynie część z planowanego wcześniej układu komunikacyjnego tj. na ok. 1,20 ha gruntu. Aby zoptymalizować układ komunikacyjny wybudowano drogę publiczną ul. Ferta, łączącą ul. Bursztynową z ul. A. Mickiewicza. W pasie drogi o długości ponad 950 m urządzono ścieżkę rowerową i parking, a teren

wyposażono w słupy oświetleniowe oraz uzbrojono w kanalizację deszczową. Na inwestycję tą wydatkowana została kwota 3.100.000 zł. Ponadto w ostatnich latach na terenie urządzono ulice: Wrzosową, ul. Słonecznikową i ul. Makową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz utwardzonymi nawierzchniami dla powstającej tam zabudowy mieszkaniowej. Łącznie na realizację powyższych dróg i ich utrzymanie wydatkowano prawie 5.500.000 zł lecz pomimo tego znacząco nie zaktywizowano tych terenów dla celów wskazanych w planie, gdyż zdecydowana większość tych terenów nadal znajduje się w zasobach KOWR-u i są wykorzystywane w interesie KOWR-u prawie wyłącznie na działalność rolniczą. Gmina będzie planowała dalsze inwestycje w tym terenie dopiero wtedy, gdy te tereny zostaną objęte przez aktywnych inwestorów. Obecnie z urządzonych dróg korzysta bardzo ograniczona ilość osób, co może prowadzić do wniosków nieefektywnego wykorzystania wydanych środków w stosunku do korzystających.

Na pozostałych działkach Nr 4994/78, Nr 4994/82, Nr 4994/85, Nr 4994/88, Nr 4994/89, Nr 4994/91, Nr 4994/94, Nr 4994/96, Nr 4994/102, Nr 4994/104, Nr 4994/107, Nr 4994/111, Nr 4994/116, Nr 4994/118, Nr 4994/123, Nr 4994/127 oraz częściach działek Nr 4994/109, Nr 4994/128 nie zostały urządzone drogi, gdyż przebiegają one przez tereny, które w dalszym ciągu znajdują się w zasobach KOWR i wykorzystywane są rolniczo lub stanowią nieużytki, chociaż plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje na nich realizację zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Ponadto działki te stanowią tylko część wydzielonego pasa drogi. Pozostały jej fragment zaplanowany jest na gruncie, który sprzedany został przez Agencję na współwłasność kilkudziesięciu osób fizycznych. Pomimo podjętego przez Gminę postępowania mającego na celu wyznaczenie z urzędu dróg, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nie udało się ich wydzielić. Nie można było zatem przystąpić do realizacji takiej drogi.

Pragnę podkreślić, iż: Gmina dysponuje środkami publicznymi uzyskanymi m.in. z podatków i innych opłat mieszkańców, dlatego ich wydatkowanie musi być racjonalne i gospodarczo uzasadnione.

Gmina niejednokrotnie dążyła do zapewnienia ładu urbanistycznego i zaktywizowania tej części miasta, kierując do Agencji wnioski o przekazanie na jej rzecz pozostałych gruntów położonych w rejonie ul. Mickiewicza i Kazimierza Wielkiego oraz zgłosiła działki w tym rejonie do programu „Mieszkanie plus”. Urządzenie dróg na planowanym terenie zabudowy mieszkaniowej przed jej powstaniem jest nieuzasadnione. Kompleksowa budowa sieci drogowej ma sens tylko wówczas, gdy znana jest całościowa koncepcja zagospodarowania obszaru. W przypadku późniejszego uzbrajania terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, właściciel drogi narażony zostaje na poniesienie dodatkowych kosztów związanych z remontem nowopowstałych dróg. Ponieważ Agencja, ani KOWR nie przystąpiły do wydzielenia zgodnie z planem działek budowlanych, a teren na dzień dzisiejszy stanowi pola i łąki, nie jest ekonomiczne uzasadnione ponoszenie wielomilionowych wydatków związanych z uzbrajaniem

*i urządzeniem dróg na takich terenach. Tym bardziej, iż wiąże się to również z kosztami utrzymania nowopowstałych dróg (sprzątnięcie, odśnieżanie, remonty cząstkowe ubytków nawierzchni, itp.).*

*Działki, na których nie są urządzone drogi zostaną zagospodarowane zgodnie z celem, w momencie wyłonienia inwestora na gruntach sąsiednich stanowiących własność KOWR.*

*Nasze stanowisko znajduje swoje potwierdzenie w art. 5c znowelizowanej i obowiązującej od 1.04.2019r. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w myśl którego działki przeznaczone pod drogi publiczne nie podlegają rygorowi przepisu 5a powołanej wyżej ustawy, gdyż nie wskazuje się terminu ich zagospodarowania.*

*Gmina podjęła również starania związane z zagospodarowaniem działki Nr 4994/101 zgodnie z ustaleniami zawartymi w akcie notarialnym, zgłaszając ją we wrześniu 2016r. do rządowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie plus”.*

*Mając powyższe na uwadze wnioskujemy o odstąpienie od żądania zwrotu aktualnej równowartości pieniężnej tych nieruchomości, gdyż pozostają one w dalszym ciągu w posiadaniu Gminy, a niezagospodarowanie ich w terminie, jak wykazaliśmy nie było zależne od Gminy.*

*Ponadto cele wskazane w umowie nieodpłatnego przekazania będą przez Gminę realizowane, gdyż przedmiotowe działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zadania własne Gminy (gminne drogi publiczne i budownictwo komunalne)."*

*Zastępca Dyrektora KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.3 z dnia 20.05.2019 r. podtrzymał stanowisko zawarte w piśmie OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL z dnia 26.03.2019 r.*

*Burmistrz pismem nr GN.V.0704-48/19 z dnia 17.06.2019 r. ponownie zwrócił się do Dyrektora KOWR OT w Opolu o odstąpienie od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości wskazując, iż: „zgodnie z przepisem art. 24 ust. 5a ustawy 19 stycznia 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, obowiązującym na dzień przekazania Gminie nieruchomości, prawodawca wyznaczył jedynie uprawnienie i to w przypadku zbycia lub zmiany przeznaczenia, do wystąpienia o zwrot równowartości nieruchomości, a nie jego obowiązek. Zatem należy traktować, iż zależy to jedynie od dobrej woli przekazującego.*

*Ponadto na sprawę nie zachowania terminów zagospodarowania terenów przeznaczonych pod drogi publiczne z przyczyn niezależnych od gminy zwrócił uwagę sam ustawodawca, nowelizując ustawę o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.*

*Zgodnie z brzmieniem art. 5c powołanej wyżej ustawy, dla przejętych przez Gminę działek przeznaczonych pod drogi publiczne nie wskazuje się terminu ich zagospodarowania.*

*Warto przytoczyć również orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6.09.2018r. sygn. V CSK 553/17, w którym wskazał, że ocena, czy zachodzą przesłanki do zastosowania sankcji określonej w art. 24 ust. 5a ustawy*

*z dnia 19 stycznia 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa musi uwzględniać wszystkie okoliczności danej sprawy i nie może być dokonywana automatycznie."*

Dyrektor KOWR Ot w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.6 z dnia 23.07.2019 r. powołując się na wyrok Sadu Najwyższego wskazał, iż brak realizacji celu zawartego w umowie nieodpłatnego przekazania stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości. Natomiast zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w przypadku gdy nabywca nie wykorzystał nieruchomości w okresie 10 lat na cele określone w umowie, Krajowy Ośrodek występuje do nabywcy z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie poinformował, iż podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w dotychczas prowadzonej korespondencji.

Burmistrz pismem nr GN.V.0704-91/19 z dnia 19.08.2019 r. ponownie wyjaśnił, iż: *„Gmina dokonała wszelkich starań, aby na przekazanym przez Agencję terenie, położonym w rejonie Osiedla Piastów Śląskich w Strzelcach Opolskich, w pełni zrealizować cel zawarty w akcie notarialnym Rep. A Nr 6800/2009 z dnia 8.07.2009r.*

*Jednak mimo podjętych w tej sprawie kroków oraz poniesionych znacznych nakładów finansowych, zagospodarowanie całości przedmiotowych gruntów nie było możliwe.*

*Sytuacja ta jednak nie nastąpiła z przyczyn zależnych od Gminy, co wykazaliśmy w prowadzonej dotychczas korespondencji.*

*Nie można również stwierdzić, iż brak realizacji celu zawartego w umowie nieodpłatnego przekazania, stanowi de facto zmianę przeznaczenia nieruchomości. Zaznaczam, iż nie dokonano zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren tych nieruchomości. Grunty te nadal przeznaczone są pod drogi publiczne oraz budownictwo komunalne i w przyszłości wykorzystane będą zgodnie z celem na jaki zostały Gminie przekazane. Zdecydowanym krokiem ku temu będzie wyłonienie inwestora na działkach sąsiednich, stanowiących aktualnie własność Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa."* Jednocześnie zwrócił się o ponowne przeanalizowanie sprawy i odstąpienie od żądania zwrotu aktualnej równowartości pieniężnej nieruchomości.

Zastępca Dyrektora KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.20169.LL.8 z dnia 06.09.2019 r. wskazał, iż KOWR może odstąpić od żądania zwrotu wartości nieruchomości w trzech sytuacjach, o których mowa w art. 24 ust. 5a ustawy, jednak jak podkreślił jest to uprawnienie KOWR, a nie obowiązek. Wobec powyższego poinformował, iż w przedmiotowej sprawie podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w dotychczas prowadzonej korespondencji. Jednocześnie poinformował, iż została wszczęta procedura wyłonienia rzeczoznawcy majątkowego, w celu określenia aktualnej wartości nieruchomości niezagospodarowanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie nieodpłatnego przekazania.

Burmistrz pismem nr GN.V.0704-108/19 z dnia 04.10.2019 r. ponownie wniósł do Dyrektora KOWR OT w Opolu o skorzystanie z uprawnienia wynikającego z art. 24 ust. 5aa ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i odstąpienie od żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej, jednocześnie zapewniając że po wyłonieniu inwestora na gruntach stanowiących własność KOWR, grunty te zostaną niezwłocznie zagospodarowane zgodnie z celem wskazanym w umowie Rep. A Nr 6800/2009 z dnia 08.07.2009 r.

W odpowiedzi na powyższe Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.10 z dnia 21.10.2019 r. poinformował, iż podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w dotychczasowej korespondencji.

Burmistrz pismem nr GN.V.0704-139/19 z dnia 31.10.2019 r. ponownie zwrócił się do Dyrektora KOWR OT w Opolu o ponowne rozpatrzenie sprawy oraz odstąpienie od żądania zwrotu równowartości pieniężnej przekazanych Gminie nieruchomości.

Na powyższe Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.12 z dnia 26.11.2019 r. poinformował, że przyczyną żądania zwrotu aktualnej wartości pieniężnej przekazanego gruntu było niedotrzymanie przez Gminę warunków umowy nieodpłatnego przekazania.

Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.14 z dnia 06.12.2019 r. poinformował, że zgodnie z operatem szacunkowy, wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie KOWR aktualna wartość nieruchomości wynosi 2 154 620,00, a koszt sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 2 337,00 zł i wezwał Gminę do zapłaty kwoty 2 156 957,00 zł na rachunek bankowy BGK, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

Burmistrz pismem nr GN.V.0704-161/19 z dnia 20.12.2019 r. przywołując ww. argumenty wniósł o ponowne przeanalizowanie sprawy oraz skorzystanie z uprawnienia wynikającego z art. 24 ust. 5aa ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i odstąpienie od żądania zwrotu ich aktualnej wartości pieniężnej.

KOWR OT w Opolu wystosował do Gminy Strzelce Opolskie zawiadomienie o płatności nr SMQ1611055X00013/00000/MJ/1 z dnia 18.12.2019 r. na kwotę 2 156 957,00 zł z terminem płatności do dnia 02.01.2020 r.

Burmistrz pismem nr GN.V.0704-169/19 z dnia 31.12.2019 r. ponownie wyjaśnił, iż teren dla obsługi którego nie zostały urządzone drogi, do dnia dzisiejszego pozostaje niezurbanizowany oraz wykorzystywany rolniczo. Pomimo podjętego przez Gminę postępowania, realizacja celu zawartego w akcie notarialnym Rep. A Nr 6800/2009 z 08.07.2009 r. nie była możliwa z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości (współwłasność kilkadziesiąt osób fizycznych), przez które przebiega część pasa drogowego. Jednocześnie ponownie wniósł o odstąpienie od żądania zwrotu aktualnej wartości nieruchomości, a także przesłanie kopii operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości działki

nr 4994/101 celem jego analizy i ustosunkowania się jako strony postępowania co do zasadności przyjęcia tego dokumentu w sprawie.

Zastępca Dyrektora KOWR OT w Opolu przy piśmie nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.17 z dnia 14.01.2020 r. przesłał kserokopię operatu szacunkowego oraz poinformował Gminę, iż podtrzymuje swoje stanowisko dotyczące zwrotu aktualnej wartości pieniężnej przekazanego gruntu. Jednocześnie KOWR OT w Opolu, pismem nr WEZWANIE SMQ/1/20 z dnia 13.01.2020 r. wezwał do zapłaty kwoty 2 167 298,57 zł, w tym odsetki w wysokości 10 341,57 zł (rozliczenie na dzień 27.01.2020 r.).

Burmistrz pismem nr GN.V.0704-11/20 z dnia 27.01.2020 r. poinformował, iż operat szacunkowy określający wartość nieruchomości oznaczonej jako działka nr 4994/101 o pow. 0,7936 ha zawiera błędy merytoryczne (szczegółowo wykazane w załączonym do pisma protokole z przyjęcia operatu szacunkowego), a zatem nie może być uznany jako dowód w sprawie, a także stanowić podstawy do ustalenia odszkodowania należnego KOWR. W przywołanym piśmie Burmistrz ponownie wyjaśnił, iż niezagospodarowanie w terminie przekazanych przez Agencję nieruchomości nie nastąpiło z przyczyn zależnych od Gminy, dlatego zasadnym jest ponowne przeanalizowanie przytoczonych przez Gminę argumentów oraz skorzystanie z uprawnienia i odstąpienie od żądania zwrotu aktualnej wartości nieruchomości.

W związku z zastrzeżeniami do operatu szacunkowego Zastępca Dyrektora KOWR OT w Opolu zwrócił się do rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego operat na zlecenie KOWR o ustosunkowanie się do uwag zgłoszonych przez Gminę.

Dyrektor KOWR OT w Opolu przy piśmie nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.21 z dnia 20.02.2020 r. przesłał do Burmistrza wyjaśnienia rzeczoznawcy majątkowego w przedmiocie zgłoszonych uwag co do prawidłowości treści w nim zawartych.

Na podstawie wyciągu bankowego nr 42 z dnia 28.02.2020 r. ustalono, iż Gmina Strzelce Opolskie dokonała przelewu środków na rzecz KOWR OT w Opolu tytułem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 4994/101 o pow. 0,7936 ha w wysokości 969 140,00 zł.

KOWR OT w Opolu pismem nr WEZWANIE SMQ/6/20 (przedsądowe) z dnia 06.07.2020 r. ostatecznie wezwał do zapłaty, należności głównej w wysokości 1 211 395,79 zł oraz ustalił na dzień 20.07.2020 r. odsetki za opóźnienie w zapłacie w wysokości 52 313,76 zł.

W odpowiedzi na powyższe Burmistrz pismem nr GN.V.0704-11/20 z dnia 14.07.2020 r. wskazał, iż okoliczności sprawy przedstawiane w korespondencji, uzasadniają odstąpienie od zastosowania sankcji określonej w art. 24 ust. 5 u.g.n.s.p., a nie zostały przez KOWR uwzględnione. Gmina wielokrotnie wskazywała, iż kompleksowa budowa przedmiotowej sieci dróg i uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną mającą obsługiwać grunty sąsiednie przy braku koncepcji ich całego

zagospodarowania jest działaniem niezasadnym. Niezasadnym bowiem jest, aby Gmina ponosiła koszty związane z utrzymaniem dróg na terenach, które na dzień dzisiejszy stanowią pola i łąki. Celem zaktywizowania terenu, na własny koszt wybudowała ulicę Ferta oraz urządziła ulice Wrzosową, Słonecznikową i Makową. Gmina zrealizowała tylko część z zaplanowanego wcześniej układu komunikacyjnego, gdyż Agencja pomimo wcześniejszych zapewnień nie wydzieliła działek budowlanych na swoich terenach i nie przystąpiła do ich sprzedaży. Tym samym Gmina nie mogła naliczyć renty planistycznej w ustawowym okresie, a budowa dróg mogła nastąpić jedynie z wykorzystaniem środków zabezpieczonych na ten cel w budżecie Gminy oraz z pozyskanego dofinansowania z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Wobec powyższego Burmistrz przy ww. piśmie odesłał skierowane do Gminy wezwanie.

Zastępca Dyrektora KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.24 z dnia 28.07.2020 r. poinformował, iż Burmistrz Strzelce Opolskich pismem nr GN.VI.7220-1/08 z dnia 14.08.2008 r. wniósł o nieodpłatne przekazanie m.in. ww. działek uzasadniając go tym, że pozwolą one na prawidłowe skomunikowanie terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej, jak również umożliwi uzbrojenie terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Konsekwencją powyższego było zawarcie w dniu 08.07.2009 r. umowy nieodpłatnego przeniesienia ww. nieruchomości (Rep. A nr 6800/2009), w której Gmina Strzelce oświadczyła, że inwestycje infrastrukturalne zostaną zakończone najpóźniej w terminie 8 lat od dnia podpisania umowy, a także że Gmina poniesie koszty opłat planistycznych, jeśli zostaną przez Gminę naliczone. A zatem zgodnie z zawartą umową opłata planistyczna miała być kosztem Gminy Strzelce Opolskie, a nie dochodem. Jednocześnie z § 4 tej umowy strony zgodnie oświadczyły, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nabytych działek lub ich części na inne cele niż określone w umowie przed upływem 10 lat od ich nabycia, Agencja (obecnie Krajowy Ośrodek) może żądać zwrotu równowartości pieniężnej tych działek lub ich części. Z uwagi na fakt, iż określenie celu związane jest ze zobowiązaniem nabywcy, o czym KOWR informował w piśmie nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.20169.LL.8 z dnia 06.09.2019 r., KOWR OT w Opolu podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w dotychczasowej korespondencji.

Burmistrz w piśmie nr GN.v.0704-11/20 z dnia 05.08.2020 r. podkreślił, że sformułowania "przeznaczenia działek na inny cel" nie można utożsamiać z wykorzystaniem lub realizacją inwestycji na działkach i są to dwa odrębne pojęcia. Przeznaczenie przedmiotowych działek w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie uległo zmianie i nadal stanowią one grunty mające służyć pod budowę dróg. A zatem Gmina nie naruszyła treści § 4 umowy zgodnie z którym Agencja mogła żądać zwrotu równowartości pieniężnej działek lub ich części jedynie w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez nabytych działek lub ich części na inne cele niż określone w umowie nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości. Jednocześnie Burmistrz w przedmiotowym piśmie podkreślił, iż KOWR nie

uwzględnił faktu, iż grunty na których nie zostały urządzone drogi sąsiadują z terenami, które do dnia dzisiejszego nie mają inwestora. Nieruchomości te w dalszym ciągu stanowią własność KOWR-u i wykorzystywane są rolniczo lub stanowią nieużytki pomimo, że w obowiązującym od 15 lat planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje na nich realizację zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Wskazano również, iż Gmina dysponuje środkami publicznymi, dlatego ich wydatkowanie musi być racjonalne i rzetelne, a budowa sieci drogowej i uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę mającą obsługiwać tereny sąsiednie, tj. grunty rolne, nie jest ekonomicznie i technicznie uzasadnione.

Zastępca Dyrektora KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.26 z dnia 18.09.2020 r. poinformował Gminę, iż nie znajduje przesłanek do zmiany stanowiska w przedmiotowej sprawie i kieruje ją na drogę postępowania sądowego.

Burmistrz przy piśmie nr GN.V.0704-93/20 z dnia 13.10.2020 r. poinformował KOWR OT w Opolu, iż podtrzymuje swoje stanowisko w przedmiotowej sprawie i ponownie wniósł o skorzystanie z uprawnienia i odstąpienie od żądania zwrotu ich aktualnej wartości pieniężnej przekazanych nieruchomości.

Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.8.2019.LL.28 z dnia 30.11.2020 r. poinformował, iż przedmiotowa sprawa jest na etapie przygotowania do złożenia w sądzie.

W dniu 23.03.2021 r. KOWR OT w Opolu złożył do Sądu Okręgowego w Opolu Wydział I Cywilny pozew o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Sąd Rejonowy w Opolu I Wydział Cywilny po rozpatrzeniu w dniu 27.01.2025 r. sprawy Sygn. akt I C 759/21 z powództwa KOWR OT w Opolu przeciwko Gminie Strzelce Opolskie o zapłatę zasądza od pozwanej Gminy Strzelce Opolskie na rzecz KOWR OT w Opolu kwotę 1 285 851,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24.03.2021 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 79 885,43 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 10 800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W dniu 28.01.2025 r. Gmina Strzelce Opolskie złożyła do Sądu Okręgowego Wydział I Cywilny wniosek o sporządzenie uzasadnienia ww. wyroku z dnia 27.01.2025 r.

#### Umowa nr 27/Op/2009 z dnia 21.10.2009 r.

W dniu 21.10.2009 r. zawarta została umowa nr 27/Op/2009 pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych a Gminą Strzelce Opolskie w sprawie nieodpłatnego przekazania Gminie na własność nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na cele inwestycji infrastrukturalnych. Przedmiotem przekazania były nieruchomości o łącznej wartości 200 000,00 zł, oznaczone w operacie ewidencji gruntów i budynków jako działki:

- nr 1650/17, nr 1650/32, k.m. 20, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na budownictwo socjalne,

- udział 1/13 części w działce nr 1650/25, k.m. 20, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na plac asfaltowy przy budynku,
- udział 1/13 części w działce nr 1650/28, k.m. 20, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na drogę,
- udział 714/10000 części w działce nr 4994/24, k.m. 25, obręb Strzelce Opolskie z przeznaczeniem na drogę

oraz budynek mieszkalno-administracyjny posadowiony na działce nr 1650/17 oraz budynek administracyjny - adaptacja posadowiony na działce nr 1650/32 o łącznej wartości księgowej netto 140 766,21 zł.

Umowa zawarta została na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 589 ze zm.), dalej u.g.n.s.p. Gmina reprezentowana była przez Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego, działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Strzelec Opolskich. Aktem notarialnym Rep. A nr 13223/2009 z dnia 22.10.2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych przekazała nieodpłatnie na rzecz Gminy Strzelce Opolskie ww. nieruchomości na cele inwestycji infrastrukturalnych. W dniu 15.01.2019 r. pracownicy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa OT w Opolu, w obecności Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich, przeprowadzili kontrolę realizacji warunków umowy nieodpłatnego przekazania przez Agencję Nieruchomości Rolnych ww. nieruchomości. Z protokołu nr OPO.WKUR.604.3.2019.LS.4 sporządzonego na okoliczność przeprowadzenia tej kontroli wynika, że działki:

- nr 4994/24 - na części działki znajduje się droga gruntowa wewnętrzna pomiędzy ogródkami działkowymi,
- nr 1650/28 - droga wewnętrzna asfaltowa przy budynku wielorodzinnym,
- nr 1650/51 (powstała z podziału geodezyjnego działki nr 1650/17) - usytuowana przy drodze lokalnej, w pasie drogowym,
- nr 1650/52 (powstała z podziału geodezyjnego działki nr 1650/17) - teren usytuowany przy drodze wewnętrznej, w pasie drogowym,
- nr 1650/53 (powstała z podziału geodezyjnego działki nr 1650/17) - teren działki niezabudowany i niezagospodarowany zgodnie z przekazaniem, tj. pod budownictwo socjalne,
- nr 1650/32 - na działce zlokalizowany jest obiekt pomocy dla bezdomnych, pn. "Przytulisko",
- nr 1650/60 (powstała w wyniku sądowego zniesienia współwłasności działki nr 1650/25) - na działce znajduje się plac asfaltowy i zieleń przed parkingiem,
- nr 1650/61 (powstała w wyniku sądowego zniesienia współwłasności działki nr 1650/25) - plac asfaltowy przy budynkach wielorodzinnych.

W dniu przeprowadzania kontroli działki: nr 1650/61 oraz nr 1650/53 stanowiły własność osób fizycznych. Z kolei działka nr 1650/32 była przedmiotem najmu z przeznaczeniem na cele związane z bezdomnością, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Gminą Strzelce Opolskie, a Stowarzyszeniem Pomocy Wzajemnej "Barka" w Strzelcach Opolskich, zawartej na okres od dnia 02.12.2016 r. do dnia 01.12.2019 r.

Jednocześnie w powyższym dokumencie odnotowano uwagi zgłoszone przez Dyrektora Gminnego Zarządu Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich, o treści: „od dnia nieodpłatnego przekazania do dnia kontroli, Gmina ponosiła wszelkie nakłady inwestycyjne na utrzymanie przejętych nieodpłatnie działek nr 4994/24, 1650/28 - jako drogi” oraz, że „czynsz z tytułu najmu dz. 1650/32 i posadowionego na niej budynku (44,24 zł/m-c) jest opłatą, która pokrywa jedynie bieżącą obsługę umowy”. W powyższym dokumencie widnieje również informacja, iż Dyrektor GZMK przekazał pisemne wyjaśnienia dotyczące działki nr 1650/53, która została zbyta na rzecz osoby fizycznej w 2016 r.

I Zastępca Burmistrza w związku z prowadzoną przez pracowników KOWR kontrolą realizacji warunków umowy nieodpłatnego przekazania nieruchomości w piśmie nr GN.V.7220-2/19 z dnia 17.01.2019 r. wyjaśnił co następuje: „w wyniku geodezyjnego podziału dokonanego w 2011r. z działki nr 1650/17 o pow. 0,0750ha wydzielono zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 1650/51 i nr 1650/52 o łącznej pow. 0,0180ha przeznaczone pod poszerzenie drogi publicznej.

Pozostała część podzielonej nieruchomości, na której usytuowany był ponad 200 - letni budynek stanowiący pustostan przy ul. M. Prawego 32A, obejmuje obecnie działkę nr 1650/53 o pow. 0,0570ha.

Po przejęciu tego obiektu Gmina podjęła działania mające na celu jego zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z aktu notarialnego zawartego w 2009 r.

Niestety przystąpienie do użytkowania tego obiektu bezpośrednio po przejęciu nie było możliwe, gdyż od kilkunastu lat nie był on już zamieszkały, co skutkowało znacznym uszkodzeniem konstrukcji i postępującą dewastacją (zawilgocone ściany z powodu braku izolacji poziomej, zarysowania i duże ubytki zewnętrznych tynków, ubytki w pokryciu dachowym i przecieki przez dach, brak schodów zewnętrznych na taras, częściowo zniszczone drewniane schody wewnętrzne, ok. 50% zniszczonych pieców grzewczych).

W tej sytuacji w pierwszej kolejności Gmina podjęła prace zabezpieczające, w tym mające uchronić przed dostępem niepowołanych osób trzecich.

Jednocześnie zlecono opracowanie ekspertyzy technicznej wraz z inwentaryzacją. Wykonana w maju 2011 r. przez rzeczoznawców budowlanych z Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział w Opolu, ocena stanu technicznego oraz opinia mykologiczna elementów drewnianych wykazała, iż obiekt jest w bardzo złym stanie technicznym. Na podstawie przeprowadzonej analizy, eksperci stwierdzili, że zniszczenia są duże, zarówno w elementach konstrukcyjnych (wilgoć, korozja biologiczna), jak również w wykończeniu (pokrycie dachowe, tynki, stolarka). Zgodnie ze stosowanymi kryteriami, stan techniczny tego obiektu wykluczał jego użytkowanie. Jednocześnie rzeczoznawcy oszacowali, iż koszty

te mogą być porównywalne do nakładów, które należałoby ponieść na budowę nowego wielorodzinnego budynku dostosowanego do obowiązujących standardów. Z tego względu ostatecznie zalecono przeznaczyć obiekt do rozbiórki.

Na podstawie wniosków z ekspertyzy wykonano projekt rozbiórki obiektu i jeszcze w 2011r. uzyskano pozwolenie na realizację tej inwestycji. Do wyburzenia jednak nie doszło z uwagi na wysokie koszty przeprowadzenia tych robót (ok. 300.000zł.). Prace te należałoby bowiem wykonać w dużym stopniu ręcznie, tak aby nie doprowadzić do uszkodzenia jednorodzinny budynek mieszkalny położony na działce sąsiedniej nr 1650/18.

Brak możliwości wykorzystania przedmiotowego obiektu w istniejącym stanie, a także wysokość nakładów finansowych, które należało ponieść na potencjalny remont lub rozbiórkę, przy jednoczesnym braku funduszy na ten cel, przesądziły o dokonaniu w 2016 r. sprzedaży nieruchomości oznaczonej działką nr 1650/53 wraz z zabudową.

Za takim rozwiązaniem przemawiało również to, iż zły stan techniczny obiektu położony na działce nr 1650/53 był powodem licznych interwencji i skarg właściciela sąsiedniej posesji przy ul. M. Prawego 32B (działka nr 1650/18).

Dodatkowym problemem związanym z przedmiotową nieruchomością było to, iż po wydzieleniu z pierwotnej działki nr 1650/17 gruntu przeznaczonego pod poszerzenie dróg publicznych, znacznie została ograniczona powierzchnia terenu mającego służyć do obsługi pustostanu. Działka nr 1650/53 o pow. 0,0570ha pod tym względem stała się ułomna. Dlatego jej sprzedaż była możliwa jedynie wraz z sąsiednimi niezabudowanymi działkami nr 1650/65 i nr 1650/68 o łącznej pow. 0,1776ha.

Natomiast przeprowadzona przez nowego właściciela rozbiórka obiektu usytuowanego na działce nr 1650/53 ujawniła, że zbywająca w 2009r. nie poinformowała Gminy, o tym iż ściana szczytowa tego budynku stanowi podporę budynku mieszkalny położony na działce nr 1650/18. Ten ostatni, który również pierwotnie należał do zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych, nie posiadał własnej ściany, a jedynie był dobudowany do ściany rozebranego budynku. To zaniedbanie spowodowało, iż nowy właściciel działki nr 1650/53 wystąpił w 2018 r. do Gminy o rekompensatę nakładów, które poniósł na wykonanie zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w Powiecie Strzeleckim dodatkowych robót budowlanych związanych z umocnieniem i budową przypór dla sąsiedniego budynku mieszkalnego."

Zastępca Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.604.1.2019.DG z dnia 12.02.2019 r. poinformował Gminę, iż w związku ze zbyciem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1650/53, k.m. 20, obręb Strzelce Opolskie, na podstawie art. 24 ust. 5a u.g.n.s.p. żąda zwrotu aktualnej wartości pieniężnej przedmiotowej nieruchomości.

25  
g

Dyrektor KOWR OT w Opolu pismem nr OPO.WKUR.SGZ.604.6.2019.LL.4 z dnia 19.08.2019 r. poinformował, że zgodnie z operatem szacunkowy, wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie KOWR aktualna wartość nieruchomości wynosi 166 560,00, a koszt sporządzenia operatu szacunkowego wynosi 1 200,00 zł i wezwał Gminę do zapłaty kwoty 167 760,00 zł na rachunek bankowy BGK, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

Na podstawie wyciągu bankowego nr 164 z dnia 05.09.2019 r. ustalono, iż Gminny Zarząd Mienia Komunalnego w Strzelcach Opolskich dokonał przelewu środków na rzecz KOWR OT w Opolu tytułem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1650/53, k.m. 20, obręb Strzelce Opolskie w wysokości 167 760,00 zł.

Mając powyższe na uwadze zwrócono się do byłego Burmistrza o wyjaśnienie przyczyn niezrealizowania ww. zadań, a w konsekwencji poniesienia przez Gminę Strzelce Opolskie wydatków z tytułu zwrotu aktualnej wartości pieniężnej rzeczonych nieodpłatnie przekazanych nieruchomości (załącznik nr 4/1 do protokołu kontroli): *„W Odpowiedzi na zadane pytania jestem zmuszony przedstawić szerszy rys historyczny związany z gospodarowaniem przez Agencję nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Gminy Strzelce Opolskie.*

*W latach 90-tych XX wieku została zlikwidowana w Gminie działalność Stadniny Koni a liczne nieruchomości zostały przejęte z mocy prawa przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Znaczna część tych nieruchomości była w bardzo złym stanie technicznym, budynki stanowiły zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców, ich stan w miarę upływu lat z powodu braku odpowiedniej dbałości Agencji ulegał dalszej degradacji a niekiedy stawał się siedliskiem bezdomnych. Nieruchomości te były położone w różnych miejscowościach w Gminie m.in. w Warmątowicach, Błotnicy Strzeleckiej, Kalinowie, Strzelcach Op. (np. przy ul. Marka Prawego, Adama Mickiewicza). Gmina Strzelce Op. w interesie lokalnej społeczności podejmowała interwencje oraz różne działania i niezbędne, uzasadnione wydatki by stan niektórych z tych niszczących nieruchomości uległ poprawie.*

*Ad.1. W dniu 07.07.2009r podpisano umowę w sprawie nieodpłatnego przekazania Gminie na własność nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa a w dniu 08.07.2029r. w tej sprawie Agencja i Gmina podpisały akt notarialny. Gmina na przejętych nieruchomościach planowała zrealizować trzy rodzaje inwestycji publicznych tj. budownictwo socjalne, urządzenie zieleni gminnej i budowę dróg. Dla realizacji ww. celów Gmina podjęła odpowiednie działania i na działkach 4994/70 i 4994/72 urządzono zielen gminną. Po analizie możliwości finansowych, organizacyjnych i technicznych, w roku 2012 Gmina podjęła decyzję o realizacji budownictwa socjalnego w innej części miasta, w obiektach uzyskanych po byłej cementowni „Strzelce Opolskie” i zrealizowała tam, (po uzyskaniu dofinansowania z programów rządowych), w sumie 36 mieszkań. W związku z powyższym Gmina pozyskała od Agencji działkę nr. 4994/101 zgłosiła w 2016r. do rządowego programu „Mieszkanie Plus”,*

a gdy działka nie została do niego zakwalifikowana przeznaczyla ją w przetargu do sprzedaży dla realizacji inwestycji mieszkaniowych. Na podstawie zapisów zawartych w ustawie z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zapisów w par. 4 aktu notarialnego, (w związku z żądaniem Agencji) Gmina zwróciła równowartość pieniężną wartości działki. Na ww. działce inwestor wybudował dwa budynki wielorodzinne (trzeci w budowie) oraz 11 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej a do tej inwestycji Gmina urządziła tymczasowy wjazd a następnie wybudowała drogę w pełnym standardzie. Pozostałe przejęte działki są zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta Strzelce Opolskie i na podstawie zapisów w obowiązującym planie były i są przeznaczone wyłącznie dla realizacji celu publicznego - budowy dróg publicznych. Realizacja tego zadania w tamtym okresie była praktycznie wyłącznie w interesie Agencji gdyż tereny przyległe do planowanych dróg są (lub były w dacie sporządzenia aktu notarialnego) prawie wyłączną własnością Agencji ale w okresie długoterminowym realizacja inwestycji drogowych mogła dać realne szanse rozwoju miasta. Należy podkreślić, że Gmina w czasie podpisywania aktu notarialnego nie miała i nie mogła mieć gotowych dokumentacji technicznych gdyż ich przygotowanie było dopiero możliwe po uzyskaniu prawa do terenów na których miały być realizowane inwestycje drogowe. Bez dokumentacji nie było też możliwe wyliczenie kosztów planowanych inwestycji i szacowano je na kilkanaście mil. zł, biorąc za podstawę długość dróg i ich średni standard. Budowa dróg na tak dużym obszarze była zadaniem bardzo ambitnym i trudnym do zrealizowania, a termin realizacji inwestycji w tak krótkim czasie był dla Agencji i Gminy założeniem bardzo optymistycznym lecz możliwym. Przy realizacji tak dużego zadania mogły też wystąpić problemy finansowo – organizacyjne, techniczne, formalne, prawne i inne które mogły mieć istotny wpływ na realizację zadania. Dodatkowym utrudnieniem mógł być fakt, że Gmina nie dysponowała wszystkimi terenami dla realizacji planowanych ciągów drogowych, gdyż niektóre działki pod realizację dróg były własnością osób prywatnych (załącznik nr. 1). Podstawowym argumentem strategicznym dla podjęcia decyzji o lokowaniu inwestycji drogowych na tym rejonie była możliwość pozyskania i zaktywizowania nowych terenów dla realizacji budownictwa mieszkaniowego.

W tym czasie powstawała wielka i coraz bardziej aktywna strefa ekonomiczna (KSSE) w Olszowej, w odległości ok. 5 km od Strzelec Opolskich i spodziewane było duże zapotrzebowanie na mieszkania w budownictwie wielorodzinnym jak i jednorodzinnym dla przyszłych pracowników tej strefy, co mogło zainteresować duży kapitał i inwestorów.

Zakładano, że środki finansowe na realizację inwestycji drogowych Gminy będą pochodziły z następujących źródeł:

1. środków wojewódzkich, krajowych, UE lub innych programów tworzonych dla wsparcia realizacji celu publicznego – budowy dróg i uzbrajania terenów inwestycyjnych.

2. renty planistycznej tj. należnych Gminie środków finansowych od wzrostu wartości działek budowlanych przy ich sprzedaży po uchwaleniu nowego planu MPZP (obowiązywał od 2007r.

3. współfinansowania inwestycji drogowych przez inwestorów realizujących budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne w tym terenie.

4. Budżetu Gminy.

Gmina podjęła odpowiednie działania związane z projektowaniem dróg na terenach, gdzie zgodnie z MPZP drogi miały być lokowane. Część terenów na których planowano przebieg ciągów drogowych była własnością osób prywatnych, które nie wyraziły zgody na realizację planowanych inwestycji i złożyły w tej sprawie do wojewody protest. W związku z powyższym, Gmina musiała ograniczyć przebieg i zakres projektowanych dróg co znacznie utrudniło i wydłużyło proces przygotowania do realizacji inwestycji drogowych. Dla realizacji celów publicznych nadrzędną zasadą jest ich racjonalne planowanie i wykonywanie, zgodne z prawem i interesem społeczności lokalnej, a drogi budowane dla celów komunikacyjnych mają służyć głównie inwestycjom lokowanym w tym terenie ale przede wszystkim mieszkańcom. Gmina oczekiwała stosownych i szybkich decyzji w sprawie uruchomienia procesu sprzedaży działek - terenów inwestycyjnych w rejonie planowanych dróg a mimo to Agencja nie wdrożyła procedury sprzedaży terenów do nich przyległych. Wg. posiadanych informacji Agencja nie zbyła ani jednej działki w okresie pierwszych kilku lat od podpisania aktu notarialnego co spowodowało nie tylko brak spodziewanych środków finansowych z tytułu tzw. renty planistycznej, ale nie było podstawowego celu który miał być osiągnięty w Gminie czyli rozwój gospodarczy, rozwój budownictwa mieszkaniowego. Pomimo ograniczonych możliwości finansowych i trudności z wykonaniem projektów ale mając na uwadze dalszy rozwój miasta, Gmina podjęła decyzję o realizacji inwestycji drogowych w tym rejonie i wybudowała nowy ciąg drogowy pomiędzy ul. Bursztynową i ul. Mickiewicza (zał. nr. 1). Zrealizowano go w roku 2011, za kwotę ponad 3 miliony złotych w podstawowym zakresie (jezdnie, chodniki i ścieżki rowerowe, odwodnienie, oświetlenie) w ramach budowy ciągu ulic: Chabrowa, Azaliowa, Lawendowa i Euzebiusza Ferta a koszt eksploatacji w następnych latach tego ciągu drogowego dla nikogo wyniósł ok 2 mln zł. Realizacja inwestycji drogowych na terenach gdzie nie były lokowane i realizowane żadne inwestycje mieszkaniowe (z powodu braku decyzji Agencji o sprzedaży gruntów pod budownictwo) spotkała się z ogromną i uzasadnioną krytyką mieszkańców oraz z zarzutami o niegospodarność.

W związku z powyższym i tym, że niedopuszczalne jest nieracjonalne, niegospodarne i niezgodne z interesem publicznym wydatkowanie środków publicznych oraz też z powodu bardzo ograniczonych możliwości finansowych, Gmina wdrożyła zasadę realizacji inwestycji drogowych tylko i wyłącznie tam gdzie będą realizowane inwestycje mieszkaniowe. Tam gdzie inwestorzy planowali i rozpoczynali realizację swoich inwestycji Gmina urzędzała tzw. drogi tymczasowe np. ul. Makowa

(od strony ul. Ferty) i ul. Słonecznikowa a następnie tam gdzie proces inwestycyjny był zrealizowany, drogi docelowe np. ul. Wrzosowa, ul. Makowa (od strony ul. Kazimierza Wielkiego).

Gmina posiadała i nadal posiada inne, atrakcyjne tereny pod budownictwo mieszkaniowe usytuowane w terenach uzbrojonych i na tych terenach ulokowała swoje inwestycje związane z budownictwem wielomieszkaniowym. Przy ul. Bocznicowej Gmina zrealizowała budowę trzech budynków w których jest 91 mieszkań a przy ul. Moniuszki zaprojektowano dalsze trzy budynki z których pierwszy jest realizowany. Tereny pod budownictwo mieszkaniowe w Strzelcach opolskich posiada również Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa – sp. z o.o. SIM Opolskie Południe z siedzibą w Prudniku. Tereny te o pow. ok. 3 ha są usytuowane w rejonie objętym aktem notarialnym z dnia 8.07.2009r. i przy aktywności Gminy pozyskał je KZN nieodpłatnie od KOWR w 2021 roku dla realizacji Rządowego Programu Mieszkaniowego. Spółka SIM na działkach nr. 4994/110, 4994/112, 4994/117 i 4994/119, rozpoczęła intensywne przygotowania do budowy docelowo 6-ciu budynków wielorodzinnych, po 32 mieszkania każdy (razem 192 mieszkania). Dla tych terenów Gmina posiada projekty sieci wodno-kanalizacyjnych i planuje wykonanie dokumentacji technicznych dla budowy dróg oraz w miarę postępu realizacji inwestycji mieszkaniowych jak również posiadanych środków finansowych, zamierza przystąpić do realizacji inwestycji drogowych.

Na przestrzeni wielu lat Gmina Strzelce Opolskie aktywnie współpracowała z Agencją a ta współpraca polegała głównie na tym, że Agencja wielokrotnie proponowała Gminie przejmowanie nieruchomości, które dla niej były zbędne, kosztowne lub uciążliwe a dla Gminy mogły być przydatne do realizacji celów publicznych. Gmina po odpowiednim rozpoznaniu stanu nieruchomości, potrzeb i możliwości racjonalnego ich wykorzystania podejmowała stosowne decyzje. Współpraca ta polegała również na tym, że Gmina podejmowała działania mające na celu podnoszenie wartości nieruchomości Agencji poprzez uchwalanie dla terenów należących do Agencji nowych MPZP mając nadzieję, że po ich sprzedaży inwestorom, posłużą do rozwoju Gminy. Na podstawie wzajemnych uzgodnień m.in. w rejonie Warmątowic, dla terenów Agencji o pow. ponad 400 ha, opracowano na koszt Gminy, nowy plan zagospodarowania przestrzennego i tak grunty kl. VI i V o małej produktywności rolniczej i niskiej wartości przekształcono w tereny przemysłowo – usługowe podnosząc wielokrotnie ich wartość. Tereny położone w południowo-zachodniej części miasta Strzelce Opolskie są byłymi terenami po pegeerowskich (tereny byłej Stadny Koni), są przyległe do dużego osiedla mieszkaniowego i Agencja była bardzo zainteresowana wzrostem ich atrakcyjności i wartości poprzez odpowiednie zapisy w MPZP, który został opracowany dla tych terenów i obowiązywał od roku 2007. Również przejęcie przez Gminę działek dla realizacji inwestycji drogowych, usytuowanych w tym terenie, było w trakcie prowadzonych rozmów i negocjacji oczekiwane przez Agencję. Wprowadzony do umowy zapisu o planowanym terminie realizacji inwestycji na działkach przejętych od Agencji był zapisem, który mógł być spowodowany planami szybkiej sprzedaży atrakcyjnych działek budowlanych, a uzyskanie od Gminy deklaracji realizacji inwestycji drogowych mógł zwiększyć

zainteresowanie zakupem działek przez potencjalnych nabywców – inwestorów. Zapis ten nie był obwarowany żadnymi rygorami i dodatkowymi zabezpieczeniami, nie wynikał z zapisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i w związku z tym nie mógł i nie może powodować żadnych negatywnych konsekwencji dla naszej Gminy tym bardziej, że Gmina nie dotrzymała go z przyczyn w znaczącej mierze od siebie niezależnych. Dla zabezpieczenia interesu Skarbu Państwa Ustawodawca w art.24 ustawy z dnia 19.10.1991r. zapisał warunki na podstawie których Agencja może mieć roszczenia finansowe od Gminy a stosowny zapis w akcie notarialnym spisany w dniu 8.07.2009r. jest następujący „w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nabytych działek lub ich części, na inne cele niż określone w umowie, przed upływem 10 lat od dnia ich nabycia, Agencja może żądać zwrotu równowartości pieniężnej działek lub ich części”. Należy z całą mocą podkreślić, że Gmina nie naruszyła tych warunków, gdyż nie zmieniła przeznaczenia nabytych działek drogowych ani też ich nie zbyła. Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że Gmina dołożyła odpowiedniej staranności by dotrzymać rygorów wynikających z ustawy i ich w żadnym zakresie nie naruszyła. Ponadto, gdyby istniały w dniu sporządzania aktu notarialnego jakiegokolwiek konsekwencje lub zagrożenia finansowe i prawne dla Gminy, wynikające z zapisów ustawowych i notarialnych z tytułu nie zrealizowania budowy dróg na terenach przejętych od Agencji, Gmina z pewnością nie podpisała by takiego aktu notarialnego. Gmina podjęła realizację wieloletniego programu budowy dróg na terenach pozyskanych nieodpłatnie od Agencji, część dróg została zrealizowana w pełnym zakresie w latach ubiegłych a część jest w trakcie realizacji i stanowi tzw. drogi tymczasowe. Mimo upływu w roku 2019 ustawowego okresu 10 lat, Gmina nie podjęła żadnych działań mających na celu zmianę przeznaczenia pozyskanych działek drogowych i po tym roku zrealizowała na tym terenie kolejne inwestycje drogowe. Dalsza realizacja inwestycji związanych z infrastrukturą drogową na tym terenie jest uzależniona od konkretnych potrzeb inwestorów, możliwości finansowych i organizacyjnych Gminy, stosownych uchwał Rady Gminy i zgodności z racjonalną gospodarką oraz potrzebami mieszkańców. W podsumowaniu należy dodać, że ustawodawca kierując się racjonalnością i interesem publicznym, z zapisów ustawowych wykreślił termin 10 lat w jakim samorzady mają obowiązek zrealizować (bez konsekwencji finansowych) inwestycje drogowe na gruntach pozyskiwanych nieodpłatnie od Krajowego Ośrodka (następcy prawnego Agencji).

Ad.2. W dniu 21.10.2009r podpisano umowę w sprawie nieodpłatnego przekazania Gminie kilku nieruchomości (o łącznej wartości 200 tys. zł) wchodzących w skład zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych a następnie w dniu 22.10.2009 r Agencja i Gmina podpisały stosowny akt notarialny. Gmina na pozyskanych nieruchomościach planowała zrealizować następujące cele publiczne: budownictwo mieszkaniowo - socjalne, drogi publiczne i utwardzony plac. Na działkach 4994/24 i 1650/28 zorganizowano drogi, budynek posadowiony na działce 1651/32 został wyremontowany i przeznaczono go na tzw. przytulisko dla bezdomnych a przy tym budynku, na działce 1650/25, zorganizowano

utwardzony, betonowy parking. Również niezwłocznie przystąpiono do prac projektowych i adaptacyjnych dla wyremontowania i zagospodarowania na cele mieszkaniowe budynku posadowionego na działce 1650/53. Trzeba podkreślić, że głównym powodem przejęcia tego budynku przez Gminę był fakt, że był on usytuowany w centrum miasta ale był w bardzo złym stanie technicznym (m.in. brak okien i drzwi, spadające dachówki i elementy elewacji itd.) co stanowiło poważne zagrożenie dla mieszkańców, a ponadto w budynku tym gromadzili się i okresowo przebywali bezdomni oraz inne podejrzane osoby co powodowało dodatkowe zagrożenia łącznie z pożarem i katastrofą budowlaną. Opisaną powyżej sytuację spowodowały wieloletnie zaniedbania i zaniechania Agencji która pomimo obowiązku prawnego w nieodpowiedni sposób dbała o powierzone jej nieruchomości Skarbu Państwa powodując ich niszczenie i degradację. Agencja jako przedstawiciel skarbu Państwa okazała się partnerem bardzo nieuczciwym i niewiarygodnym wprowadzając gminę w błąd, bowiem przekazany budynek ze względu na stan techniczny nie nadawał się do remontu ani do adaptacji tylko do rozbiórki. Ponadto Agencja ukryła przed Gminą fakt iż przejęty budynek posiada wadę prawną - wspólną ścianę z prywatnym budynkiem sąsiednim, co znacząco utrudniało i podrożyło rozbiórkę. W oparciu o posiadane dokumenty i ekspertyzy wykonano projekt rozbiórki i uzyskano pozwolenie na jej przeprowadzenie. Dokonano również wyszacowania kosztów rozbiórki budynku które określono na kwotę ok. 300 tys. zł. (zdecydowanie ponad wartość wszystkich przejętych nieruchomości). Gmina w tym czasie nie posiadała odpowiednich środków na rozbiórkę „rudery” ani też nie była przygotowana finansowo na projektowanie i budowę nowego budynku. Aby nie powodować dodatkowych kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem i zabezpieczaniem zdegradowanej nieruchomości podjęto decyzję o jej sprzedaży wraz z budynkiem do rozbiórki. O nieuczciwości działań Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (następcy prawnego Agencji) względem Gminy świadczy również fakt, że KOWR zażądał od Gminy zwrotu wartości pieniężnej nieruchomości. Żądanie to zostało przez KOWR podtrzymane mimo, że nieruchomość ta (jak wykazano powyżej) miała ukryte przez Agencję wady, które spowodowały, że Gmina nie mogła w sposób racjonalny i odpowiedzialny zrealizować zapisanego w umowie i akcie notarialnym zaplanowanego celu mieszkaniowego, a faktyczna wartość przejętej nieruchomości (w związku z koniecznością poniesienia wysokich kosztów rozbiórki) była ujemna.

W podsumowaniu należy podkreślić, że Gmina sprzedając działki uzyskane od Agencji działała w granicach prawa, zgodnie z zasadami gospodarności, rygorami finansowymi oraz interesem publicznym, a kwoty uzyskane z ich sprzedaży zdecydowanie przewyższyły wydatki z tytułu tzw. rekompensaty dla KOWR-u. Ponadto, na działce nr. 4994/101, dzięki pozyskanemu inwestorowi, uzyskano intensywny i oczekiwany rozwój budownictwa mieszkaniowego, a z działki nr. 1650/53 prywatny właściciel usunął zaniedbany budynek – rudę, która przez wiele lat szpeciła centrum miasta i poważnie zagrażała bezpieczeństwu mieszkańców.”

W odniesieniu do powyższego wskazać należy, iż zgodnie z umowami nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości § 4 umowy nr Rep. A nr 6800/2009 z dnia 08.07.2009 r., oraz § 5 umowy nr Rep. A nr 13223/2009 z dnia 22.10.2009 r., strony zgodnie oświadczyły, że w przypadku zbycia lub przeznaczenia przez Gminę nabytych działek na inne cele niż określone w umowie, Agencja może żądać zwrotu równowartości pieniężnej ustalonej zgodnie z art. 30 u.g.n.s.p. Zgodnie z art. 24 ust. 5a pkt 1 u.g.n.s.p., w przypadku, gdy nabywca przed upływem 10 lat, licząc od dnia nabycia nieruchomości, zbył lub przeznaczył nieruchomość na inne cele niż określone w umowie - Krajowy Ośrodek występuje do tego nabywcy z żądaniem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej tej nieruchomości, ustalonej według zasad określonych w art. 30 ust. 1, zgodnie z którym cenę nieruchomości Zasobu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość tej nieruchomości określona przy zastosowaniu sposobów jej ustalania przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Brak zagospodarowania nieruchomości zgodnie z celem ich nieodpłatnego przekazania doprowadziło do poniesienia przez Gminę Strzelce Opolskie wydatków w łącznej wysokości 1 136 900,00 zł, tytułem zwrotu aktualnej wartości pieniężnej nieruchomości, tj. 1 135 700,00 zł oraz pozostałych kosztów, w tym sporządzenia operatów szacunkowych w kwocie 1 200,00 zł.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 50 ust. 1 u.s.g. obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia. Z kolei stosownie do wymogu określonego w art. 44 ust. 3 pkt 1 u.f.p., wydatki publiczne powinny być dokonywane w sposób: celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów.

Naruszono art. 50 ust. 1 u.s.g. oraz art. 44 ust. 3 pkt 1 u.f.p.

Odpowiedzialność ponosi były Burmistrz.

Dowody źródłowe stanowią akta kontroli nr 4/1.

## 5. ROZLICZENIA FINANSOWE GMINY Z JEJ JEDNOSTKAMI ORGANIZACYJNYMI

Badaniem objęto rozliczenie dotacji udzielonych w 2022 r. przez Gminę Strzelce Opolskie Strzeleckiemu Ośrodkowi Kultury w Strzelcach Opolskich (dalej SOK). SOK jest samorządową instytucją kultury utworzoną na podstawie uchwały Nr XIII/105/2007 r. Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 października 2007 r. Statut SOK został nadany tą samą uchwałą. Zmiany do przedmiotowej uchwały dokonano uchwałą Nr XXII/143/2012 z dnia 25 kwietnia 2012 r. i Nr XIX/181/2020 z dnia 29 stycznia 2020 r. Zgodnie ze Statutem, przedmiotem działania ośrodka jest organizowanie i prowadzenie działalności kulturalnej Gminy Strzelce Opolskie ze szczególnym uwzględnieniem wspierania twórczości amatorskiej, aktywności kulturalnej dzieci i młodzieży oraz prowadzenie biblioteki.

W myśl art. 12 u.o.p.d.k. organizator zapewnia instytucji kultury środki niezbędne do rozpoczęcia i prowadzenia działalności kulturalnej oraz do utrzymania obiektu, w którym ta działalność jest prowadzona, natomiast zgodnie z art. 28 ust. 3 u.o.p.d.k., organizator przekazuje instytucji kultury środki finansowe w formie dotacji:

- podmiotowej na dofinansowanie działalności bieżącej w zakresie realizowanych zadań statutowych, w tym na utrzymanie i remonty obiektów,
- celowej na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji,
- celowej na realizację wskazanych zadań i programów.

W zbiorczym sprawozdaniu Rb-28S za okres od początku roku do dnia 31.12.2022 r. wykazano następujące kwoty planowanych i wykonanych wydatków z budżetu Gminy Strzelce Opolskie na dotacje dla ww. jednostki:

Rok	Klasyfikacja budżetowa (dział/rozdział/paragraf)	Plan /zł/	Wykonanie /zł/
2022	921/92109/2480 dotacja podmiotowa	2 690 425,00	2 900 425,00
	921/92116/2480 dotacja podmiotowa	1 457 155,00	1 555 155,00

Dane wykazane w sprawozdaniu Rb-28S w ww. zakresie są zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej, tj. odpowiednio kont 980 i 130.

Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwałą Nr XLVI/381/2021 z dnia 22 grudnia 2021 r. uchwaliła budżet na 2022 rok, w którym w załączniku nr 6 ustaliła dla SOK w dziale 921 rozdział 92109 paragraf 2480 dotację podmiotową w kwocie 2 690 425,00 zł oraz w dziale 921 rozdział 92116 paragraf 2480 dotację

podmiotową w kwocie 1 457 155,00 zł. Zmian kwot dotacji podmiotowej dla SOK dokonano uchwałami Rady Miejskiej:

- Nr LII/423/2022 z dnia 25 maja 2022 r. na kwotę 2 840 425,00 zł (921/92109/2480),
- Nr LIII/428/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. na kwotę 2 852 425,00 zł (921/92109/2480) i na kwotę 1 495 155,00 zł (921/92116/2480),
- Nr LIV/445/2022 z dnia 27 lipca 2022 r. na kwotę 2 895 425,00 zł (921/92109/2480) i na kwotę 1 530 155,00 zł (921/92116/2480),
- Nr LV/451/2022 z dnia 28 września 2022 r. na kwotę 2 925 425,00 zł (921/92109/2480),
- Nr LIX/480/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. na kwotę 2 900 425,00 zł (921/92109/2480) i na kwotę 1 555 155,00 zł (921/92116/2480).

Z ewidencji analitycznej konta 130 – "Rachunek bieżący jednostki" (dział 921 rozdział 92109 § 2480 i dział 921 rozdział 92116 § 2480) oraz konta 224 - "Rozliczenie dotacji budżetowych oraz płatności z budżetu środków europejskich" wynika, że SOK otrzymał dotację w wysokości zaplanowanej w budżecie gminy. W dniu 28.02.2023 r., tj. zgodnie z terminem określonym w art. 265 pkt 2 u.f.p., Dyrektor SOK przedłożył Burmistrzowi sprawozdanie z wykonania planu finansowego za 2022 r., z którego wynika, że środki z przekazanej dotacji wykorzystano w całości, tj. w kwocie 2 900 425,00 zł (921/92109/2480) oraz w kwocie 1 555 155,00 zł (921/92116/2480). Operacja dotycząca rozliczenia dotacji zaksięgowana została na koncie 224 pod datą 30.12.2022 r.

Na tym protokół zakończono.